

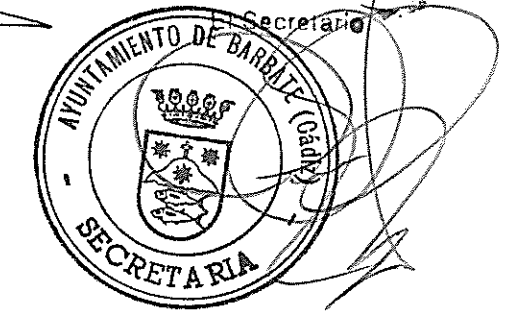
Aprobado
por el Pleno Municipal
en **19 MAYO 1995**
El Secretario



Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVO
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
30 ENE 2003
JUNTA DE ANDALUCIA

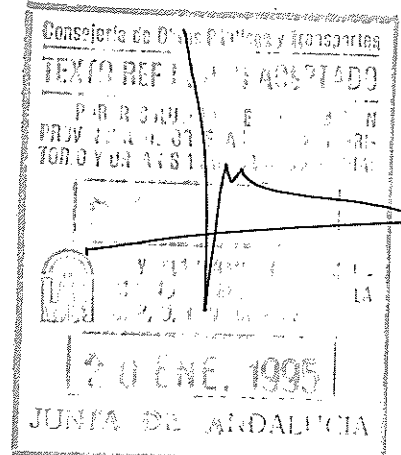
Consejería de Obras Públicas y Transportes
20 ENE. 1995
JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado
por el Pleno Municipal
en **06 FEB. 1996**
El Secretario



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION
B A R B A T E
DIAGNOSTICO Y PROPUESTA DE ORDENACION
TEXTO REFUNDIDO
TOMO 4

APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **23 DIC. 2002** en cumplimiento de Sentencia, de 14 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.
EL SECRETARIO,

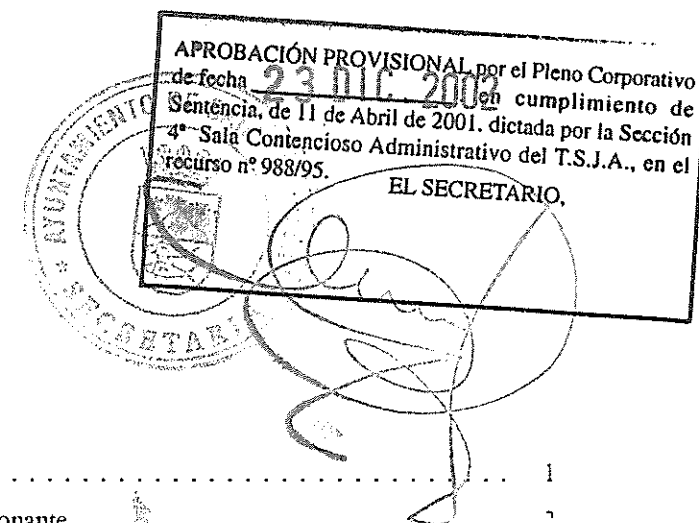


PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO DE BARBATE (CADIZ)

TEXTO REFUNDIDO

INDICE

DIAGNOSTICO



1. Introducción.	1
2. El marco territorial como recurso y como condicionante.	2
3. El planeamiento vigente como referente del futuro plan general.	4
4. Valores paisajísticos, ecológicos e histórico-artísticos en el territorio de barbate, conservación compatible con desarrollo.	5
5. Planteamiento de una estrategia turística para barbate.	6
5.1. Introducción.	6
5.2. Estrategia turística de barbate	7
5.2.1. Elementos que la condicionan.	7
5.2.1.1. Fines y políticas en materia de actividad turística.	7
5.2.1.2. Objetivos en materia de turismo.	7
5.2.1.3. Los recursos reales y potenciales de barbate.	8
5.2.2. Síntesis de la estrategia turística de barbate.	8
5.2.2.1. La relación producto-mercado.	8
5.2.2.2. El producto turístico a ofertar.	10
5.2.3. Definición del vector de evolución.	10
5.3. Desarrollo de la estrategia	11
5.3.1. Introducción.	11
5.3.2. Desarrollo del producto.	11
5.3.3. Matriz de objetivos/acciones.	15
5.3.4. Desarrollo del mercado	14
5.3.4.1. Análisis de adecuación entre recursos necesidades, según segmentos de mercado.	14
5.3.4.2. Selección del público objetivo.	15

5.3.5. Fases del desarrollo turístico de barbate.	16
5.4. Conclusiones.	16
6. Crecimientos previsibles.	17
7. Déficits de equipamientos.	17

3.2.4.1. Equipamientos.	36
3.2.4.2. Infraestructuras de servicios urbanísticos.	36

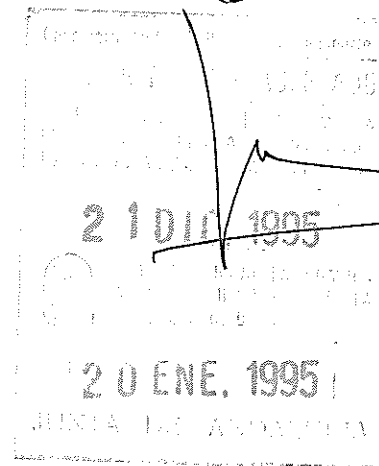
PROPUESTA

1. Criterios y objetivos de la ordenacion del territorio.	18
2. Estructura general y organica del territorio.	20
2.1. En el conjunto del término municipal.	20
2.1.1. Sistema general viario.	21
2.1.2. Sistema general de comunicaciones no viarias e infraestructuras.	21
2.1.3. Sistema general de espacios libres.	21
2.2. Estructura de los nucleos urbanos.	22
2.2.1. Núcleo de barbate.	22
2.2.2. Núcleo de zahara de los atunes.	22
2.2.3. Núcleo de caños de meca.	23
3. Descripción de la ordenacion propuesta.	23
3.1. Propuesta de clasificación de suelo y dimensionamiento de los núcleos.	23
3.1.1. El suelo urbano.	25
3.1.2. El suelo urbanizable programado, sus dimensiones y capacidad.	26
3.1.3. La localización del suelo urbanizable y el modelo urbano.	27
3.1.4. La programación y la obtención de suelo para los sistemas generales.	28
3.1.5. El suelo urbanizable no programado.	29
3.1.6. El suelo no urbanizable.	29
3.2. Propuestas de ordenación y calificación, dotaciones.	29
3.2.1. Suelo urbano.	29
3.2.1.1. Núcleo de barbate.	28
3.2.1.2. Zahara de los atunes.	30
3.2.1.3. Los caños de meca.	30
3.2.1.4. Sobre las unidades de actuación.	31
3.2.1.5. Espacios libres públicos. Equipamiento colectivo.	32
3.2.2. Suelo urbanizable.	32
3.2.3. El suelo no urbanizable.	33
3.2.4. Dotaciones proyectadas.	36

Aprobado
por el Pleno Municipal
en **06 FEB 1996**
El Secretario



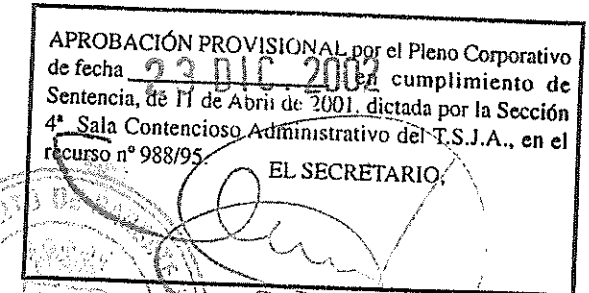
21 DIC 1995
20 ENE. 1995
JUNTA DE ANDALUCIA



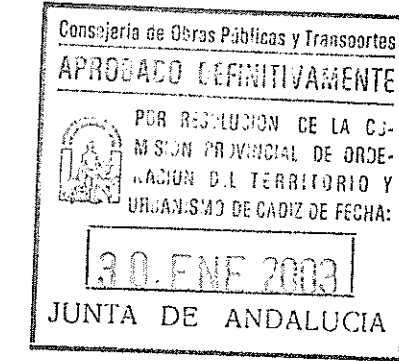
Aprobado
por el Pleno Municipal
en **19 MAYO 1995**
El Secretario



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo
de fecha **22 DIC 2002** en cumplimiento de
Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección
4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el
recurso nº 988/95.
EL SECRETARIO



Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION D.L TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
30 ENE 2003
JUNTA DE ANDALUCIA



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO DE BARBATE (CADIZ)

TEXTO REFUNDIDO

DIAGNOSTICO

1. INTRODUCCIÓN.

Al acometer la redacción de su Plan General, el municipio de Barbate se enfrenta a un conjunto de problemas que, si se consideran sólo desde su vertiente estrictamente urbanística se podrían reducir a una pura cuestión de disciplina: su escaso crecimiento es mayoritariamente heterodoxo, por cuanto se construye sin licencia y, a ser posible, en el Suelo No Urbanizable, si a ello se añade el destino de segunda residencia veraniega de gran parte de las construcciones, el predominio de la vivienda unifamiliar aislada en parcela rústica y la dinámica de las parcelaciones ilegales, se dispone de un cuadro sintomático, prácticamente completo, del mal que padece el territorio barbateño.

Ahora bien si, como antes se apuntaba, esta patología se entendiese exclusivamente como un problema de disciplina urbanística el Plan se encaminaría a determinar la ocupación de suelo según las perspectivas de crecimiento más o menos previsible, a programarlo según las de inversión, a establecer la ordenación de tales crecimientos y a revisar la de los suelos ya urbanos.

Pero esta no es la perspectiva desde la que el Ayuntamiento aborda la redacción del Plan. No se trata sólo de someter a la ley los procesos de ocupación de suelo tal como hoy se dan en el territorio de su término, sino de realizar una política municipal de más alcance que requiere del Plan unos contenidos específicos que van más allá de aquéllos antes mencionados. Un Plan no es más que un instrumento de una política, y sus contenidos -tanto por lo que se refiere al modelo territorial y normativas como al programa de inversiones y sistemas de gestión previstos- vendrán determinados según los fines que aquella política se proponga y los medios e instrumentos que le sean necesarios, algunos de los cuales formarán los contenidos del Plan, mientras que otros serán objeto de acciones municipales complementarias sin las cuales el conjunto de las políticas que se pretenden realizar, Plan incluido, no alcanzarán la plenitud de su desarrollo.

Aprobado
por el Pleno Municipal
en **16 FEB. 1996**
El Secretario



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **23 DIC. 2002** en cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.
EL SECRETARIO,



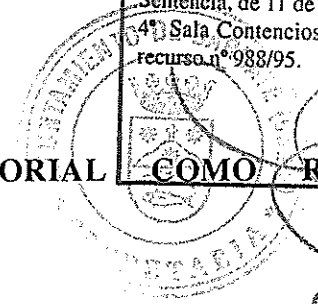
Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
30 ENE 2003
JUNTA DE ANDALUCIA

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
21 DIC. 2002
Y SE HA DADO EN CUENTA EL DESTINO DE LAS RESIDENCIAS DE LA S.P. D. U. DE BARBATE.
30 ENE. 2003
JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado
por el Pleno Municipal
en **19 MAYO 1995**
El Secretario



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 22 DIC. 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.
 EL SECRETARIO,

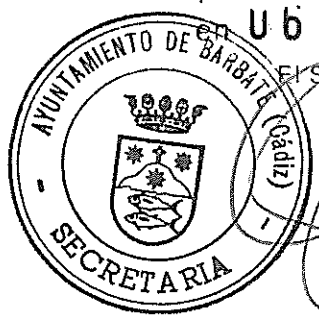


[Handwritten signature]

Lo dicho para el conjunto del Plan vale también, y de modo ineludible, para el Diagnóstico, que es parte integrante del mismo. Es cierto, desde luego, que en Barbate se presenta un problema de falta de disciplina urbanística, y tal diagnóstico no dejaría de ser acertado si el Ayuntamiento no se propusiese otro objetivo que poner orden urbanístico en la actividad del sector de la construcción.

El Ayuntamiento considera que el problema de Barbate, no es, por sí misma, la indisciplina urbanística, sino sobre todo la marginalidad que la ocasiona; y esta marginalidad no es ya urbanística, sino económica. No hay más que ver el plano de las iniciativas de planeamiento frustradas en las dos últimas décadas para hacerse cargo de la impotencia con que la comunidad local se enfrenta a la necesidad de fundar una nueva base económica para llenar el vacío dejado por la decadencia de las actividades que tradicionalmente han sostenido la economía barbateña. Este es el problema que ahora hace suyo la Corporación Municipal, en el convencimiento de que no se trata sólo de enfrentarse con el desorden urbanístico observable, sino con las causas que lo producen y de las cuales es, a su vez, otro síntoma. Las actividades urbanísticas deben, desde luego, acatar la ley, pero la política municipal no se limita a ese fin y quiere, además, sacar a Barbate de su postración económica. En la medida de lo posible y pese a los consabidos límites con que para ello se encuentran las Administraciones Locales, el Ayuntamiento de Barbate se propone llevar a cabo una política económica municipal y utilizar con ese fin el Plan General.

Aprobado
 por el Pleno Municipal
 U 6 FEB. 1996
 El Secretario



Consejería de Obras Públicas y Transportes
 APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
 30. ENE 2003
 JUNTA DE ANDALUCIA

Consejería de Obras Públicas y Transportes
 TEXTO REQUERIDO ACEPTADO
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
 Y REGISTRADO EN CADIZ EL DIA 20 ENE. 1995
 JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado
 por el Pleno Municipal
 en 19 MAYO 1995
 El Secretario



2. EL MARCO TERRITORIAL COMO RECURSO Y COMO CONDICIONANTE.

Aunque carece de consistencia histórica la "comarca funcional" preconstituida analíticamente por el anterior Centro de Estudios Territoriales y Urbanos (hoy Dirección General de Ordenación del Territorio) de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía- formada por los municipios de Barbate, Vejer de la Frontera y Conil, constituye un ineludible marco de referencia subregional, por cuanto es operativa para la Administración Autonómica en la definición de sus planes y programas territoriales.

La progresiva y relativa hegemonía obtenida de la riqueza pesquera por las poblaciones costeras de Barbate y Conil sobre los asentamientos interiores de base puramente agraria (Vejer, Medina Sidonia, Alcalá de los Gazules) se vino abajo con el hundimiento, más que crisis, del subsector pesquero local. Con él, el municipio de Barbate tuvo que optar entre el destino que con anterioridad venían ya soportando las poblaciones interiores o alimentar nuevas oportunidades: ampliación de regadíos e intensificación de los sistemas agrarios, introducción de las modernas agriculturas y, desde luego, el turismo.

El escaso desarrollo de las actividades turísticas en una costa con espléndidos recursos -aunque también con algunas notorias limitaciones- debe imputarse a la ausencia de políticas estatales en materia turística. El funcionamiento autónomo del sector, establecido durante la etapa desarrollista de los sesenta y reeditado en los ochenta, tras la llamada crisis energética, no ha sufrido transformación alguna, pese a la reconocida necesidad de llevarla a cabo. La concentración de accesibilidades sobre determinadas áreas del país y la falta de selectividad y controles dio lugar a concentraciones de ofertas poco específicas, destructoras de los recursos de las zonas que congestionaba, mientras dejaba sin aprovechar los de otras áreas con menos dotación infraestructural y nulo apoyo publicitario.

Pero, además, el funcionamiento autónomo del sedicente sector turístico, con su proliferación de operadores advenedizos y no profesionales generó productos de ínfima calidad, en gran parte marginales e ilegales, de negativa repercusión en el conjunto de los beneficios, tanto privados como sociales. La distribución espacial de esas ofertas sigue el gradiente de las rentas del suelo y se extiende por difusión cultural fuera de las áreas turísticamente desarrolladas, salpicando aquéllas que, como Barbate, dispone de una notable base de recursos que, no habiendo sido adecuadamente puestos en valor, quedan fuera del mercado turístico más ortodoxo.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 MAR. 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001. dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.
EL SECRETARIO,

Sobre la base de rentas inicialmente bajas se ha ido formando en Barbate una oferta absolutamente deficitaria en cuanto a las infraestructuras y servicios más elementales pero que, no obstante, alcanza precios muy elevados ante una creciente demanda de valores tales como el contacto con la naturaleza y el descanso lejos del bullicio de la urbe. Junto a las escasas instalaciones que funcionan en régimen de mercado ortodoxo florece en Barbate un mercado sumergido de segunda residencia veraniega y ambos, en su conjunto, constituyen el grueso de la base económica emergente con la que la población de Barbate ha de contar para construir su futuro.

Aprobado por el Pleno Municipal en FEB. 1996
El Secretario
AYUNTAMIENTO DE BARBATE (Cádiz)
SECRETARIA

Resulta obvio que si esta actividad se sigue desarrollando según el libre juego del mercado tal y como aquí se presenta, volverá a reproducirse el nocivo y archiconocido modelo de asentamiento y desarrollo turístico. Aunque sea lento, el crecimiento de la masa de alojamiento marginal agotará y destruirá los recursos sin siquiera optimizar los rendimientos.

El Plan, sin embargo, debe partir del reconocimiento y aceptación de la tendencia al crecimiento de una base económica local apoyada en gran parte sobre la explotación turística de los recursos territoriales. Muy raro sería que tras la experiencia de estos años respecto de las potencialidades de toda la costa suroccidental de Andalucía -donde el turismo se presenta, incluso en sus momentos menos pujantes, como opción dominante frente al conjunto de las posibles- se presentasen en Barbate oportunidades de actividad económica radicalmente diversas de las tendencialmente manifiestas, sobre todo aquí, donde se mantienen pese a las dificultades e impotencia de más de veinte años para lograr su definitiva consolidación.

21 JUL. 1995
20 ENE. 1995
SECRETARIA

Pero una vez aceptada la componente turística como soporte básico de la economía barbateña para el próximo futuro, la Administración y, como parte de ella y dentro de sus posibilidades, el Plan General, debe adoptar las medidas necesarias para reconducir la tendencia a unos cauces que:

- 1º) garanticen la construcción de una base económica estable, preservando los propios recursos que la soportan y eliminando los procesos autodestructivos que hoy están implícitos en su espontáneo discurrir.
- 2º) eviten la opción del turismo en monocultivo, buscando la construcción de una base económica diversificada, con apoyo en otras actividades también ya iniciadas en el territorio, las cuales, a su vez, pueden constituirse, en parte al menos, en recurso turístico por su significación específica (gastronómica, cultural o antropológica, productiva, etc).

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995
El Secretario
AYUNTAMIENTO DE BARBATE (Cádiz)
SECRETARIA

- 3º) fomenten, a su vez, la diversificación en la propia oferta turística, evitando su homogeneidad, adaptando cada producto turístico al mayor realce y sublimación del tipo de recurso explotado, que es tanto como dotarlo del máximo atractivo. En definitiva, dirigiendo la oferta turística a segmentos diferentes de demanda mediante su articulación en productos específicos, bien cualificados, que no compitan entre sí por la misma masa indiferenciada de visitantes, sino que, basando el beneficio en la calidad y no en la cantidad de la oferta, se dirijan a grupos específicos.

Una política de este corte debe tener en cuenta las potencialidades aprovechables más allá de los límites del territorio municipal. Es impensable, por ejemplo, una oferta turística en Barbate o en Conil que se desentienda de la proximidad de Vejer o Medina Sidonia, con sus notables atractivos antropológicos y culturales.

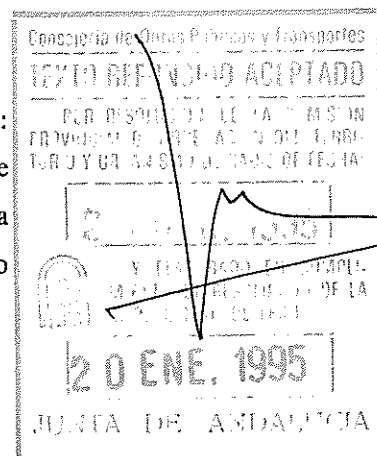
Esta consideración del marco territorial subregional en la perspectiva de los objetivos enunciados -estabilidad y diversificación de la base económica y diversificación y cualificación de la oferta turística- implica los siguientes objetivos complementarios o subordinados, con eventual traducción en acciones e inversiones a solicitar de las Administraciones Supramunicipales.:

- 1ª) Mejora de la accesibilidad de Vejer desde Barbate.
- 2ª) Constituir una mancomunidad de municipios que, formada, al menos, por los de Barbate, Alcalá de los Gazules, Medina Sidonia, Vejer de la Frontera y Benalup de Sidonia, permita el aprovechamiento racional y sin conflicto de los recursos hidrológicos de la cuenca del Río Barbate.
- 3ª) Acometer en el marco de dicha mancomunidad:
 - a) el saneamiento integral de vertidos en toda la cuenca del Río Barbate, cuyo negativo impacto degrada los recursos de toda la cuenca y, por lo que se refiere al municipio de Barbate impide, además, el aprovechamiento con fines recreativos de los valores paisajísticos de la desembocadura del Río Barbate.
 - b) la planificación mancomunada de la explotación de los recursos acuíferos de la cuenca del Barbate y Laguna de la Janda.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
del Barbate y Laguna de la Janda.
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
30 ENE 2003
JUNTA DE ANDALUCÍA

- 4ª) Adopción de las medidas, acciones e inversiones necesarias para la posible regeneración parcial a su anterior uso natural de la Laguna de la Janda.
- 5ª) Fomento de la explotación acuícola de la marisma, de la producción forestal y de la comercialización de algunos productos potencialmente competitivos de la industria almadrabera.
- 6ª) Fomento de la selección y mejora de la cabaña ganadera, así como de la industrialización y comercialización de sus productos.
- 7ª) Consolidación de Barbate en su papel de cabecera de comarca, asignándole con criterio de racionalidad y equitatividad con Vejer y Conil servicios públicos necesarios en el espacio comarcal: Oficinas de Promoción Económica, Servicios de Protección Civil, Servicios de vigilancia y control medioambiental, Ambulatorio de la Seguridad Social, Centro de Formación Profesional, Administración de Hacienda, Oficina de Compañía Suministradora de Electricidad, etc.

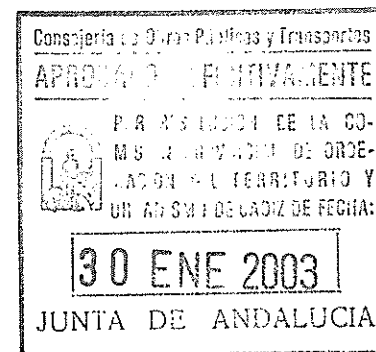
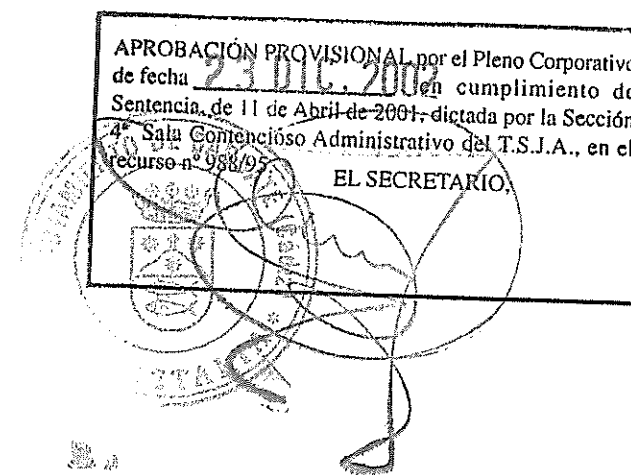
Algunas de estas medidas forman parte de planes previstos y aún sin comenzar o en estudio: Planes de Ordenación de Recursos Naturales y Planes Integrales de Desarrollo Económico, Esquema de Ordenación del Territorio para la comarca de La Janda, Plan de Obras de la Comarca de Reforma Agraria de La Janda, Plan de Ampliación y Mejora de los Regadíos del Barbate, Plan de Mejora del Pino Piñonero, Planes Sectoriales de Fomento del Corcho y la Almadraza, etc.



3. EL PLANEAMIENTO VIGENTE COMO REFERENTE DEL FUTURO PLAN GENERAL.

No hay más planeamiento municipal vigente en Barbate que la Delimitación del Suelo Urbano de 1.986, no teniendo que contemplar el Plan General que se redacta más derechos consolidados que los que legitima la mencionada Delimitación, con la salvedad de su adaptación a la Ley 8/1.990 de 25 de Julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, cuya aplicación determina que el derecho edificatorio de cada propietario, incluso en el suelo urbano, será el 85% del aprovechamiento tipo fijado por el Plan.

Ahora bien, los derechos legitimados por el planeamiento vigente son los fijados por las Normas y Ordenanzas de la Delimitación en las áreas clasificadas como Suelo Urbano. Todas las construcciones situadas fuera de los perímetros urbanos de Barbate, Zahara de los Atunes y Caños de Meca son, salvo excepcionales preexistencias históricas, edificaciones ilegales, no sólo por estar construidas sin licencia, sino también por no corresponder su construcción a ningún derecho establecido de acuerdo con la ley a través del planeamiento urbanístico.



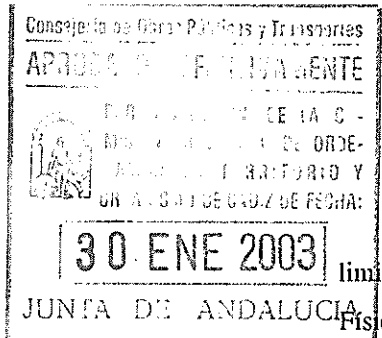
4. VALORES PAISAJÍSTICOS, ECOLÓGICOS E HISTÓRICO-ARTÍSTICOS EN EL TERRITORIO DE BARBATE, CONSERVACIÓN COMPATIBLE CON DESARROLLO.

Una enorme extensión del territorio municipal tiene asignada algún tipo de protección por el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Cádiz, que cataloga el Pinar y Acanilados de la Breña (2.400 Has.), las Marismas de Barbate (1.000 Has.). Si a ello se añade la utilización militar de El Retén (unas 4.000 Has.), resulta que, en conjunto, un 54 % del territorio del término está sometido a restricciones de uso que tienden a ser entendidas por la población como limitaciones a su desarrollo económico, discriminatorias en relación con las que soportan otros municipios que no cuentan en el territorio con tal acumulación de valores merecedores de conservación.

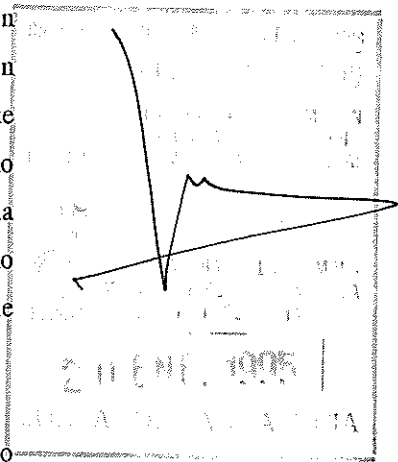
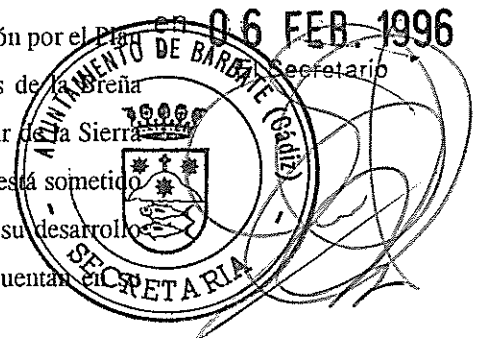
Ni que decirse tiene que este negativo entendimiento de las medidas de protección y conservación de los recursos naturales no es ni puede ser asumida por el Ayuntamiento, ni en consecuencia por el Plan General. Por el contrario, corresponde a la Administración llevar a cabo una tarea educativa que sensibilice a la opinión pública respecto del positivo contenido económico de estas cautelas que, aun no teniendo una inmediata y mensurable traducción a valores monetarios, son esenciales para evitar la devastación de estas reservas de recursos escasos, cuyo alto valor económico de carácter social no encuentra reflejo coyuntural en un mercado decisivo y permanentemente dominado por el valor realizable a corto plazo.

No es menos cierto, sin embargo, que en tal mercado, que es el obligado e ineludible nicho ecológico en que la población humana desenvuelve su vida cotidiana, los habitantes de territorios muy protegidos están sometidos a discriminación, en tanto soportan ellos solos unas limitaciones a sus actividades productivas y mercantiles en beneficio de todos y, por tanto, son merecedores, o mejor aún, acreedores, de ciertas contrapartidas que el Planeamiento Supramunicipal y la Ordenación del Territorio en su actual concepción y aplicación no son capaces de articular; situación tanto más injustificable cuanto que los procesos de los que se trata de salvaguardar a los espacios protegidos son, muchas veces, absolutamente irracionales e inadmisibles incluso en áreas de menor valor, y deberían estar sometidos a persecución disciplinar hasta su erradicación incluso en áreas no merecedoras de especiales protecciones.

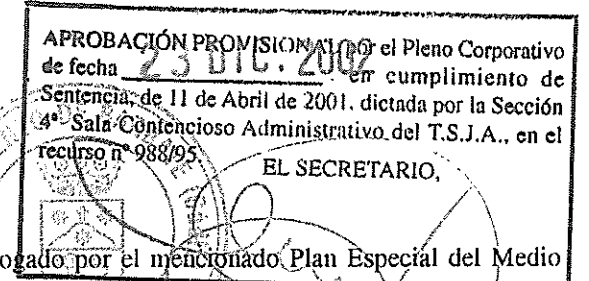
Pero más aún que por la gran extensión de territorio que tiene asignadas protecciones, el caso de Barbate es significativo por la posición que ocupan los espacios protegidos. Así, el núcleo principal de Barbate está limitado al Oeste y Noroeste por el Parque Natural de la Breña y Acanilados, espacio catalogado por el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Cádiz. Al Este y Noroeste viene



Aprobado por el Pleno Municipal



Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MARZO 1995 El Secretario



limitado por las Marismas, espacio igualmente catalogado por el mencionado Plan Especial del Medio Físico. Entre ambos sólo queda una estrecha franja de terrenos en los márgenes de la carretera de acceso desde Vejer, franja que alguna iniciativa de protección pretende incorporar al Parque Natural, uniendo los límites de éste con el de las Marismas al norte del núcleo principal. es decir, Barbate tiene prácticamente impedido el crecimiento por las protecciones, si no ahora, cuando todavía dispone de alguna bolsa periférica de suelo para crecer, sí en un futuro próximo, ya que al Sur limita con el mar.

Zahara de los Atunes ve también limitado su horizonte de crecimiento. Desde luego no para el período de vigencia de este Plan, pero sí para un futuro posterior. Limitada al Oeste por la proximidad de la divisoria administrativa con Tarifa, al Sur por la playa y el mar y al Este y Noreste por los suelos militares de la Sierra de El Retén, sólo dispone como espacio de extensión de una pequeña planicie al Norte, que es el fondo de valle del Río Cachón, que se estrecha rápidamente en esa dirección cardinal.

Por tanto, incluso una política urbanística de claro contenido protector encuentra dificultades para compatibilizarse con las protecciones.

En efecto, el criterio más conservador posible en un municipio que pretende planificar y programar una oferta turística, consiste en localizarla en lugares próximos o colindantes a los núcleos urbanos y a los suelos ya colonizados parcialmente por edificaciones, renunciando quizás a lo que, por otra parte, no sería una opción descabellada, como sería la de implantar una o más (siempre pocas) instalaciones singulares aisladas en enclaves rústicos privilegiados. Pues bien, aún así es imposible proyectar una extensión -turística o no- de dimensiones adecuadas y bien adaptada al sustrato topográfico en Barbate sin poner en cuestión los límites del Parque Natural. Sin embargo tal opción es indispensable si se quiere ser coherente con las inversiones proyectadas y en ejecución para la implantación del puerto deportivo, cuya posición viene a determinar la localización de la oferta turística anexa.

Salvo este punto de fricción, realmente insignificante y que no cuestiona los valores objeto de protección, el Plan se propone no ya sólo la compatibilidad del desarrollo turístico con la protección de los valores ambientales, paisajísticos e histórico-artísticos, sino que adopta estas protecciones como objetivo prioritario, ya que estos valores han de considerarse, y así lo hace el Plan, como recursos básicos de la producción turística. Son, en realidad la materia prima de una oferta que quiera ser específica y de calidad.

Los visitantes son atraídos por lo exótico, por aquello que no encuentran en sus lugares de residencia, y lo que hay que ofrecerles es una adecuada e irreplicable escenografía acompañada de adecuados servicios. Toda política turística que ignore los valores paisajísticos del ámbito donde se

implanta, que son únicos y específicos y que identifican el lugar, no hace otra cosa que optar por la mediocridad y la homogeneidad con otros productos semejantes, inespecíficos, intercambiables en su configuración con los que pueda encontrar en cualquier otra parte.

5. PLANTEAMIENTO DE UNA ESTRATEGIA TURÍSTICA PARA BARBATE.

5.1. INTRODUCCIÓN.

El turismo, perteneciente al sector terciario, comparte con los demás servicios las características de intangibilidad, indivisibilidad, heterogeneidad, caducidad y fluctuación de la demanda.

Por ello, a diferencia del sector primario (Agricultura...) y secundario (Industria...), su consumo, obliga a planteamientos diferentes de oferta.

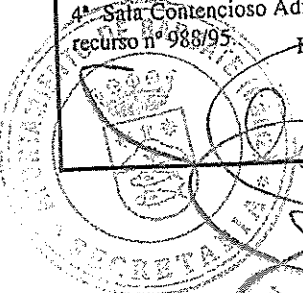
No se pueden enviar muestras a los consumidores para que aprecien la calidad del turismo en nuestra zona, no se puede distinguir el servicio en sí del agente que lo lleva a cabo, no es posible almacenarlo, y dentro del mismo saco entran desde la tasca de la esquina hasta el hotel de cinco estrellas.

Los planteamientos que aquí se ofrecen parte de estos hechos, afectados por la influencia de las nuevas tecnologías que acercan al cliente al ofertante sin la necesidad de pasar por el tour_operator.

También se enmarcan en la cultura del ocio, que ha creado un mercado mayor y con necesidades de actuación en el lugar de destino. Deja atrás al turismo tradicional y se envuelve en el turista activo. También tiene en cuenta el decremento (en términos reales) de los precios de los vuelos y la necesidad de luchar por un mercado español que ya no es tan barato.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2002 en cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.

EL SECRETARIO.



Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

El Secretario



Consejería de Obras Públicas y Transportes

TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO

POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ

21 DIC 1995

Y ESTANDO EN CONFORMIDAD DE RESOLUCIÓN DE LA C. P. O. T. U. DE CÁDIZ

20 ENE. 1995

JUNTA DE ANDALUCÍA

Aprobado por el Pleno Municipal en 06 FEB. 1996

El Secretario



Consejería de Obras Públicas y Transportes

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:

30 ENE 2003

JUNTA DE ANDALUCÍA

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2002 en cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.

EL SECRETARIO,

5.2. ESTRATEGIA TURÍSTICA DE BARBATE.

peligros de Barbate en cuanto a su desarrollo turístico y uno de los elementos que más peso han tenido en la configuración de esta estrategia.

5.2.1. ELEMENTOS QUE LA CONDICIONAN.

Los elementos que han sido tenidos en cuenta a la hora de elaborar la Estrategia han sido los siguientes:

- Fines y Políticas en materia de actividad turística.
- Objetivos en el turístico.
- Los recursos reales y potenciales de Barbate.
- El entorno turístico y el entorno general.

Aprobado por el Pleno Municipal en 06 FEB. 1996

SECRETARIO

5º) La actividad turística debe ser congruente con el uso racional del espacio físico, y con el peso relativo del turismo en Barbate.

6º) Barbate, como producto turístico, debe ser completo y armónico.

En este sentido se persigue la creación de un "producto" turístico integrado, en cuya composición tengan cabida tanto los recursos como las actividades, el equipo y la simbología. Este será un poderoso elemento revalorizador y "diferenciador" de la oferta de otros municipios.

7º) El desarrollo municipal debe armonizar con el desarrollo turístico de manera que se mantenga un elevado nivel de calidad tanto para los residentes del municipio, como para los turistas.

5.2.1.1. FINES Y POLÍTICAS EN MATERIA DE ACTIVIDAD TURÍSTICA.

Los principales fines y políticas que se han retenido como elementos condicionantes, han sido los siguientes:

1º) La actividad turística en Barbate debe ser social y económicamente rentable a la vez.

No se desea potenciar un desarrollo turístico que deje de lado los aspectos sociales o económicos. Nuestro objetivo debe buscar la rentabilidad tanto para las inversiones públicas y privadas desde un punto de vista lucrativo, así como para los residentes en Barbate y los visitantes foráneos desde un punto de vista socio-económico.

2º) Diversificar riesgos evitando el monocultivo turístico, de manera que las motivaciones que atraigan a los turistas sean diversas.

3º) El turismo debe contribuir, de la mejor manera, al desarrollo económico de Barbate no solo al crecimiento.

4º) El desarrollo turístico debe ser compatible con la preservación del medio ambiente.

En la misma medida en que se deteriora el medio ambiente se extinguen las posibilidades de continuar en el mercado como zona turística. Este es uno de los principales

Aprobado por el Pleno Municipal en 24 EN. 1995

SECRETARIO

5.2.1.2. OBJETIVOS EN MATERIA DE TURISMO.

1º) La actividad turística de Barbate debe ser un factor impulsor del desarrollo, sin romper el equilibrio del municipio.

Este objetivo es consecuencia de la política.

Se refiere al equilibrio socioeconómico del municipio y principalmente a lo relativo a la estructura económica sectorial, a las posibles migraciones e inmigraciones generadas por el turismo, a la colonización exterior, etc,...

2º) Solucionar los problemas actuales existentes debido a la gran afluencia turística hacia Barbate que se produce durante la época estival en comparación con el resto del año.

3º) Evitar un crecimiento desmesurado tanto del número de camas turísticas, como de la población excursionista que no pernocta.

4º) Aumentar el índice de ocupación de plazas turísticas.

Este objetivo lo podríamos desglosar con respecto a la situación actual en dos:

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

El Secretario

Consejería de Obras Públicas y Transportes

Aumentar el índice de ocupación de plazas turísticas.

Este objetivo lo podríamos desglosar con respecto a la situación actual en dos:

M.S. DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE TURISMO Y RECREACIÓN
UNIDAD DE GESTIÓN DEL TERRITORIO Y
URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:

30.ENE.2003

JUNTA DE ANDALUCÍA

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO,



- Alargar la temporada alta.
- Conseguir una demanda turística propia y estable a lo largo del año.

La amabilidad de sus gentes es un aspecto muy propio y particular, que hace distinto a este municipio.

- 5º) Dotar a Barbate de una adecuada imagen como destino turístico a nivel internacional y mejorar la misma a nivel nacional.
- 6º) Crear un producto turístico con atractivos propios y difícilmente reproducibles, de manera que aseguremos la demanda a largo plazo.
- 7º) Optimizar las inversiones públicas con objeto de conseguir la mejor rentabilidad en términos de calidad de vida, para los residentes en el municipio y los visitantes del mismo.

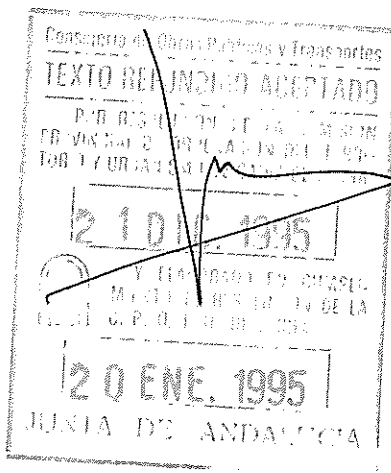
Algunos puntos débiles

- Deficiente infraestructura de accesos, que crean innumerables problemas en temporada alta, tanto para los residentes habituales como para los visitantes.
- Falta de equipamiento municipal. En temporada alta se hace evidente esta situación, que no puede mantenerse en un municipio turístico como pretende ser Barbate.
- Falta de recursos propios de amplio interés, y que puedan suponer atractivo en temporada media y baja.

5.2.1.3. LOS RECURSOS REALES Y POTENCIALES DE BARBATE.

A la hora de analizar los posibles elementos configurados en la estrategia, es imprescindible tener en cuenta las posibilidades reales de poner en marcha determinadas alternativas.

De todas formas, creemos conveniente poner de relieve que a efectos de una orientación indicativa deben destacarse los siguientes puntos fuertes y débiles de Barbate.



- Existencia de poco terrenos interior de interés para implantación de establecimientos turísticos. Este comentario liga con los elevados niveles de urbanización existentes en los terrenos más próximos a la franja costera.
- Nivel de conocimiento muy reducido en determinados mercados nacionales y en la totalidad del extranjero.
- Deficiencias en las infraestructuras de saneamiento y en la red de abastecimiento de agua.

Algunos puntos fuertes

- Una franja de costa de considerable atractivo, que incrementa las fabulosas playas existentes.
- Unas condiciones climáticas muy buenas, por las temperaturas medias y la poca nubosidad que se da a lo largo de todo el año. Estas condiciones sólo son turbadas por el viento, que puede ser otro elemento favorable si se sabe encauzar.
- Amplia diversidad de recursos turísticos de interés en una distancia relativamente reducida.
- Un conocimiento apreciable de Barbate en la zona Centro y Sur de España. Este conocimiento va completado por una buena imagen como destino turístico.



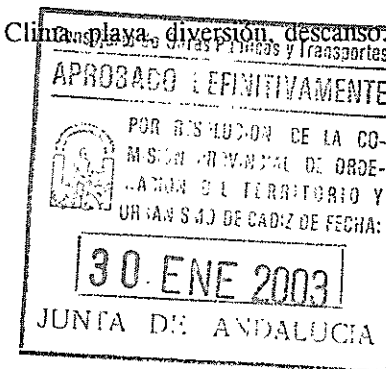
5.2.2. SINTESIS DE LA ESTRATEGIA TURÍSTICA DE BARBATE.

5.2.2.1. LA RELACIÓN PRODUCTO-MERCADO.

Necesidades básicas a satisfacer

* TEMPORADA ALTA

Clima, playa, diversión, descanso, actividad con tendencia al desarrollo de la personalidad.



* TEMPORADA MEDIA/BAJA

Clima, distracción, descanso, actividad con tendencia al desarrollo de la personalidad, conocer nuevos lugares.

MERCADOS CON LOS QUE OPERAR

* MOTIVACIONES DE DEMANDA:

- Distracción vacacional con la naturaleza y el mar.
- Diversión vacacional basada en Antropomo
- Conocimiento de la zona, y disfrute del tipismo.
- Clima.
- Actividades de recreo y culturales.

* PROCEDENCIA DE LA DEMANDA:

- Temporada alta: básicamente nacional.
- Temporada media y baja: nacional, con una cada vez mas importante participación de la demanda extrajera.

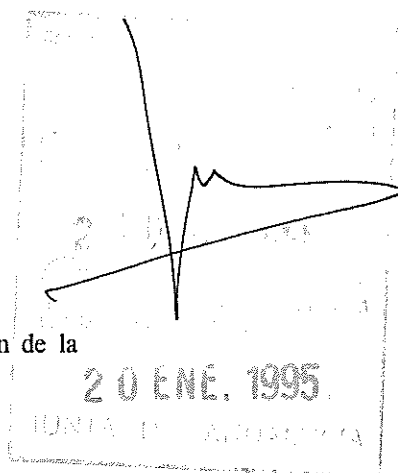
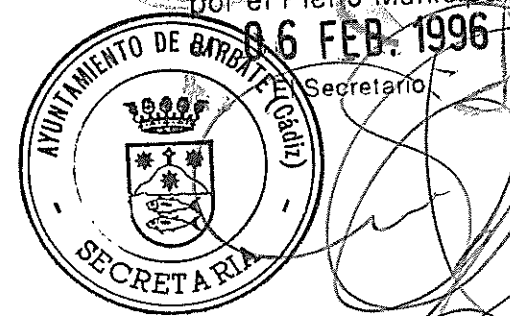
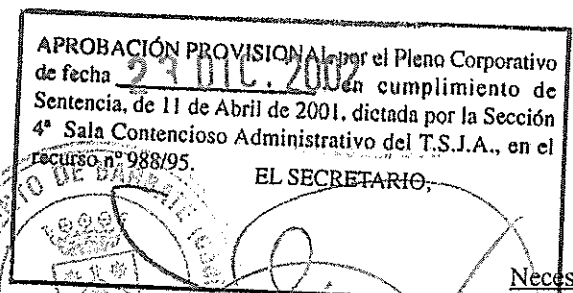
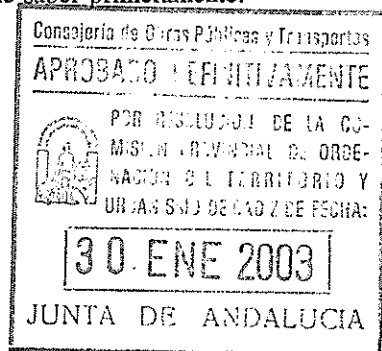
* PERFIL SOCIO-ECONOMICO:

- Temporada alta: sin ninguna definición concreta.
- Temporada media-baja: medio-alta, alta.

Para definir la estrategia de desarrollo hemos de saber primeramente:

- Necesidades básicas a satisfacer.
- Mercados con los que operar.

Estos puntos son tratados a continuación:



Necesidades básicas a satisfacer

El principal problema se encuentra en las temporadas media y baja. La temporada alta es la que en menor medida nos preocupa puesto que el nivel de demanda es elevado. De todas formas, se verá beneficiada por las acciones de desarrollo del producto que deberemos realizar para captar demanda en las temporadas media y baja.

Con respecto a estas últimas debemos considerar que el clima será un factor importante de atractivo, pero que no podremos combinarlo con las playas, puesto que las condiciones del viento, ponen en inferioridad de condiciones a Barbate con respecto a otros municipios costeros españoles. En cambio es una ventaja para la práctica de la vela.

Así pues, debemos pensar en ofrecer otros atractivos diferentes. En este sentido contamos con atractivos como el mar, el tipismo de la zona, la cultura y monumentos existentes. Es decir, deben ser unas vacaciones basadas en el clima, la distracción, la actividad y la inquietud por conocer sitios nuevos.

Mercados con los que operar

En este punto hemos de fijarnos en dos aspectos, principalmente: procedencia de la demanda y perfil socio-económico.

En temporada alta la procedencia de la demanda continuará siendo, básicamente, nacional. Aunque debemos contar con la presencia de visitantes extranjeros. Con respecto a la clase social no podemos destacar ningún rasgo, puesto que habrá presencia de los distintos estratos, aunque con dominio de la clase media.

Para definir la procedencia del público objetivo de las temporadas media y baja hemos de tener presente la elevada concentración de las vacaciones de los españoles en temporada alta. Este hecho nos dificulta pensar en obtener un flujo estable de turistas españoles a largo plazo. Se hace imprescindible contar con los mercados extranjeros y mas concretamente con los países de la C.E.E..

Puesto que el flujo de turistas será, relativamente, reducido y que los atractivos que ofrece Barbate no son los típicos (sol, mar y playa), debemos pensar en los segmentos de clase media-alta y alta, en los que domina más otras motivaciones.

5.2.2. EL PRODUCTO TURÍSTICO A OFERTAR.

*** RECURSOS:**

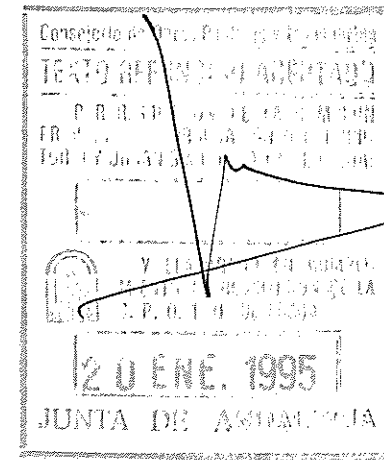
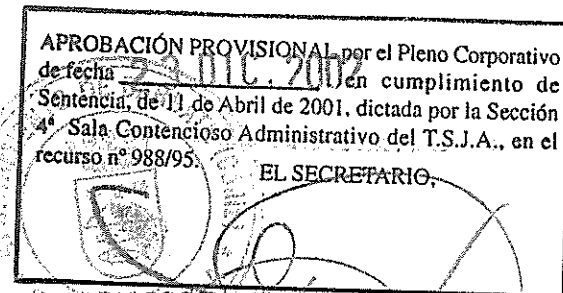
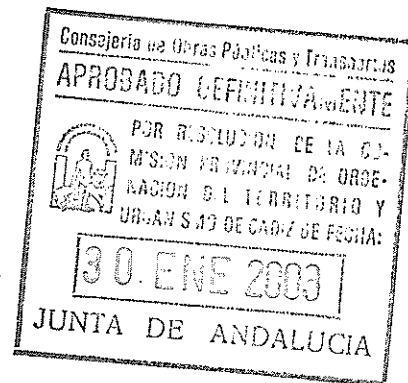
	Temporada alta	Temporada media-baja
Recurso Básico	Hidromo Phitomo	Antropomo Phitomo
Recurso Complementario	Litomo Antropomo	Hidromo Litomo

*** ACTIVIDADES A FACILITAR:**

- Temporada Alta:
 - Actividades de tipo físico basadas en Hidromo y Phitomo.
 - Actividades complementarias de tipo interpersonal y cultural basadas en Antropomo y Litomo.
- Temporada Media/baja:
 - Actividades recreativas y culturales basadas en Antropomo.
 - Actividades físicas complementarias basadas en Phitomo.

*** EQUIPAMIENTO DE ALOJAMIENTO:**

- Temporada alta:
 - Predominio de oferta extrahotelera.
 - Categoría dominante: nivel medio.



- Temporada media/baja:
 - Predominio de oferta hotelera.
 - Categoría dominante: 4 estrellas.
 - La oferta complementaria de los establecimientos ha de ser amplia.

*** OFERTA COMPLEMENTARIA:**

- Variado y armónico.
- Cubriendo un amplio espectro de actividades.
- Orientado a temporada alta, media y baja.

*** EQUIPAMIENTO MUNICIPAL:**

- Embellecimiento general de la ciudad.
- Equipamiento viario.
- Atención adecuada a los inversores.
- Limpieza diaria de las playas en temporada alta.

*** IMAGEN:**

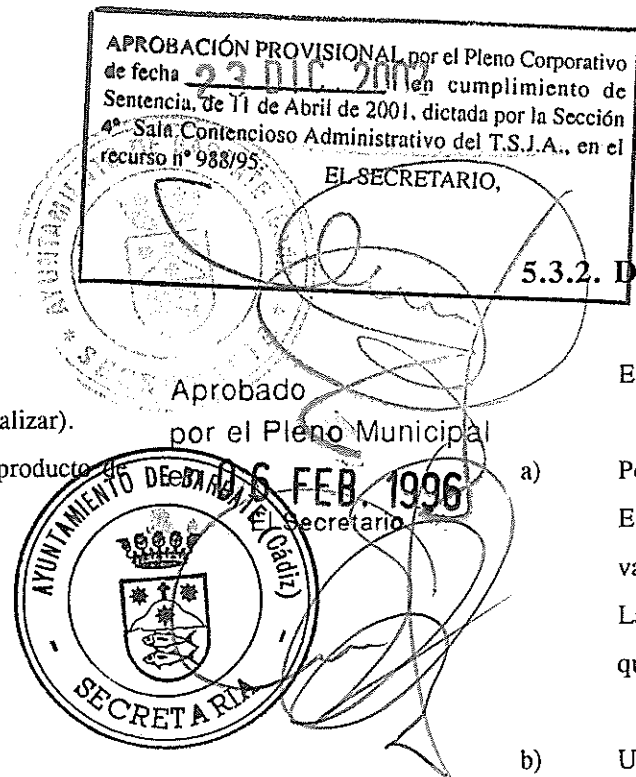
- Imagen de territorio no contaminado y que facilite el contacto con la naturaleza.
- Imagen de diversión.
- Imagen de cultura propia y tipismo.

5.2.3. DEFINICIÓN DEL VECTOR DE EVOLUCIÓN.

*** DESARROLLO DEL PRODUCTO (tendencia hacia):**

- Potenciación máxima de actividades del Hidromo.
- Una explotación intensa de las posibilidades que ofrece Antropomo.
- Usos muy concretos del Phitomo y Litomo.

- Evitar el aumento del deterioro medio-ambiental.
- Mejora de la calidad y cantidad de los equipamientos y servicios municipales.
- Incremento de la oferta de alojamiento hotelero de calidad.
- Desarrollo del casco antiguo como zona de atractivo turístico y comercial (peatonalizar).
- Aprovechamiento de los recursos turísticos próximos para enriquecimiento del producto Barbate.
- Generosa predisposición municipal hacia el turismo.
- Alcanzar un nivel de formación elevado entre los profesionales del sector.
- Mejora de la infraestructura de transporte.



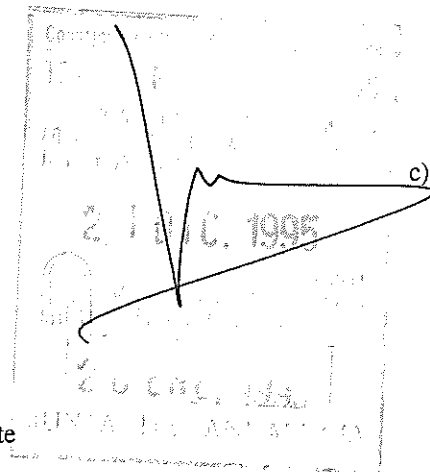
5.3.2. DESARROLLO DEL PRODUCTO.

El desarrollo del producto debe seguir las siguientes directrices:

- a) Potenciación máxima de actividades del Hidromo.
El mar es un elemento con el que cuenta Barbate y que puede por sí sólo ser atractivo de unas vacaciones, o bien ser soporte de una amplia diversidad de actividades complementarias. Las excelentes condiciones de viento existentes para la práctica de la vela son puntos fuertes, que hay que explotar.
- b) Una explotación intensa de las posibilidades que ofrece el Antropomo.
Andalucía puede presumir de tener una cultura y folclore propio, que desemboca en un tipismo conocido fuera de España, y que siempre ha despertado interés y curiosidad en los visitantes foráneos. La amabilidad y alegría del carácter andaluz no deja de ser uno más de estos rasgos culturales, que se puede ofrecer a los turistas.
- c) Usos muy concretos de Phitomo y Litomo.
El Phitomo y el Litomo, en general, ofrecen atractivos de considerable interés, que pueden ser soporte de diversas actividades, así como, complementar el Antropomo en lo que se refiere al deseo, que tienen los turistas extranjeros de conocer sitios nuevos.

*** DESARROLLO DEL MERCADO**

- Desarrollo de segmentos específicos del mercado nacional para temporadas media y baja.
- Introducción en el mercado emisor europeo, intentando seleccionar los segmentos.

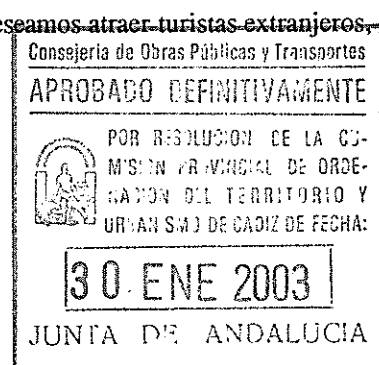


5.3. DESARROLLO DE LA ESTRATEGIA.

5.3.1. INTRODUCCIÓN.

A partir de las definiciones de las necesidades básicas que debe satisfacer en el futuro Barbate y el análisis del producto que ofrece actualmente, llegamos a la conclusión de que es necesario desarrollar el producto, para lo cual se establecen unas directrices que posteriormente comentaremos con mas detalle. El desarrollo del producto debe considerar que:

- Barbate no cuenta con ningún atractivo excepcional.
 - Las actividades ofertadas actualmente al visitante son muy pocas. Hay que incrementar el número y diversidad de las actividades ofrecidas.
- Igualmente, con respecto al mercado, puesto que deseamos atraer turistas extranjeros, hemos de pensar en buscar nuevos mercados.



- La cantidad de gente que puede atraer.
- Las tipologías de turistas que puede atraer.
- Los efectos que producirá sobre el territorio y el medioambiente.

Siempre que estos aspectos se encuentren en los límites que fijan los fines, políticas y objetivos de la actividad turística en Barbate, además de aportar un complemento al producto turístico actual.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 MAR. 2002 en cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.

EL SECRETARIO,

Aprobado por el Pleno Municipal en 16 FEB. 1996

SECRETARIA

Debemos enlazar tres ideas:

- Zona comercial.
- Gastronomía, tapeo.
- Barrio típico.

d) Evitar el aumento del deterioro medioambiental.

Uno de los deseos que tiene el turista es encontrarse un entorno ambiental muy distinto, al que tiene en su ciudad de residencia habitual. Pero con mayor frecuencia el turista va a ser más exigente con el medio ambiente y por tanto, el entorno natural va a ser un elemento atractivo para el turista.

Así pues, preservar la naturaleza es una directriz más del desarrollo turístico de Barbate.

Para conseguir un núcleo atractivo que no tendrá igual. Será un elemento diferenciado de Barbate. Debe estar dimensionado con relación a la demanda que pueda tener, y contar, para tener éxito, con el equipamiento y servicios municipales necesarios.

e) Mejora de la calidad y cantidad de los equipamientos y servicios municipales.

El nivel de equipamientos y servicios municipales es un parámetro que nos da una referencia sobre la calidad de vida del municipio. Actualmente, dada la gran afluencia que se produce en la temporada alta existe una carencia palpable en estos aspectos. En las temporadas media y baja estas deficiencias también pueden ser patentes.

Así pues, hemos de subsanar estos aspectos puesto que son de enorme importancia para un correcto desarrollo turístico del municipio. Los turistas que queremos ir a buscar son de un nivel socioeconómico medio-alto y alto, acostumbrados a un nivel de vida, que no quiere ver disminuido durante sus vacaciones.

b) Aprovechamiento de los recursos turísticos próximos para el enriquecimiento del producto de Barbate.

Como anteriormente hemos constatado los atractivos propios del municipio no son suficientes para provocar una demanda extranjera, y mucho menos en temporada media y baja. Así pues, hemos de contar con los atractivos existentes en municipios cercanos. Esto quiere decir que hemos de valernos de estos recursos como informadores. Desde Barbate hemos de poner al alcance de los visitantes estos lugares, dando información, organizando excursiones, etc..

Consejería de Obras Públicas y Transportes

TEXTO APROBADO ACEPTADO

ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA C. P. O. T. U. DE LUCHA

20 ENE. 1995

JUNTA DE ANDALUCÍA

i) Generosa predisposición municipal hacia el turismo.

Este aspecto es fundamental. Un municipio turístico para obtener los máximos beneficios de este servicio y disminuir los costes al mínimo, todo ello a medio y largo plazo, requiere:

f) Incremento de la oferta de alojamiento hotelero de calidad.

Puesto que lo que se quiere es incrementar el flujo de visitantes en las temporadas media y baja, nos debe preocupar tener un equipamiento de alojamiento a la altura de las necesidades. Según la tipología de clientela que se espera, comentada anteriormente, se hace imprescindible incrementar la oferta de plazas hoteleras de calidad. Estos establecimientos deben ofrecer una amplia gama de servicios complementarios: instalaciones deportivas (gimnasio, squash, tenis,...), servicio de animación, etc.. Así como, todas aquellas instalaciones necesarias para atraer turismo de reuniones de empresa, incentivos, etc..

- Decidir de antemano que tipo de turismo prefiere recibir.
- Diseñar el municipio en que desea vivir.
- Asumir que es un municipio turístico, y que los visitantes son una parte muy importante para la buena marcha del municipio.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

El Secretario

SECRETARIA

g) Desarrollo del casco antiguo como zona de atractivo turístico y comercial (peatonalizar).

Uno de los elementos típicos que podemos encontrar en el municipio es la arquitectura. Lo hemos llamado casco antiguo, pero sería más correcto denominarlo barrio típico. El atractivo no consiste únicamente en visitarlo, como se puede hacer en diversos municipios de la zona, sino en poder hacer vida en este entorno.

Consejería de Obras Públicas y Transportes

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CALIDAD DE FECHA:

30 ENE 2003

JUNTA DE ANDALUCÍA

Alcanzar un nivel de formación elevado entre los profesionales del sector.

El servicio al cliente es un elemento muy importante para obtener un producto que podamos ofrecer a un público exigente, como es el de clase socio-económica medio-alta y alta. Además de esta razón debemos tener en cuenta que, uno de los objetivos de la actividad turística en Barbate es el "ser un factor impulsor de desarrollo". Esto quiere decir, que en un futuro la actividad turística creará puestos de trabajo, y si entre la población del municipio no es posible encontrar personal cualificado para la tarea, los empresarios deberán ir a buscarlo fuera, con la pérdida que eso supone para el municipio.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2002. En cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.
EL SECRETARIO,

Así pues, sin una adecuada formación del personal que debe dar servicio a los turistas, no obtendremos el producto que deseamos, ni el municipio se beneficiará de la actividad turística en la medida que podría ser posible.

5.3.3. MATRIZ DE OBJETIVOS/ACCIONES.

k) Mejora de la infraestructura de transporte.

Un elemento básico para el desarrollo del turismo es la infraestructura de comunicaciones. Actualmente la situación de la infraestructura vial de la zona tiene considerables deficiencias, que se hacen patentes en la temporada turística.

El transporte aéreo pasa a jugar un papel fundamental, en el momento que queremos atraer turistas extranjeros, que en su mayoría llegarán por avión. Actualmente, el aeropuerto de Jerez, ofrece muy pocas expectativas. Sus instalaciones son insuficientes para soportar un tráfico aéreo mucho más elevado al actual. El aeropuerto de Gibraltar podría ser un segundo centro de recepción de turistas.

OBJETIVOS	INFRAESTRUCTURA	POTENCIACION DE RECURSOS	EQUIPAMIENTO TURISTICO	COMERCIALIZACION PUBLICA
Evitar el deterioro medioambiental y mejorar el actual.	* Cuidar las normas relativas a altura y densidad constructiva. * Mejorar la red de saneamiento y depurar aguas.	* Realizar campañas de limpieza. * Especial cuidado con las zonas naturales protegidas.		
Incremento de la oferta de alojamiento hotelero de calidad.	* Proveer de zonas para el crecimiento hotelero.		* Aumentar la oferta hotelera de calidad. * Procurar el aumento de hoteles de menos de tres estrellas.	
Enriquecimiento de los productos turísticos próximos a Barbate.	* Mejorar las comunicaciones y promover recorridos turísticos con las zonas de interés. * Mejorar la información, desde el municipio, de las zonas de interés.	* Hacer folletos que partiendo de Barbate, permitan conocer otras zonas.	* Organizar circuitos para conocer esas zonas cercanas.	* Vender la imagen de Barbate como centro ligado al conocimiento de las zonas limítrofes.
Predisposición municipal hacia el turismo.	* Crear un equipo de informadores turísticos. * Adiestrar al guardia municipal como informador turístico puntual.	* Campaña de mentalización ciudadana.		
A alcanzar un nivel de formación elevada entre los profesionales.			* Promover la formación y reciclaje del personal de hostelería y restauración.	
Mejora de la infraestructura de transporte.	* Mejorar el sistema de comunicaciones general de la zona. * Adecuar el aeropuerto de Gibraltar para las nuevas necesidades.			

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCION DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
30. ENE 2003
JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado por el Pleno Municipal en **06 FEB. 1996**
SECRETARIA

EXTRADUCCION
17. FEB. 1995
JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado por el Pleno Municipal en **19 MAYO 1995**
El Secretario
AYUNTAMIENTO DE BARBATE (Cádiz)
SECRETARIA

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 1995 en cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 938/95.

EL SECRETARIO,

OBJETIVOS	INFRAESTRUCTURA	POTENCIACION DE RECURSOS	EQUIPAMIENTO TURISTICO	COMERCIALIZACION PUBLICA
Potenciación máxima de actividades del Hidromo.	* Crear en las playas los equipamientos necesarios para su disfrute.	* Crear y organizar circuitos náuticos. * Crear y organizar regatas. * Garantizar la limpieza y conservación de las playas.	* Crear escuelas de vela en las playas. * Dotar a las playas de equipamiento adecuado para el deporte de recreo. * Equipamiento para excursiones fluviales.	* Realizar un folleto dedicado solo a este tema.
Explotación de las posibilidades del Antropomo.		* Crear y organizar circuitos turísticos de interés para la zona. * Realizar concursos de actividades típicas. * fomentar una fiesta en temporada baja.	* Creación de salas para espectáculos culturales típicos.	* Vender el Clima unido a todo lo anterior.
Usos restrictivos del Phitomo y Litomo.	* Crear pistas para paseos a caballo. * Crear paseos por la zona del Parque.	* Hacer de las el castillo, la ermita y las ruinas de Bolonia, lugares de visita desde Barbate. * Creación de un museo de la historia de Barbate.	* Promover la construcción de equipamientos demandados por el turismo de alto nivel adquisitivo.	
Desarrollo del casco antiguo como zona de atractivo comercial y turístico.	* Elaborar una normativa de especial protección del casco. * Peatonalizar el casco para su disfrute turístico.	* Realzar el tipismo de las construcciones.	* Señalar recorridos de visitas. * Resaltar luminosamente los monumentos de interés.	* Vender el casco antiguo como elemento de interés turístico.
Mejorar la cantidad y calidad del equipamiento municipal.	* Solucionar el problema del aparcamiento en los puntos estratégicos. * Garantizar la seguridad ciudadana y reducir la mendicidad. * Mejorar la limpieza de las calles y lugares mas visitados.		* Facilitar la tramitación de los inversores turísticos. * Dotar al municipio de mayor equipamiento de atención al turista.	

5.3.4. DESARROLLO DEL MERCADO.

5.3.4.1. ANÁLISIS DE ADECUACIÓN ENTRE RECURSOS NECESIDADES, SEGÚN SEGMENTOS DE MERCADO.

Una vez definido el sistema de clasificación de tipologías turísticas elegido y sus necesidades básicas de recursos (libres o creados), debemos compararlas con la realidad existente en Barbate.

En los casos de disparidad evidente entre recursos y necesidades, se analizan las acciones que podría realizarse y a la vez se configura una opinión sobre su viabilidad. Dicha opinión no es el fruto de un análisis numérico, sino fundamentalmente de una valoración cualitativa.

Siguiendo con la filosofía planteada de simplificar los conceptos y resaltar los puntos claves, toda esta comparación y adecuación se ha elaborado bajo la forma de cuadro.

NOTA: En cuanto a la valoración cualitativa del grado de viabilidad de creación de recurso (que presentamos en los siguientes cuadros), hemos utilizado las letras A, B y C para designar A (alto), A-B (medio-alto), B (medio), B-C (medio-bajo) y C (bajo).

El turismo que existe actualmente en Barbate es familiar, de veraneo. Vamos a analizar a continuación la posibilidad de atraer otras tipologías de turismo.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MARO 1995
El Secretario



Aprobado por el Pleno Municipal en 06 FEB. 1996
El Secretario



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2002 en cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.
 EL SECRETARIO,

5.3.4.2. SELECCIÓN DEL PÚBLICO OBJETIVO.

De cada una de las tipologías consideradas podemos tener en cuenta diversos ámbitos geográficos:

- Regional
- Nacional
- Internacional

Según la tipología puede ser el ámbito que a continuación indicamos. Para cada una de las opciones indicadas podemos establecer diversas situaciones:

- A. Turismo Existente
- B. A desarrollar
- C. A crear
- D. No considerado en este momento, pero no deja de ser planteado para un futuro.

La decisión del público objetivo está íntimamente relacionada con las intenciones de ejecución de las acciones necesarias para atraerlo al municipio.

CUADRO DE TIPOLOGIAS TURISTICAS Y LA ESTRATEGIA A IMPLEMENTAR

TIPOLOGIAS	AMBITO GEOGRAFICO		
	REGIONAL	NACIONAL	INTERNAC
Alto standing	B	B	C
Masas	A/B	-	-
Juventud	A	-	-
Tercera edad	-	-	A/C
Familiar (veraneo)	A	A/B	-
Relaciones empresariales	C	-	-
Congresos	D	D	D
Reuniones de Empresa	C	C	C
Turismo de golf	C	-	C
Turismo náutico	B	C	C

NOTA: Las tipologías que presentan flujos reducidos las consideramos como inexistentes.

Las consecuencia del fin indicado ha de ser una labor de varios años, fruto de actuar en dos frentes: el de la pura promoción en imagen y el de las actuaciones y promociones concretas en cada uno de los segmentos turísticos que se pretenden desarrollar.

Aprobado por el Pleno Municipal
06 FEB. 1996
 Secretario

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFORMADO ACEPTADO
 JUNTA DE ANDALUCIA
20 ENE. 1995

Aprobado por el Pleno Municipal en **19 MAYO 1995**
 El Secretario

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 JUNTA DE ANDALUCIA
30 ENE 2003

5.3.5. FASES DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE BARBATE.

Para establecer las prioridades del desarrollo turístico de Barbate debemos partir de las siguientes directrices:

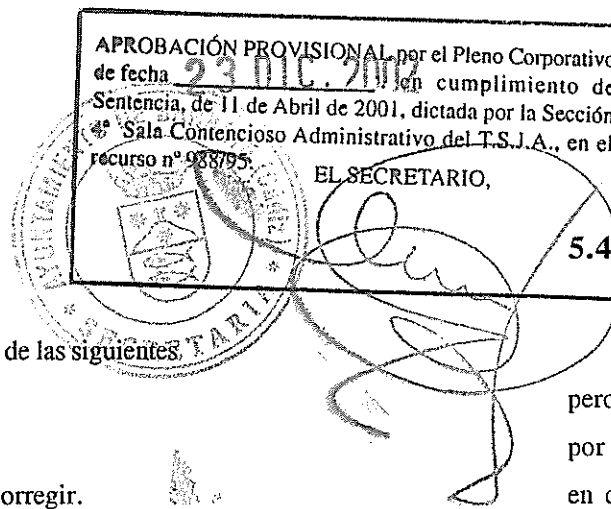
- Actualmente en Barbate existen unas deficiencias muy graves que es urgente corregir.
- No podemos empezar a vender el municipio como turístico hasta que no se hayan desarrollado más, diversos aspectos.

Vamos a definir el período de tiempo considerado en 10 años, que dividiremos en tres fases:

- Fase 1: primer y segundo año.
- Fase 2: 4 siguientes años, del tercer al sexto año.
- Fase 3: del séptimo al décimo año.

A continuación describiremos a grandes rasgos los principales objetivos a cubrir en cada una de las fases:

	OBJETIVO PRINCIPAL	OBJETIVO SECUNDARIO
Fase 1	Llevar a cabo las acciones necesarias para resolver las mayores deficiencias del municipio	Desarrollar el producto
Fase 2	Desarrollar el producto	Actividades de promoción para incrementar la demanda
Fase 3	Actividades de promoción para incrementar la demanda	Desarrollar el producto

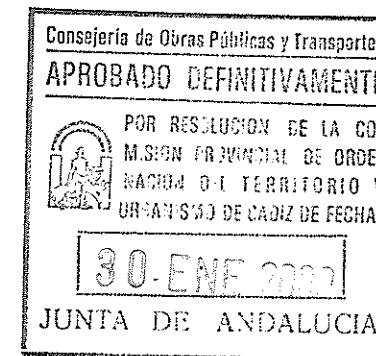
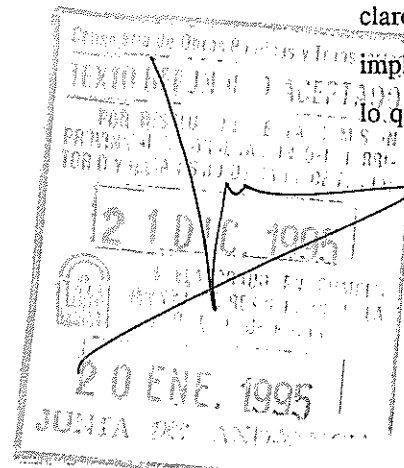


5.4. CONCLUSIONES.

La integración de la planificación física y la económica es un problema comúnmente conocido pero no resuelto. Políticas económicas que carecen de la variable espacial, han fracasado continuamente por su mala adecuación al medio. Políticas de ordenación del medio físico, en las que no se han tenido en cuenta las variables económicas, han fracasado, imponiéndose el desorden generado por el libre mercado. De tal forma que, la coordinación entre ambas políticas se hace imperiosamente necesaria.

Posiblemente estas desavenencias entre ambas políticas se ponga de manifiesto especialmente en la ordenación de espacios turísticos, y se hace necesario adecuar tales políticas a un modelo común que las haga viables.

Desde este punto de vista, la ordenación que proponemos en este modelo tiene un fin último claro: conseguir un sector turístico estable mediante un aumento de la competitividad en el mercado. Esto implica el aumento de la calidad, la diversificación de la demanda y la especialización del producto. O lo que dicho de otro modo: maximizar la utilidad colectiva a un mínimo costo global.



6. CRECIMIENTOS PREVISIBLES.

De las proyecciones demográficas realizadas en los estudios de población resultan unas previsiones máximas de 23.153 habitantes para el conjunto del municipio en el horizonte del 2.001, y de 22.154 para 1.996. A partir de la población de 1.991, que es de 21.231 habitantes, los crecimientos previsibles son, pues, de 923 habitantes en el primer quinquenio y de 999 en el segundo. En total un incremento de 1.922 habitantes.

Para el núcleo de Barbate los incrementos son de 859 y 926, que sitúan su población en 20.568 para 1.996 y 21.494 habitantes en 2.001, sobre una población base en 1.991 de 19.709 habitantes.

Por lo que se refiere al núcleo de Zahara de los Atunes los crecimientos son de 45 habitantes en el primer quinquenio y 52 en el segundo, que sobre la población actual 1.114 habitantes arroja 1.159 habitantes en 1.996 y 1.211 en el año 2.001.

Esta proyección es la más optimista, obtenida bajo el supuesto de contención de la emigración, con aumento de la población según el ritmo de su propio crecimiento vegetativo. Hipótesis a tener en cuenta como posible como consecuencia del eventual éxito de las políticas que pretende vehicular el Plan, que podrían atraer hacia la costa algunos inmigrantes de asentamientos interiores (Medina Sidonia, Alcalá de los Gazules, etc) e incluso concentrar en los núcleos parte de los residentes en parcelaciones ilegales en Suelo No Urbanizable de Barbate, Vejer, Conil y Tarifa.

Las restantes hipótesis proyectan la tendencia actual y sitúan a Barbate en estado de estancamiento demográfico. Las políticas de suelo del Plan no pueden fundamentarse en ellas porque implican la aceptación, a priori, del fracaso de las políticas propuestas. No obstante deben tenerse en cuenta como contrapunto respecto de cualquier optimismo no fundado en la consolidación ejecutiva de las políticas ahora esbozadas y que el Plan se propone articular. El crecimiento cero no es un fantasma, sino la realidad actual de Barbate, y debe contrarrestar todo optimismo que pueda conducir al exceso en la programación de suelo.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 MAR. 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996
SECRETARIA

20 ENE. 1997

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAR. 1995
El Secretario
AYUNTAMIENTO DE BARBATE (Cádiz)
SECRETARIA

7. DÉFICITS DE EQUIPAMIENTOS.

En conjunto los mayores déficits de dotaciones se concentran en tres tipos de equipamientos, educativo, sanitario y áreas libres, siendo además su cobertura prioritaria en relación a otros equipos. Las necesidades que existen en estos tipos van a generar a corto y medio plazo tres modalidades de actuaciones: las de rehabilitación de edificios o cambio de uso, la adecuación de instalaciones ya existentes o de superficies libres y las reservas de suelo, tanto para ampliaciones como para nuevas construcciones.

En el EDUCATIVO va a ser necesaria la construcción de un Instituto de Enseñanza Secundaria y la ampliación del existente como respuesta a las necesidades municipales y a las que se derivan de la aplicación del nuevo sistema educativo. En la Enseñanza Primaria existen problemas de sobreuso en algunos colegios y las instalaciones son insuficientes por lo que hay habilitaciones en locales no escolares y uso de centros en mal estado. Estas deficiencias podrían ser cubiertas con la rehabilitación del antiguo Centro Escolar de la Avda. de José Antonio o con la construcción de un nuevo centro, en cuyo caso el citado colegio podría ser utilizado, una vez rehabilitado, como instalación de otro tipo de uso como por ejemplo el cultural.

Tanto las zonas verdes y espacios libres como el equipo deportivo y el cultural son deficitarios en el interior de los tejidos urbanos, encontrándose las dotaciones existentes en sus periferias. Esta cuestión no debe ser sobrevalorada en casos como el de Barbate, donde la dimensión de los núcleos convierte en insignificante el problema de las distancias entre los usuarios de residencia más lejana y la localización de los servicios -menos de 1 Km. entre el centro geométrico del núcleo y sus bordes actuales- que pueden alcanzarse por desplazamiento a pie en menos de diez minutos. Por contra ha de tenerse en cuenta el elevado coste de obtención de suelos para equipamientos en el interior de los núcleos consolidados, que es disuasoria en un municipio que debe afrontar prioritariamente muchos otros problemas en una situación crítica de su Hacienda Local.

El equipamiento sanitario es deficitario en instalaciones, estando pendiente de la construcción de un nuevo Centro de Salud que se adapte a las funciones que establece el Mapa de Salud (mínimo 600 m2).

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
PER RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
30 ENE 2003
JUNTA DE ANDALUCIA

DEFICITS/DEMANDA DE EQUIPOS. NUCLEO DE BARBATE

TIPO	INTERVENCION	RESERVA DE SUELO m²	PRIORIDAD
EDUCATIVO	Instituto de Secundaria Nueva construcción	16.000	1
EDUCATIVO	Centro de Primaria Rehabilitación o reposición (*)	5.000 a 10.000	2
EDUCATIVO	Instituto Bachillerato Ampliación (ya concertada)	3.500	1
DEPORTIVO	Pistas pequeñas Adecuación en los barrios	10.000 (dispersos)	2
DEPORTIVO	Polideportivo Ampliación con piscina	1.112	3
CULTURAL/ ASISTENCIAL	Aulas talleres Adecuación o construcción de locales en los barrios	-	3
SANITARIO	Centro de Salud Nueva construcción	600 a 1.000	1
AREAS LIBRES	Jardines y zonas de juego Apertura y acondicionamiento de vacíos interiores	-	1
AREAS LIBRES	Parque Periurbano y nuevas áreas libres en zonas de crecimiento Acondicionamiento área recreativa del PORN y áreas libres en crecimientos	min. 60.000	3

(*) Centro Escolar Avda. de José Antonio

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 JUL. 2002 en cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso-Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.
EL SECRETARIO,

PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL MUNICIPIO DE BARBATE (CADIZ)

EQUIPAMIENTO
Aprobado por el Pleno Municipal en 16 FEB 1996
SECRETARIA

TEXTO REFUNDIDO

PROPUESTA DE ORDENACION

1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.

El Plan General de Ordenación del Municipio de Barbate se propone los siguientes objetivos:

- 1º) Determinar las condiciones urbanísticas para conducir las actuales tendencias a la refuncionalización del territorio municipal con base en la actividad turística hacia un modelo económicamente eficiente y, por consiguiente, compatible con la adecuada conservación de los recursos en que ha de fundarse.
- 2º) Asignar asinismo a los suelos más aptos para ello, las potencialidades de uso necesarias para acoger las iniciativas y planes de fomento de otras actividades económicas que permitan desarrollar una base económica diversificada.
- 3º) Preparar suelos para acoger los equipamientos necesarios destinados a:
 - 3.1. Enjugar en lo posible los déficits actuales y acoger las nuevas demandas derivadas del crecimiento previsible.
 - 3.2. Ofertar a las Administraciones inversoras suelo para la localización de equipamientos y servicios públicos de rango comarcal a los que Barbate puede y debe aspirar para el mejor desempeño de sus funciones de cabecera de comarca.
 - 3.3. Adecuar el nivel de servicios y equipamientos urbanos a las nuevas funciones turísticas.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO
POR RESOLUCIÓN DE 21 JUL. 1995
PROVINCIA DE CÁDIZ
TOMO Y ORDENACIÓN
20 ENE. 1995

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
30 ENE 2003
JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995
El Secretario
AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)
SECRETARIA

- 4º) Preparar la oferta de suelo para la implantación de nuevas viviendas de primera residencia destinadas a la población local en previsión tanto de los posibles crecimientos demográficos como de la demanda de vivienda por los nuevos residentes, así como para atender a operaciones de realojo derivadas de procesos de recualificación y apertura de espacios libres en el consolidado actual.
- 5º) Frenar los procesos de parcelación ilegal y ocupación indebida de vías rústicas, asignando ordenaciones y normas que reconduzcan los existentes e impidiendo su extensión así como la aparición de otros nuevos.
- 6º) Configurar un patrimonio municipal de suelo destinable a viviendas, que pueda ser utilizado para la implantación de Viviendas de Promoción Pública o de Promociones de Viviendas de Protección Oficial.
- 7º) Proteger el patrimonio edificado de valor cultural e histórico.

Para lograr los anteriores objetivos la ordenación que se propone ha optado por los siguientes criterios y alternativas:

- 1º) Localizar la oferta turística en suelos ya sometidos a tensiones de ocupación, bien en los propios núcleos urbanos o en contigüedad con ellos, bien en áreas de intensa parcelación urbanística.

A su vez, aprovechar las características específicas de los diversos emplazamientos para producir una oferta diversificada:

- 1.1. Puerto Deportivo. En contacto con la ampliación para atraque de embarcaciones deportivas del Puerto de Barbate se propone un área de extensión para usos exclusivamente turísticos. La presencia del Puerto y de su vía de acceso sugiere su tratamiento como paseo marítimo, con una fachada más urbana y compacta.
- 1.2. Ribera del Río Barbate. Se propone la remodelación integral de la margen urbana del Río Barbate, con establecimiento de un paseo de Ribera, de carácter peatonal, convirtiendo las actuales y degradadas traseras en fachada al río con lugares de estancia, tiendas, bares y restaurantes, rematándose el conjunto con la remodelación de la antigua industria almadrabera en buena posición para una potencia instalación turística

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 MAR. 2002 en cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.

EL SECRETARIO,

Aprobado por el Pleno Municipal en 06 FEB. 1996

SECRETARIO

Consejería de Obras Públicas y Transportes

TEXTO REVISADO ACEPTADO

1995

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

El Secretario

qualificada en su extremo Sur, sobre el arranque de la lengua arenosa que forma la desembocadura del río y en su borde urbano, lugar en el que la proximidad de la confluencia del río y el mar permite que la instalación tenga vistas tanto al mar como al paisaje de ribera y marismas de Barbate.

- 1.3. Playa y Real de la Almadraba de Zahara. En contacto directo con la magnífica playa de Zahara de los Atunes se encuentran las ruinas del Real de la Almadraba de Zahara, edificio protegido por la Ley del Patrimonio Histórico Español y cuya rehabilitación para uso hotelero se propone por el Plan. Esta rehabilitación ha de ser extremadamente cuidada, recuperando lo que queda del edificio y respetando los restos arqueológicos que se encuentran en el subsuelo del área libre del recinto, las cuales deberán incorporarse como elementos ornamentales del jardín de la instalación que se proyecte.

- 1.4. Áreas residenciales en Caños de Meca. Se propone aquí incorporar como Suelo Urbanizable aquellas zonas del núcleo de los Caños entre la carretera actual y la variante que al efecto se propone. Se incluyen áreas en parte ocupadas por edificaciones ilegales, que tendrán que someterse al planeamiento parcial correspondiente.

En estas zonas puede optarse por una mezcla de la segunda residencia turística o veraniega con la primera residencia en la medida en que ésta puede competir por esa localización. La oferta consiste en viviendas unifamiliares en parcela aislada y bloques de apartamentos de escasa elevación y poca ocupación sobre grandes parcelas ajardinadas, con locales comerciales sobre la vía marítima actual, que se aumenta de sección y se descarga de tráfico de paso.

- 1.5. Áreas de turismo rústico en ZahOra. El Plan propone reconducir la intensa parcelación urbanística de la zona de El Palmar (Zahora) hacia una oferta de residencia de temporada y fines de semana para aquellas demandas que buscan el atractivo de la vivienda rural y el contacto con la naturaleza "lejos" del bullicio urbano. Para ello determina la redacción y gestión de un Plan Especial de Mejora del Medio Rural cuyas directrices establece el Plan en el momento de la Aprobación Inicial.

Asignar a las diversas zonas del Suelo No Urbanizable una normativa de usos y unas ordenanzas de edificación en consonancia con sus potencialidades productivas y con la adecuada conservación-regeneración de sus recursos.

APROBACIÓN PROVISIONAL

30 ENE 2003

JUNTA DE ANDALUCIA

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 11 de Abril de 2001, en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.

EL SECRETARIO,

Previsión de Suelo Urbanizable para la ejecución de un Polígono Industrial capaz de acoger la demanda de espacio de la pequeña y mediana industria con asentamiento problemático en el casco urbano, así como las posibles demandas de nuevas instalaciones.

Tanto la parcelación de El Palmar (Zahora) como aquéllas otras cuya irreversibilidad lo requiere se someten a Planes Especiales de Mejora del Medio Rural cuyas directrices establece el Plan en el momento de la Aprobación Inicial.

3º) Mediante operaciones de apertura y reforma interior el Plan mejorará en lo posible las dotaciones de áreas libre y equipamiento en el suelo urbano.

Aprobado por el Pleno Municipal



Las cesiones obligatorias del 15% del aprovechamiento permitirán obtener un patrimonio municipal de suelo residencial.

No obstante el grueso de los suelos que han de obtenerse para equipamiento vendrá dado por la fijación del aprovechamiento tipo y las cesiones en Suelo Urbanizable, con destino tanto a Sistemas Generales como Sistemas Locales.

7º) Se recogerán las protecciones establecidas por los diversos planes supramunicipales y se establecerán las normativas adicionales necesarias para la protección del patrimonio arqueológico.

De extrema importancia para los fines del Plan ha de considerarse la mejora de las infraestructuras urbanísticas primarias -suministro de agua, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía- que requerirán cuantiosas inversiones, de las cuales una importante partida se requerirá de la Administración Autonómica, a través de los Planes de Saneamiento Integral y de las inversiones supramunicipales con destino a infraestructuras generales de abastecimiento. No obstante, una parte cuantiosa de estas inversiones correrá a cargo de la iniciativa privada.

8º) Las normas y ordenanzas en suelo urbano se dirigirán a mantener los tipos tradicionales de valor y la configuración del paisaje urbano actual en sus áreas más cualificadas, con independencia de las operaciones de reforma necesarias para la mejora y cualificación de la imagen urbana o de reconocimiento de procesos de sustitución adecuados y convenientes por obsolescencia del caserío.

En Caños de Meca, fundamentalmente, la programación de suelo estará condicionada a la construcción de las dotaciones básicas de agua, alcantarillado y red eléctrica. A tales efectos el propio Suelo delimitado como urbano, y que carece de tales dotaciones, así como de pavimentación quedará sometido a un Proyecto de Urbanización de necesaria ejecución previa a nuevas licencias.

2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.

La calificación de los asentamientos ha de verse notablemente mejorada, con independencia de las decisiones adoptadas por el Plan, por la aplicación de la Ley de Costas, cuyas determinaciones han de recogerse en el Planeamiento y que suponen la situación de fuera de ordenación de todas las edificaciones localizadas actualmente en Suelo No Urbanizable dentro de la franja de servidumbre de 100 metros y, en Suelo Urbano, dentro de la banda de 20 metros desde la línea de ribera.

2.1. En el conjunto del Término Municipal.

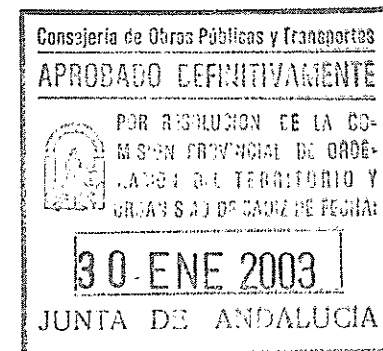
El modelo de estructura que el Plan General de Barbate plantea parte de una situación del territorio articulada por la sucesión de diversos elementos geográficos. Por una parte, el litoral, como nexo de unión y "continuo" reconocible del territorio municipal, y por otra las formaciones del acantilado, Sierra del Retín y Marisma. La situación de estos elementos ha condicionado la posición de los tres núcleos urbanos existentes: Barbate, adosado junto a la desembocadura del Río del mismo nombre y entre la marisma y dunas y acantilado; Zahara de los Atunes, junto al Río Cachón y antiguo núcleo de almadraba, lengua de arena entre la marisma, el mar y la Sierra del Retín y el núcleo de Caños de Meca, junto al Faro del Cabo de Trafalgar.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

El Secretario



4º) Previsión de áreas de crecimiento de extensión moderada, aunque siempre superior a las estrictas previsiones de crecimiento demográfico, a fin de disponer de suelo suficiente para atender, además del crecimiento poblacional, la demanda de nueva vivienda por los actuales residentes así como las operaciones de realojo derivadas de la remodelación de la Ribera del Barbate y otras que puedan determinarse por el Plan o, coyunturalmente, por el Ayuntamiento.



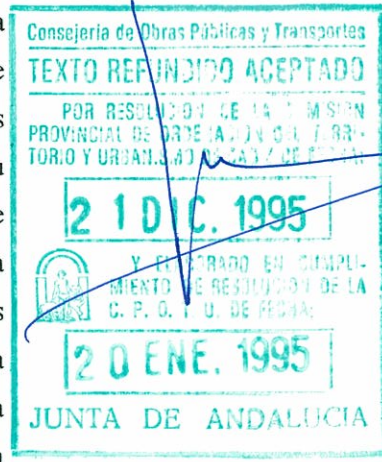
2.1.1. Sistema general viario.

Este sistema urbano ha reproducido un sistema viario territorial en forma de W, con la carretera que desde la Barca de Vejer accede hasta el litoral bordeando la marisma y terminando en el núcleo de Barbate. La propuesta viaria introduce una variante hacia la carretera Barbate-Caños de Meca, vía que estructura el territorio prelitoral pasando por delante del sistema de dunas y por el interior del acantilado. Esta variante delimita el definitivo borde occidental del núcleo de Barbate en su contacto con el Parque Natural de los Pinares y Acantilado de Barbate. Con esto se consigue mantener una cierta independencia de la ciudad turística respecto del núcleo urbano, de modo que los desplazamientos de los turistas a Barbate se realicen por su propia iniciativa y no de modo ineludible, así como evitar la congestión del viario del núcleo con los tráficos de paso hacia el área turística, que sería un factor negativo de la oferta, que quedaría así descualificada en un doble sentido: por las dificultades de su acceso y por la propia degradación que implica el núcleo urbano congestionado. El Plan pretende que Barbate a su vez se dote de los atractivos adecuados para constituir un centro atractivo de vida urbana y una de las condiciones que para ello debe tener es una adecuada permeabilidad circulatoria. En la carretera Barbate-Caños su extremo occidental estructura de forma muy limitada la creciente ocupación de los suelos de Caños de Meca, por lo que la otra propuesta sobre esta vía consiste en una variante de Caños de Meca. Esta permite la urbanización de las zonas bajas de Caños de Meca, delimitando los usos urbanos de las zonas periféricas del Parque Natural; elimina los tráficos pasantes y se consigue que la actual carretera pase a estructurar longitudinalmente, frente a la playa y como Paseo Marítimo, la nueva urbanización. Esta carretera de los Caños continúa hacia el Oeste, por Zahara, para volver a conectar con la carretera nacional. En este tramo se proponen algunos ajustes del viario para mejorar la seguridad vial.

Hacia el lado oriental del territorio el sistema viario consiste en la carretera que paralelamente a la costa, conecta el núcleo de Barbate con el de Zahara de los Atunes y, bordeando la Sierra del Retín, conecta otra vez con la Carretera Nacional.

2.1.2. Sistema General de Comunicaciones no viarias e infraestructuras.

El Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras se completa con el Puerto de Barbate y los distintos elementos de las infraestructuras de servicios. El actual puerto pesquero de Barbate, construido para dotar a la amplia flota barbateña de los años cincuenta y sesenta de unas mejores instalaciones, queda hoy, con la disminución de capturas, de la flota y de toda la actividad económica pesquera derivada e indirecta obsoleta por infrutilización y malas condiciones de las instalaciones anexas.



Por ello se plantea una reorganización del Puerto que permita utilizar más ampliamente la infraestructura existente con usos comerciales y deportivos, así como la reordenación de las edificaciones y actividades anexas. Para ello el Plan General propone la redacción de un Plan Especial del Puerto.

En lo que respecta al resto de las infraestructuras el PGOU define importantes actuaciones que se definen en la propuesta correspondiente y afectan a todos los servicios. En lo que se refiere al saneamiento se propone una actuación integral en cada núcleo, con tratamiento de depuración recomendado por filtro vegetal en los Caños de Meca y Zahara de los Atunes y emisario al mar en el caso de Barbate. En cada núcleo se crea una nueva red general de colectores. En el caso del abastecimiento, se propone una nueva red en alta y toda la distribución para Caños de Meca, se propone la ampliación de la captación y depósitos del núcleo de Barbate y la reforma de los de Zahara de los Atunes.

2.1.3. Sistema General de espacios libres.

El Sistema General de espacios libres comprende todos los suelos de dominio público marítimo-terrestre correspondientes a las playas de Barbate, Caños de Meca y Zahara de los Atunes; Playas del Carmen y La Yerbabuena, en Barbate; El Palmar, los Bancos, Las Plumas, Mary Sucia y Villa de Guadalupe, en Caños de Meca; Playa de la Ensenada de Zahara, en Zahara de los Atunes.

Además de estos suelos, que no se computan en la dotación de 5 m2/hab. de parques públicos, se califican y computan como tales.

No obstante y, en cumplimiento de la resolución se califican como Sistema General de Areas Libres Públicas las siguientes zonas:

- Plaza entre calles Cervantes, Pio XII y Remigio Sánchez del Alamo 8.114 m²
- Plaza de la Inmaculada 2.775 m²
- Paseo marítimo de Barbate 16.050 m²
- Zona verde en S.N.U. entre la población y la nueva variante de acceso al Puerto de Barbate 55.914 m²
- Zona verde en S.N.U. entre la zona SNU-PN-SE y la carretera Barbate-Caños de Meca 29.025 m²
- Zona verde en S.N.U. entre la zona SNU-PN-SE y el suelo urbano de Barbate 26.025 m²

Total 137.903 m²



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.

EL SECRETARIO,

que, a razón de 5 m²/hab., serían suficientes para una población de 27.581 habitantes, superior al horizonte de crecimiento del Plan que, en Barbate y Zahara -Los Caños sería básicamente todo segunda residencia- prevé un incremento de 2.971 nuevas viviendas, de las cuales un 10% se prevén con destino a sustitución de viviendas actuales y de las 2.674 restantes, manteniendo la proporción actual, un 30% (unas 800 viviendas) se destinaría a segunda residencia de temporada, quedando para el crecimiento real de la población 1.874 viviendas, que para una composición familiar media de 3,5 miembros supone una capacidad de 6.559 habitantes y estos, sumados a los 20.849 actuales, sitúan el horizonte de población del Plan General en 27.408 habitantes.

a la c/ Ruiz de Alda, y las calles c/ Once de Marzo y Avda. del Atlántico. Esta estructura se completa con las Avdas. del Generalísimo en dirección Norte-Sur y de Andalucía que dividen el sistema urbano en cuadrantes. Además de este sistema, se mejora el acceso Norte al núcleo urbano, proponiendo el desdoble de la carretera de acceso desde la Barca de Vejer desde la entrada del polígono industrial hasta la actual Glorieta confluencia de las calles Juan XXIII, Zurbarán y Avda. del Generalísimo.

APROBADO por el Pleno Municipal el 16 FEB. 1996

El Secretario

Por último, las estructuras de los suelos urbanizables residenciales y turísticos ayudan a clarificar la de todo el núcleo, introduciendo un sistema viario intermedio que se conecta al viario primario de la siguiente forma: En los suelos del Plan Parcial B1 se plantea un arco exterior que conecta las dos vías radiales del acceso desde Vejer y de Zahara. En el Plan Parcial B2 se plantea un viario interior con conexión a la calle Zurbarán y en el Plan Parcial B4 la conexión desde la variante al Puerto y una vía bulevar paralela a la tapia de éste.

La superficie total de espacios libres del Sistema General del término municipal es de 182,7 Has., lo que supone una proporción de 73 m² por habitante.

2.2. ESTRUCTURA DE LOS NUCLEOS URBANOS.

Por lo que respecta a los núcleos, las propuestas del Plan General van encaminadas a la consolidación de la estructura del Núcleo de Zahara de los Atunes, ya existente, mejorando las condiciones de accesibilidad a la playa y algunos puntos del viario interior; en cuanto a los equipamientos, las dotaciones de los planes parciales, dado el tamaño pequeño del núcleo, completaran las necesidades del mismo.

20 ENE. 1995

JUNTA DE ANDALUCÍA

En cuanto a dotaciones y equipamiento la propuesta del Plan General va encaminada a la consolidación de los existentes: Iglesia, Ayuntamiento, Cementerio e Instalaciones deportivas de la Marisma y de Jarillo, proponiéndose el traslado de los terrenos de la Feria desde el Zapal hasta los suelos libres de la ribera del Barbate y del Mercado actual al Zapal. Además se proponen como dotaciones generales el edificio de la antigua lonja y el equipamiento en el Zapal (mercado). Asimismo se podrían incluir los suelos de equipamiento educativo del extremo noroccidental para un Instituto de Enseñanza Media.

2.2.1. Núcleo de Barbate.

En el caso del núcleo de Barbate las propuestas del Plan se encaminan a la mejora de las estructuras existentes y su compleción con la de los crecimientos propuestos. En cuanto al Sistema Viario del suelo urbano hay dos intervenciones fundamentales, que junto a pequeñas actuaciones de reurbanización organizan una estructura en malla con la trama existente. Estas intervenciones son la vía de borde occidental, paralela al trazado de la variante a Los Caños de Meca, el ensanche de la calle Once de Marzo y las intervenciones en el Zapal. De esta forma, surge un sistema viario organizado en anillo, no completo al Sur, formado por la vía urbana de borde oeste, la vía urbana existente de borde Este, paralela al río y formada por c/ Hermanos Romero Abreu y c/ General Queipo de Llano. Estas dos vías se unen al Norte por la c/ Juan XXIII y c/ Zurbarán, configurando una U invertida que se completa al sur con la carretera de Los Caños y las aperturas viarias del Zapal: ensanche de la c/ Zapal y conexión

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

El Secretario

El sistema de espacios libres propuestos está formado por los generales ya definidos en el apartado anterior grafados en el plano 1:5.000 de Estructura (Sistemas Generales) y por los locales que se grafan junto con los anteriores en el plano 1:2.000 de Calificación, Usos y Sistemas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y DE LAS ZONAS DE CAJAZ DE FECHA: 30 ENE 2003 JUNTA DE ANDALUCIA

2.2.2. Núcleo de Zahara de los Atunes.

El crecimiento que se propone desde el Plan para este núcleo no necesita de una incidencia importante en las mejoras de infraestructuras, espacios libres o dotaciones, toda vez que las locales de cada Plan Parcial sobran para satisfacer las posibles deficiencias en los suelos urbanos consolidados además de las propias.

La estructura viaria está formada por dos vías longitudinales: carretera de Atlanterra y c/ María Luisa que divergen partiendo del punto de cauce del Río Cachón y por otras dos las transversales

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 27 JUL 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.
 EL SECRETARIO

principales a ellas que las unen. De esta forma se crea un sistema viario de gran simplicidad que dadas las dimensiones del núcleo de Zahara hace innecesaria una posible variante. Los tráficos de paso provenientes de la carretera nacional N-340 hacia Tarifa, Atlanterra o Quebrantanúcleos deberían resolver su acceso por otra vía, ya existente en el término municipal de Tarifa, y que posibilita el cauce del Río Cachón por otro punto. La posible variante por Zahara tendría el obligado paso del Cachón por el mismo sitio que el actual, ya que la carretera sube rápidamente por las cotas altas de la Sierra del Remo.

3. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

3.1. Propuesta de clasificación de suelo y dimensionamiento de los núcleos.

La escasez y poca envergadura del planeamiento elaborado validamente hasta ahora para el término municipal de Barbate -el vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1.986- ha mantenido a la comunidad local barbateña aislada y ajena al debate urbanístico acontecido en toda España durante la década de los ochenta, en paralelo al ingente programa de planeamiento urbanístico llevado a cabo en todo el país. Como consecuencia ha llegado a afincarse en Barbate una indeseable insensibilidad hacia la regulación del contenido del derecho de propiedad establecida por la legislación del suelo. Los años transcurridos desde la aparición de ésta, la aplicación de los nuevos planes y la discusión habida en torno a todo ello ha generado una nueva situación en la que los propietarios de suelo y los agentes urbanizadores y promotores inmobiliarios se han adaptado y revisado en sus posiciones de antes de 1.976 tanto o más que el planeamiento mismo..., salvo en Barbate.

La ausencia de instrumentos de planeamiento y gestión adecuados en un municipio de tamaño medio, cercano a los 25.000 habitantes y con un incremento estacional de población de unos 10.000, ha generado, además, unas notables expectativas en sus distintos núcleos: Barbate, Zahara de los Atunes y Caños de Meca, que se han traducido tanto en dudosas iniciativas promocionales como en una importante cantidad de edificaciones para segunda residencia en situación de ilegalidad.

Con la futura entrada en vigor del Plan que ahora se presenta para su Aprobación Inicial, el territorio de Barbate estará por primera vez regulado mediante un régimen urbanístico y unos instrumentos de gestión adecuados cuya administración por parte del Ayuntamiento permitirá una utilización del suelo acorde con los intereses colectivos, la redistribución, en beneficio de la comunidad, de las plusvalías generadas en el desarrollo urbano y la constitución de un patrimonio municipal de suelo adecuado a las necesidades sociales de vivienda y equipamientos que demanda la población.

El nuevo régimen de suelo implica la extinción de las expectativas hasta ahora generadas y la remisión de todos los derechos de los propietarios a las regulaciones contenidas en el nuevo Plan. Debe advertirse, con la rotundidad que ello merece, que no serán en ningún caso derechos consolidados lo que se extinguen por vía del nuevo Plan, sino expectativas mantenidas sin fundamento jurídico alguno y materializadas en muchos casos por ejecución ilegal de construcciones.

2.2.3. Núcleo de Caños de Meca.

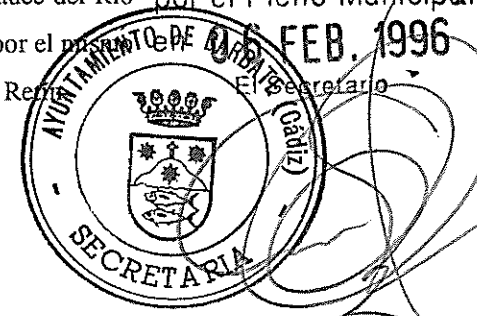
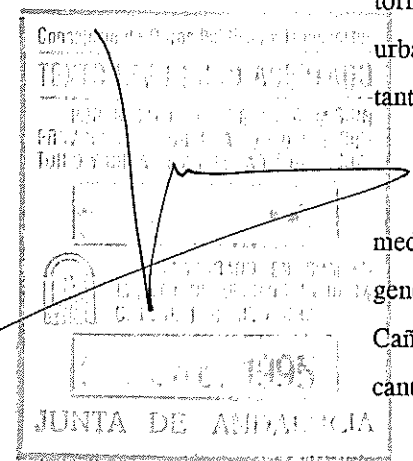
La estructura de los Caños de Meca parte de un sistema viario longitudinal apoyado en la carretera existente frente a la costa y en una vía casi paralela al interior. Este sistema se completa en la zona occidental al núcleo urbano consolidado con un viario transversal que origina una trama reticular en los paquetes edificables, posibilitando con una vía bulevar a unos ciento treinta metros de la carretera costera una buena organización interna de los mismos. En el otro extremo, la estructura interna se resuelve con un viario de penetración que, a modo de drenaje, resuelva la difícil accesibilidad de las zonas interiores y las dote de un elemento de imagen urbana claro y contundente.

El sistema viario se completa con una variante que deslinda el sistema urbano y sus usos complementarios de los suelos periféricos del Parque Natural.

El sistema de espacios libres lo forman las playas y espacios locales propuestos estratégicamente en algunos sitios del suelo urbanizable: entre los suelos edificables y los no urbanizables junto a la EDAR. La formación del paseo marítimo y la vía bulevar, que se graffan en el correspondiente plano 1:5.000 de Estructura del núcleo de Caños de Meca y en el plano 1:2.000 de Calificación, Usos y Sistmas.

En cuanto a los equipamientos se han grafiado en dicho plano los que por su posición relativa en la ordenación adquieren especial relevancia. Toda vez que en el suelo urbano consolidado la obtención de suelo para estos usos es prácticamente imposible, las dotaciones propuestas se engloban en los suelos urbanizables con carácter local.

Aprobado por el Pleno Municipal el 15 FEB. 1996
 El Secretario

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995
 El Secretario



Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
30.ENE.2003
 JUNTA DE ANDALUCIA

A tal efecto es necesario poner de relieve que:

1. El único planeamiento vigente en Barbate es el constituido por:

1.1. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Barbate y el Plan Especial de Ordenación de los Caños de Meca ("Playas del Estrecho") en cuanto aquél lo asume y lo considera en vigor con sus propias determinaciones.

1.2. El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.

1.3. Las Normas Subsidiarias y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Cádiz.

2. Los demás planes de los que hay antecedentes no se encuentran en vigor, bien porque no llegaron a culminar su tramitación y, por tanto, a obtener su Aprobación Definitiva o porque no se ejecutaron, por lo que las actuaciones que pudieran fundarse en las expectativas por ellos generadas en su día, no contienen derecho edificatorio adquirido y su expropiación no originaría más derecho a indemnización que el correspondiente al valor de los terrenos según el régimen de suelo aplicable.

3. Por consiguiente en Barbate, y hasta que se apruebe definitivamente el Plan General, sólo hay dos clases de suelo:

a) Suelo Urbano: el que se encuentra clasificado como tal en la Delimitación de Suelo Urbano vigente.

b) Suelo No Urbanizable: el resto del territorio del término municipal.

4. En principio, la nueva ordenación que el Plan General establezca sólo originará "lesión" que pueda dar lugar a indemnización en suelos actualmente clasificados como urbanos por la Delimitación vigente y sólo en aquellos casos en que se reduzca por el nuevo Plan el aprovechamiento urbanístico asignado a dichos suelos por la ordenación vigente antes de que transcurra el plazo para la solicitud de licencia. (Véase el Capítulo dedicado al Planeamiento Vigente en la Información de este Plan General).



Para las parcelas que tenían la condición de solar el día 15 de Agosto de 1.990 (fecha de entrada en vigor de la Ley 8/90 de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo) dicho plazo es de un año y, por consiguiente se encuentra ya agotado.

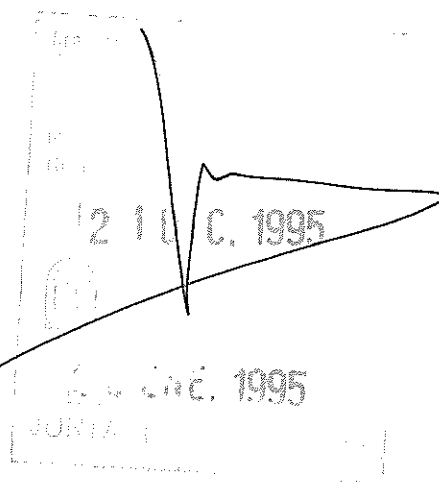
Para las parcelas que no tenían la condición de solar en la fecha mencionada el plazo es de dos años. Para los suelos recientemente clasificados como urbanos por la Modificación de la Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 9 de Octubre de 1.991 el plazo será de dos años desde esta última fecha.

Transcurridos estos plazos y de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 8/90 de 15 de Agosto sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones de Suelo, el derecho al aprovechamiento urbanístico asignado podrá reducirse en un 50% sin que se origine derecho a indemnización.

No puede por ello hablarse en justicia de eventuales indemnizaciones en derechos adquiridos, ni de la extinción de aquéllos que comporta la responsabilidad patrimonial de la Administración, que en todo caso habría de ser demostrada en los casos concretos y excepcionales que corresponda.

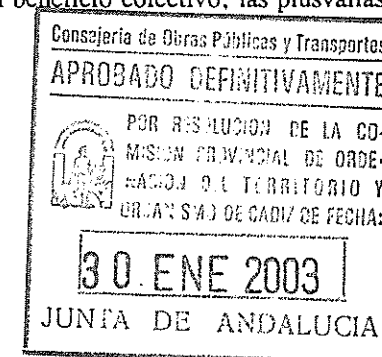
Lo que antecede merece ser seriamente declarado y debatido tanto cuanto sea necesario para establecer, en su momento, las bases de gestión del nuevo Plan, cuyo principio básico en éste ámbito consiste en redistribuir, en beneficio colectivo de la ciudad, las plusvalías generadas en su desarrollo, que son en definitiva debidas a la actividad general y no deben ser privatizadas más que en la proporción debida a la actividad productiva de los particulares, de acuerdo con los principios y procedimientos que la vigente legislación del suelo establece.

El Plan General que ahora se presenta en su etapa de Avance tiene por tanto que enfrentarse a esta doble contingencia. Hay que tener en cuenta que por primera vez el suelo de Barbate tendrá su régimen urbanístico y unos instrumentos de gestión adecuados en manos de la Administración Local y se podrá incrementar, el Patrimonio Municipal de Suelo y redistribuir, en beneficio colectivo, las plusvalías generadas en el desarrollo urbano.



Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

El Secretario



3.1.1. El suelo urbano.

La situación del suelo urbano de cada uno de los núcleos de Barbate es similar, aunque con matizaciones en cada uno de ellos.

La Reforma de la Ley del Suelo de 1.990 ha corregido en parte la desigual distribución de beneficios entre los suelos que quedan a uno u otro lado de la delimitación del suelo urbano que la Ley del 76 producía. En efecto, ésta configuraba una gestión del suelo urbano más provechosa para sus propietarios, y una grave incapacidad pública para detraer las plusvalías acumuladas en esta clase de suelo y redistribuirlas en la mejora de la ciudad. Aún siendo así, la complejidad del proceso elaborado por la Ley es considerable, y más aún en municipios con escasos recursos humanos y económicos para su seguimiento diario. Tal vez por ello, la Reforma se circunscribe a municipios de más de 25.000 habitantes, extendiéndose de forma voluntaria al resto. En el caso de Barbate la situación es aún más complicada por esa ausencia de "debate urbanístico" que otros municipios andaluces llevan trabajando desde hace más de diez años.

La dificultad, por tanto, de la aplicación de las técnicas de transferencia de aprovechamiento en suelo urbano, refuerza el ya expuesto criterio de ser rigurosos con la delimitación de esta clase de suelo y austeros en su dimensionamiento, no reconociéndose la validez de expectativas en suelos vacantes contiguos al consolidado, que eludirían así su obligación de contribuir a los costos globales de la ciudad.

Tampoco debe reconocerse la consolidación de derechos en suelos clasificados por actuaciones administrativas que no hubiesen ejecutado la urbanización como reconoce el mismo art. 78 de la Ley del Suelo, ni tampoco aquellos otros en que se haya edificado incumpliendo las obligaciones de urbanizar correctamente.

Sentado este primer criterio, en la propuesta que se presenta se han incorporado al suelo urbano los fragmentos intersticiales del borde necesario para una buena ordenación al formar parte de otras áreas que están parcialmente consolidadas.

El Plan General establece un Aprovechamiento Tipo de 2,117647 en todo el Suelo Urbano consolidado, no incluido en Unidades de Ejecución, el cual constituye una única Area de Reparto, que se denomina AR-SU1.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 22 de FEBRERO de 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.
El SECRETARIO,

Aprobado por el Pleno Municipal el 19 de MAYO de 1995.
El SECRETARIO



Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
19 de MAYO de 1995
JUNTA DE ANDALUCÍA

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 de MAYO de 1995.
El SECRETARIO



Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
30 de ENE de 2003
JUNTA DE ANDALUCÍA

Asimismo, el conjunto de todas las Unidades de Ejecución en suelo urbano de los tres núcleos constituyen otra Area de Reparto, que se denomina AR-SU2, con un aprovechamiento tipo de 0,66828. (Ver Programa de Actuación, Fichas de Planeamiento y Estudio Económico-Financiero).

En los planos de Clasificación del Suelo se expresa la delimitación propuesta de Suelo Urbano para cada uno de los tres núcleos: Caños de Meca, Zahara de los Atunes y Barbate, así como en los Planos de Régimen de Suelo y Gestión a escala 1:2.000 se delimitan las Unidades de Ejecución, cuyos criterios de actuación se describen más adelante en esta Memoria, así como en ls fichas de planeamiento.

La magnitud de Suelo Urbano que se propone con los criterios expresados es de 208'82 Has. incluyendo los tres núcleos. Esta cantidad de suelo propuesto se distribuye entre los tres núcleos, correspondiendo 160,31 Has. a Barbate, 34,21 Has. a los Caños de Meca y 24,77 Has. a Zahara de los Atunes.

El Plan clasificará pues, directamente, suelo urbano susceptible de absorber unas 2.095 viviendas, de las cuales unas 1.575 estarían situadas en el núcleo de Barbate, unas 265 en el área urbana de los Caños de Meca y unas 225 en que se estima la capacidad del suelo urbano vacante de Zahara.

Un porcentaje significativo estaría dedicado a un uso residencial turístico y otro porcentaje cubriría la existencia actual de infravivienda sobre todo en el Casco Antiguo, de ahí el que a la delimitación propuesta se le asigne además el efecto de absorber con agilidad la eventual demanda de suelo para edificación puramente residencial a la inmediata entrada en vigor del nuevo Plan.

La capacidad y superficies de las unidades de ejecución en el suelo urbano se detallan en el cuadro adjunto.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 11 de Abril de 2001, en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.
EL SECRETARIO,

NUCLEO	U.E.	PROG.	SUPERFICIE (Has.)	CAPACIDAD (Viv)	
BARBATE	B-5	1 ^{ER} C	1,28	120	
	B-6	1 ^{ER} C	3,7467	230	
	B-7	1 ^{ER} C	3,6405	350	
	B-8	1ºy2ºC	3,2325	84	
	B-9	1ºy2ºC	3,257	30	
	B-10	1 ^{ER} C	0,435	60	
	B-11	1 ^{ER} C	0,21	40	
	B-12	2ºC	1,033	120	
	B-13	1 ^{ER} C	1,700	60	
	B-14	1 ^{ER} C	1,509	106	
	B-15	2ºC	1,986	100	
	B-16	1 ^{ER} C	2,788	75	
	B-17	2ºC	6,2154	200	
	B-18	2ºC	0,75	-	
	TOTAL	BARBATE		31,783	1.575

NUCLEO	U.E.	PROG.	SUPERFICIE (Has.)	CAPACID. (Viv)
ZAHARA	Z-4	1 ^{ER} C	2,2771	90
	Z-5	1 ^{ER} C	1,0985	60
	Z-6	1 ^{ER} C	1,9748	40
	Z-7	1 ^{ER} C	1,5128	30
TOTAL	ZAHARA		6,8632	220

NUCLEO	U.E.	PROG.	SUPERFICIE	CAPACIDAD
CAÑOS DE MECA	CM-1	2ºC	20,40	225
TOTAL	CAÑOS DE MECA		20,40	225

3.1.2. El suelo urbanizable programado, sus dimensiones y capacidad.

De acuerdo con la configuración jurídica de la programación de suelo, y con los criterios que exige la correcta aplicación de las técnicas de programación en el planeamiento urbanístico, el Suelo Urbanizable Programado no es un suelo expectante en reserva, sino que queda comprometido a su desarrollo y ejecución en los plazos programados, único sistema capaz de conferir racionalidad al proceso general de ejecución mediante gestión programada del Plan, y por tanto de jerarquizar y cumplir los objetivos del mismo. Ello implica la existencia de recursos y capacidades reales de inversión.

Su dimensionamiento pues, sin obviar otros factores propios de la evolución demográfica y productiva de la ciudad, debe establecerse con el criterio básico de la capacidad pública y privada de que se disponga para su promoción.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa existen tres factores de especial incidencia en el dimensionado del Suelo Urbanizable Programado.

Por una parte el alto precio del suelo actual en el núcleo de Barbate, núcleo que capta casi la totalidad de la demanda de primera residencia. La escasez de suelo urbano y la incapacidad para producir nuevo suelo una hipótesis real de capacidad del sector inmobiliario al estar viciado el nivel de demanda solvente disponible por los altos precios de la vivienda.

En segundo lugar, la aparición en el mercado nacional inmobiliario de agentes promotores públicos de vivienda, con especial incidencia en la oferta de vivienda de protección oficial y capaces de absorber una demanda real existente pero no solvente a los precios actuales.

Por último, tiene un valor fundamental la iniciativa de la Administración tanto Local como Autonómica de ofertar suelo urbanizable para promociones turísticas en el núcleo de Barbate. El comienzo en breve plazo de las obras del nuevo Puerto Deportivo de Barbate, junto al actual puerto pesquero hace necesaria la programación a corto plazo de un suelo urbanizable de suficiente capacidad para hacer rentable la inversión del puerto.

Con todas estas premisas se ha dimensionado la programación de suelo, eliminando algunas expectativas de clasificación que o no tenían base real o presentaban una localización desajustada respecto de la lógica de su organización en el territorio, y otras se han aceptado y asumido en esta oferta tentativa de suelo programado, que resulta así amplia y abierta.

Aprobado por el Pleno Municipal en 06 FEB. 1996
EL SECRETARIO

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REVISADO ADEPTADO
21 DIC. 1995
Y HA SIDO EN CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
20 ENE. 1995
JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995
El Secretario

Consejería de Obras Públicas y Transportes
MISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
30 ENE 2003
JUNTA DE ANDALUCIA

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.
 EL SECRETARIO,

De acuerdo con tales criterios se dimensiona un suelo de aproximadamente 144 Has. para la totalidad, distribuido en los tres núcleos existentes. De este suelo se destinan 87,16 Has. para usos residencial y terciario turístico, en Barbate y Caños de Meca; 24,44 Has. para usos tanto de primera residencia como de residencia y terciario turísticos, en Barbate y Zahara; 8,65 Has. a usos de primera residencia, y 23,6 Has. para usos industriales.

Esta superficie de suelo, con las tipologías e intensidades de uso que se establecen con criterios de ordenación general en las propuestas de calificación tiene una capacidad para absorber unas 2.300 viviendas destinadas a usos turísticos y aproximadamente 593 viviendas de primera residencia.

Debe advertirse que este dimensionamiento de la oferta inmobiliaria de primera residencia queda por encima de los factores de evolución demográfica prevista y de evolución de la solvencia de la demanda, lo que colaborará, sin un exceso desorbitado, a un mejor control del nivel de precios del suelo, eliminando el peligro de cierto monopolismo como el existente o de actuaciones ilegales que saquen beneficio de una demanda de poca capacidad adquisitiva.

En el siguiente cuadro se describen las superficies y capacidad residencial de cada sector del suelo urbanizable.

NUCLEO	U.E.	PROG.	SUPERFICIE (Has.)	CAPACIDAD (Viv)
BARBATE	B-1	2ºC	17,5	306
	B-2	1ºER	8,65	250
	B-3	1º2ºC	23,5857	-
	B-4	1º2ºC	20,00	430
TOTAL BARBATE			69,73	986
ZAHARA	Z-1	2ºC	3,08	85
	Z-2	1ºER	3,7093	105
TOTAL ZAHARA			6,7893	190
CAÑOS DE MECA	CM-1	1ºER	18,0822	290
	CM-2	2ºC	21,0695	340
	CM-3	2ºC	28,16	450
	CN-4		67,31	1.080
TOTAL CAÑOS DE MECA			143,83	2.256
TOTAL			198,991	2.899

Consejería de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
30.ENE.2003
 JUNTA DE ANDALUCIA

21 JUL. 1995
 20 ENE. 1995
 JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado por el Pleno Municipal en **19 MAYO 1995**
 El Secretario

3.1.3. La localización del suelo urbanizable y el modelo urbano.

La localización del Suelo Urbanizable completa el modelo físico que el Plan, y de acuerdo con los criterios expresados en el epígrafe 1 de esta propuesta, se propone para los núcleos.

En el núcleo de Barbate las áreas de crecimiento se sitúan en las únicas zonas posibles bajo el criterio de contigüidad, con la única excepción del suelo industrial que, por las razones que más adelante se explican, se sitúa en posición aislada aunque próxima al núcleo.

Así, en contigüidad con el núcleo urbano, en su extremo Suroeste y en dirección a Poniente se localiza una extensión de Suelo Urbanizable con destino a residencia turística y servicios complementarios al turismo. El emplazamiento de este sector viene determinado por la de la ampliación del Puerto de Barbate con fines deportivos y responde a la oportunidad que éste brinda para la promoción de una oferta turística de calidad vinculada a los usos náutico-deportivos y recreativos que el Puerto proporciona.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 11 de Abril de 2001, en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el Recurso nº 988/95. EL SECRETARIO,

Este sector comprende 55,18 Has. a desarrollar mediante un único Plan Parcial cuya ejecución debe comenzarse en el Primer Cuatrienio -a fin de disponer de oferta de suelo urbanizado durante la construcción del Puerto Deportivo- pero a la que debe concederse el tiempo suficiente para elaborar y seleccionar adecuadamente los productos turísticos que ha de ofertar. Por ello se prevé dilatar el otorgado para su ejecución al Segundo Cuatrienio.

Aprobado por el Pleno Municipal en 06 FEB. 1996
 Ayuntamiento de Barbate (Cádiz)
 SECRETARIA

Al Norte del límite del Suelo Urbano y en contigüidad con él, a ambos lados de la carretera de acceso desde Vejer se localiza una extensión de Suelo Urbanizable destinado principalmente a acoger los crecimientos de primera residencia del núcleo de Barbate, aunque también admiten, sobre todo en el sector B-1, residencia turística.

Esta extensión de Suelo comprende las 26,15 Has. de los sectores B-1 y B-2, cada uno de los cuales se desarrollará mediante un único Plan Parcial, que se programan cada uno en un Cuatrienio, otorgándose prioridad en el tiempo al PP B-2, (8,65 Has.) que se asigna al Primer Cuatrienio del Programa del Plan, por su carácter estrictamente residencial, es decir, destinado a vivienda de la población residente en el municipio y con tipos plurifamiliares más asequibles y aptos para promociones de vivienda social.

Por su parte, el Plan Parcial B-1 (17,5 Has.), que contempla exclusivamente tipos residenciales unifamiliares -ya sean de vivienda aislada o en grupos de adosadas- se presta a la combinación de dos modalidades de oferta, la destinada a residencia permanente, pero también la dirigida a la población estacional, constituyendo un producto turístico más adecuado que el que ahora se ofrece para el tipo de demanda más consolidada en el municipio. Desde el punto de vista de la programación esta oferta presenta otras prioridades que su pronta ejecución, admitiendo su dilatación temporal para cuando el municipio haya cambiado su imagen turística actual a raíz de las actuaciones estratégicas del Primer Cuatrienio, cualificación que influiría positivamente en las propias condiciones de demanda para el sector B-1.

Por último, se localizan 23,59 Has. de Suelo Urbanizable para uso industrial sobre la carretera de acceso a Barbate desde Vejer, en la margen opuesta a la actual fábrica de muebles y al Noroeste de la misma. Este sector se desarrollará mediante un único Plan Parcial en el Primer Cuatrienio.

En Zahara de los Atunes la clasificación de urbanizable se extiende sobre suelos cuya ocupación se determina con criterio limitado al cierre del propio modelo físico existente. En total se clasifican 6,79 Has. como Suelo Urbanizable Programado, a desarrollar mediante dos Planes Parciales de 3,71 Has. (Sector Z-2) y 3,08 Has. (Sector Z-1) que se programan en el segundo y primer cuatrienio

Consejería de Obras Públicas y Transportes
 INSTITUTO DE PROMOCIÓN ACEPTADO
 2 JUN. 1995
 JUNTA DE ANDALUCÍA

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995
 Ayuntamiento de Barbate (Cádiz)
 SECRETARIA

En Caños de Meca se clasifica como Suelo Urbanizable la casi totalidad del suelo afectado por la constelación de construcciones ilegales que se han venido realizando en terrenos actualmente clasificados como No Urbanizables al margen del planeamiento vigente, así como sus espacios intersticiales. La extensión clasificada como Suelo Urbanizable está limitada al Norte -entre el acceso actual desde Barbate y el nudo de la nueva penetración transversal (Norte-Sur) al Oeste de los apartamentos Trafalgar- por la nueva variante que el Plan propone y -al Oeste de esta penetración- por una línea de fondo urbanizable trazada a 63 metros al Norte del eje de la nueva travesía Este-Oeste propuesta por el Plan. Al Sur linda con la playa de Mary Sucia, entre el camino del Faro y la parcela de "Playas del Estrecho" incorporando -al Sur de la carretera Barbate-Conil- una franja de unos veinte metros de anchura media en casi toda su longitud, que se dilata en sus extremos para resolver el contacto con la mencionada parcela y, en el otro extremo, por la propia inflexión de la directriz del camino. Esta franja se destina a área libre pública y recibirá el tratamiento propio de un borde de acceso a la playa desde un paseo marítimo urbano.

En conjunto se clasifican como Suelo Urbanizable en el núcleo de Caños de Meca 67,32 Has. que se programan con un plazo mayor para la ejecución ordenada y por tramos de la nueva travesía. De ese modo quedan para el Segundo Cuatrienio las 59,13 Has. de los sectores CM-2 (18,09 Has.), CM-3 (21,07 Has.) y CM-4 (28,16 Has.).

3.1.4. La programación y la obtención de suelo para los sistemas generales.

La obtención de suelo para los sistemas generales se carga, en su parte fundamental, al Suelo Urbanizable, en aplicación del criterio básico de detraer públicamente parte de las plusvalías originadas en el crecimiento para dotar a la población de las infraestructuras, equipamientos y servicios que como tal requiere.

De esta manera, los aprovechamientos-tipo que se asignan al Suelo Urbanizable Programado resultan finalmente de un compromiso entre las necesidades colectivas de dotaciones y la posibilidad real de detraer plusvalías generadas por el crecimiento urbano. Es una determinación que adquiere por ello carácter de convenio colectivo a escala ciudadana.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
 APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
 30 ENE 2003
 JUNTA DE ANDALUCÍA

El Plan asigna al Primer Cuatrienio un Aprovechamiento Tipo de 0,391782; y de 0,274113 al Segundo Cuatrienio, cuyo cálculo se expresa y justifica en el Estudio Económico Financiero y/o Programa de Actuación.

3.1.5. El Suelo Urbanizable no programado.

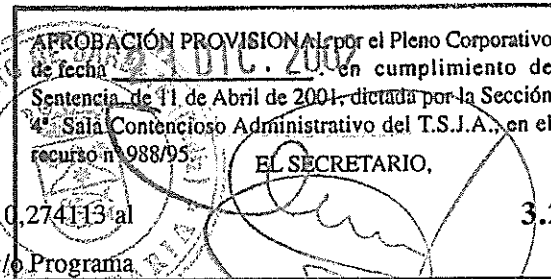
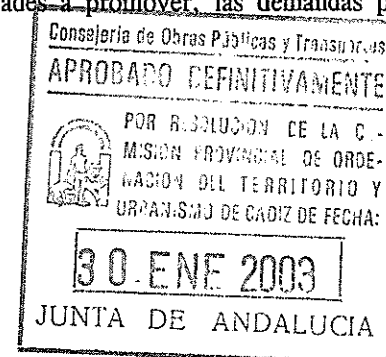
Se clasifica como Suelo Urbanizable No Programado un área de 69 Has. situada al Norte y colindante con la Playa de "El Palmar", ámbito parcialmente afectado por el proceso de parcelación ilegal y, de modo incipiente por construcciones ilegales en el borde de contacto con la Playa, al Sur, y en su límite Norte con las áreas de parcelación más menuda del conjunto de Zahora.

El objetivo perseguido por el Plan es aprovechar este enclave como lugar de asentamiento de un producto turístico de muy baja densidad y alta calidad, en régimen hotelero, para un tipo de demanda específico cuyo factor de atracción se vincula a la naturaleza del paisaje y a este tipo de instalación de baja densidad. Adicionalmente se logrará hacer efectiva la protección del dominio público litoral y Playa de El Palmar, permitiendo el paso a suelo público municipal de la banda de servidumbre de protección de 100 metros desde la línea de ribera, demoliéndose las edificaciones ilegales que actualmente ocupan el frente de playa.

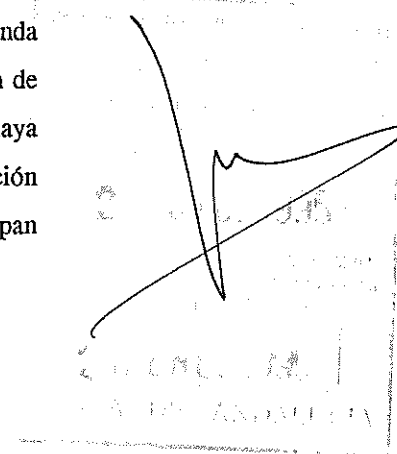
3.1.6. El Suelo no Urbanizable.

Se clasifica como Suelo No Urbanizable el territorio del término municipal no clasificado como Urbano ni Urbanizable. Ello no quiere decir que este suelo se considere como el resto que queda tras definir los límites de las otras clases de suelo. Por el contrario, el suelo urbano se ha restringido casi a su delimitación anterior, con las excepciones ya descritas; y por lo que se refiere al Suelo Urbanizable, su delimitación no ha sido consecuencia de una dilatación operada desde los núcleos hacia fuera, sino de la confrontación de las necesidades de expansión (centrífugas) con las de protección (centrípetas).

La distribución de las clases de suelo en el territorio representa el equilibrio obtenido entre las necesidades de ocupación de suelo para las actividades a promover, las demandas previsibles y la preservación racional de los recursos de suelo.



Aprobado por el Pleno Municipal en 06 FEB 1996 El Secretario



Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



3.2. Propuestas de ordenación y calificación, dotaciones.

3.2.1. Suelo Urbano.

3.2.1.1. Núcleo de Barbate.

La debilidad de las tramas y la compacidad de los tejidos urbanos del núcleo principal bien merecería algunas intervenciones de cirugía gruesa para aumentar la capacidad del viario, mejorar ciertas conectividades y abrir espacios públicos. Sin embargo, la escasez de recursos financieros y la superior jerarquía de otras prioridades determinan la renuncia del Plan a proponer una política de alcance en esta materia. No obstante, la necesidad de mejorar algunas conexiones viarias -la ya mencionada de calle Once de Marzo y calle Zapal, en el interior del núcleo, o la vía de borde perimetral al NO del mismo- y la presencia del suelo vacante de El Zapal, con su demanda de incremento de accesibilidad y equipamiento, se resuelven mediante intervenciones en el viario y asignación de usos dotacionales a los que no puede renunciarse sin detrimento de la calidad de vida urbana en el futuro.

Por lo que se refiere a los tipos de edificación propuestos el Plan crea un nuevo cuerpo normativo que, en las zonas consolidadas y sobre las que no se preven transformaciones, reconoce las situaciones existentes, con un subtipo de mantenimiento en los casos en que es necesario -áreas actualmente edificadas en bloque abierto- mientras que para los suelos vacantes o las áreas de crecimiento (suelos urbanizables) prevé tipos edificatorios según los siguientes criterios:

- 1º) Reconocimiento de las características de la edificación tradicional cuya ordenanza se retoca de modo que pueda aplicarse igualmente a la anterior zona de extensión, que es en realidad una zona de edificación tradicional sobre una trama ortogonal, y cuya diferencia con la zona que el planeamiento vigente califica de tradicional es de orden morfológico y no tipológico.
- 2º) Adaptación de los tipos residenciales abiertos o en manzana a una mayor versatilidad en el tamaño de las promociones, así como a limitaciones en su altura, que nunca es superior a tres plantas (PB+2).
- 3º) Introducción de tipos y/o modos de agrupación específica o preferentemente dirigidos al turismo.

Con carácter general se diferencian en el núcleo dos tipos de organización urbana: los que la ordenanza vigente denomina Edificación Tradicional y Edificación Suburbana y los sectores de edificación

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.

EL SECRETARIO,

"modernos" en bloque abierto o manzana. Las primeras que corresponden también a momentos históricos distintos de la génesis del núcleo y que, diferenciándose por la trama básica que los soporta y por la estructura topológica de sus catastros, responden al modo tradicional o popular de concebir y construir la residencia, que se compone de viviendas unifamiliares entre medianeras. Las diferencias tipológicas entre ambas zonas son de segundo orden y si dan lugar a mayores diferencias en la edificación ello es debido, más que a otra cosa, a las distintas posibilidades de los tipos catastrales y al empleo de elementos más modernos de lenguaje en la zona "suburbana".

En estas áreas el Plan propone por propia iniciativa y como consecuencia de los objetivos de preservación de la imagen del caserío tradicional, el mantenimiento de la organización de los tejidos y de los tipos edificatorios. Para ello las Ordenanzas que asigne el Plan General recogen, en la forma propia de este tipo de normativa, los parámetros ordenancísticos que corresponden a estos agregados edificatorios, manteniendo en lo posible la ocupación, las edificabilidades y las líneas de fachada sobre las alineaciones.

Las delimitaciones de estas zonas que aparecen grafiadas en el Plano de Calificación han experimentado ligeras variaciones respecto de las actualmente vigentes. Así, la actual zona de edificación suburbana cambia sus límites para recoger los avanzados procesos de sustitución que aparecen en la tercera y cuarta manzanas de la margen derecha de la Avenida del Generalísimo a partir de la glorieta, así como en la misma glorieta para recoger el tipo actual de edificación en ese punto. Se producen también variaciones de delimitación por la propia introducción de Actuaciones Aisladas y Unidades de Actuación.

En la zona de edificación tradicional los límites actuales cambian como consecuencia de la remodelación de la Ribera del Río Barbate.

Por lo que se refiere a los sectores o áreas de edificación según los tipos de vivienda colectiva generadas por el Movimiento Moderno, se mantienen no ya como consecuencia de objetivos paisajísticos ni tipológicos del Plan respecto de la oferta residencial sino por su propia consistencia de capital amortizable, y con suficiente capacidad potencial de utilización, que inviabiliza cualquier operación de sustitución a corto plazo. A este respecto es de lamentar la imposibilidad de remodelar a bajo coste el sector que presenta la fachada sur del núcleo, su frente marítimo, cuya horrenda constitución física es impropia del lugar y más aún en un municipio que se propone explotar sus recursos territoriales con fines turísticos.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
30.ENE.2003
 JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado por el Pleno Municipal en **06 FEB. 1996**
 El Secretario



En estos sectores se mantiene el tipo de edificación existente y los cambios que se operan en los límites actuales de las zonas obedecen a simples cuestiones de categorización tipológica.

3.2.1.2. Zahara de los Atunes.

Con los mismos criterios anteriores, el Plan mantiene, con matizaciones, los tipos edificatorios según las zonas actualmente delimitadas por el planeamiento vigente.

En el suelo urbano consolidado y siguiendo el mismo criterio que en Barbate se unifican las zonas de ordenanza de edificación tradicional y extensiva, manteniendo el contenido básico de la ordenanza.

Asimismo se contemplan en el resto de las zonas consolidadas por la edificación y sobre los que no se prevén transformaciones se reconoce el mantenimiento de lo existente.

Ahora bien, los suelos vacantes que permiten un replanteamiento de la ordenación vigente, se han adaptado a las nuevas necesidades, habiéndose asignado la ordenanza de edificación unifamiliar adosada en el borde Norte del suelo urbano, junto a la Ribera del Cachón; y ordenanza de unifamiliar aislada en el extremo suroeste, lindante con la playa y con el Término Municipal de Tarifa.

Finalmente se asigna ordenanza de vivienda plurifamiliar en manzana (M1 y M2) en los ámbitos de ordenación del Real de la Almadraba y colindante, donde se trata de resolver problemas de supresión de viviendas actualmente en dominio y su realojo, compatibilizándolo con el adecuado tratamiento del Real de La Almadraba, su relación con la playa y los derechos consolidados en el conjunto y su entorno.

En el suelo urbano se localizan 8.800 m2 de suelo para equipamiento deportivo.

3.2.1.3. Los Caños de Meca.

El suelo delimitado como urbano por el planeamiento vigente en los Caños de Meca carece de todas las infraestructuras de servicios urbanísticos básicos, contando sólo con alcantarillado la "urbanización <<Playa del Estrecho>>". La capacidad del suelo vacante es escasa -unas 40 viviendas- estando prácticamente colmatado el sector.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFINADO ACEPTADO
 P.R. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
21 DIC. 1995
 Y SIGUIENDO EL MISMO CRITERIO QUE EN BARBATE SE UNIFICAN LAS ZONAS DE ORDENANZA DE EDIFICACIÓN TRADICIONAL Y EXTENSIVA, MANTENIENDO EL CONTENIDO BÁSICO DE LA ORDENANZA.
12 U.ENE. 1995
 JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado por el Pleno Municipal en **19 MAYO 1995**
 El Secretario



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 JUL. 2002 en cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.
EL SECRETARIO

El Plan mantiene básicamente esta delimitación y el tipo edificatorio de vivienda unifamiliar aislada en su parcela, asignando las alineaciones y remitiendo al preceptivo Proyecto de Urbanización el ajuste de dichas alineaciones y las rasantes correspondientes, proyecto sin cuya ejecución no se adquiere el derecho a edificar de acuerdo con la legislación vigente.

La operación del Zapal (UE B-7) tiene una múltiple vertiente; por una parte un desarrollo residencial coherente, que homogenice la imagen urbana en esta zona del núcleo de Barbate; por otra dotar de un equipamiento público y zona verde en una zona poco dotada; en tercer lugar lograr una mejora en la accesibilidad al sureste del núcleo urbano y por último aprovechar el Patrimonio Municipal de suelo en una zona estratégica.

3.2.1.4. Sobre las unidades de actuación.

En cuanto a los ámbitos englobados en Unidades de Ejecución se trata de áreas del suelo urbano que bien por estar vacantes (caso de El Zapal) o bien por requerir una reordenación profunda presentan una mayor capacidad que el resto del suelo urbano consolidado para asumir funciones de recomposición o de reequipamiento en esta clase de suelo, de acuerdo con los objetivos propuestos. Así, solamente mediante el diseño concreto de las piezas de relleno, con una visión integral y "arquitectónica" de las mismas puede atenderse a la recomposición de los intersticios de suelo urbano vacantes o a la reordenación de áreas urbanas residuales.

La operación de recuperación de la ribera del Río Barbate incluye las unidades de ejecución B6 (El Consorcio), B8 (Ribera Sur) y B9 (Ribera Norte). Esta operación urbanística intenta promover la recualificación de la margen derecha del río a su paso por el medio urbano, liberando terrenos para espacios libres, recomponiendo la fachada edificada con la proporción de demolición y realojo de las viviendas de la c/ Ronda del Río y las industrias de la Avda. Queipo de Llano. Parte de estas industrias se podrán relocalizar en el polígono industrial que se propone. Las vinculadas necesariamente al dominio público marítimo terrestre podrán hacer en las zonas de tolerancia industrial mediante concesión administrativa previa por parte del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) u Administración competente.

Por tal razón adquieren una relevancia clave en el conjunto de las intervenciones del Plan y son objeto, en este Avance, de una delimitación estratégica como áreas sobre las cuales el Plan debe determinar su ordenación, fijando aprovechamientos, intensidades y ubicación de usos, tipologías edificatorias y trazado de la red viaria.

Por último, las operaciones ligadas a la formalización del borde urbano occidental, en las que se incluyen las Unidades de Ejecución B16 y B17. La recualificación de una zona marginal aprovechando la nueva posición relativa que adquiere con la propuesta del Plan General (junto a la variante y próxima a los suelos de desarrollo turístico y Parque Natural), operaciones de reurbanización aportan una relevancia fundamental al desarrollo de estas unidades de ejecución.

Así en estas operaciones (Unidades de Ejecución) el Plan obtiene en los tres núcleos unos 32.880 m2 de suelo para equipamientos y 42.855 m2 de suelo para áreas libres, de los que los 11.600 m2 para jardines públicos se localizan en la Ribera del Barbate. En total unos 75.735 m2. de suelo para áreas libres y equipamientos cuya mayor parte corresponde a la Ribera y a El Zapal, que ya es suelo municipal.

En el núcleo de Zahara de los Atunes adquiere especial relevancia la iniciativa de mejorar la imagen y urbanización del borde hacia la playa y la carretera de Atlanterra. En cuanto al borde de la playa se propone la demolición y realojo de las viviendas situadas en el Dominio Público, incluyéndose en la Unidad de Ejecución Z3. De esta forma se consigue adelantar en el tiempo la liberación de la playa que la Ley de Costas propone a treinta años. En este mismo sentido se plantea la Unidad de Ejecución Z4, desocupando la playa de usos residenciales y redistribuyendo la edificabilidad anterior en la nueva ordenación. Por último, las Unidades de Ejecución Z5 y Z6, que redistribuyen las cargas y beneficios derivados de la ordenación que se plantea para rematar la fachada urbana de Zahara a la carretera de Atlanterra y el río Cachón.

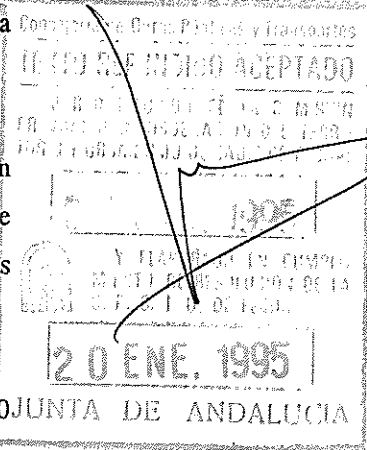
El Plan actúa aquí, de una parte, reinterpretando los aprovechamientos y tipos residenciales y, de otra, localizando las reservas legales de suelo para equipamientos, de modo que se rentabilicen para la ciudad sus capacidades como elementos estructurales de las tramas urbanas.

En el núcleo de Barbate las Unidades de Ejecución que conllevan actuaciones con valor estructurante se sitúan en el sector central, El Zapal y en los sectores oriental, junto al río, y occidental paralela a la variante.

Aprobado por el Pleno Municipal en 06 FEB 1996
SECRETARIO



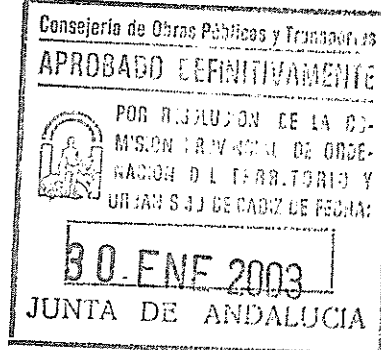
120 ENE. 1995
JUNTA DE ANDALUCIA



Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAR 1995
El Secretario



Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
30 ENE 2003
JUNTA DE ANDALUCIA



3.2.1.5 Espacios libres públicos. Equipamiento colectivo.

Estas calificaciones comprenden los espacios libres públicos y los destinados a servicios de titularidad pública que forman parte del equipamiento colectivo.

En este capítulo el Plan añade el actual sistema de áreas libres en suelo urbano las que obtendrán en la gestión de las unidades de ejecución, que son las siguientes:

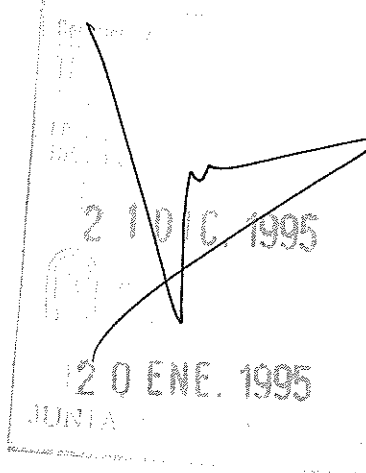
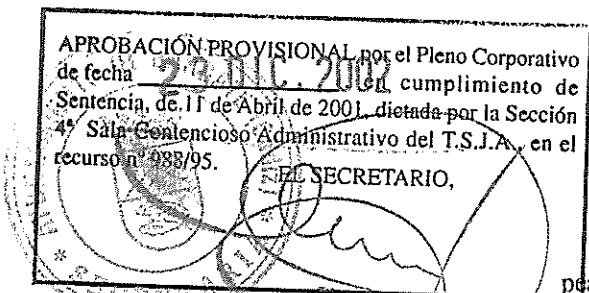
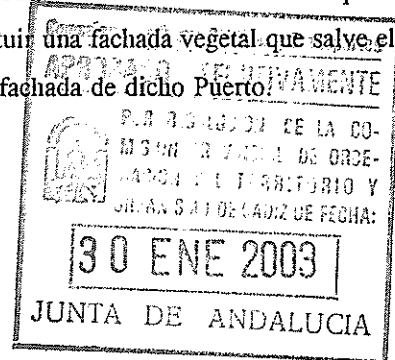
- a) Plan Especial del Consorcio (B6).....9.000 m2
 - b) El Zapal (B7).....1.500 m2
 - c) Ribera Norte (B8).....3.600 m2
 - d) Ribera Sur (B9).....8.000 m2
 - e) Ramón y Cajal (B12).....660 m2
 - f) Zurbarán (B15).....825 m2
 - g) Monte Dunas (B16).....5.520 m2
 - h) El Jarillo (B17).....3.750 m2
 - i) El Acantilado (CM-1).....10.000 m2
- Total.....42.855 m2

Asimismo se incrementan las dotaciones de los restantes equipamientos colectivos en 32.880 m2, 7.900 para Docente, 16.800 para Deportivo y 8.180 para S.I.P.S.

3.2.2. Suelo Urbanizable.

En el Suelo Urbanizable se grafian las ordenaciones propuestas en aquellos casos en que el carácter de las piezas lo requiere para asegurar el cumplimiento de los objetivos del Plan.

Así, en el Sector del Suelo Urbanizable que acogerá el desarrollo urbano-turístico anexo al Puerto de Barbate, se determina la conversión del tramo de carretera que da acceso al Puerto y su prolongación hacia Los Caños en un Paseo Marítimo. Para ello se proporciona una sección adecuada a las calzadas, con paseo ajardinado central -según el modelo de boulevard- y amplias aceras. En la del lado del Puerto, y en el tramo lindante con éste -y sobre todo con el Puerto Pesquero- se trata de ornamentar con arbolado el tramo de acera para constituir una fachada vegetal que salve el compromiso que supone la tapia actual como único elemento de la fachada de dicho Puerto.



En la acera de enfrente, su amplitud servirá para el acomodo y compatibilización del tráfico peatonal con la colocación de veladores para uso de estancia y consumo de los bares y restaurantes que, con los bajos comerciales, animarán el espacio urbano del paseo.

En las áreas de crecimiento turístico, tanto en las de Caños de Meca como en la zona del Puerto de Barbate la oferta de equipo complementario se integrará en la residencial, por lo que las exigencias de suelo público son menores. El suelo de cesión para dotaciones se ha determinado a partir de los estándares del Reglamento de planeamiento, si bien dado su carácter intermedio entre zona residencial y terciaria, dejando abierto el destino de los suelos correspondientes a las dotaciones escolares, que se asignan a SIPS o Deportivo. Ha de tenerse en cuenta que la implantación turística no se puede hacer equivaler a la primera residencia y no se le puede aplicar de modo directo e inmediato las exigencias reglamentarias para unidades residenciales, ya que el equipamiento escolar resulta superfluo y, en todo caso, las necesidades complementarias para servicio temporal serían a cargo de la iniciativa privada.

El otro paquete de Suelo Urbanizable destinado a uso residencial en Barbate se sitúa en el límite Norte del núcleo, a ambos lados de la carretera de acceso desde la Barca de Vejer y en contigüidad con el límite septentrional del Suelo Urbano. La ordenación aquí propuesta comprende dos subsectores que bajo pautados viarios semejantes, determinados por los tipos de agrupaciones residenciales susceptibles de implantación, se adapta respectivamente al distinto sustrato topográfico que hay en cada una de las dos márgenes. En el subsector occidental se dispone una vía perimetral de borde que conecta la futura nueva entrada de Barbate con el puente sobre el río en dirección a Zahara. El subsector oriental dispone sus áreas edificables sobre las partes más bajas, accesibles y de topografía más suave, situando los suelos para áreas libres y jardines públicos entre aquéllos y el límite del parque natural, en una zona de pendiente suave muy adecuada para realizar unos jardines a terrazados y alomados en el límite con el Parque Natural.

En Zahara de los Atunes se delimitan dos sectores de Suelo Urbanizable cuyo encaje en el compás viario que constituye la estructura viaria básica del núcleo se completa con la introducción de algún viario menor en los bordes y la localización de parte del equipamiento.

Por lo que se refiere a Los Caños de Meca ya se ha mencionado el criterio de delimitación del Suelo Urbanizable.

La ordenación que se propone se adapta en lo posible a la estructura determinada por las sendas y caminos semiconsolidados por la edificación existente, en su mayor parte ilegalmente ejecutada, que queda sometida para su legalización al cumplimiento de los requisitos legales vigentes (Ley 8/1.990 de

25 de Julio de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y Texto Refundido de la Ley de Costas). La aplicación de la Ley de Costas determina también la calificación del suelo que se propone, de modo que en la fachada marítima se disponen grandes parcelas cuya extensión delantera -dentro de los cien metros de servidumbre- ha de quedar como espacio libre y ajardinado situándose la edificación en la zona de la parcela que queda fuera de dicha servidumbre asignando parte de la edificabilidad de esas parcelas al uso comercial que puede y debe localizarse en dicha banda de protección al borde del paseo marítimo. En las áreas incluidas dentro de la banda de servidumbre de protección donde ya ha habido mucha edificación consolidada, se asigna el uso comercial, único compatible con las determinaciones de la Ley de Costas en su zona; correspondiendo al Plan Parcial (CM-1) la ordenación de detalle que permita la relocalización de la residencia en las zonas que corresponda y la demolición de aquellas edificaciones que no sean reconvertibles al uso comercial, conjunto de acciones que conlleva la gestión de la correspondiente unidad de ejecución.

Tras esta primera línea de grandes parcelas para conjuntos edificados según ordenanzas de edificación abierta turística (AT) se disponen zonas para vivienda unifamiliar aislada, repitiéndose en el borde de la travesía una banda de cierre en el límite Norte del suelo urbanizable de edificación abierta turística.

El conjunto del núcleo de Los Caños queda así delimitado entre la carretera actual -que en su tramo de Suelo Urbano será sometida a retoques en sus alineaciones y en conjunto convertida en paseo marítimo, y dotada con un jardín lineal entre la calzada y la playa- y el límite Norte ya descrito en el epígrafe 3.2.2.3 de esta Memoria.

Las propuestas del Plan garantizan un mínimo de 73.535 m2 de suelo para equipamientos instalados en parcelas, es decir, exceptuando las zonas libres, en los suelos de crecimiento de los dos primeros cuatrienios: 42.725 m2 en Barbate, 26.120 m2 en Caños de Meca y 4.620 m2 en Zahara, que serán obtenidas a través de cesiones obligatorias y gratuitas del desarrollo del suelo urbanizable en los dos primeros cuatrienios.

En cuanto a las zonas libres, la superficie total destinada a estos usos es de 203.288 m2 para los dos primeros cuatrienios, distribuidos de la siguiente manera:

a)Sector SUP-B1.....	17.500 m2
b)Sector SUP-B2.....	26.000 m2
c)Sector SUP-B3.....	37.140 m2
d)Sector SUP-B4.....	20.000 m2
e)Sector SUP-CM-2.....	16.641 m2
f)Sector SUP-CM-3.....	20.107 m2
g)Sector SUP-CM-4.....	51.000 m2
h)Sector SUP-Z-1.....	4.400 m2
i)Sector SUP-Z-2.....	10.500 m2

ESPACIOS LIBRES EN S.URBANIZAB.....	203.288 m2

APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 27 de FEB. 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.
EL SECRETARIO,

Aprobado por el Pleno Municipal en 06 FEB. 1996
El Secretario



Consejería de Obras Públicas y Transportes
EXCELENTE DIFERENCIADO ACEPTADO
PERMISO DE OBRAS DE RECONSTRUCCION DE LA CARRETERA DE BARRIO DE LOS CAÑOS DE MECA EN SU TRAMO DE SUELO URBANO PARA SU RECONSTRUCCION Y AJARDINAMIENTO.
Y SE DEBE RESPALDAR EN SU CUMPLIMIENTO LAS OBLIGACIONES DE LA LEY DE SUELOS Y DEL PLAN DE ORDENACION URBANA.
D. ENE. 1995
JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995
El Secretario



Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCION DE LA COMISION INTERMUNICIPAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
30 ENE 2003
JUNTA DE ANDALUCIA

3.2.3. El Suelo no Urbanizable.

Como ya se ha dicho al hablar de la Clasificación de Suelo, no se considera al Suelo No Urbanizable como un gran vacío residual que queda tras la propuesta de crecimiento en suelos urbanizables. Por el contrario, es objeto de consideración detallada de sus valores tanto ecológicos, como paisajísticos y productivos. Es conveniente subrayar aquí que estas valoraciones no deben ser entendidas como evaluaciones de su objeto desde puntos de vista independientes. Es erróneo entender las consideraciones ecológicas, paisajísticas o agrícolas como realizables desde ámbitos estancos del conocimiento o del interés social. Cuando así ocurre lo que se manifiesta no son verdaderos intereses sociales sino otros de carácter corporativo que, con demasiada frecuencia los suplantan.

En realidad la valoración de un área de suelo por sus potencialidades agrícolas no deja de tener un contenido ecológico -siendo la especie humana en este caso la protagonista dominante- ni tiene que obviar lo paisajístico, siendo como son paisajes agrícolas algunos de los escenarios "naturales" más apreciados. Del mismo modo, el valor paisajístico no tiene que contraponerse necesariamente con lo productivo, sino que lo complementa: si el paisaje resulta ser el valor de uso dominante de un concreto ámbito espacial no cabe duda de que, desde la ecología humana ese paisaje es un recurso susceptible de utilización económica, bien productiva, bien reproductora. De lo que se trata no es, por tanto, de dejar el ámbito sin usos, sino de asignarle aquéllos que manteniendo el recurso o siendo compatibles con su regeneración, sean los más ventajosos desde los intereses ecológicos humanos (sociales).

El Plan delimita las distintas zonas en el Suelo No Urbanizable según sus valores dominantes, recogiendo asimismo los ámbitos definidos por la legislación sectorial. Se determinan así las siguientes zonas:

1. Suelo No Urbanizable del Parque Natural SNU-PN.

Engloba el ámbito del Parque Natural Acantilado y Pinar de la Breña, con excepción de la parte del mismo que queda clasificado como Suelo Urbanizable o Sistema General de Comunicaciones, o englobado en la zona de protección de este último. En esta zona el Plan General se remitirá en el futuro Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) actualmente en redacción.

2. Suelo No Urbanizable de Interés Ambiental (SUN-IA).

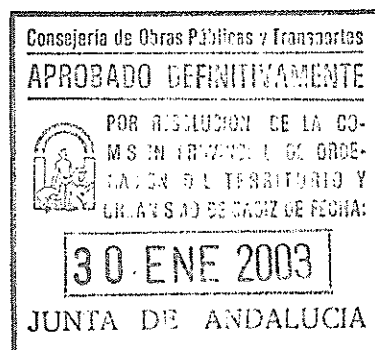
Se recoger en esta zona la parte no incluida en la zona anterior del ámbito delimitado como LA-IS en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz, si bien se rectifican levemente sus límites en el lado situado al NE para adaptarlos a elementos topográficos y territoriales bien definidos en el territorio (caminos, cauces, etc).

La zona queda formada por dos ámbitos discontinuos que se sitúan al Norte y Oeste-Noroeste del Parque Natural. En ellos el Plan determina los usos permitidos y prohibidos de acuerdo con la Norma 40 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.

3. Suelo No Urbanizable de Protección Forestal SNU-PF.

Abarca esta zona el grueso del área arbolada no comprendida en las dos anteriores y que se extiende al Norte de éstas, hasta el término de Vejer, limitada al Oeste por la carretera C-343 y al Este por las cabeceras de los cauces que desde la divisoria de aguas del macizo de la Breña descienden hacia el río Barbate.

Se trata de un ámbito donde la protección del arbolado y de los cauces que lo surcan ha aconsejado la asignación de una normativa que restringe los usos permitidos a los relacionados con los usos forestales y su protección.



4. Suelo No Urbanizable de Huertas (SNU-H).

Comprende esta zona los suelos de parcelario rústico menudo situados en la margen oriental de la carretera C-343, entre ésta y la marisma del Barbate y entre el límite Norte del término municipal y el Suelo Urbanizable destinado al nuevo Polígono Industrial.

En este ámbito el Plan asigna una normativa que especifica los usos permitidos, autorizables y prohibidos con las condiciones determinadas en el Art. 11.5.3 del Título XI de estas Normas.

Se someten a un Plan Especial de Mejora del Medio Rural (PEMMR-1) cuyos objetivos son los siguientes:

- Impedir la consolidación del área como núcleo de población.
- Ordenación de los usos existentes y mejora de las condiciones higiénico-sanitarias, y su adecuación a las normas de la zona.
- Erradicación gradual y progresiva de los usos y edificaciones prohibidas en esa zona y clase de suelo.

5. Suelo No Urbanizable de Protección de Marismas (SNU-PM).

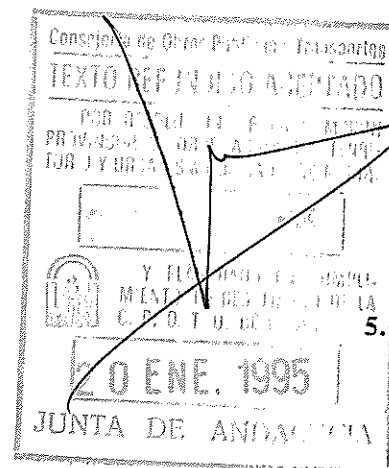
Comprende esta zona el ámbito delimitado como MT-IS (Marismas de Barbate) por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz, exceptuando un pequeño fragmento del mismo que queda incluido en la Zona de Tolerancia para usos de la Defensa Nacional.

Se asigna una normativa que permite los usos pesqueros y acuícolas así como los ganaderos y agrícolas compatibles con su naturaleza, de acuerdo con la Norma 43 del mencionado Plan Especial Provincial de Protección del Medio Físico.

6. Suelo No Urbanizable de Parcelaciones no Agrarias (SNU-PNA).

Comprende las áreas de parcelaciones urbanísticas de Zahora, así como la de El Cañillo.

Dichas áreas se someten a Planes Especiales de Mejora del Medio Rural (PEMMR-2, PEMMR-



APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 11 de Abril de 2001, en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.

3, PEMMR-4, PEMMR-5, PEMMR-6, PEMMR-7, PEMMR-8), cuya finalidad es fijar de forma conjunta y unitaria las condiciones de red de caminos y dotaciones de saneamiento y suministro de agua, posibilitando con ello:

- a) La compleción de los caminos actualmente interrumpidos, estableciendo los convenientes continuidades viarias.
- b) La recuperación de los caminos rurales originarios de la Sección de Obras Públicas y Transportes
- c) La mancomunación de las captaciones de agua y fosas sépticas al servicio de agrupaciones de fincas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y UR. AV. S. J. DE CADIZ DE FECHA:
30 ENE 2003
JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado por el Pleno Municipal el 10 DE FEBRERO DE 1996
El Secretario

En la Playa de los Llanos del Palmar se hace necesario insistir en las protecciones previstas por el Plan Especial del Medio Físico, ya que queda incorporada al dominio público marítimo-terrestre.

Las normativas zonales son adecuadas a las protecciones. Así, en las áreas de valor agrícola se permiten sólo las construcciones vinculadas a las explotaciones. Por otra parte se ha dejado abierta la posibilidad de situar algunos enclaves aislados de uso turístico muy específico, condicionadas al reconocimiento público.

Las parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable se someten por el Plan General a Planes Especiales de Mejora del Medio Rural. La finalidad de estos planes es reconducir los procesos de parcelación evitando su crecimiento y regulando usos, tamaños de parcela y edificabilidades de modo que se obtenga la mayor compatibilidad posible entre el asentamiento y la clase de suelo en que se encuentran.

7. Suelo No Urbanizable Común (SNU-C).

Abarca el resto del término municipal excepto las zonas de la Sierra de El Retín y su entorno actualmente vinculadas al interés para la Defensa Nacional comprende dos áreas en el límite Norte del término, separadas por las zonas de Protección Forestal y de Huertas.

Especial mención hay que dedicar al caso de la parcelación de Zahora. Aquí, sobre una primitiva zona de huertas en progresivo estado de abandono y regresión agrícola, se ha venido parcelando y edificando viviendas, algunas de las cuales se utilizan como primera residencia y la mayoría como casas de fin de semana y de temporada veraniega. Han aparecido incluso instalaciones de pequeños apartamentos para alquiler durante la temporada estival, chiringuitos de playa con servicio de bar y restaurante y otras instalaciones semejantes.

En esta zona se permiten los usos agrícolas y ganaderos tradicionales así como sus potenciales reconversiones en explotaciones más modernas y rentables, incluidas las instalaciones de transformación o industrias agropecuarias compatibles con la capacidad de soporte del territorio rural.

El grano es muy desigual, tanto por lo que se refiere al catastro como a las edificaciones. Algunas áreas conservan las grandes parcelas matrices o las resultantes de una primera segregación, y aparecen vacías de edificación. Otras zonas están más parceladas y edificadas, habiéndose formado un núcleo de población con su pequeño supermercado de barrio.

8. Suelo No Urbanizable de Tolerancia para Usos de la Defensa Nacional (SNU-DN).

Abarca la Sierra de El Retín y su entorno quedando delimitada, al Norte, por la CN-340, al Este, por el límite oriental del término municipal hasta su intersección con la carretera de Zahara y ribera derecha del Cachón hasta el mar, cuya orilla recorre hasta la parcelación de "El Cañillo", desde donde se inflexiona hacia el interior, lindando al Oeste con la zona de Marismas.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE BARBATE (Cádiz)
SECRETARIA

En esta zona el Plan queda a lo dispuesto por la servidumbre militar a que está sometido el suelo, sin perjuicio de lo cual -y ante la eventualidad de una posible desaparición de dicha servidumbre durante el período de vigencia del Plan- el Plan asigna la misma normativa de usos que en el Suelo No Urbanizable Común.

El Plan propone reconocer el proceso de cambio de uso y reconducirlo con criterios cualificadores. Se entiende que el lugar tiene atractivo como asentamiento de una demanda turística que precisamente huye de las ofertas urbanas y busca una ambientación campestre. Es decir, este ámbito se pone de manifiesto como recurso específico para una demanda asimismo singular.

El Plan propone su tratamiento en consecuencia. La heterogeneidad morfológica del sector ha determinado el reconocimiento de zonas distintas que deben ser objeto de distinto tratamiento. Para ello el proceso de mejora del medio rural se articula en varios ámbitos de planeamiento cada uno de los cuales es objeto de una distinta regulación de la parcela mínima. La construcción se somete a determinadas condiciones de accesibilidad y dotación de saneamiento.

3.2.4. Dotaciones proyectadas.

3.2.4.1. Equipamientos.

Por lo que se refiere al Equipamiento Escolar y según los estudios realizados (véase Memoria de Información) se requieren 23.000 m². de suelo para cubrir los déficits actuales y la demanda de los próximos cinco años.

Para Equipamientos Deportivo se ha estimado un déficit de unos 10.000 m². de suelo para pequeñas instalaciones de barrio. Si a esto se añaden unos 2.000 m². para los crecimientos previstos la demanda se sitúa sobre los 12.000 m².

En cuanto al equipamiento sanitario el déficit actual está entre 600 y 1.000 m²., y aunque la demanda de la población con residencia permanente, incluidos los crecimientos previsibles no repercute como exigencia de una mayor reserva de suelo, hay que tener en cuenta la demanda proveniente de los visitantes y turistas, que podría requerir unos 3.500 m². más de reserva para un centro de Salud que durante todo el año pudiese funcionar también como equipamiento de rango comarcal.

En total puede cifrarse la demanda de suelo para equipamientos -exceptuando áreas libres- durante los dos primeros cuatrienios de vigencia del Plan en 39.500 m²., a lo que habría que sumar la demanda escolar del 2º cuatrienio, que de acuerdo con el número de viviendas programadas para este (9036) se estime en unos 10.000 m².

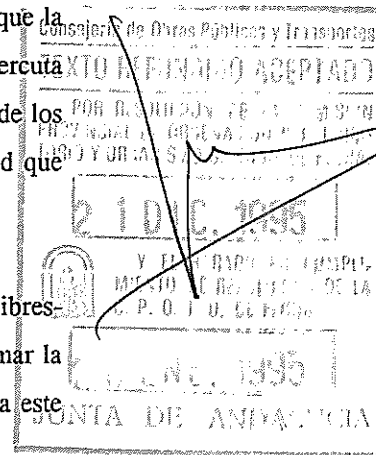
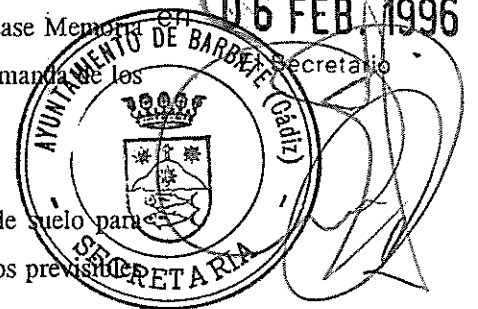
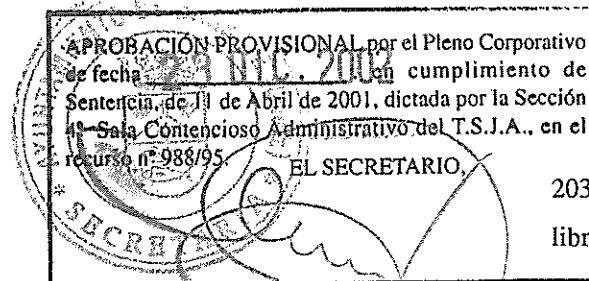
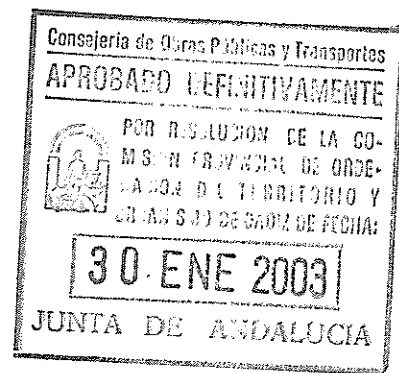
A) Equipamiento y dotaciones

La reserva de suelo para estos usos, obtenida mediante las cesiones gratuitas en las unidades de ejecución, es la que sigue:

En el suelo urbano 32.880 m² y en el urbanizable programado 73.535 m², lo que hace un total de 106.415 m², incrementándose la cuantía en 3,80 m²/hab para una población horizonte de unos 28.000 Hab.

B) Espacios libres y zonas verdes

La nueva dotación de espacios libres suponen un total de 42.855 m² en el suelo urbano y de



203 288 m² en el urbanizable, lo que supone un total de 246.143 m². Esta superficie de nuevas zonas libres de carácter local suponen una dotación unitaria de 8,79 m²/hab.

3.2.4.2. Infraestructuras de Servicios Urbanísticos.

a) Introducción.

Los actuales déficits de infraestructuras del municipio de Barbate, plantean problemas de índole diverso que pueden resumirse en dos apartados.

- 1) Por una parte no están resueltas las necesidades o demandas, que requieren ser satisfechas por sí mismas por el actual núcleo poblacional.
- 2) Esta falta de infraestructuras impide la realización de una política municipal de futuro, que pretenda sacar al Ayuntamiento del estancamiento y atraso económico en el que está inmerso.

Efectivamente, como solución alternativa a la crisis del sector pesquero, que hasta ahora era la actividad primaria y fundamental, en la economía del municipio de Barbate, su Ayuntamiento ambiciona y desea en este Plan General, una política general de fomento de la industria turística, de acuerdo con sus recursos naturales y potencialidades, de una forma moderada y discreta por suficiente, encaminada a captar fundamentalmente sus escalas superficiales, en cuanto a calidades.

Obstáculo principal para el desarrollo de esta política municipal, es la falta de servicios urbanísticos primarios para poder poner en ejecución de forma satisfactoria tal iniciativa.

Es de sobra conocido que la plataforma de una buena oferta turística implica la gran calidad de los servicios básicos y equipamientos necesarios complementarios, con suministros adecuados, de agua, saneamiento y energía eléctrica, para poder obtener alojamientos de calidad, independientemente de las buenas condiciones de la residencia turístico-hotelera.

Con esta premisa de necesidades, se dan soluciones en el presente Plan General, para satisfacer las necesarias instalaciones de infraestructuras (agua, saneamiento o alcantarillado y energía eléctrica), de forma que se cumplan éstas.

A continuación se hace un estudio general y detallado de tales infraestructuras, tanto en Barbate, como en Caños de Meca y Zahara de los Atunes, que estimamos como necesarias y fundamentales, previo conocimiento del incremento que estas poblaciones han de tener, a 25 años vista, espacio de tiempo que se aplica a la presente propuesta.

Es fundamental el conocimiento del incremento de población del estudio de los censos registrados en el núcleo urbano de Barbate, y según modelo de crecimiento poblacional del MOPU, se obtiene una tasa anual aplicable de valor 0,0075224. Partiendo del último censo oficial, se determina que la población permanente de Barbate, en el año actual origen del período de estudio, asciende a 22.000 habitantes.

Al margen de esta población estable, existen zonas de residencia estacional, que incrementa considerablemente en época veraniega este número, un estudio efectuado en 1.988, da los siguientes datos:

Residencia permanente	=	71,60 %
Residencia estacional	=	28,40 %

Total	=	100,00 %

Manteniendo esta proporción, la evolución de la población sería según el modelo adoptado:

	Población estacional	Población permanente	Total
Año 1.992	8.726	22.000	30.726
Año 2.017	10.367	26.137	36.504

Considerando el estudio de planificación, con las densidades previstas en el planeamiento, contrasta con los datos obtenidos revelando que para un horizonte de 25 años, el suelo disponible puede quedar casi totalmente ocupado.

Adoptamos para esta propuesta de dimensionamiento, cubrir las necesidades para un período de 25 años: el crecimiento de población para el año 2.017 supone un 18,80% respecto al censo actual 1.992, utilizando el coeficiente anual antes anotado.

En Zahara de los Atunes y Caños de Meca no se dispone de censos de población, pero por los datos que han podido obtenerse, se fijan las siguientes cifras:

	Año 1.992	Año 2.017
Caños de Meca	8.400 personas	≈ 10.000 personas
Zahara de los Atunes	4.200 personas	≈ 5.000 personas

Para obtener las cifras del año 2.017, hemos utilizado el coeficiente 18,80% obtenido, del coeficiente anual 0,0075224 dado por MOPU por 25 años, como en Barbate.

b) Abastecimiento de agua.

Dotación en litros por habitante y día. Para el cálculo del agua necesaria deben tenerse en cuenta los siguientes factores:

- 1) Consumo medio por habitante/día actual
- 2) Incremento de la población.
- 3) Aumento progresivo del consumo.
- 4) Caudal máximo consumido en épocas y horas punta.
- 5) Pérdidas (deben ser las normales, del orden del 30%).

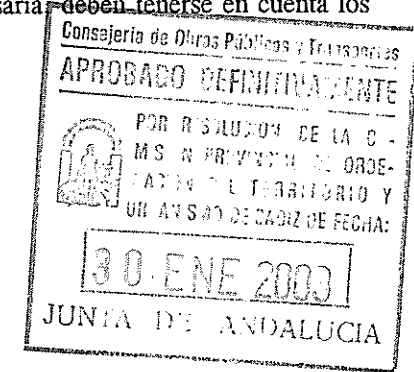
En consecuencia el cálculo del caudal necesario para abastecer Barbate, con una población actual máximo de 30.726 habitantes, y consumo mínimo por habitante y día de 150 litros será el siguiente para un período de 25 años:

- 1) Consumo medio.....150 l/día/hab.
 - 2) Por incremento de población ≈ 188% 150 l.....28 l/día/hab.
 - 3) Por aumento de consumo 3,3 l/día durante 25 años cada año.....82 l/día/hab.
 - 4) Caudal máximo a prever (80% suma de todo lo anterior)..... ≈210 l/día/hab.
 - 5) Pérdidas (30% del total anterior).....140 l/día/hab.
-
- TOTAL GASTO MAXIMO A PREVER EN HORAS PUNTA Y DIA DE MAYOR CONSUMO.....610 l/día/hab.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 MAR. 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Confencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.
EL SECRETARIO



20 JUN. 1995
20 ENE. 1995
AYUNTAMIENTO DE BARBATE (Cádiz)



APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 12 DIC. 2001 en cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO,

El gasto en invierno medio por habitante y día sería de: $610 - 210 = 400$ litros. El gasto máximo de verano de 610 l/día/hab. se representa el 152% aproximado del consumo medio de invierno.

Se propone la construcción de dos nuevas depuradoras en Zahara y Caños de Meca, con las capacidades suficientes para las nuevas instalaciones de suministro.

En este gasto se incluyen los consumos de agua por servicios municipales de limpieza, riego, jardines, alcantarillado, industriales, de fuentes públicas y ornamentales y pérdidas de agua por mal estado de la red de distribución.

Aprobado por el Pleno Municipal en 06 FEB. 1996
AYUNTAMIENTO DE BARBATE (Cádiz)
SECRETARIA

Fuentes de abastecimiento. Captación.

Si éstas pérdidas del orden del 40%, evaluadas actualmente, no se consiguen rebajar hasta el 30%, normal en estas instalaciones, habría que añadir al gasto obtenido anteriormente, un 10% más en pérdidas, que supone un aumento de 48 litros más, con lo que el gasto medio por habitante/día sería de $400 + 48 \approx 450$ l/día/hab. y el gasto máximo de $610 + 48 = 658 \approx 650$ l/día/hab.

Es necesario, para mejorar este servicio de abastecimiento a las tres localidades, que con la mayor rapidez posible, el Ayuntamiento de Barbate se integre en la Red de Abastecimiento de aguas de la Zona Gaditana, y con carácter de urgencia, el suministro a Caños de Meca, ya que de esta forma, se suprimirían para siempre los problemas derivados de la captación de aguas subterráneas, contaminaciones, insuficiencias de caudal, etc.

El consumo total medio, normal, previsto a 25 años, en invierno es de 26.137 habitantes x 400 litros/día = 10.455 m³ ≈ 10.500 m³/día y máximo de 36.504 x $610 = 22.265$ m³/día, (con pérdidas cifradas en un 30%) es decir, 22.300 m³/día en verano.

De esta forma se obtendrán suministros regulares, con los caudales necesarios, y un control sanitario fiable.

Habrían de ejecutarse las obras necesarias en la red de distribución, para conseguir llegar a este porcentaje de desaprovechamiento (30%).

12 DIC. 1995
12 ENE. 1996
JUNTA DE ANDALUCIA

Mientras tanto, en Barbate puede continuar el abastecimiento con los tres pozos citados y un cuarto sondeo "La Cantera", en proyecto, por la Dirección General de Obras Hidráulicas de la Junta de Andalucía, que tiene por finalidad aumentar el caudal de agua existente en la actualidad, que no es suficiente en el futuro.

Calidad del agua. Control sanitario.

De Zahara se puede decir lo mismo, pudiendo continuar con su actual abastecimiento, hasta tanto no se resuelva definitivamente el problema. Caños de Meca no puede esperar.

El agua suministrada, y su control sanitario, se ajustará al programa de control, ordenado por la Delegación Provincial del Servicio Andaluz de Salud, debiéndose realizar las obras necesarias para ello.

Barbate. El consumo medio normal, previsto a 25 años para una población que varía de 26.200 a 36.500 habitantes, es como anteriormente se ha calculado, de 10.500 m³/día y de 22.300 m³/día de gasto máximo, con pérdidas o desaprovechamiento del 30%.

En Barbate, en la actualidad, el agua procede de tres pozos, El Picazo, La Huerta y El Loro, cuyas captaciones municipales están calificadas como aceptables, al igual que en Zahara. No se puede admitir por impotable la que se suministra en Caños de Meca, procedente de pozos particulares.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995
El Secretario

El caudal medio de aporte diario obtenido por los tres pozos actuales, Picazo, La Huerta y El Loro, es de 200 l/seg. totales. Dado que los motores de impulsión a los depósitos están funcionando de 12 a 18 horas/día según sea invierno o verano (deben existir al menos dos grupos de impulsión), el caudal enviado medio es de 8.640 m³/día en el primer caso, y de 12.960 m³/día en el segundo. Se comprueba pues la necesidad de para el futuro aumentar el caudal de agua necesario, para un mismo horario de trabajo de las cantidades que se explicitan:

La depuración de las aguas procedentes del pozo "El Picazo" se efectúa mediante cloro líquido y bomba de impulsión electromagnética. En el resto de los pozos o sondeos que abastecen Barbate se efectúa una depuración de las aguas mediante un sistema de cloro gas, que igualmente se utiliza en el de Zahara. En Caños de Meca no existe ningún control sanitario.

AYUNTAMIENTO DE BARBATE (Cádiz)
SECRETARIA

$10.500 \text{ m}^3 - 8.640 \text{ m}^3 = 1.860 \text{ m}^3/\text{día}$ en invierno
 $22.300 \text{ m}^3 - 12.960 \text{ m}^3 = 9.340 \text{ m}^3/\text{día}$ en verano

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
30 ENE 2003
JUNTA DE ANDALUCIA

lo que supone unos 150 litros/seg. más de los aportados actualmente.

Por esta razón es necesaria la ejecución de un nuevo sondeo o pozo nº 4 (La Cantera) que creemos está en proyecto como indicamos anteriormente, que ha de suministrar como mínimo los citados 150 litros/segundo.

Otra posibilidad, será aumentar el mínimo de horas de trabajo de las bombas impulsoras habrían de establecerse en:

10.500 m³ : 0,200 x 3.600 s ≈ 15 horas diarias en invierno.

22.300 m³ : 0,200 x 3.600 x ≈ 31 horas diarias en verano.

pero este horario resulta excesivo, a no ser que se dispongan de 2 ó 4 equipos de bombas, que puedan alternar su trabajo, ya que el Ministerio de Obras Públicas establece que la jornada de servicio de los grupos de impulsión debe ser de ocho horas

Por todas estas razones, es por lo que anteriormente se consideraba como totalmente necesario, la integración del Municipio de Barbate en la Red de Abastecimiento a la Zona Gaditana, con lo que se resolverían además los problemas de abastecimiento de Caños de Meca y Zahara y sus controles sanitarios, ya que se comprueba que las instalaciones existentes son insuficientes.

Depósitos de regulación y almacenamiento.

Barbate. Se dispone de dos depósitos de regulación situados en la cabecera de la red, con capacidad para 3.00 m³ cada uno. Se dispone pues un total de 6.000 m³ de almacenamiento.

Estos depósitos pueden mantenerse en el futuro y seguir dando servicio.

Con una población prevista a 25 años de 36.500 habitantes, y unas necesidades diarias de suministro normal de 10.500 m³, en invierno, y de 22.300 m³ en verano, teniendo en cuenta pérdidas del 30%, no son suficientes las capacidades de acumulación de los dos depósitos citados, para satisfacer las necesidades de la futura población.

En caso de averías en los mecanismos de impulsión, que hace que ésta no se produzca, el abastecimiento de agua se realiza, a través de los depósitos de regulación.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 29 DIC 2002 por cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.

EL SECRETARIO

Barbate. 1.850 ml de tubería de 400 m/m de diámetro que llega de los depósitos hasta la calle Zurbarán (arterial) y polígono turístico. Desde este punto se desarrollan por diferentes trazados y calles los 4.000 ml de tubería de 250 m/m (arterial).

Aprobado por el Pleno Municipal en 06 FEB. 1996



Parcialmente arterial la tubería de 150 m/m se prevee la construcción de unos 5.320 ml y 4.280 ml de tubería de 100 m/m. El resto de la red secundaria y terciaria, no se especifican aquí, ya que serán objeto del proyecto correspondiente al hacerse los Planes Parciales y PERI estipulados. Si hacemos hincapié, en que el diámetro mínimo, ha de ser de 60 m/m de diámetro.

Zahara. La red con tubería de fibrocemento que existe, cumple los mínimos de 60 m/m de diámetro y es de propiedad particular. Está en perfectas condiciones. En esta localidad se prevé una arteria o tubería de suministro principal de 200 m/m de diámetro, desde el depósito a construir, en una longitud de 850 ml y una red auxiliar que enlaza con la existente. Los diversos Planes Parciales proyectarán la red secundaria y terciaria que aquí no se contempla.

Caños de Meca. No existe ninguna red de distribución. Independientemente de la red arterial en anillo cerrada con tubo de 200 m/m de diámetro que se describe anteriormente, se ha de construir una red auxiliar, que malla la anterior. Esta distribución tiene las siguientes características que se proponen:

4.020 ml de tubería de 200 m/m de diámetro.

2.700 ml de tubería de 100 m/m de diámetro.

720 ml de tubería de 80 m/m de diámetro.

En las tres localidades, se colocarán en número adecuado las válvulas de corte pertinentes en las tuberías correspondientes a su abastecimiento de agua, con objeto de poder hacer las reparaciones o cortes de suministro en caso necesario.

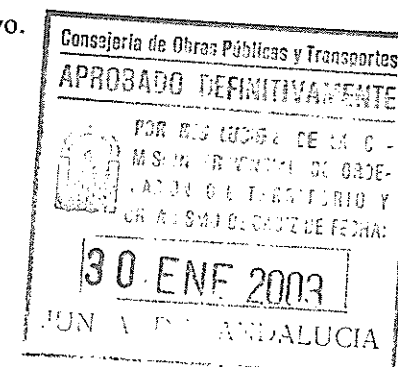
Alcantarillado

- 1º) El fin fundamental de los servicios de saneamiento, que se proponen, es suministrar un alcantarillado primario y de calidad, a todos los polígonos que encierran Planes Parciales (5), Proyectos de Urbanización (2), Planes Especiales de Reforma Interior (5) y Plan Especial de Puerto Deportivo.

20 ENE. 1995

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

El Secretario



tubería de 400 m/m que abastece Barbate.

Como redes arteriales, se configuran dos tuberías de 250 m/m de diámetro en forma de circuito cerrado y mallado. La primera que circunda los polígonos previstos PPB2 y PPB3 (Plan Parcial Residencial de Unidades de Ejecución 2 y 3), unido directamente a la tubería del mismo diámetro (250 m/m) que da servicio a los proyectos de urbanización B11 y Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad e Ejecución B8 (PERI B8), se enlaza con la segunda red arterial también de 250 m/m cerrada y mallada, que abastece circunvalándolo al Plan Parcial de la Unidad de Ejecución B4-Turista situado frente al puerto.

Finalmente una tubería de 150 m/m de diámetro conexas directamente a la de 400 m/m de diámetro suministra agua al polígono cerrado que constituye el Plan Parcial de Unidad de Ejecución B5 Industrial con el mismo diámetro de tubería.

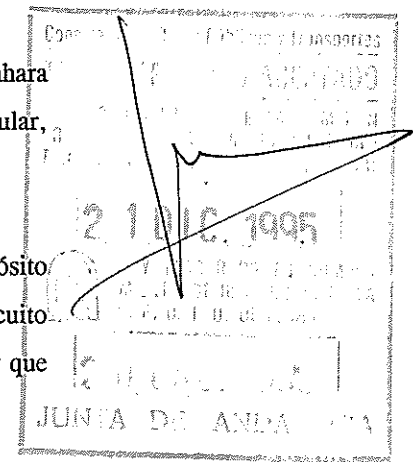
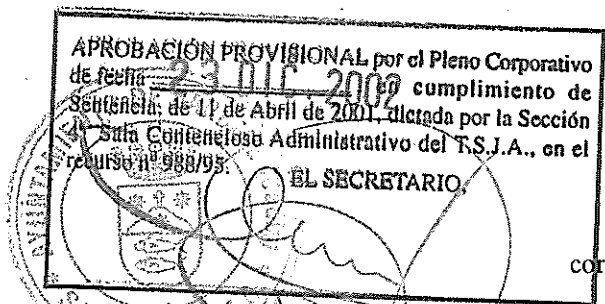
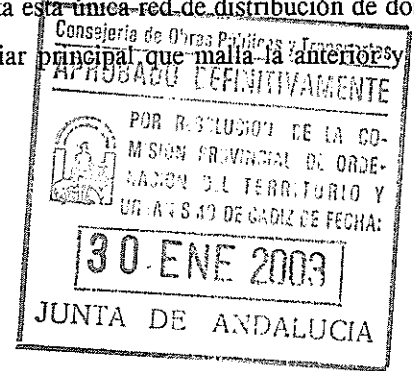
Zahara. Desde el nuevo depósito a construir de 3.000 m3, sale una tubería general de suministro a Zahara de los Atunes de 200 m/m de diámetro en un circuito cerrado, que enlaza con la red existente particular, sirviendo como red arterial a ejecutar.

Caños de Meca. Dado que no hay ningún tipo de instalación de estacionamiento, desde el nuevo depósito a construir de 6.000 m3, saldrá una tubería general de suministro de 200 m/m de diámetro en un circuito cerrado y mallado, que circunvala el casco urbano previsto en Caños de Meca, también a realizar, y que servirá como red arterial de la general de distribución.

Red de distribución.

En la actualidad la distribución del agua se extiende por la totalidad del suelo urbanizado de Barbate y Zahara. Estimamos insuficiente la sección de la tubería existente en numerosos tramos, ya que debieran ser como mínimo de 60 m/m de diámetro según nuestro criterio. Es de composición muy heterogénea.

En este Plan General contemplamos compuesta esta única red de distribución de dos partes: 1ª red arterial ya descrita anteriormente, y 2ª red auxiliar principal que mallará la anterior y se une a la existente. Las longitudes estudiadas son:



Quiere esto decir, que el agua almacenada, debe ser como mínimo, la cifra de gasto correspondiente máxima al verano, de 22.300 m3/día para poder disponer al menos de un día para reparación de los motores, visto todo con un criterio muy economicista.

Como mínimo habría que aumentar la capacidad de los depósitos en 22.300 m3 - 6.000 m3 ≈ 16.300 m3, lo que habrá que tener en cuenta para la construcción de un nuevo depósito que debe tener este volumen.

Caños de Meca. No existen depósitos. Para una población a 25 años supuesto de 10.000 habitantes, con un consumo medio futuro igual al de Barbate, de 400 litros/día/habitante y gasto máximo de 610 l/día/hab., con pérdidas normales del 30% el consumo total diario será de 10.000 h x 400 l/día = 4.000 m3/día y un máximo de 10.000 h x 610 l/día = 6.100 m3/día.

Esto implica la construcción de un depósito mínimo de regulación de 6.000 m3.

Zahara. Tiene un depósito de propiedad particular de 500 m3. Para una población supuesta a 25 años de 5.000 personas, con una dotación de agua media como la de Barbate, de 400 l/día/persona y gasto máximo de 610 l/día/hab. con pérdidas normales del 30%, el consumo total diario será de 5.000 h x 400 l/día = 2.000 m3/día y un máximo de 5.000 x 610 l/día = 3.050 m3/día.

Habrà que proyectar un depósito de 3.000 m3 para poder satisfacer las demandas mínimas de la población ya que no se considera el existente de 500 m3 al ser de propiedad privada.

Red arterial.

Barbate. Hay que modificar el trazado de la tubería principal de 400 m/m procedente de los depósitos, ya quedará debajo de edificaciones futuras.

Mientras no se modifique el sistema de suministro, permanecerán las tuberías de alimentación a los depósitos existentes, de 300 m/m desde el pozo Picazo y dos de 200 m/m desde los de La Huerta y El Loro.

Al ejecutarse la construcción, necesaria del cuarto pozo La Cantera y el nuevo depósito de regulación de 16.300 m3 se conectarán por las necesarias tuberías de alimentación y conexión a la única

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 JULIO 2001 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 938/95.

EL SECRETARIO,

2º) Unir todos los colectores principales, son 8, por un ovoide general, que conducirá las aguas negras al lugar de instalación de una estación de bombeo de cienos, y de aquí a la depuradora. De esta forma se evitará el vertido de los productos procedentes del saneamiento al Río Barbate, como hasta la fecha, se viene haciendo, que es inadmisibile.

transformadora (sólo es un transformador) que discurren paralelas en todo su recorrido. Se sitúa esta estación en la calle Zurbarán.

Aprobado por el Pleno Municipal en 06 FEB. 1996

De todas las líneas antiguas existentes se conservan los transformadores y líneas, procediéndose sólo al desmontaje de aquellas que no se consideran necesarias, o han quedado obsoletas. Entre estas se cuentan, las que enlazan los transformadores 1 y 5, 1 y 2, las que unen los transformadores 2 y 17, 13 y 14, y finalmente también la línea general de alta tensión que se prolonga hasta la caseta 18 del Puerto Pesquero procedente de la subcentral.

Tubo de 80 cm. de diámetro. En cumplimiento del primer punto, se ha dispuesto de un alcantarillado con tubo de hormigón de 80 cm. de diámetro de forma lineal, que comienza en el polígono correspondiente al PPB5 (Plan Parcial de la Unidad de Ejecución B5-Industrial) y siguiendo por la carretera C-343 de Vejer Barbate, sigue hasta la rotonda situada entre las calles Zurbarán y Juan XXIII donde enlaza con otra tubería de 80 cm. de diámetro actualmente existente. El total de ml instalados de este diámetro es de 1.380.

AYUNTAMIENTO DE BARBATE (Cádiz)
SECRETARIA

En coordinación con la Compañía Sevillana de Electricidad, se propone la implantación de nuevas líneas de alta y sustitución de algunas de las que se desmontan citadas.

Tubería de 50 cm. de diámetro. Circunda totalmente el polígono PPB5 antes citado por una parte. Asimismo circunvala los polígonos que constituyen los Planes Parciales de Unidad de Ejecución B2 y B3-Residenciales uniéndose con el mismo diámetro, a través de una nueva avenida que se abre transversalmente. Este trazado conexiona con la tubería de 80 cm. de diámetro de la carretera Vejer-Barbate, y continua en dirección Oeste hasta dar servicio al Plan Parcial de la Unidad de Ejecución B1 Residencial, donde termina. Desde esa nueva avenida salen unos ramales de un tubo del mismo diámetro de 50 cm. en diferentes puntos de la misma, hacia el Sur, para acometer a la actual tubería existente de 0,80 m. por al Avda. de Juan XXIII.

20 ENE. 1995
JUNTA DE ANDALUCIA

Entre las líneas se destacan las siguientes:

- 1ª) Una nueva línea subterránea a 20 KV que partiendo de la subcentral (15) se dirige al Norte, dando servicios a los PPB1, PPB2 y PPB3 (Planes Parciales B1 y B2 Residenciales) envolviendo estos polígonos y cerrando el anillo eléctrico al volver a la misma subcentral por el Este, por la Avda de Juan XXIII y calle Zurbarán.
- 2º) Una nueva línea 116 que saliendo de esta misma subcentral discurre subterránea hasta el Matadero Municipal, donde se hace aérea y enlaza con la subestación de Atlanterra en Zahara de los Atunes, con características similares a la anterior de 20 KV y dirección Sureste.
- 3ª) Una nueva línea subterránea enlazará la subcentral, con la caseta de transformación número 5 también de 20 KV.
- 4ª) Nuevo tendido aéreo a 20 KV, para enlazar la subcentral con la línea directa de alta que viene de Vejer de la Frontera.
- 5ª) Salida desde la caseta número 17 de una línea subterránea que envuelve por el Norte, Oeste y Sur el polígono, donde se sitúa el Plan Parcial B4- Turista, de 20 KV, para dar servicio a este Plan y cierra por el Este en la Estación de Transformación número 16.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995
El Secretario

Un segundo trazado con tubería de 50 cm. de diámetro de hormigón, se desarrolla, por un anillo de circunvalación no cerrado por el Sur, del Polígono que incluye el Plan Parcial de la Unidad de Ejecución B4-Turista, adosado por el Norte a la carretera actual que conduce al Puerto de Barbate.

De este anillo salen una serie de ramales, del mismo diámetro, en número de cuatro, que finalizan o realizan sus vertidos en el ovoide de 1,20 m. de altura, que cierra por el lado Sur, el anillo de circunvalación antes mencionado: longitud total de este tipo de tuberías: 7.970 ml.

AYUNTAMIENTO DE BARBATE (Cádiz)
SECRETARIA

Tubería de 40 cm. y 30 cm. de diámetro. El trazado de las tuberías que se proponen con estos diámetros tienen por objeto cerrar con una malla primaria los trazados antes diseñados para tuberías de mayor diámetro por un lado, y por otro abastecer con estas secciones a los polígonos que delimitan los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) de las Unidades de Ejecución B6, B8, B10, y a los Proyectos de Urbanización B11 y B12 que no tienen servicio. No se especifican los PERI B7 y B9 que están resueltos

6ª) Finalmente se hacen dos tomas directas desde la línea general de Vejer a Barbate, para abastecer el (PPB3) Plan Parcial B3 Industrial, intercalando un transformador 19 y teniendo a partir de este una línea subterránea que circunvala el mencionado Polígono correspondiente.

Cons: APROBADO por el Pleno Municipal en 30 ENE 2003
JUNTA DE ANDALUCIA

Zahara de los Atunes.

Proponemos un colector principal de 80 cm. de diámetro y 1.000 metros de longitud, que se desarrolle al norte el casco urbano de Zahara, dirección Oeste-Este en 450 m., y Sur-Norte en 550 m., hasta llegar a la Estación de Bombeo, de menos sí se considera necesaria, y depuradora para una población de 5.000 habitantes con un horizonte de 25 años.

El resto del saneamiento constará de tuberías de 40 y 30 cm. de diámetro, que darán servicio a los Planes Parciales de las Unidades de Ejecución Z1 y Z2 (PPZ1 y PPZ2), a (EDZ3) Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución Z3 y (ED Z4) de la Unidad de Ejecución Z4.

La totalidad de estas tuberías es de 1.490 m. lineales para la de 40 cm. de diámetro y de 1.140 ml. la de 30 cm. de diámetro.

Caños de Meca.

Se propone un saneamiento para 10.000 personas, cifra de habitantes a 25 años. Consideramos un colector general de unos 3.200 metros de longitud que comienza al Este del núcleo urbano de Caños de Meca, y se desarrolla con su traza dirección Este-Oeste por la carretera que une Vejer con esta localidad, de 80 cm. de diámetro y se une por ambos extremos Este y Oeste con otro colector de 50 cm. de diámetro que se sitúa al norte de la población, circunvalando ésta, y cerrando el anillo principal del saneamiento. En el nudo Oeste se inicia con la misma tubería de 80 cm. de diámetro, su continuación hasta la Estación de Bombeo de cienos y depuradora que habrá de tener la capacidad necesaria para la población antes mencionada.

Uniendo los dos colectores, se propone la unión de ambos, cada cierta distancia por unas tuberías de 50 cm. de diámetro y éstas entre sí, formando una retícula amplia.

La longitud general de la tubería de 50 cm. de diámetro es de 4.750 metros cuadrado.

Red de suministro de energía eléctrica.

Barbate. La Compañía Sevillana de Electricidad abastece actualmente a la población de Barbate, mediante tres líneas de alta tensión a 20 KV cada una, dos de las cuales llegan a una mal llamada subcentral

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 24 MAR. 2007 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95
EL SECRETARIO

Aprobado por el Pleno Municipal en 06 FEB. 1996
SECRETARIA

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TERCETO RECONOCIDO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA:
Y FIRMADO EN CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA P. O. T. U. DE FECHA:
20 JUN. 1995
JUNTA DE ANDALUCÍA

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995
El Secretario
AYUNTAMIENTO DE BARBATE (Cádiz)
SECRETARIA

con el saneamiento existente. En cuanto al Plan Especial del Puerto (PEP) no se tiene en cuenta por considerar que las unidades de alcantarillado serán resueltas por el órgano de Puertos competente. El número total de ml de diámetro 40 cm. es de 3.030 m., y de 1.870 ml. el de tubo de 30 cm. de diámetro.

Ovoide de 1,20 m. de altura. Tiene por misión este ovoide la recogida de todas las aguas negras procedentes del saneamiento total en Barbate, para conducir las hasta la estación de bombeo de cienos, que situamos en la margen derecha del Río Barbate, junto al PERI B6, próximo a su desembocadura.

Esta estación impulsará todas las aguas negras a la depuradora que se sitúan en la otra margen izquierda atravesando el Río. Esta tiene ya un proyecto, capaz para 36.500 personas en que se calcula la población de Barbate a 25 años.

Desde esta depuradora, un emisario, verterá al mar. Este ovoide tiene dos ramales principales, que confluyen en la mencionada Estación de Bombeo.

El primer ramal empieza junto al Matadero Municipal, al final de la Avenida de Juan XXIII conectando con la tubería de 80 cm. de diámetro paralelo a la orilla derecha del Río Barbate, acometiéndose a él las diferentes 8 salidas que actualmente desembocan directamente al Río Barbate, que se suprimen. Tiene este ramal dirección Norte-Sur y termina en la Estación de Bombeo.

El segundo ramal del ovoide de 1,20 m. de altura comienza en el origen de la carretera de servicio al dique de Barbate, y su trazado es paralelo al de este camino, hasta llegar al edificio del Faro actual. Desde aquí sigue la línea de la costa, paralela al paseo marítimo dirección Oeste-Este, hasta llegar a la Estación de Bombeo de cienos. A este ramal acometerá el saneamiento del Puerto Pesquero. Este ovoide tiene una longitud total de 3.630 m.

Finalmente hay que exponer que los diferentes Planes Parciales recogerán las redes de saneamiento secundarias en su día, no propuestas en este Plan General, y que se considera conveniente la instalación de tuberías con un diámetro mínimo de 30 cm. de diámetro en ellos. Se colocarán arquetas de registro en cruce de calles, cambios de dirección y en general donde se crea oportuno para un mejor servicio de conservación.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
30 ENF 2009
JUNTA DE ANDALUCÍA

Sustitución de líneas. Sólo se sustituyen las líneas aéreas que se desmontan, existentes entre los transformadores 1 y 2, y 2 y 17, por sendas líneas subterráneas a 20 KV, con el mismo trazado, conservándose las estaciones y conexiones a los mismos.

Zahara de los Atunes. De la línea aérea existente que se deriva de la general de Barbate a Atlanterra, hacemos una toma subterránea a 20 KV, desde la esquina Sureste del campo de fútbol donde llega aquella línea aérea y seguimos la parcela a las fachadas Norte de las casas del Pradillo, hasta una nueva central de transformación 4, cerramos el circuito volviendo al mismo punto.

SE conserva el resto de las instalaciones eléctricas y los tres transformadores existentes, 1, 2 y 3.

Caños de Meca. No se propone ninguna nueva línea, pues se consideran suficientes las establecidas, sólo se transforman en subterráneas algunas de las aéreas. Se aumenta el número de transformadores, de los ocho existentes, a 11. Toda la instalación actual es propiedad de la Compañía Sevillana de Electricidad.

Con lo expuesto, creemos dejar resuelto para un horizonte de 25 años, las necesidades de energía eléctrica a las tres localidades citada.

No se hará mención de las instalaciones de baja tensión que serán estudiadas en su día al redactarse los Planes Parciales correspondientes.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 JUL. 2002 en cumplimiento de Sentencia de 4 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.
EL SECRETARIO.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCION DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
30.ENE.2003
JUNTA DE ANDALUCIA

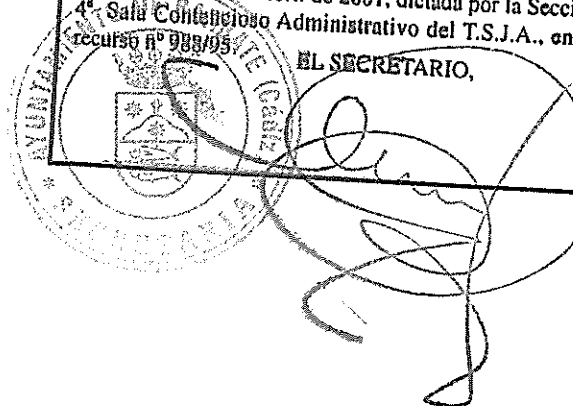
Propuestas y Actuaciones Urbanas 3, S.L.
N. I. F. B. 41453879
Federico Sánchez Bedoya 7-4.º E
41001 - SEVILLA
Teléfono 456 41 59

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995
El Secretario
AYUNTAMIENTO DE BARBATE (Cádiz)
SECRETARIA

21 JUL 1995
20 FNE 1005
JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado por el Pleno Municipal en 06 FEB. 1996
El Secretario
AYUNTAMIENTO DE BARBATE (Cádiz)
SECRETARIA

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/05.
EL SECRETARIO,



Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
30 ENF 2003
JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado
por el Pleno Municipal
en **19 MAYO 1995**
El Secretario



Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
30 ENF 1996
JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado
por el Pleno Municipal
en **06 FEB. 1996**
El Secretario

