

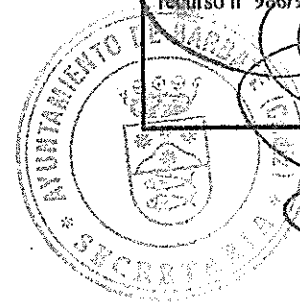
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **19 MAYO 1995**  
El Secretario



*[Handwritten signature]*

Consejo de Obras Públicas - Transportes  
**APROBADO EFECTIVAMENTE**  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**30. ENE 2001**  
JUNTA DE ANDALUCÍA

**29 DIC. 2001**  
APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **29 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



*[Handwritten signature]*

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB 1996**  
El Secretario



*[Handwritten signature]*

<b>PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION</b>
<b>B A R B A T E</b>
<b>MEMORIA DE INFORMACION</b> <b>TEXTO REFUNDIDO</b>
<b>TOMO 1</b>

Consejo de Obras Públicas - Transportes  
TEXTO REFUNDIDO  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**210/C. 1995**  
**2 FEB 1996**

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 21/11/2012 en cumplimiento de Sentencia de 17 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el Recurso nº 982/95. EL SECRETARIO.

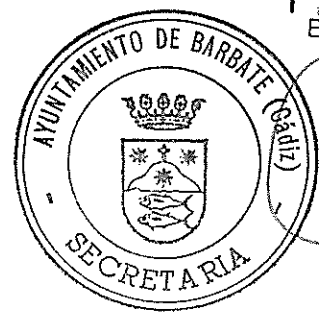


**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO DE BARBATE. (CADIZ).**

**TEXTO REFUNDIDO**

**INDICE MEMORIA DE INFORMACION**

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



Aprobado por el Pleno Municipal en **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 REFUNDIDO ACEPTADO**  
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**20 ENE 2005**  
JUNTA DE ANDALUCIA

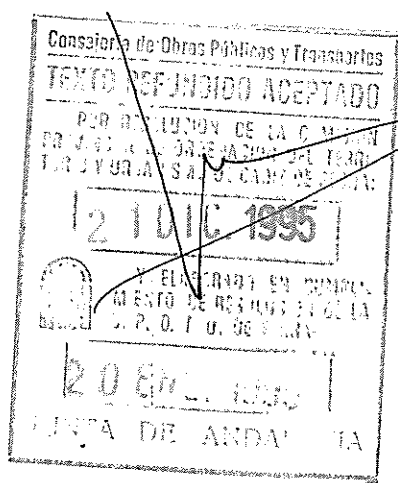
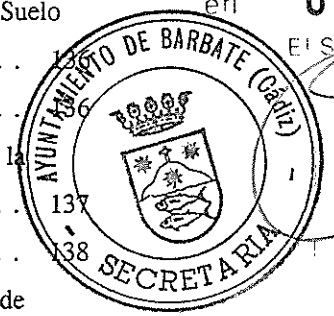
1. INTRODUCCION. ....	1
1.1. Justificacion de la conveniencia y oportunidad de la redaccion del plan general. Sus objetivos preliminares. ....	1
1.2. Contenidos del documento de plan general en la fase correspondiente a su aprobacion inicial. ....	2
1.3. Equipo redactor. ....	3
2. INFORMACION URBANISTICA. ....	5
2.1. Situacion juridica y afecciones del suelo, antecedentes de planeamiento. ....	5
2.1.1. El planeamiento vigente. Características generales. ....	5
2.1.1.1. Introducción. ....	5
2.1.1.2. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. ....	6
2.1.1.3. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Cádiz. ....	6
2.1.1.4. Situación jurídica del Suelo. Derechos consolidados y supuestos indemnizatorios. ....	7
2.1.1.4.1. Principios básicos del derecho de propiedad. ....	7
2.1.1.4.2. Excepciones, supuestos indemnizaciones. ....	8
2.1.1.4.3. Regimen urbanístico vigente en el municipio de Barbate. ....	10
2.1.1.5. Anexo. Iniciativas de planeamiento. Fichas resumen. ....	13
2.1.1.6. Iniciativas de Planeamiento interrumpidas en su tramitación y/o anuladas por el Planeamiento vigente. ....	38
2.1.1.7. EL Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia	

2.2.2.4.3. Sobre cuestiones generales. . . . .	130
2.2.2.4.4. Cuestiones suscitadas por la Dirección General de Costas. . . . .	130
2.2.2.4.5. Sobre conflictos medioambientales. . . . .	130
2.2.2.4.5.1. Consideraciones generales. . . . .	130
2.2.2.4.5.2. Aplicación del procedimiento. Secuencia de actuaciones. . . . .	131
2.2.2.4.5.3. Consideraciones jurídicas para la formulación de la solicitud de modificación de los límites del Parque Natural. . . . .	133
2.2.2.4.6. Cuestiones relativas a la clasificación del suelo. . . . .	135
2.2.2.4.6.1. Los referidos a la clasificación de Suelo Urbano. . . . .	135
2.2.2.4.6.2. Los referidos a la clasificación de Suelo Urbanizable. . . . .	136
2.2.2.4.7. Cuestiones relativas a las infraestructuras. . . . .	137
2.2.2.4.8. Cuestiones relativas a las características de la ordenación. . . . .	137
2.2.2.4.9. Cuestiones relativas a la gestión. . . . .	138
2.2.2.4.10. Cuestiones relacionadas con la suspensión de licencias. . . . .	138
2.2.3. Informes sobre las alegaciones presentadas durante el periodo de informacion publica plan general tras su aprobacion inicial. . . . .	138
2.2.4. Informe sobre el escrito remitido al ayuntamiento de barbate por la direccion general de costas en relacion con el documento de aprobacion provisional del plan general de ordenacion urbanistica del citado municipio. . . . .	239
2.2.5. Expediente de subsanacion de las objeciones interpuestas por la direccion general de costas del ministerio de obras publicas y transportes en relacion con el documento de aprobacion provisional del plan general de ordenacion urbanistica del municipio de barbate (anexo). . . . .	262
2.2.6. Informe sobre subsanacion de deficiencias estimadas por la comision provincial de ordenacion del territorio y urbanismo de cadiz en su acuerdo de 20-01-95 sobre el plan general de barbate. . . . .	269
2.3. Características del territorio. . . . .	284
2.3.1. Encuadre supramunicipal. . . . .	284
2.3.2. El medio físico como condicionante, soporte y recurso. . . . .	284

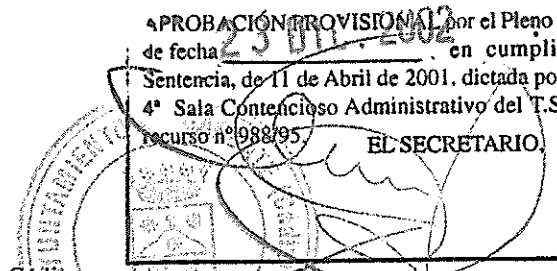
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
19 MAYO 1995  
El Secretario



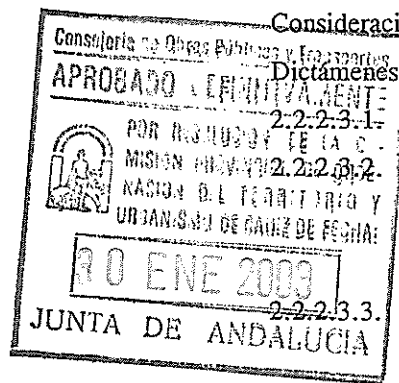
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB. 1996  
El Secretario



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 29 JUN 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

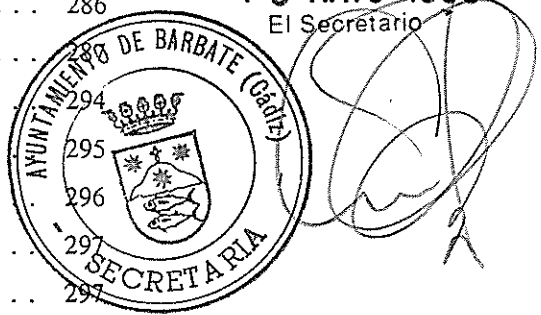


de Cádiz. . . . .	38
2.1.2. Incidencias de legislaciones sectoriales concurrentes en el territorio del término municipal de Barbate. . . . .	41
2.1.2.1. Ley de Costas y sus repercusiones sobre el Plan. . . . .	41
2.1.2.2. La Legislación ambiental y su incidencia sobre el Plan General. . . . .	46
2.1.2.3. Otras afecciones. . . . .	47
2.1.3. Incidencia del planeamiento vigente en la situación actual. . . . .	53
2.2. La información publica en el proceso de elaboracion del plan. Resultados de los tramites de participacion publica en la redaccion del plan general de barbate . . . . .	55
2.2.1. Introducción. . . . .	55
2.2.2. Informe sobre las sugerencias presentadas durante el periodo de exposicion publica del avance. . . . .	56
2.2.2.1. Consideraciones generales. . . . .	56
2.2.2.2. Método. . . . .	56
2.2.2.3. Análisis de los contenidos de los escritos de sugerencias. Consideraciones acerca de sus argumentos y propuestas. . . . .	56
2.2.2.3.1. Dictámenes y su justificación. . . . .	56
2.2.2.3.1.1. Sobre algunas cuestiones inespecíficas. . . . .	56
2.2.2.3.1.2. Sobre cuestiones generales de enfoque y planteamiento de la política urbanística municipal que se contienen en el Avance. . . . .	58
2.2.2.3.3. Cuestiones suscitadas por la Dirección General de Costas. . . . .	63
2.2.2.3.4. Sobre conflictos medioambientales. . . . .	66
2.2.2.3.5. Cuestiones relativas a la clasificación del suelo. . . . .	92
2.2.2.3.6. Cuestiones relativas a las infraestructuras. . . . .	105
2.2.2.3.7. Cuestiones relativas a las características de la ordenación: viario, calificación (usos), planeamiento de desarrollo y tipos edificatorios. . . . .	106
2.2.2.3.8. Cuestiones relativas a la gestión. . . . .	122
2.2.2.3.9. Cuestiones relacionadas con la suspensión de licencias. . . . .	125
2.2.2.3.10. Anexo: cuestiones planteadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz. . . . .	126
2.2.2.4. Resumen de conclusiones. . . . .	129
2.2.2.4.1. Introducción. . . . .	129
2.2.2.4.2. Sobre algunas cuestiones inespecíficas. . . . .	130

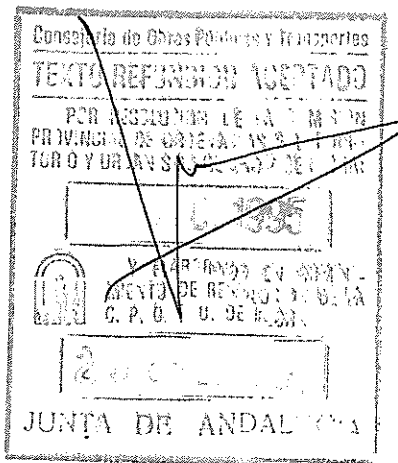
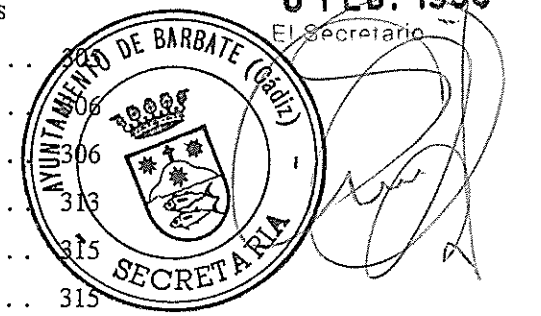


2.3.2.1. Materiales y suelos. . . . .	284
2.3.2.2. Aguas. . . . .	286
2.3.2.3. Grandes usos del suelo. . . . .	286
2.3.3. Unidades ambientales. Morfología y paisaje. . . . .	294
2.3.4. Sistema urbano e infraestructuras territoriales. . . . .	295
2.3.5. Descripción sintética de la estructura territorial. . . . .	296
2.3.6. Usos del suelo en el conjunto del término municipal. . . . .	297
2.4. Economía y población. . . . .	297
2.4.1. Encuadre comarcal. . . . .	297
2.4.2. Demografía. . . . .	298
2.4.2.1. Evolución de la población desde 1.950. . . . .	298
2.4.2.2. Estructura de la población. . . . .	301
2.4.2.3. Natalidad, mortalidad y saldos migratorios. . . . .	302
2.4.2.4. Proyecciones de población 1991:2001 . . . . .	404
2.4.3. La actividad económica en Barbate: Colapso estructural y no crisis (coyuntural). . . . .	306
2.4.4. Estimación de la población estacional en el municipio de Barbate. . . . .	313
2.4.4.1. Estimación de volumen total de población estacional. . . . .	313
2.4.4.2. Distribución espacial de la población estacional. . . . .	315
2.4.5. Mercado de trabajo. . . . .	315
2.4.5.1. Actividad y paro. . . . .	315
2.4.5.2. Actividad y paro por sectores. . . . .	316
2.4.5.3. Relación entre oferta y demanda de empleo. . . . .	316
2.4.5.4. Contrataciones. . . . .	316
2.4.6. Recursos e inversiones públicas. . . . .	317
2.4.6.1. La gestión presupuestaria del gasto local. . . . .	318
2.4.6.2. Las necesidades de inversión urbanística en la experiencia reciente de planeamiento. . . . .	319
2.4.6.3. El fondo de compensación interterritorial (fci). . . . .	320
2.4.6.4. Recursos de capital de las administraciones locales. . . . .	320
2.4.6.5. Encaje de recursos y costos. . . . .	321
2.4.6.6. Estimación de la previsible inversión municipal para la ejecución del plan general. . . . .	323
2.5. Usos a los que el suelo esta destinado. . . . .	331
2.5.1. Los usos actuales del suelo no urbanizable. . . . .	331
2.5.2. Usos del suelo urbano. . . . .	331

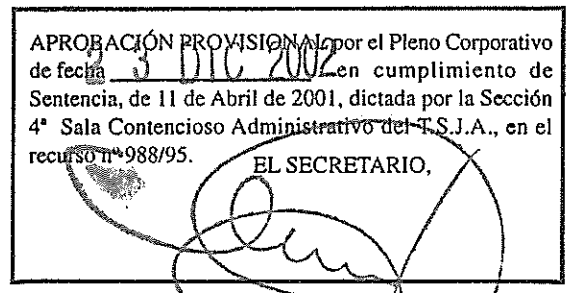
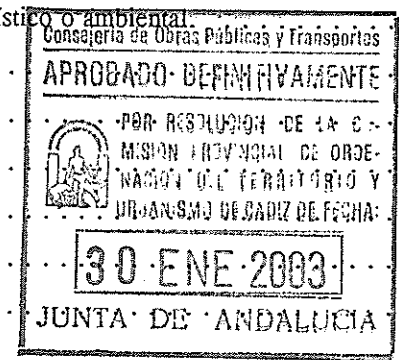
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **19 MAYO 1995**  
El Secretario



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



2.5.2.1. Introducción. . . . .	331
2.5.2.2. Definición de sectores. . . . .	331
2.5.3. Equipamientos. . . . .	334
2.5.3.1. Introducción. . . . .	334
2.5.3.2. Núcleo de barbate. . . . .	335
2.5.3.2.1. Equipamiento escolar. . . . .	335
2.5.3.2.2. Equipamiento deportivo. . . . .	337
2.5.3.2.3. Equipamiento cultural. . . . .	337
2.5.3.2.4. Equipamiento sanitario. . . . .	338
2.5.3.2.5. Areas libres. . . . .	339
2.5.3.2.6. Equipamiento asistencial. . . . .	339
2.5.3.2.7. Equipamiento social comunitario. . . . .	340
2.5.3.2.8. Distribución espacial de los equipamientos. . . . .	340
2.5.3.2.9. Resumen/propuestas. . . . .	340
2.5.3.3. Núcleo de zahara de los atunes. . . . .	342
2.5.4. Elementos y sectores de interés histórico, artístico o ambiental. . . . .	343
2.6. Infraestructuras existentes. . . . .	345
2.6.1. La red viaria interurbana. . . . .	345
2.6.2. Las redes viarias urbanas. . . . .	345
2.6.3. Abastecimiento de agua. . . . .	347
2.6.4. Redes de alcantarillado. . . . .	349
2.6.5. Suministro de energía eléctrica. . . . .	350



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



*[Handwritten signature]*

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

**TEXTO REFUNDIDO**

**MEMORIA DE INFORMACION.**

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



*[Handwritten signature]*

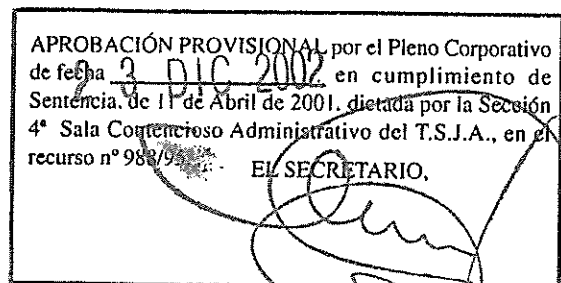
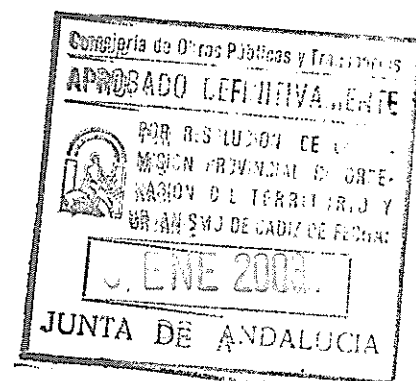
**1. INTRODUCCION.**

**1.1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PLAN GENERAL. SUS OBJETIVOS PRELIMINARES.**

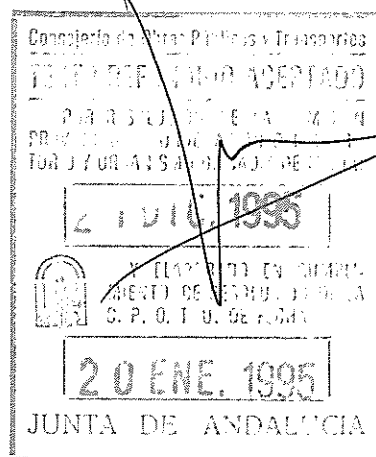
El municipio de Barbate sólo cuenta para la regulación de las actividades urbanísticas en su territorio con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz el 15 de Mayo de 1.986.

Esta circunstancia lo sitúa entre los pocos municipios de Andalucía -y aún de toda España si exceptuamos los menores de cinco mil habitantes- que han dejado pasar la década de los ochenta sin dotarse de una figura de planeamiento general adecuada al conjunto de problemas de orden urbanístico que se dan en su territorio. El ingente programa de planeamiento desarrollado en España desde 1.979 y el intenso y rico debate que lo acompañó no encontraron acogida en este municipio, que ha visto fracasar dos intentos de redacción de Normas Subsidiarias y que, no sin dificultades, ha podido establecer el mínimo orden que corresponde a la determinación jurídica de los límites del Suelo Urbano.

Este orden resulta absolutamente insuficiente para controlar, encauzar y dirigir adecuadamente los procesos urbanísticos de Barbate, que sin ser muy intensos, desbordan con facilidad la inexistente capacidad instrumental de la Delimitación de Suelo Urbano. Esta figura se complementa con las Normas Subsidiarias Municipales y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la provincia de Cádiz, que



*[Handwritten signature]*



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

fueron aprobadas por Orden de 25 de Junio de 1.985 de la entonces Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía, figura que pese a su mejor adecuación formal a los problemas de ámbito espacial que le corresponde, ha venido resultando insuficiente por la escasez de medios administrativos y de gestión que sufre el Ayuntamiento barbateño.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



La alta incidencia en el término municipal de afecciones territoriales derivadas de legislaciones sectoriales (Espacios Naturales, Costas, Defensa,...), la precaria cobertura urbanística que ofrece el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano frente a las tensiones urbanísticas que ocasiona la vocación turística del territorio de Barbate, han movido al Ayuntamiento a tomar las medidas necesarias para afrontar el problema de su futuro desarrollo, entre las cuales se encuentra la de dotarse de un Plan General de Ordenación Urbanística de su territorio, que contenga las determinaciones e instrumentos necesarios para impulsar las actividades económicas, encauzando la vocación turística del municipio y ordenando su desarrollo de modo compatible con el aprovechamiento racional de los recursos disponibles, todo ello teniendo en cuenta las propias limitaciones financieras del municipio, pero también la potencialidades de captación de recursos implícitas en el planeamiento general que, junto con la adecuada aplicación -que el Plan debe fijar- de las inversiones procedentes de las Administraciones supramunicipales, determine la mejora sustancial de las propias capacidades de gestión, de todo punto necesaria para hacer viable la ejecución del Plan.

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



En consecuencia, la Corporación Municipal, en el Pleno celebrado el día 24 de Abril de 1995 adoptó acuerdo de redactar el Plan General de Ordenación del Término Municipal de Barbate, iniciándose los trabajos en septiembre de 1.991.

1.2. CONTENIDOS DEL DOCUMENTO DE PLAN GENERAL EN LA FASE CORRESPONDIENTE A SU APROBACION INICIAL.

Una vez aprobados por la Corporación Municipal de Barbate -acuerdo plenario de ..... que -tras la Exposición Pública del Avance- ha estimado procedentes y con arreglo a los cuales han de continuarse los trabajos de elaboración del Plan General, la siguiente etapa de ese proceso de redacción ha de culminar ya en un documento completo de Plan General para su Aprobación Inicial, es decir, en un Plan General que contenga todas las determinaciones y composición documental que a tal efecto prescriben el artículo 72 de la ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1\1.992, de 26 de junio) así como en todo lo no derogado por dicho texto legal, los artículos 14 a 42 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159\1.978 de 23 de junio). En tanto el Avance es una representación discrecional de las primeras decisiones globalizadoras, de síntesis, que con carácter estructural se proponen para la discusión del modelo general que debe adoptarse y de los instrumentos que el futuro Plan debe aplicar (<sup>1</sup>), el documento que se somete a Aprobación Inicial corresponde al segundo y último de los momentos en que se materializa la participación pública en la redacción del Plan General, y donde -sin perjuicio de la eventual prosecución del debate sobre la idoneidad o no del modelo territorial y de las decisiones de carácter general y su instrumentación- los administrados han de poder calibrar con toda precisión el modo en que las decisiones de planeamiento afectan a sus legítimos derechos. Así, aunque como consecuencia de la subsiguiente Exposición Pública del documento aprobado inicialmente éste pueda experimentar modificaciones para recoger las alegaciones que se estimen fundamentadas y otros cambios no sustanciales, (<sup>2</sup>). El Plan en su aprobación Inicial ha de presentar ya sus contenidos completos según el articulado legal anteriormente enunciado. Así queda expresado en el artículo 126 del Reglamento de Planeamiento, que explícitamente señala que la Aprobación Inicial procede sobre el Plan terminado y completo.

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

<sup>1</sup> Justificados como respuesta a los problemas urbanísticos que se trata de afrontar desde los objetivos preliminares de planeamiento señalados por la Corporación.

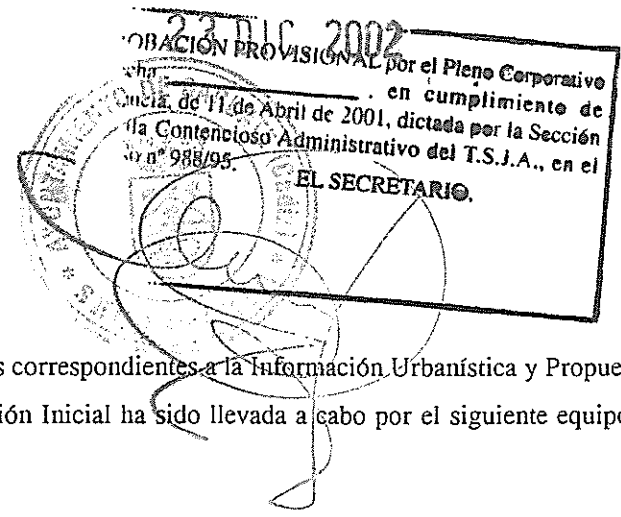
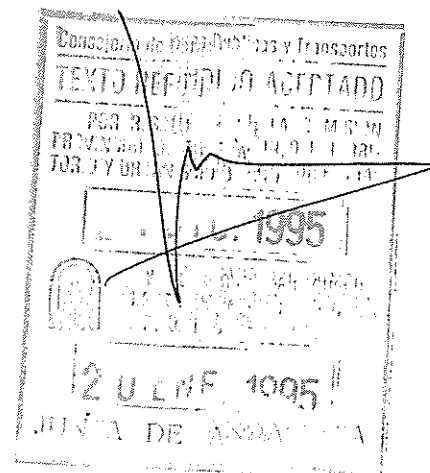
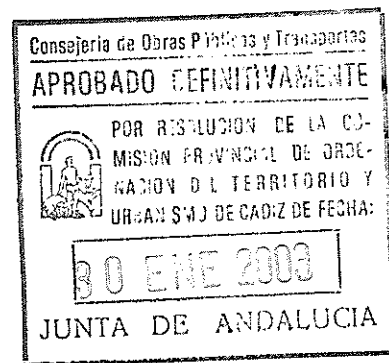
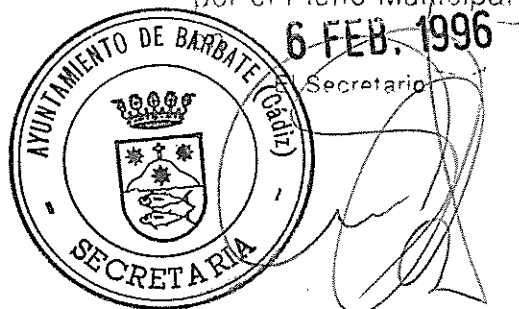
<sup>2</sup> Es decir, que no afecten sustancialmente a los legítimos derechos de quienes, no habiendo alegado por considerar ajustadas a derecho las determinaciones del documento inicialmente aprobado sobre sus propiedades, pudiesen verlos conculcados posteriormente sin ulterior oportunidad de comparecencia pública en trámite informativo.

A tal efecto, finalizados con fecha 30 de Noviembre de 1.992, los trabajos de elaboración del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Barbate, se somete éste a conocimiento y Aprobación Inicial, si procede, por parte de su Corporación Municipal.

Aprobado por el Pleno Municipal



Aprobado por el Pleno Municipal



### 1.3. EQUIPO REDACTOR.

La elaboración de los documentos correspondientes a la Información Urbanística y Propuesta de Plan General de Barbate para su Aprobación Inicial ha sido llevada a cabo por el siguiente equipo:

- Equipo de Dirección:

- Director:

Guillermo Díaz Vargas, Arquitecto

- Colaboradores de la dirección:

Irene Mendoza García, Arquitecta

José Carlos Babiano Alvarez de los Corrales, Arquitecto

- Equipo Técnico:

Miguel Angel Arteaga, Economista

Luis Babiano, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Sebastián Olmedo Pérez, Jurista

Juan Luis Díaz Quidiello, Geógrafo

María José Blazquez Calzada, Geógrafa

Marta Ereza Díaz, Geógrafa

Carlos Parejo Delgado, Geógrafo

Ana Rosa Campayo Rodriguez, Geógrafa

Ignacio Pozuelo Meño, Geógrafo

Macarena Carvajal Llorens, Geógrafa

- Equipo auxiliar:

1. Trabajos de campo y delineación:

Milagrosa Pérez Caballero, Estudiante de Arquitectura

Aurora Requena Santos, Estudiante de Arquitectura

Adolfo Soto Carrillo, Estudiante de Arquitectura

Santiago Mendaro Elio, Estudiante de Arquitectura

Inés Fernández, Arquitecto (becaria)

2. Delineación:

Miguel Villarrica Agredano, Delineante

Francisco Barros Carmona, Delineante

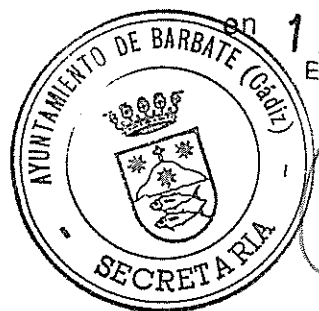
María Dolores Pregal Gea, Delineante

Asunción García González, Delineante

Macarena Manzano Bermejo, Delineante

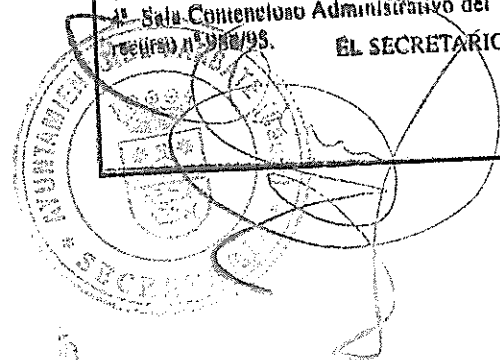
- Luis Fernando Pérez Mellado, Delineante
- 3. Proceso de textos:
  - María Vaquero Márquez, Aux. Administrativo
  - Rocío Aradillas Oyola, Aux. Administrativo
  - Luis Damián Pérez García, Aux. Administrativo

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



*[Handwritten signature]*

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo  
de fecha **19 MAYO 2002** en cumplimiento de  
Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección  
1ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el  
recurso nº 1988/95. **EL SECRETARIO.**



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



*[Handwritten signature]*

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

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTOS DE PROYECTO APROBADO**  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**6 FEB. 1996**  
JUNTA DE ANDALUCÍA



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 22 DIC 2000 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 98/95. EL SECRETARIO,

Aprobado por el Pleno Municipal en 9 MAYO 1995 El Secretario



2. INFORMACION URBANISTICA:

2.1. SITUACION JURIDICA Y AFECCIONES DEL SUELO, ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

2.1.1. El planeamiento vigente. Características generales.

2.1.1.1. Introducción.

El análisis de planeamiento vigente sirve de base a la discusión de los derechos consolidados que condicionarán la clasificación y calificación del suelo, y, en su caso, los costes edificatorios del Plan.

El único planeamiento municipal vigente en Barbate es el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano redactado como documento de emergencia ante los infructuosos intentos anteriores, primero para la redacción de un Plan General (1.976) y, más tarde, unas Normas Subsidiarias (1.982). El primero quedó interrumpido tras su Aprobación Inicial, y el segundo, en su fase de Avance.

Con carácter complementario regulan la actividad constructiva en el Suelo No Urbanizable las Normas Subsidiarias del Suelo No Urbanizable de la Provincia de Cádiz, así como el Plan Especial del Medio Físico de dicha provincia.

En pura teoría el estudio del planeamiento vigente se limitaría a los tres documentos anteriormente mencionados. Sin embargo se han analizado también aquellos planes e iniciativas de planeamiento que aún no habiendo llegado a aprobarse definitivamente, pueden tener alguna significación en cuanto a expectativas generadas y aún activas, más o menos apoyadas en actuaciones no controladas que, sin constituir fundamento jurídico de derechos consolidados vienen a configurar conflictos que el Plan no puede desconocer, pues incluso en el caso de que haya de rechazarse toda posibilidad de confirmación de estas "sombras" de los planes anteriormente fallidos, habrá de haberse afrontado la discusión pública que los interesados plantearán en sus alegaciones, y ello implica el exacto conocimiento de las situaciones jurídicas a que se haya podido llegar, así como la correcta definición político-urbanística de cada situación de conflicto.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 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

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO DEFINITIVO ACEPTADO**  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**15 FEB 1995**  
 Y FUNDADA EN CONFORMIDAD DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**30 ENE 1995**  
 JUNTA DE ANDALUCÍA

### 2.1.1.2. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

La vigente Delimitación del Suelo Urbano del Municipio es, básicamente, la que fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz en 1.986. Recientemente, en 1991, se aprobaron también con carácter definitivo por la Comisión Provincial de Urbanismo unas pequeñas ampliaciones a fin de recoger el suelo necesario para una actuación de vivienda pública en terrenos adyacentes a la Barriada Blas Infante y una pequeña demanda de suelo para actuación privada.

De ese modo el planeamiento vigente determina tres áreas de Suelo Urbano que se representan a diversas escalas en los documentos gráficos que acompañan esta Memoria (ver planos de Planeamiento Vigente). Dichas áreas delimitan estrictamente el suelo dotado de las infraestructuras urbanísticas básicas en los núcleos de Barbate y Zahara de los Atunes. El tercer núcleo, sin embargo, se establece en la aglomeración de los Caños de Meca, sobre un área que, en su mayor parte carece de toda clase de dotaciones y que sólo parcialmente cuenta con alcantarillado.

Desde el punto de vista normativo, el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano establece:

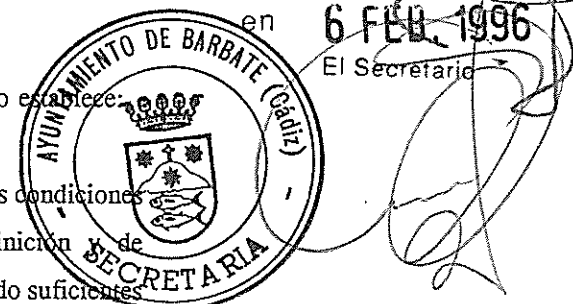
- a) Un primer título dedicado a disposiciones de carácter general y donde se regulan las condiciones generales de la edificación que, aunque presentan algunas carencias de definición de articulación respecto de la casuística que teóricamente debe preverse, se han mostrado suficientes para el repertorio de situaciones operativas que en estos años ha presentado la dinámica urbanística del municipio.
- b) Un segundo título de Normas Zonales, que han funcionado aceptablemente en las áreas de casco urbano consolidado con anterioridad a los crecimientos recientes en extensiones de bloque abierto o manzana compacta de tres o más plantas. No así en estas últimas, que han producido una extensión urbana mal ordenada y formal y paisajísticamente descualificada, como, por otra parte, ha sido habitual en la mayor parte de los desarrollos urbanos para residencia popular en la generalidad de nuestras ciudades durante los años del primer desarrollo industrial del país. Debe reconocerse que, aunque tardíamente -desde finales de los 70 y en plena década de los 80- en Barbate este desastre urbanístico ha presentado una virulencia insólita, como lo muestra el área urbana comprendida entre el actual Paseo Marítimo y el tejido urbano tradicional, virulencia sólo dulcificada por la escasa entidad de las operaciones del sector de la construcción, la nula dinámica demográfica del municipio y las limitaciones que en Barbate y otros municipios de este tramo de costa, presenta el desarrollo de una segunda residencia turística de mercado ortodoxo.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 3 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.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB 1996



En resumen la Delimitación de Suelo de 1.986 clasificada como Suelo Urbano un total de 175,63 Has., distribuidas del siguiente modo:

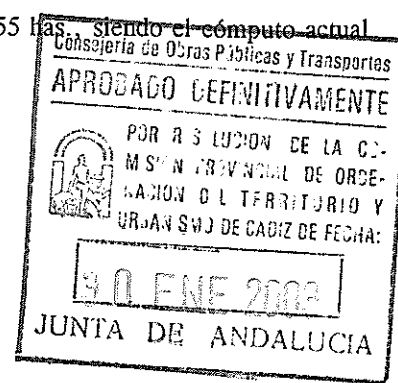
Barbate. ....	128,40
Zahara. ....	25,07
<u>Los Caños. ....</u>	<u>22,16</u>
Total. ....	175,63

Quedando como Suelo No Urbanizable 13.450,37 Has.

Las modificaciones aprobadas recientemente han añadido 3,55 Has. siendo el cómputo actual el siguiente:

Barbate. ....	131,95 Has.
Zahara. ....	25,07 Has.
<u>Los Caños. ....</u>	<u>22,16 Has.</u>
Total. ....	179,18 Has.

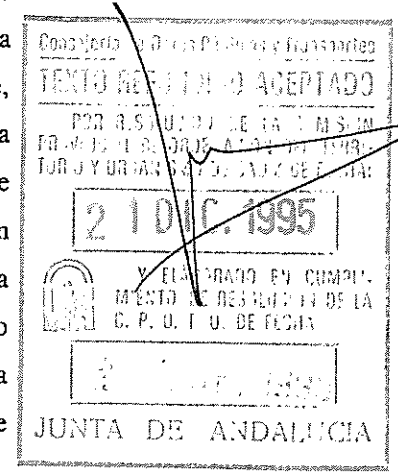
Quedando como Suelo No Urbanizable 13.983,82 Has. de un total de las 14.163 Has. de extensión del término municipal de Barbate.



### 2.1.1.3. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Cádiz.

La dificultad y lentitud de desarrollo de los programas de planeamiento urbanístico movió en 1.984 a la entonces Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía a tramitar con carácter de urgencia y de acuerdo con el artículo 70 de la Ley del Suelo y el 152 del Reglamento de Planeamiento unas Normas Subsidiarias que extendidas sobre el conjunto de los espacios rurales de la Provincia de Cádiz, regulasen los Suelos No Urbanizables y Rústicos (del planeamiento aún no adaptado a la Ley de 1.976 o simplemente carentes de planeamiento) y, sobre todo, ayudasen a controlar y reducir la destructiva proliferación de parcelaciones urbanísticas de carácter clandestino.

Las Normas Subsidiarias Provinciales entraron en vigor mediante Orden de 25 de Junio de 1.985 de la Consejería de Política Territorial (B.O.J.A. de 16 de Agosto de 1.985) y operaban con carácter



director en los municipios sin planeamiento aprobado hasta tanto no se aprobase su planeamiento; con carácter subsidiario para Suelo Urbano sin Ordenanzas y en cualquier caso para el Suelo No Urbanizable hasta tanto se aprobase otro documento de planeamiento; y con carácter complementario en el Suelo No Urbanizable en Municipios con Plan General o Normas Subsidiarias Municipales aprobadas.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



Las Normas Subsidiarias Provinciales entraron en vigor con anterioridad a la Delimitación del Suelo Urbano de Barbate, en cuya memoria se hace expresa mención de su adaptación a aquellas.

Sin perjuicio de los contenidos del Plan Especial del Medio Físico, estas Normas Subsidiarias Provinciales son la normativa con que básicamente cuenta Barbate para la regulación del Suelo No Urbanizable de su término, sobre el que son de aplicación con carácter subsidiario.

2.1.1.4. Situación jurídica del Suelo. Derechos consolidados y supuestos indemnizatorios.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB 1996 El Secretario



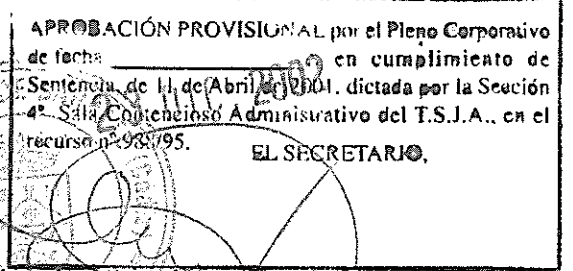
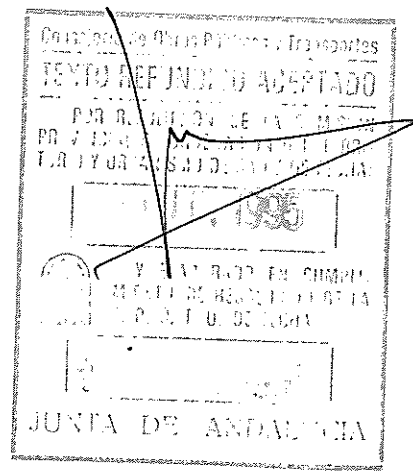
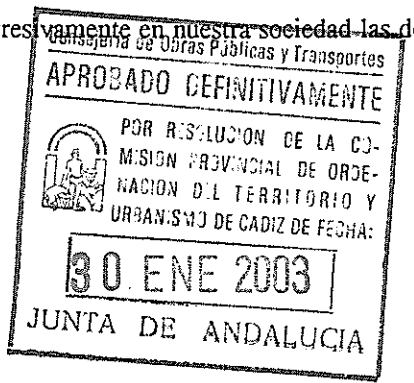
2.1.1.4.1. Principios básicos del derecho de propiedad.

El Derecho de la propiedad urbana es un derecho de contenido estatuario, lo que significa que en cada momento su contenido es definido y delimitado por las leyes y planes en vigor.

El carácter estatuario del derecho de propiedad urbana estaba reconocido en la exposición de motivos de la vieja Ley del Suelo de 1.956, y con idéntica naturaleza ha llegado hasta nuestros días.

La jurisprudencia ha sido igualmente constante en esta línea. Ejemplo de ella puede ser la Sentencia del Tribunal Supremo, de 12-5-87 cuando señala que "el carácter estatuario de la propiedad inmobiliaria significa que su contenido será en cada momento el que se derive de la ordenación urbanística".

De forma general puede decirse, como ha señalado Parejo Alfonso, que a partir de la Ley del Suelo de 1.956 se han ido consolidando progresivamente en nuestra sociedad las dos siguientes ideas en torno a la propiedad del suelo:



- a) En el derecho de propiedad del suelo sólo existen como facultades propias e inherentes al mismo, las típicas de la propiedad en general, es decir, las recogidas en el art. 348 del Código Civil. No así las que este cuerpo legal atribuía específicamente a la propiedad de la tierra en su art.350, porque este precepto quedó derogado en 1.956 con la entrada en vigor de la Ley del Suelo.
b) Las facultades que van más allá del goce y disfrute de las cosas (la tierra) conforme a su naturaleza y a su destino propios, es decir, las de transformación del suelo, no forman parte del contenido del derecho como tal.

No existen tales facultades como poderes del titular dominical. Existe sólo la función pública urbanística, única capaz de definir y crear dichas facultades.

Esta concepción del derecho de propiedad se plasmó en nuestro ordenamiento jurídico en los artículos 76 y 87 del Texto Refundido de 9 de abril de 1.976 de la Ley del Suelo:

Artículo 76: "Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley o, en virtud de la misma, por los Planes de Ordenación, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios".

Por su parte, el artículo 87 establece: "La ordenación de uso de los terrenos y construcciones enunciadas en los artículos precedentes no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística".

Nuestra Constitución en su art.33.2 viene a consagrar este principio básico cuando señala que la función social delimitará el contenido del derecho de propiedad.

Por su parte, el Tribunal Supremo ha realizado múltiples pronunciamientos en este sentido, y así en Sentencia de 12 de Mayo de 1.989, manifiesta:

"Con este planteamiento importará recordar el sistema de definición del derecho de propiedad del suelo en nuestro ordenamiento. El punto de partida es el del contenido del dominio en el suelo no urbanizable -aprovechamiento exclusivamente agrícola, ganadero o forestal-.

Dado que en tales supuestos no se establece indemnización alguna -art.87.1 del Texto Refundido- es claro que la Ley nada ha privado al propietario, y al propio tiempo, como tampoco añade nada al contenido natural de la propiedad, no se le imponen deberes especiales.

En cambio en el suelo urbano y en el urbanizable se incorporaran al derecho de propiedad contenidos urbanísticos artificiales que no están en la naturaleza y que son productos de la ordenación urbanística...".

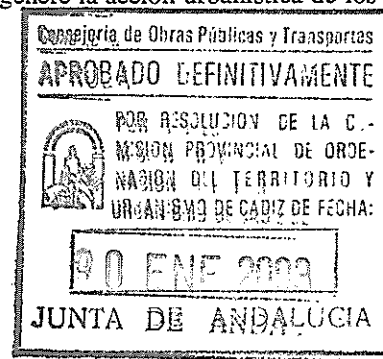
Por consiguiente es la potestad de ordenación urbanística, que pertenece a la Administración como función pública que es, la que define el estatuto del derecho de propiedad, atribuyendo al titular un derecho a adquirir las sucesivas facultades urbanísticas mediante el cumplimiento de los correlativos deberes. De tal forma que "La denominación positiva por la ordenación urbanística del contenido del derecho de propiedad no da lugar al nacimiento en los titulares de suelo afectados a ningún derecho a indemnización, toda vez que aquella delimitación define cabalmente el contenido normal del dominio y no limita, ni restringe, ni lesiona éste". (Parejo Alfonso).

En este esquema expuesto se asienta y profundiza la reciente Ley 8/90, de 25 de Julio, sobre Reforma del régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. Así en su exposición de motivos se señala:

"Al definir las condiciones básicas del derecho de propiedad, la Ley desarrolla principios ya consagrados en el sistema vigente, pero sin el grado de coherencia exigible a la hora de su concesión.

Un esquema positivo coherente ha de partir del reconocimiento a toda propiedad inmueble como inherente a ella, de un valor que refleje sólo su rendimiento (real o potencial) rústico,, sin consideración alguna a su posible utilización urbanística. Las plusvalías imputables sólo a la clasificación y calificación urbanísticas y, consecuentemente, a los aprovechamientos resultantes derivan del planeamiento, en la forma, con la intensidad y las condiciones que la legislación urbanística y, por remisión de ella, dicho planeamiento determinan, habiéndose de darse en todo caso cumplimiento al precepto constitucional (art. 47.2), según el cual "La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos".

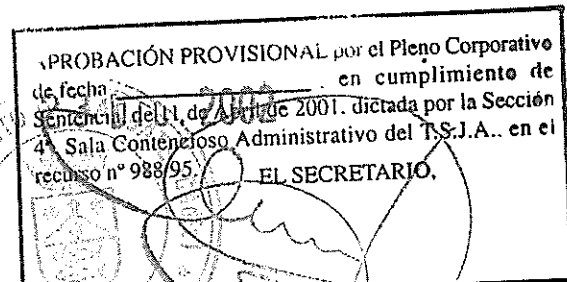
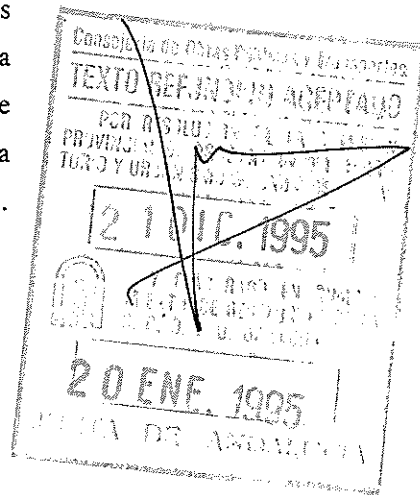
Esta declaración se plasma en su normativa:



Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



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



Artículo 1.-

"La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio".

Artículo 2.-

"La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el planeamiento establezcan, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios".

Artículo 4.-

"La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios salvo en los supuestos que la Ley define".

2.1.1.4.2. Excepciones, supuestos indemnizaciones.

Establecido como principio básico y general del régimen jurídico de la propiedad la regla de la no indemnizabilidad por el ejercicio de la potestad de ordenación urbanística, hay que decir que dicha regla sólo tiene dos excepciones, que en cuanto tales, han de ser interpretadas de forma restrictiva y tratadas como supuestos específicos de responsabilidad administrativa (según ha señalado Tomás Ramón Fernández.).

La regulación que de éstas dos excepciones establecía la Ley del Suelo (Texto Refundido de 1.976) es la siguiente:

- a) "La modificación o revisión de la ordenación de los terrenos y construcciones establecida por los Programas de Actuación Urbanística, sólo podrá dar lugar a indemnización si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para la ejecución de los respectivos Planes de Programas o transcurridos aquellos, si la ejecución no se hubiese llevado a efectos por causas imputables

a la Administración". (art. 87.2 L.S.).

- b) "Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no puede ser objeto de distribución equitativa entre los interesados conferirán derecho a indemnización: (art. 87.3 L.S.).

De estos dos supuestos excepcionales, nos vamos a centrar en el primero de ellos, que ha sido englobado por la doctrina y la jurisprudencia dentro de la categoría de la responsabilidad administrativa (esto es, lesión de posición privada causada por una actuación administrativa no dirigida a producir tal efecto). Este encuadramiento ha permitido la clarificación de régimen jurídico al aplicarle al supuesto de art. 87.2 de la Ley del Suelo los principios generales de la responsabilidad administrativa establecidos en los artículos 121 y 122 de la Ley de Expropiación Forzosa:

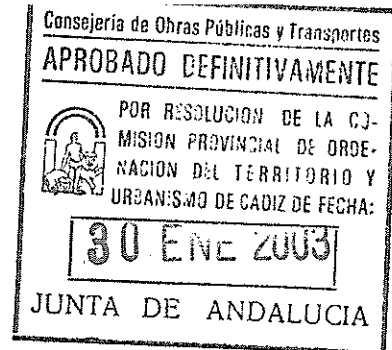
- 1) Ha de tratarse de derechos o intereses patrimoniales legítimos.
- 2) La lesión o el daño en tales derechos e intereses ha de ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado con respecto a una persona o grupo de personas.

En aplicación de estos principios la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha establecido los siguientes presupuestos básicos para que surja el derecho a indemnización:

- 1) Que la modificación afecte a un Plan en fase final de realización.
- 2) Que se hayan cumplido los requisitos o cargas de la ordenación anterior.
- 3) Que la modificación produzca una discriminación entre el conjunto de propietarios afectados, por cuanto algunos no pudieran obtener beneficios a pesar de haber cumplido las cargas.

La clarificadora sentencia de 12 de mayo de 1.987 declara: "ya en este terreno, es de señalar que la doctrina, con acierto, viene encuadrando el art. 87.2 dentro del marco general de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, lo que implica que para que proceda la indemnización será necesaria la existencia de una lesión en los bienes o derechos de los administrados.

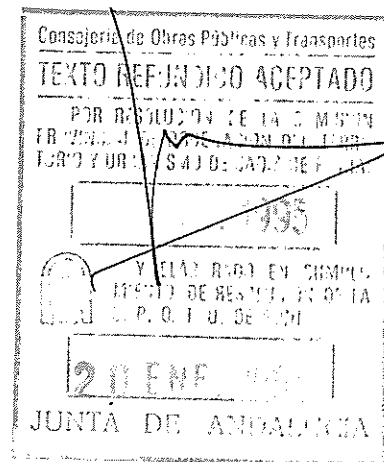
Y puesto que el problema se suscita en materia urbanística, habrá que determinar en qué momento surgen derechos que sean susceptibles de sufrir aquella lesión, concretamente si nacen



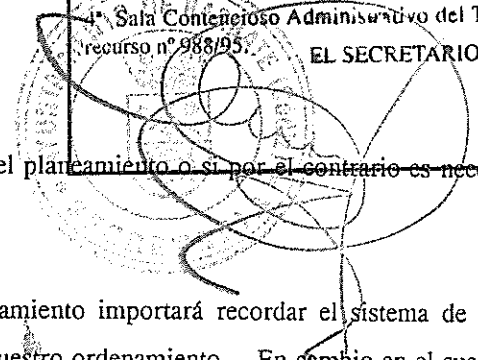
Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995  
El Secretario



Aprobado por el Pleno Municipal en 6 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 1ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.



de la mera aprobación del planeamiento o si por el contrario es necesario que concurren otros presupuestos.

Con este planteamiento importará recordar el sistema de definición del derecho de propiedad del suelo en nuestro ordenamiento... En cambio en el suelo urbano y el urbanizable se incorporara al derecho de propiedad contenidos urbanísticos artificiales que no están en la naturaleza y que son producto de la ordenación urbanística. No será justa esta adición de contenidos si se produjera pura y simplemente y por ello, como contrapartida, en tales supuestos se imponen importantes deberes -arts. 83.3 y 84.3 del Texto Refundido- cuyo cumplimiento exige un cierto lapso temporal dada la complejidad de su ejecución. Pues bien sólo cuando tales deberes han sido cumplidos puede decirse que el propietario "ha ganado" los contenidos artificiales que se añaden a su derecho inicial.

No basta, así, el Plan de Detalle para atribuir un derecho derivado del destino urbanístico del suelo previsto en aquél. Tal derecho sólo se adquiere, sólo se patrimonializa, cuando el propietario, cumpliendo sus deberes, han contribuido a hacer físicamente posible sus ejercicios.

Es evidente la conexión casual existente entre deberes, por un lado, y aprovechamientos urbanísticos, por otro. Sólo el cumplimiento de aquéllos confiere derechos a éstos.

Por ello, sólo cuando el Plan ha llegado a "la fase final de realización -sentencias de 29 de septiembre de 1.980, 14 de junio de 1.983, 10 de abril de 1.985- se adquiere el derecho a los aprovechamientos urbanísticos previstos en la ordenación y sólo, por tanto, entonces la modificación del planeamiento implicará lesión de un derecho ya adquirido, procediendo así la indemnización prevista en el art. 87.2 cuyo contenido habría de fijarse en perfecta congruencia con los contenidos de los derechos de los que se ha visto privado el propietario".

"... Quiere decir que, el supuesto de hecho del art. 87.2 no se integra únicamente por la alteración de la ordenación urbanística: es preciso, además, que confiado en la subsistencia de ésta, se hayan desarrollado actividades y gastos que devengan inútilmente por virtud de la alteración anticipada. No todos los propietarios, pues, de terrenos afectados por la modificación del planeamiento, resultan amparados por el art. 87.2, sino únicamente los que, sobre la base de una cierta ordenación, hayan desarrollado aquellas actividades. Así se produce la lesión y desde luego, el perjuicio indemnizable estará en relación con el contenido de dichas actividades".

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Municipal de fecha 19 de Mayo de 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 988/95. EL SECRETARIO.

La Ley 8/1.990, de 25 de julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo introduce ciertas alteraciones en la regulación de la indemnización por alteración del planeamiento. Así el art. 85 de la Ley de reforma dispone:

- 1) La modificación o revisión de los Planes sólo conferirá derechos indemnizatorios a los aprovechamientos susceptibles de adquisición derivados del nuevo planeamiento fuera de los resultantes del anterior, siempre que éstos hubieran sido ya patrimonializados y no pudieran materializarse.
- 2) No obstante lo dispuesto en el número anterior, las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios del planeamiento no serán indemnizables".

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario

Antes de entrar en el análisis de la nueva regulación dada por la Ley 8/90 hay que señalar:

- 1) Que este art. 86 también se encuadra dentro del principio general de la responsabilidad patrimonial de la Administración, por lo que en este caso también son exigibles los requisitos señalados para que exista o nazca el derecho a indemnización.
- 2) El carácter estatuario del derecho de propiedad se reafirma en todo el texto de la Ley 8/90.

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

Dicho lo anterior, pasamos al análisis de dicho art. 86, el cual en su apartado 1 dispone como supuesto indemnizable en caso de un aprovechamiento susceptible de adquisición.

Aunque de una primera lectura de dicho precepto pudiera pensarse que estamos ante una regulación totalmente diferente a la establecida por el art. 87.2 de la Ley del Suelo, esto no es así. Las innovaciones que introduce el art. 86.1 de la Ley 8/90 son las siguientes:

- 1º) Generaliza el presupuesto de hecho de modificación o revisión a toda clase de Planes, no especificando qué tipos de planes como hacía el art. 87.2 de la Ley del Suelo, que no se refería al planeamiento general planteando la duda de la aplicación del régimen indemnizatorio cuando se modificaba o se revisaba un Plan General de Ordenación Urbana que contuviera una ordenación detallada para el suelo urbano. Ahora esta duda no existe, pues el art. 86 de la Ley 8/90 se refiere a los "Planes", a todos los Planes.
- 2º) Especifica el alcance de la lesión indemnizable. En efecto, sólo es indemnizable la disminución patrimonial que la modificación o revisión conlleva, y esta no es otra que la parte del

12 JUN 1995

aprovechamiento ya adquirido o patrimonializado que no pueda materializarse, es decir edificarse.

Por el contrario, la ausencia en el art. 86.1 de la Ley 8/90 de referencia al elemento temporal de la modificación o revisión, no supone una innovación que implique la derogación del régimen indemnizatorio previsto en el art. 87.2 de la Ley del Suelo, que hacia gravitar su regulación dependiendo del momento en que se producía la alteración del planeamiento.

Ahora también, y si cabe con más fuerza, la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico se produce con el cumplimiento dentro del plazo establecido, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

**2.1.1.4.3. Regimen urbanístico vigente en el municipio de Barbate.**

El municipio de Barbate cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 15 de mayo de 1.986 en virtud del cual quedó definido el perímetro de aquellas zonas del término, que por contar con los caracteres establecidos en el art. 81 de la Ley del Suelo merecían la clasificación de suelo urbano.

Este Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (P.D.S.U.), en virtud de la facultad establecida en el art. 102.2 del Reglamento de Planeamiento, también contenía las alineaciones del sistema viario existente, completando las insuficiencias que presentaba y la reglamentación de las condiciones de la edificación, a través de Ordenanzas.

Mucho se ha debatido sobre la naturaleza jurídica del PDSU, si bien parece haberse impuesto la opinión de aquellos que como ARGULLOL, MURGADAS, GARCIA DE ENTERRIA Y LUCIANO PAREJO, niegan el carácter de instrumento de ordenación al Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano. "A través del mismo no se ejercita la potestad de planeamiento del artículo 3.1. Ley del Suelo, pues la ordenación urbanística en este caso es establecida directamente por la norma legal".

En efecto, el P.D.S.U. es un acto administrativo por el que, en aplicación directa del art. 81.2 de la L.S. al territorio municipal se fija con carácter general el suelo urbano.

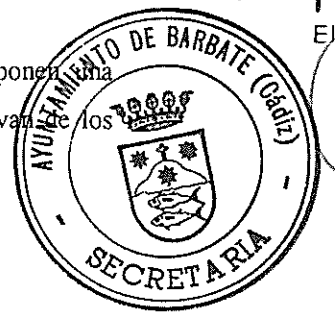
En efecto, el P.D.S.U. es un acto administrativo por el que, en aplicación directa del art. 81.2 de la L.S. al territorio municipal se fija con carácter general el suelo urbano.

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

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 de Mayo de 2001, en cumplimiento de Sentencia de 17 de Abril de 2001, dictada por la Sección 1ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.

- 1º) Aplicación directa de las normas establecidas en los artículos 72, 73 y 74 pfo.1º y 2º de la Ley del Suelo.
- 2º) Ordenanzas de la edificación incorporada al P.D.S.U., que suponen una especificación para el caso de Barbate de las normas que se derivan de los preceptos antes citados de la Ley del Suelo.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



*[Handwritten signature]*

- El plazo para el cumplimiento de los expresados deberes (cesión, equidistribución y urbanización) en polígonos o unidades de actuación delimitados en suelo urbano será de dos años desde la vigencia de esta Ley.
- El plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de dos años a partir de la vigencia de esta Ley, salvo que en los primeros seis meses se hubiera solicitado la delimitación de una unidad de ejecución, en cuyo caso el plazo se computará desde su aprobación.
- El plazo para solicitar la licencia de edificación en aquellos terrenos que a la entrada en vigor de la presente Ley merezcan la condición de solar será de un año a contar desde ese momento" (Disposición Transitoria Tercera.).

B) En suelo no Urbanizable.

- 1º) De aplicación directa la normativa que sobre suelo rústico incorporan las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias del Suelo No Urbanizable.
- 2º) El Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes protegidos de la Provincia de Cádiz.

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



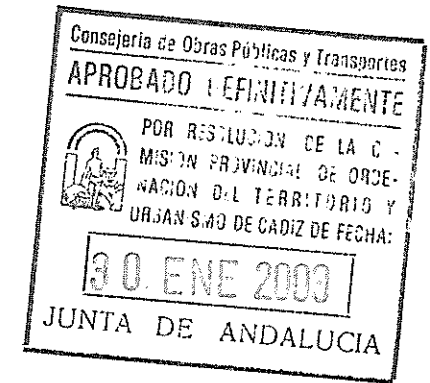
*[Handwritten signature]*

"Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de esta Ley, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular". (Disposición Transitoria Sexta).

Sobre estas normas que suponen el ordenamiento urbanístico vigente en Barbate, ha incidido la regulación transitoria que establece la Ley 8/90, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Las disposiciones transitorias con trascendencia en el estudio que estamos realizando son las siguientes:

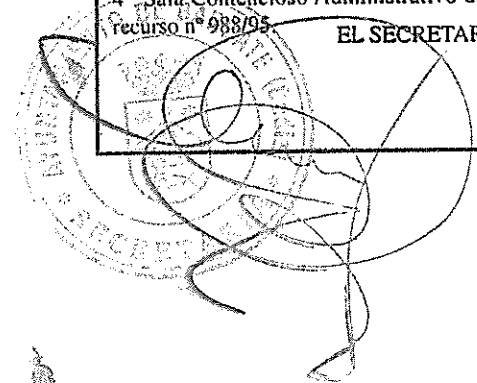
- a) "A partir de la entrada en vigor de esta Ley, el valor urbanístico de todo terreno será el correspondiente al grado de adquisición de las facultades urbanísticas que en la misma se definen y regulan" (Disposición Transitoria Primera.-1).
- b) "Cuando, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta, aún no se hubieran fijado los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición, mediante el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley, serán los resultantes del régimen vigente con anterioridad a la misma" (Disposición Transitoria Primera.-2).
- c) "Cuando el planeamiento vigente no fije plazos que permitan la aplicación de las reglas anteriores o cuando aquellas hubieran ya concluido a la entrada en vigor de la presente Ley, regirán las siguientes reglas:



*[Faint handwritten notes and dates, including '20 ENE 2003']*

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.



2.1.1.5. Anexo.  
Iniciativas de planeamiento.  
Fichas resumen.

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

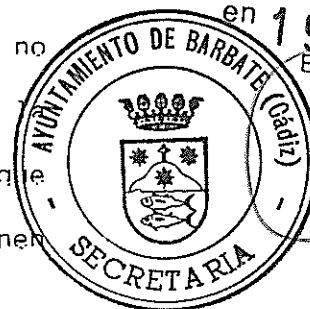
Aprobado por el Pleno Municipal  
**19 MAYO 1995**  
Secretario

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO**  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**21 DIC. 1995**  
JUNTA DE ANDALUCÍA

Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



NOTA: Se recogen en este anexo las fichas resumen de las iniciativas de planamiento registradas en Barbate y de las que se cuenta con datos. La práctica totalidad de ellas no llegó a culminar su tramitación o fueron invalidadas por Delimitación Vigente. Sólo aquellas de tales iniciativas que fueron recogidas por dicha Delimitación se mantienen vigentes.



Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario

*[Handwritten signature]*

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

*[Handwritten signature]*



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

*[Handwritten signature]*

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

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO**  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
 1995  
 JUNTA DE ANDALUCÍA

DENOMINACION: P.P. y P.U. LA PLAYA  
CLASE DE SUELO: 1.962: Sur

DATOS:  
USO GLOBAL  
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO  
SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación  
OPERACION A LA QUE PERTENECE  
FECHA: 29/9/62  
GRADO DE EJECUCION: 90%

SUPERFICIE:  
SUPERFICIE TOTAL:  
SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL  
INDUSTRIAL  
VIARIO  
ESPACIOS LIBRES  
EQUIPAMIENTO

APROVECHAMIENTO:  
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL  
INDUSTRIAL  
TERCIARIO  
TOTAL

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
ESPACIOS LIBRES    ESCOLAR    DEPORTIVO    OTROS    TOTAL  
DE DOMINIO Y  
USO PUBLICOS

M2 SUELO TOTALES  
SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 SUELO

OBSERVACIONES:

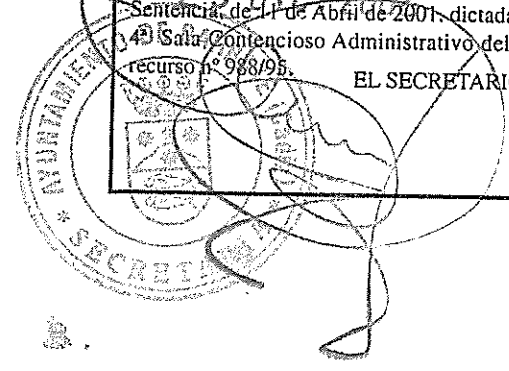
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995  
El Secretario



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



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo  
de fecha 2 DIC 2000, en cumplimiento de  
Sentencia de 14 de Abril de 2001, dictada por la Sección  
4ª de 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 RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
B.O. ENE 2003  
JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
21 JUN 1995  
Y PUBLICADO EN BOLETÍN OFICIAL DE LA C. P. O. T. U. DE CÁDIZ  
B.O. ENE. 1995  
JUNTA DE ANDALUCÍA

ABROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 11/11/2006 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.

DENOMINACION: P.P. y P.U. MONTE DUNAS  
 CLASE DE SUELO: Monte Dunas SNUR

DATOS:  
 USO GLOBAL  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO  
 SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación  
 OPERACION A LA QUE PERTENECE  
 FECHA: 29/9/62  
 GRADO DE EJECUCION: 9%

SUPERFICIE:  
 SUPERFICIE TOTAL: 20.750 m2  
 SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL  
 INDUSTRIAL  
 VIARIO  
 ESPACIOS LIBRES  
 EQUIPAMIENTO

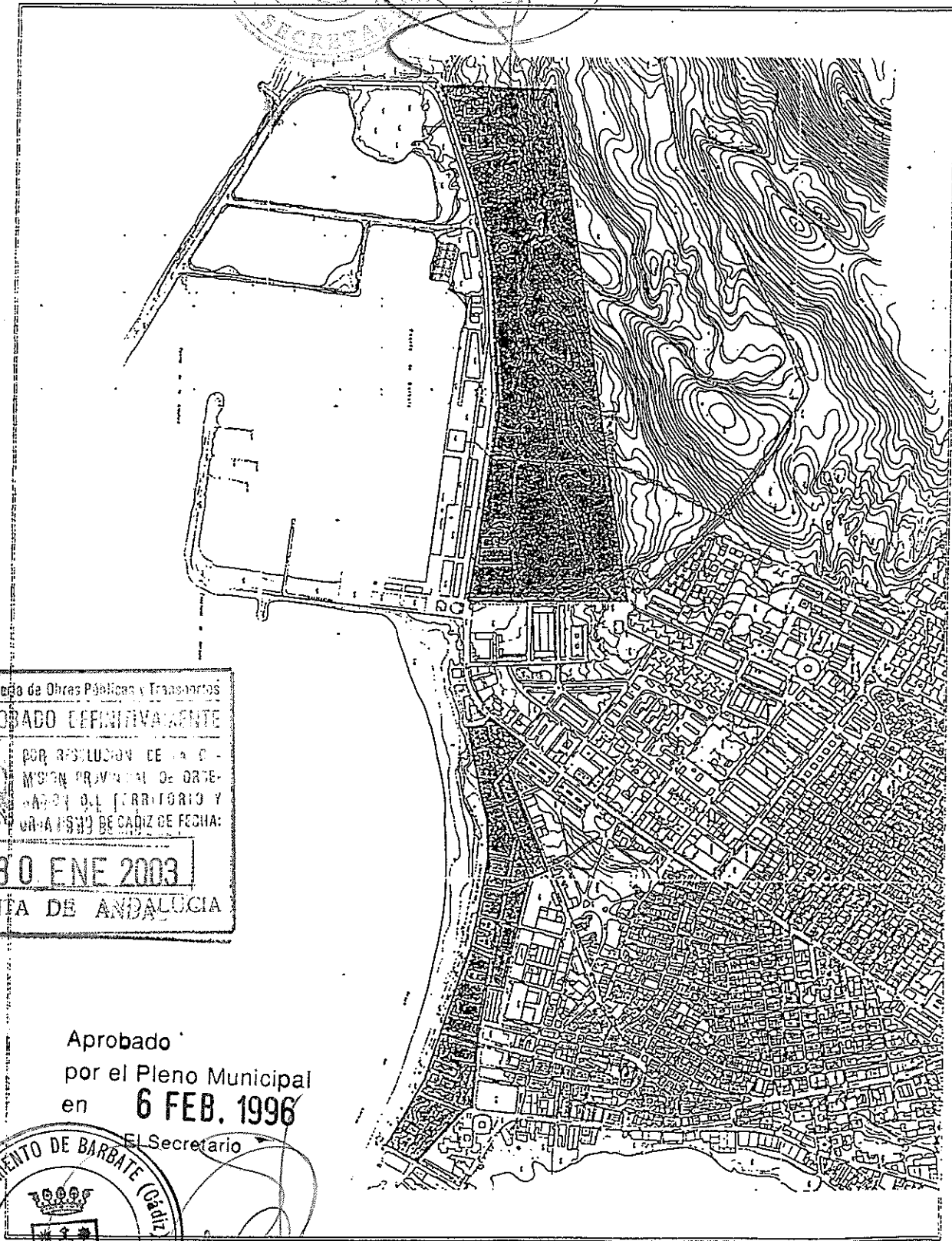
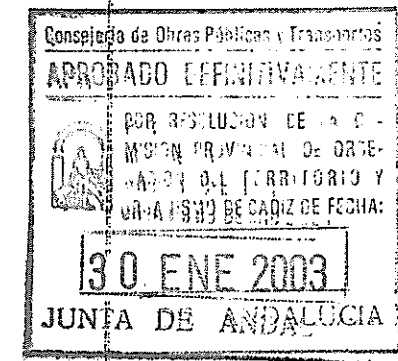
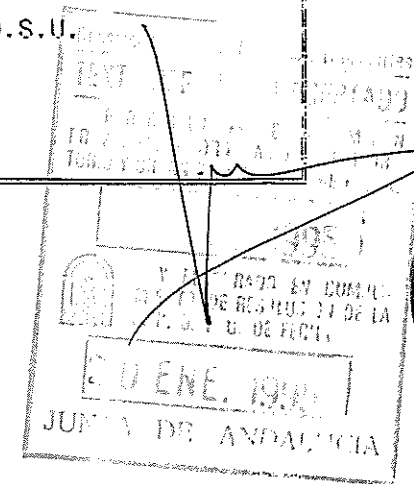
APROVECHAMIENTO:  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL  
 INDUSTRIAL  
 TERCIARIO  
 TOTAL

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
 ESPACIOS LIBRES ESCOLAR DEPORTIVO OTROS TOTAL  
 DE DOMINIO Y  
 USO PUBLICOS

M2 SUELO TOTALES  
 SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 SUELO

OBSERVACIONES:  
 El sector Monte Dunas no se ejecutó y el posterior P.D.S.U. no lo incluye en el perímetro de suelo urbano.

Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 19 MAYO 1995  
 Secretario



Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en 6 FEB. 1996  
 EL Secretario

ABROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 11/11/2006 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.

DENOMINACION: P.E. de ORDENACION en LOS CAÑOS DE MECA  
CLASE DE SUELO: 1.991: SIC; 1.969: SUR

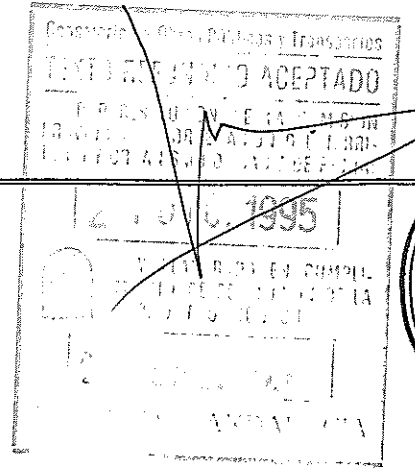
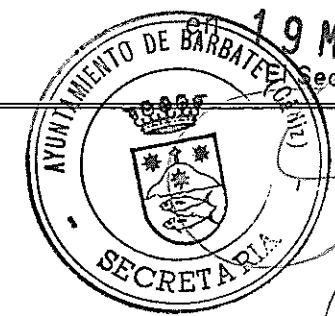
DATOS:  
USO GLOBAL  
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA: promovido por  
PLAYAS DEL ESTRECHO S.A.  
SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación  
OPERACION A LA QUE PERTENECE  
FECHA: 27/4/70  
GRADO DE EJECUCION: 115%

SUPERFICIE:  
SUPERFICIE TOTAL: 55.800 m2  
SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 32.750 m2  
INDUSTRIAL: -  
VIARIO: 13.750 m2  
ESPACIOS LIBRES: 5.500 m2  
EQUIPAMIENTO: 3.000 m2

APROVECHAMIENTO:  
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 0,95 m3/m2  
INDUSTRIAL  
TERCIARIO  
TOTAL

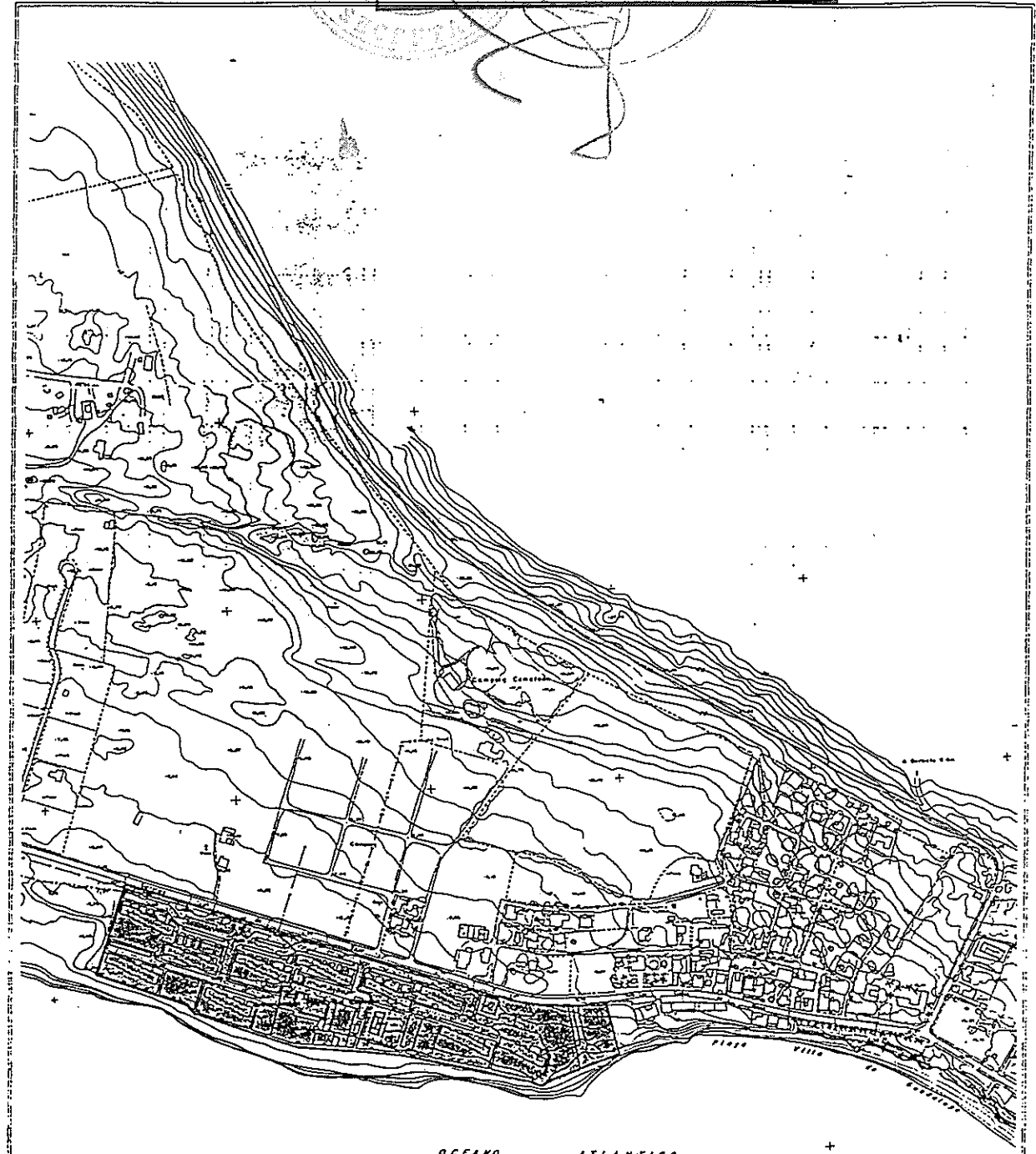
RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS  
ESCOLAR DEPORTIVO OTROS TOTAL  
M2 SUELO TOTALES  
SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 SUELO

OBSERVACIONES:  
Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995  
Secretario



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

APROBACION PROVISIONAL de fecha 22 de mayo 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,



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

DENOMINACION: P.P. de ORDENACION de la FINCA "EL MADROÑO"  
 en LOS CAÑOS DE MECA  
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE

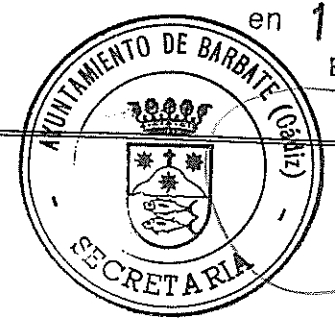
DATOS:  
 USO GLOBAL  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA (PROMOVIDA por  
 D. JORGE LIWESTRON)  
 SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación  
 OPERACION A LA QUE PERTENECE  
 FECHA: APROBACION DEFINITIVA POR C.P.U.: 1.973  
 GRADO DE EJECUCION: 20%

SUPERFICIE:  
 SUPERFICIE TOTAL: 10,5 Has.  
 SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 64.650 m2  
 INDUSTRIAL:  
 VIARIO: 26.250 m2  
 ESPACIOS LIBRES: 10.500 m2  
 EQUIPAMIENTO: 3.600 m2

APROVECHAMIENTO:  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: BRUTA 0,8 m3/m2 sobre 10,5 Ha. NETA 2 m3/m2 sobre parcela neta  
 INDUSTRIAL  
 TERCARIO  
 TOTAL

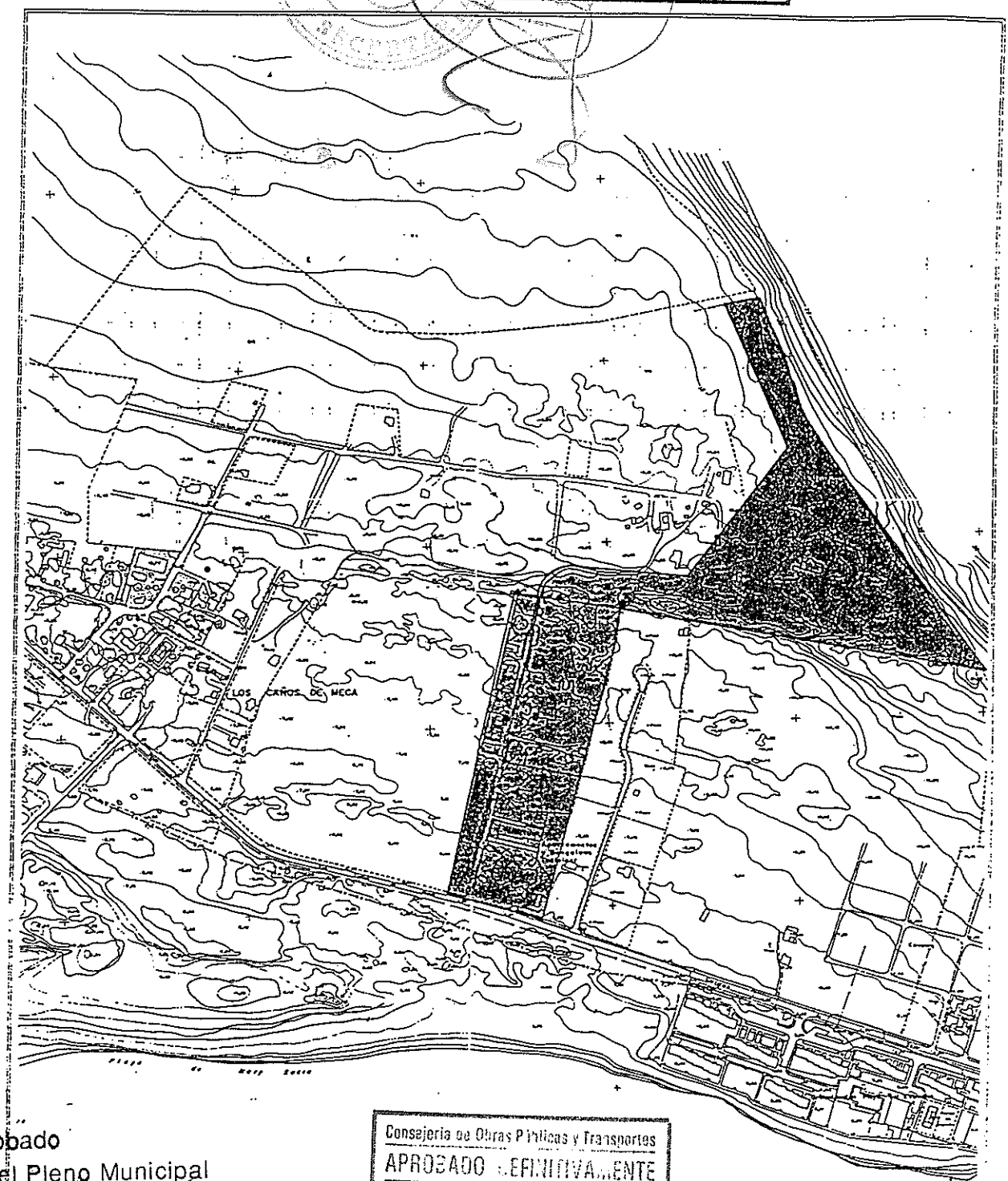
RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
 ESPACIOS LIBRES ESCOLAR DEPORTIVO OTROS TOTAL  
 DE DOMINIO Y USO PUBLICOS  
 M2 SUELO TOTALES  
 SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 SUELO

OBSERVACIONES: Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario

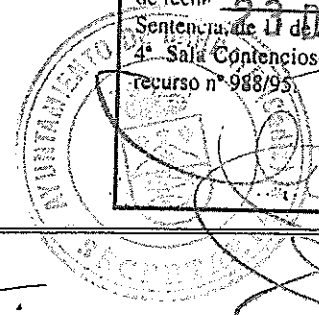


*[Handwritten signature]*

20 ENE. 1995  
 JUNTA DE ANDALUCIA



APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 22 DICIEMBRE 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2002 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 6 FEB. 1996 Secretario



*[Handwritten signature]*

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

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 de Abril de 2001 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.

DENOMINACION: PROYECTO DE DELIMITACION DEL SUELO URBANO  
 CLASE DE SUELO: SUELO URBANO/SUELO NO URBANIZABLE

DATOS:  
 USO GLOBAL  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA MUNICIPAL  
 SISTEMA DE ACTUACION:  
 OPERACION A LA QUE PERTENECE  
 FECHA: DEFINITIVA DE APROBACION 1.986  
 MODIFICACION 1.990  
 GRADO DE EJECUCION: BARBATE; CAÑILLO; ZAHARA; LOS CAÑOS  
 95% 10% 60% 80%

SUPERFICIE:  
 SUPERFICIE TOTAL: 23,83 Ha.  
 SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 11,04 Ha.  
 INDUSTRIAL  
 VIARIO  
 ESPACIOS LIBRES  
 EQUIPAMIENTO

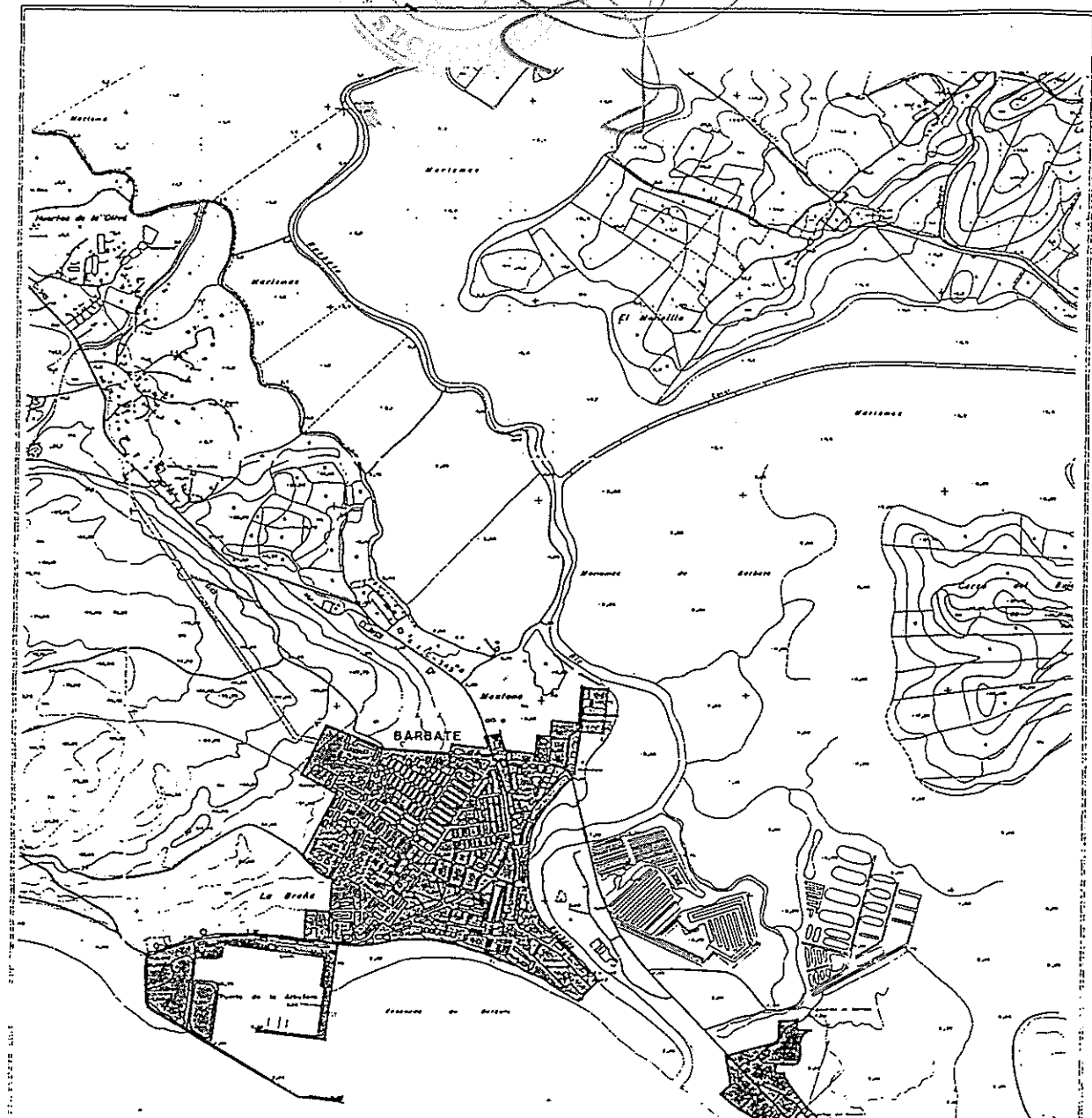
APROVECHAMIENTO:  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL  
 INDUSTRIAL  
 TERCIARIO  
 TOTAL

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
 ESPACIOS LIBRES ESCOLAR DEPORTIVO OTROS TOTAL  
 DE DOMINIO Y USO PUBLICOS  
 M2 SUELO TOTALES  
 SUPERFICIE MINIMA DE GESION GRATUITA, M2 SUELO

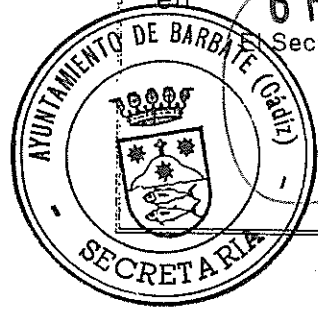
OBSERVACIONES: Aprobado por el Pleno Municipal  
 19 MAYO 1995  
 Secretario



Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 TEXTO REFUNDIDO Aprobado  
 POR RESOLUCION DE LA SECRETARIA DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO DE BARBATE (Cádiz) de fecha 19 de Mayo de 1995  
 JUNTA DE ANDALUCIA



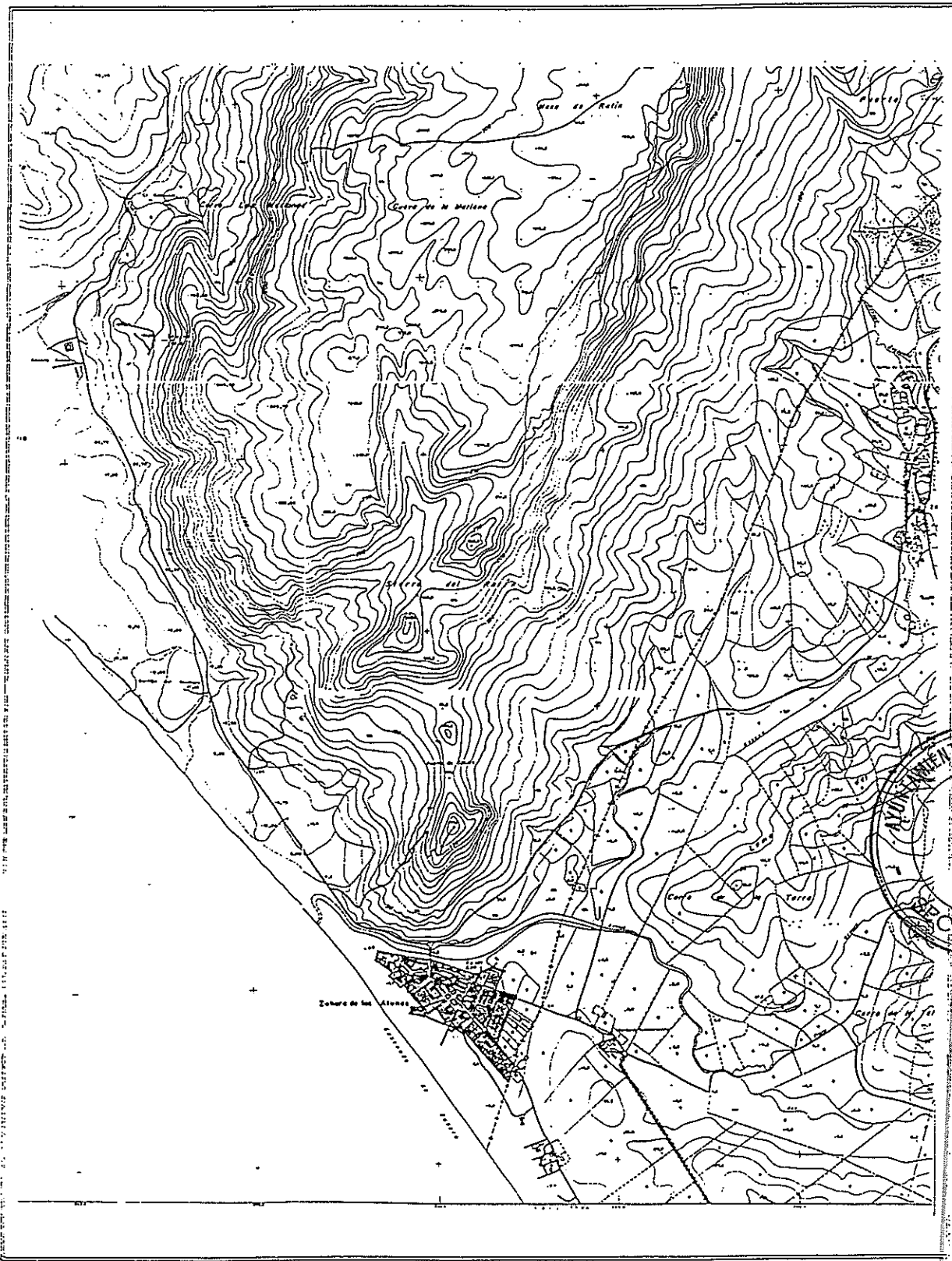
Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996  
 Secretario



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

APROBACIÓN PROVISIONAL del Pleno Corporativo de fecha **29 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 RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**30 ENE 2003**  
 JUNTA DE ANDALUCÍA

Aprobado por el Pleno Municipal en **9 MAYO 1995**  
 El Secretario



Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REUNIFICADO ACEPTADO**  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**20 ENE. 1995**  
 JUNTA DE ANDALUCÍA



Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996**  
 El Secretario



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 29 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 n.º 988/95. EL SECRETARIO.

DENOMINACION: PLAN PARCIAL BARBATE 1

DATOS:

USO GLOBAL: RESIDENCIAL TURISTICO  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA MUNICIPAL  
 SISTEMA DE ACTUACION: ACTUACION  
 OPERACION A LA QUE PERTENECE: APROBACION INICIAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS

FECHA: 1.987  
 GRADO DE EJECUCION: URBANIZACION EDIFICACION

SUPERFICIE:

SUPERFICIE TOTAL: 15,6 Has.  
 SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 75.774 m2  
 INDUSTRIAL:  
 VIARIO: 47.250 m2  
 ESPACIOS LIBRES: 18.000 m2  
 EQUIPAMIENTO: 14.976 m2

APROVECHAMIENTO:

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 77.996 m2  
 INDUSTRIAL:  
 TERCARIO:  
 TOTAL: 77.996 m2

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:

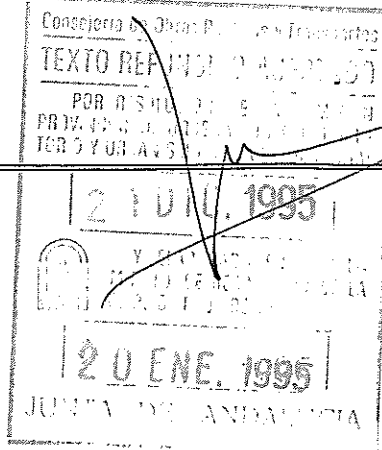
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL

M2 SUELO TOTALES  
 SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 SUELO

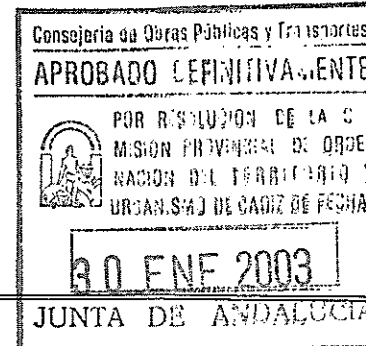
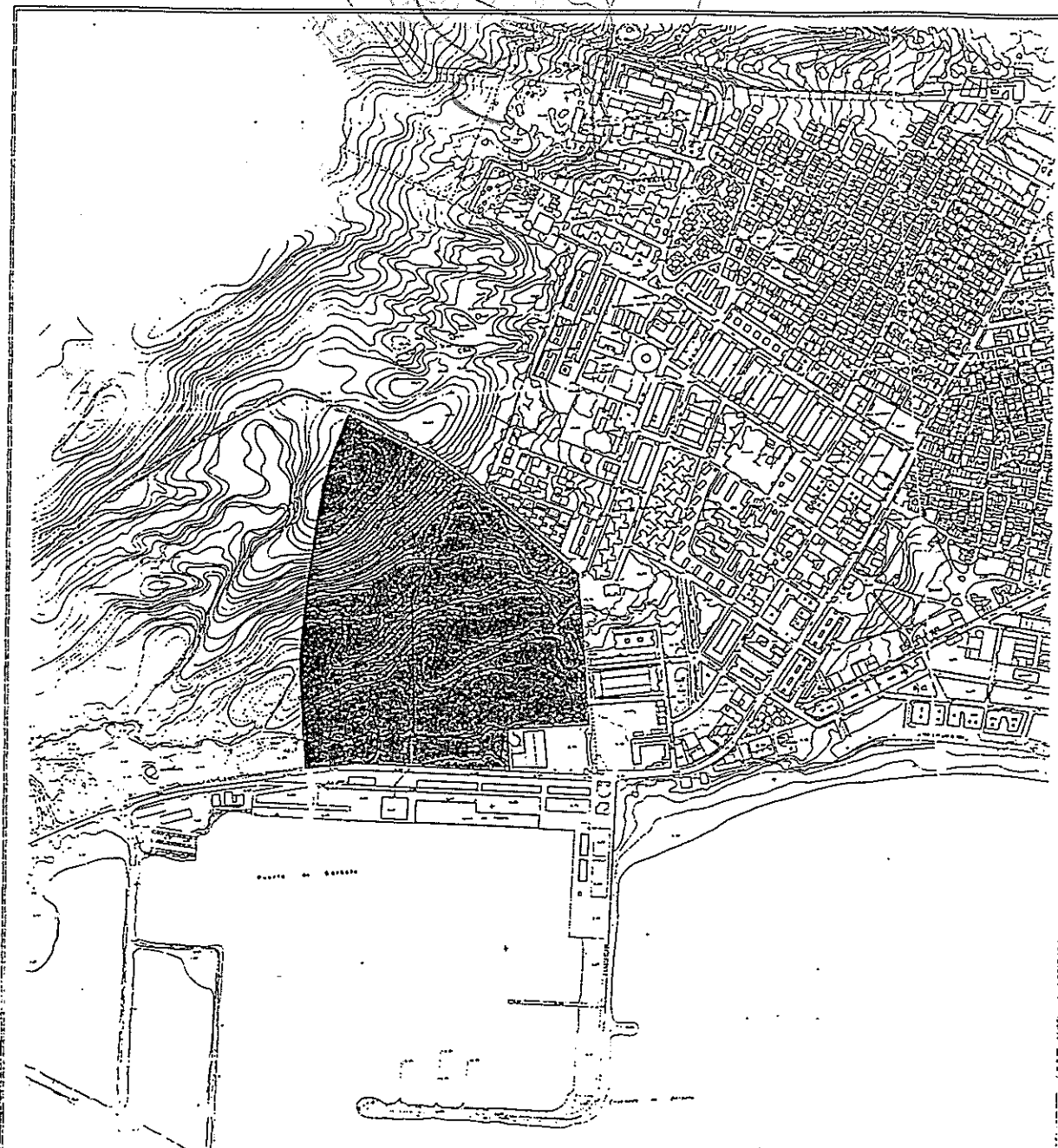
OBSERVACIONES:

Deberá acumular las cesiones no edificables en la zona próxima al puerto

Aprobado por el Pleno Municipal 19 MAYO 1995 El Secretario



Aprobado por el Pleno Municipal 6 FEB. 1996 El Secretario





APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha \_\_\_\_\_ en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 1ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.  
EL SECRETARIO,

DENOMINACION: PLAN PARCIAL BARBATE 2

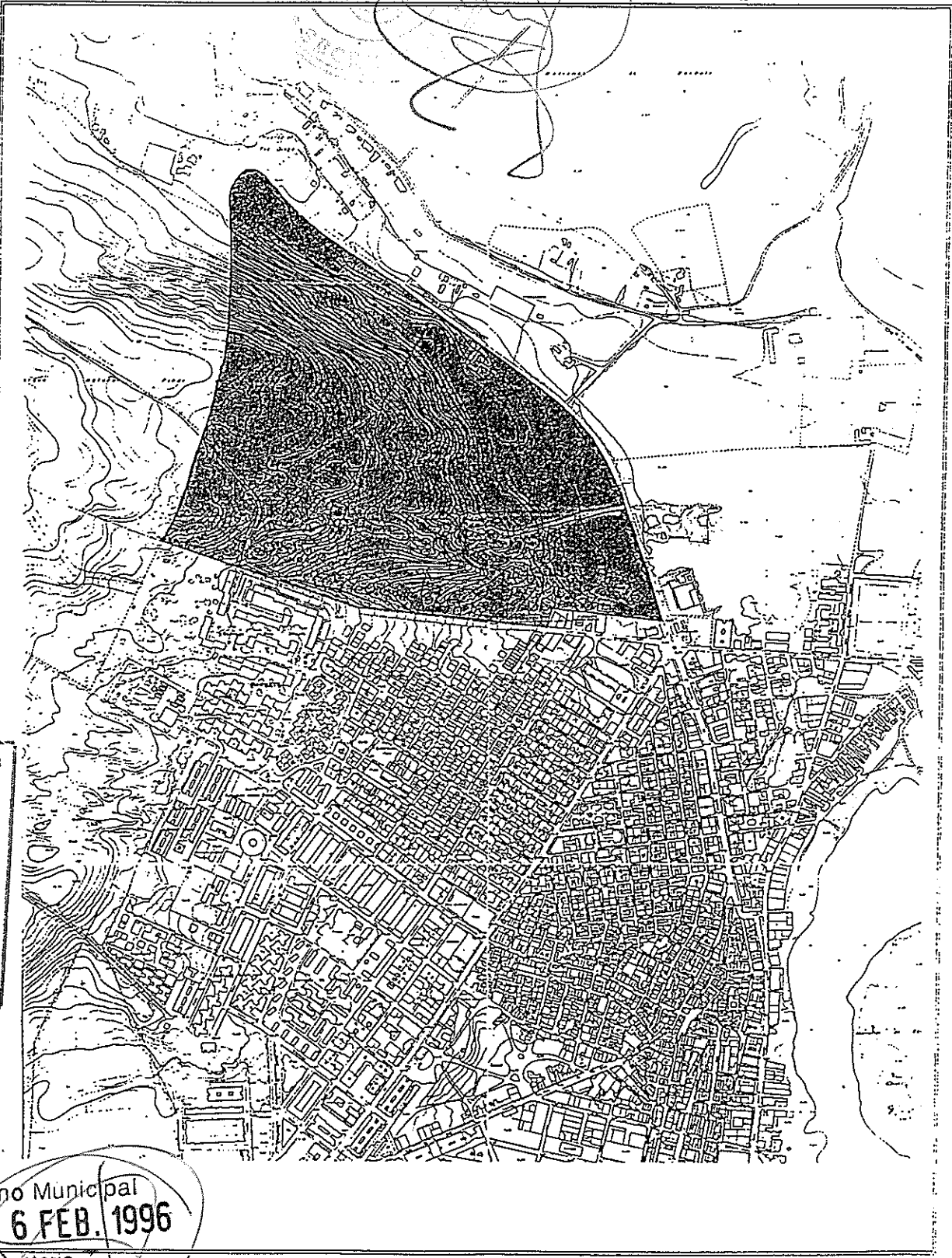
DATOS:  
 USO GLOBAL: RESIDENCIAL ENSANCHE  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA MUNICIPAL  
 SISTEMA DE ACTUACION:  
 OPERACION A LA QUE PERTENECE: APROBACION INICIAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS  
 FECHA: 1.987  
 GRADO DE EJECUCION: URBANIZACION EDIFICACION

SUPERFICIE:  
 SUPERFICIE TOTAL: 33,6 Has.  
 SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 84.080 m2  
 INDUSTRIAL:  
 VIARIO: 78.000 m2  
 ESPACIOS LIBRES: 83.600 m2  
 EQUIPAMIENTO: 90.320 m2

APROVECHAMIENTO:  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 201.600 m2  
 INDUSTRIAL:  
 TERCARIO:  
 TOTAL: 201.600 m2

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:				
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
M2 SUELO TOTALES				
SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 SUELO				

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



OBSERVACIONES:

Aprobado por el Pleno Municipal  
**9 MAYO 1995**  
 Secretario

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REFUNDIDO**  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DE TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**19.ENE.1995**  
 JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado por el Pleno Municipal  
**6 FEB. 1996**  
 Secretario

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **23 DIC 2009** 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.

DENOMINACION: PLAN PARCIAL BARBATE 3

DATOS:  
 USO GLOBAL: RESIDENCIAL ENSANCHE  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA MUNICIPAL  
 SISTEMA DE ACTUACION:  
 OPERACION A LA QUE PERTENECE: APROBACION INICIAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS  
 FECHA: 1.987  
 GRADO DE EJECUCION: URBANIZACION EDIFICACION

SUPERFICIE:  
 SUPERFICIE TOTAL: 17,5 Has.  
 SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 85.400 m2  
 INDUSTRIAL:  
 VIARIO: 40.500 m2  
 ESPACIOS LIBRES: 20.500 m2  
 EQUIPAMIENTO: 28.600 m2

APROVECHAMIENTO:  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 70.000 m2  
 INDUSTRIAL:  
 TERCIARIO:  
 TOTAL: 70.000 m2

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
 ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS  
 ESCOLAR DEPORTIVO OTROS TOTAL  
 M2 SUELO TOTALES  
 SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 SUELO

OBSERVACIONES:



Aprobado por el Pleno Municipal el **9 MAYO 1995**  
 SECRETARIA

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 TEXTO REFUNDIDO ASENTADO  
 POR RESUMEN DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ  
 2 FEB. 1995  
 JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado por el Pleno Municipal el **6 FEB. 1996**  
 SECRETARIA

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR RESUMEN DE LA COMISION 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.

DENOMINACION: PLAN PARCIAL BARBATE 4

DATOS:  
 USO GLOBAL: RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA MUNICIPAL  
 SISTEMA DE ACTUACION:  
 OPERACION A LA QUE PERTENECE: APROBACION INICIAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS  
 FECHA: 1.987  
 GRADO DE EJECUCION: URBANIZACION EDIFICACION

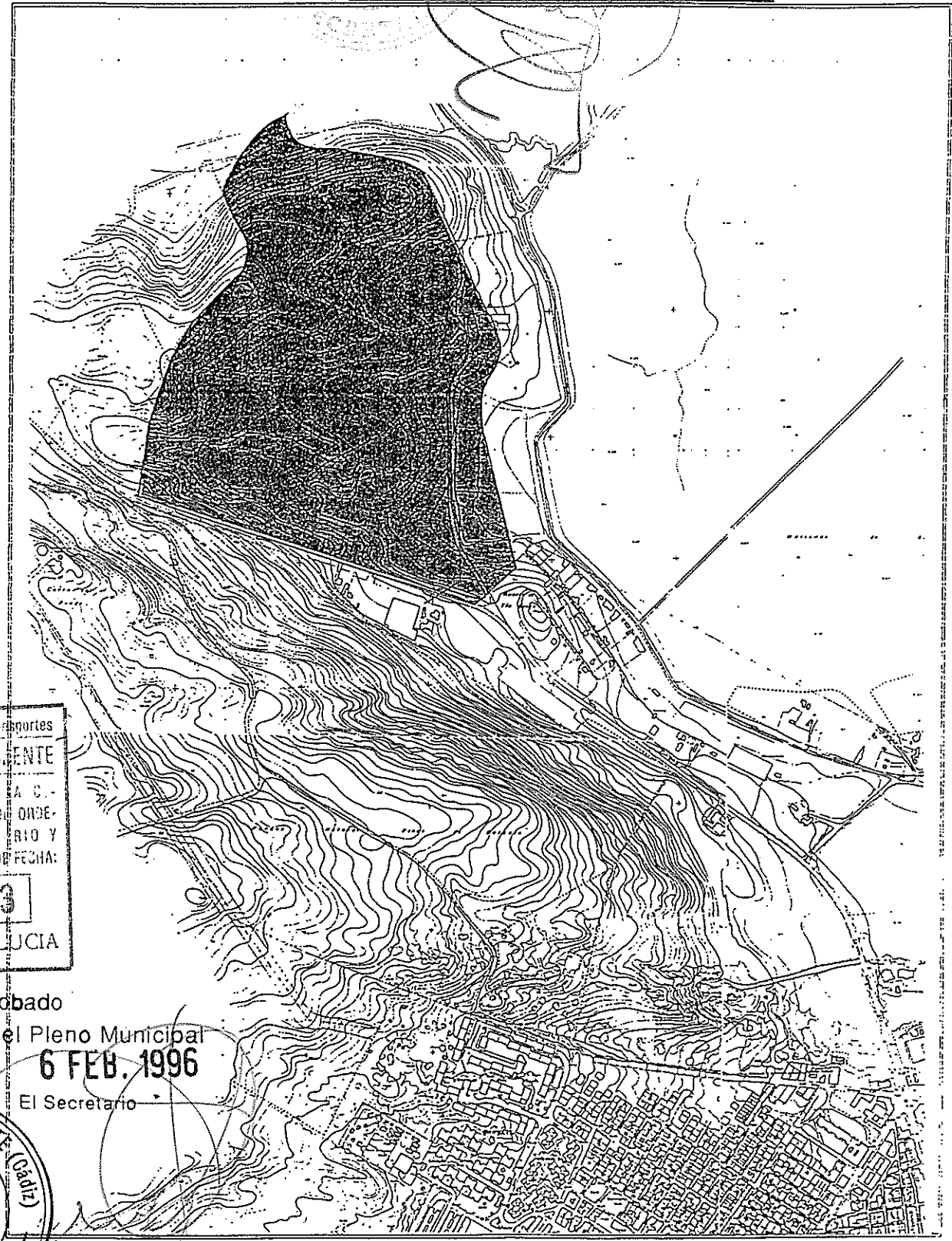
SUPERFICIE:  
 SUPERFICIE TOTAL: 30,5 Has.  
 SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 183.190 m2  
 INDUSTRIAL: 77.190  
 VIARIO: 35.500 m2  
 ESPACIOS LIBRES: 12.120 m2  
 EQUIPAMIENTO:

APROVECHAMIENTO:  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 61.600 m2  
 INDUSTRIAL:  
 TERCIARIO:  
 TOTAL: 61.600 m2

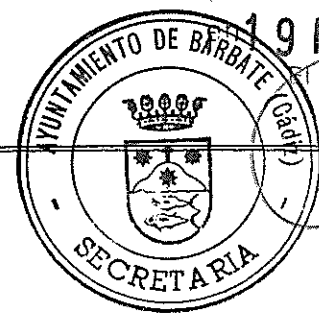
RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
 ESPACIOS LIBRES ESCOLAR DEPORTIVO OTROS TOTAL  
 DE DOMINIO Y USO PUBLICOS

M2 SUELO TOTALES  
 SUPERFICIE MINIMA DE CESTION GRATUITA, M2 SUELO

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



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



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



Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996**  
 El Secretario

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 29 DIC. 2001 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.**

DENOMINACION: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL

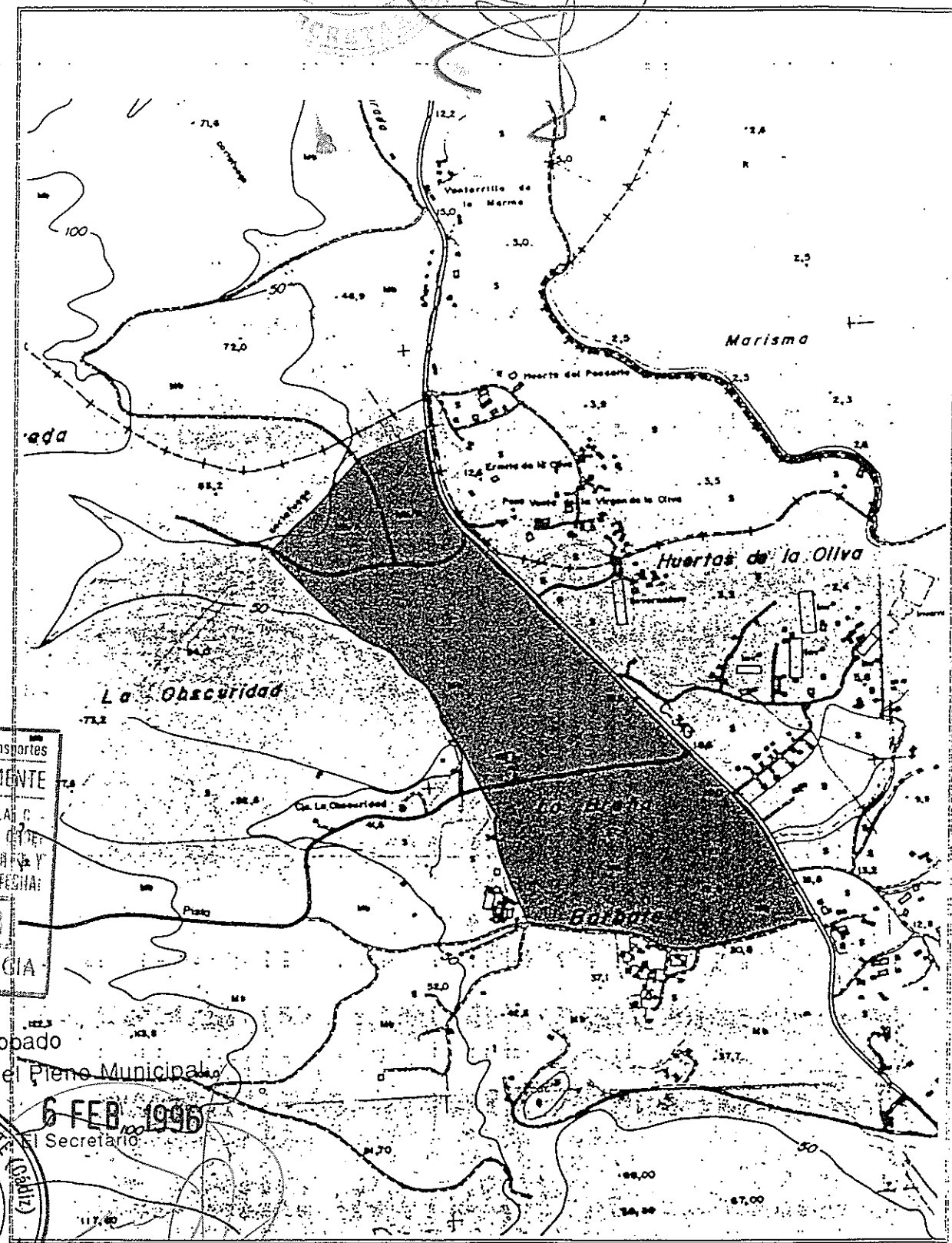
DATOS:  
 USO GLOBAL: INDUSTRIAL  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA MUNICIPAL  
 SISTEMA DE ACTUACION:  
 OPERACION A LA QUE PERTENECE: APROBACION INICIAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS  
 FECHA: 1.987  
 GRADO DE EJECUCION: URBANIZACION EDIFICACION

SUPERFICIE:  
 SUPERFICIE TOTAL: 54,4 Has.  
 SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL:  
 INDUSTRIAL: 364.840 m2  
 VIARIO: 103.000 m2  
 ESPACIOS LIBRES: 54.400 m2  
 EQUIPAMIENTO: 21.760 m2

APROVECHAMIENTO:  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:  
 INDUSTRIAL: 380.000 m2  
 TERCIARIO: 380.000 m2  
 TOTAL: 380.000 m2

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS				
M2 SUELO TOTALES				
SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 SUELO				

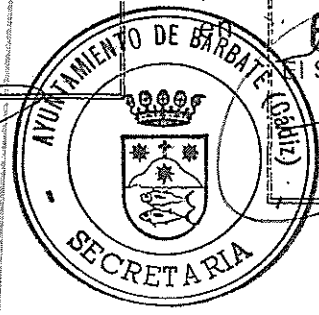
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**30 ENE 2003**  
 JUNTA DE ANDALUCIA



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



Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 TEXTO REVISADO ACEPTADO  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**20 ENE 1995**  
 JUNTA DE ANDALUCIA



Aprobado por el Pleno Municipal  
**6 FEB 1996**  
 El Secretario

DENOMINACION: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR BARBATE 1

DATOS:  
USO GLOBAL: RESIDENCIAL E INDUSTRIAL COMPATIBLE  
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA MUNICIPAL  
SISTEMA DE ACTUACION:  
OPERACION A LA QUE PERTENECE: APROBACION INICIAL DE  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
  
FECHA: 1987  
GRADO DE EJECUCION: URBANIZACION  
EDIFICACION

SUPERFICIE:  
SUPERFICIE TOTAL: 3,76 Has.  
SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 23.240 m2  
INDUSTRIAL:  
VIARIO: 9.400 m2  
ESPACIOS LIBRES: 3.760 m2  
EQUIPAMIENTO: 1.200 m2

APROVECHAMIENTO:  
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 15.040 m2  
INDUSTRIAL:  
TERCIARIO:  
TOTAL: 15.040 m2

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS  
ESCOLAR DEPORTIVO OTROS TOTAL  
  
M2 SUELO TOTALES  
SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 SUELO

OBSERVACIONES: Aprobado por el Pleno Municipal  
19 MAYO 1995  
El Secretario

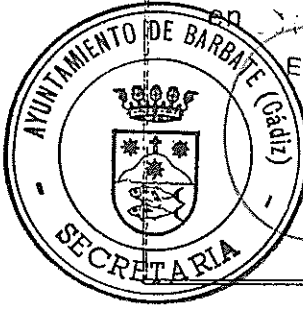


Consejería de Obras Públicas y Transportes  
TEXTO RESOLUCION ACEPTADO  
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO DE CAJALIZ  
20 ENE. 1995  
JUNTA DE ANDALUCIA

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.



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



Consejería de Obras Públicas y Transportes  
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO DE CAJALIZ  
30 ENE 2003  
JUNTA DE ANDALUCIA

DENOMINACION: PLAN PARCIAL ZAHARA

DATOS:  
 USO GLOBAL: TURISTICO HOTELERO  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA MUNICIPAL  
 SISTEMA DE ACTUACION:  
 OPERACION A LA QUE PERTENECE: APROBACION INICIAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS  
 FECHA: 1987  
 GRADO DE EJECUCION: URBANIZACION EDIFICACION

SUPERFICIE:  
 SUPERFICIE TOTAL: 110,3 Has.  
 SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 418.174 m2  
 INDUSTRIAL:  
 VIARIO: 242.750 m2  
 ESPACIOS LIBRES: 410.300 m2  
 EQUIPAMIENTO: 31.776 m2

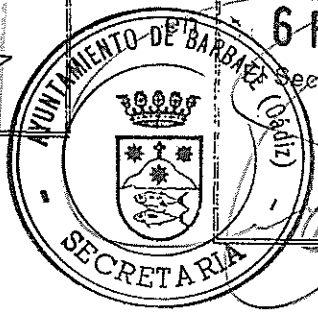
APROVECHAMIENTO:  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 220.600 m2  
 INDUSTRIAL:  
 TERCIARIO:  
 TOTAL: 220.600 m2

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
 ESPACIOS LIBRES ESCOLAR DEPORTIVO OTROS TOTAL  
 DE DOMINIO Y USO PUBLICOS  
 M2 SUELO TOTALES  
 SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 SUELO

OBSERVACIONES: Aprobado por el Pleno Municipal  
 19 MAYU 1995  
 Secretario



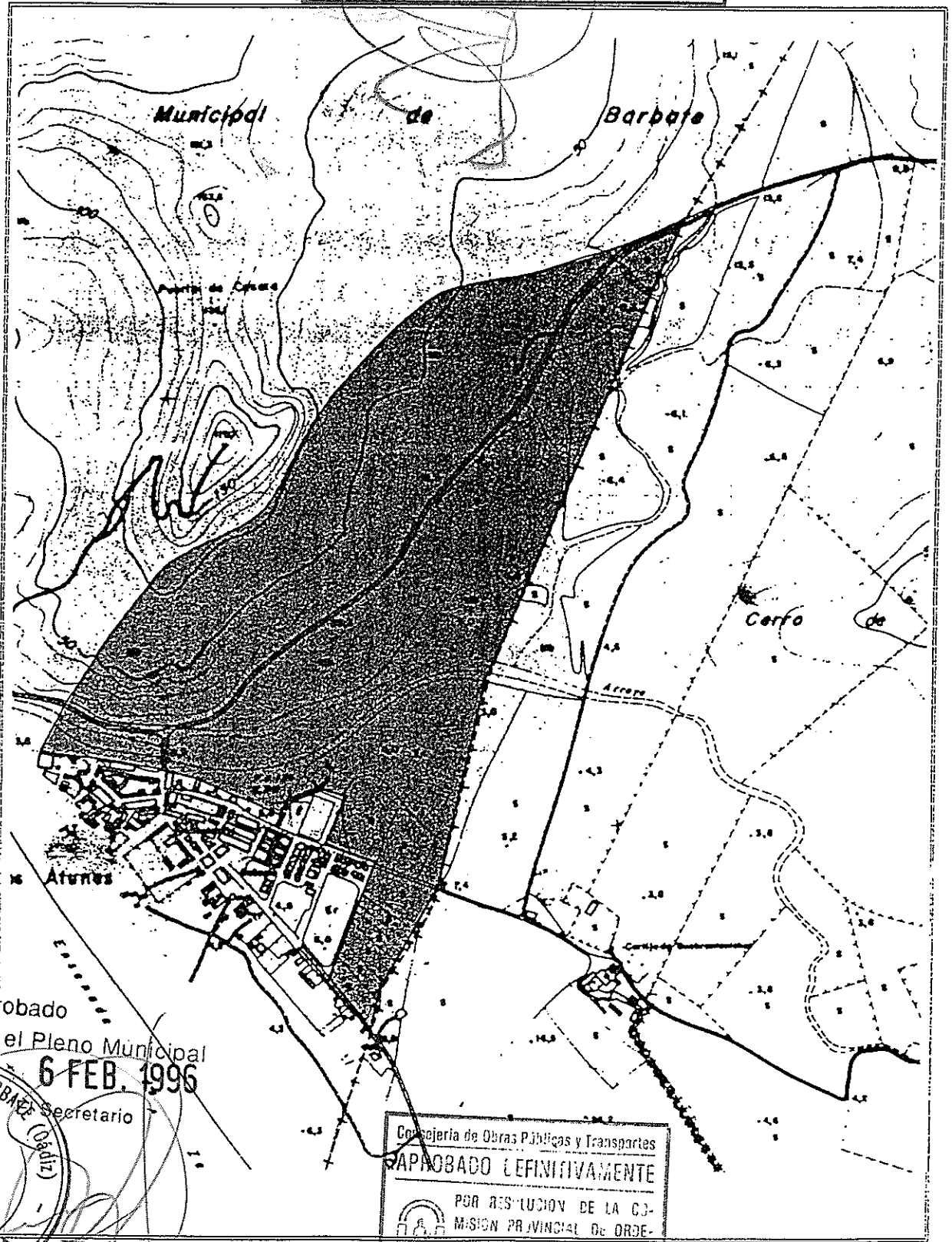
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
 20 ENE. 1995  
 JUNTA DE ANDALUCIA



Aprobado por el Pleno Municipal  
 6 FEB. 1996  
 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

APROBACION 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,



DENOMINACION: PLAN PARCIAL LOS CAÑOS DE MECA 1

DATOS:  
 USO GLOBAL: TURISTICO HOTELERO  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA MUNICIPAL  
 SISTEMA DE ACTUACION:  
 OPERACION A LA QUE PERTENECE: APROBACION INICIAL DE  
 NORMAS SUBSIDIARIAS  
 FECHA: 1987  
 GRADO DE EJECUCION: URBANIZACION  
 EDIFICACION

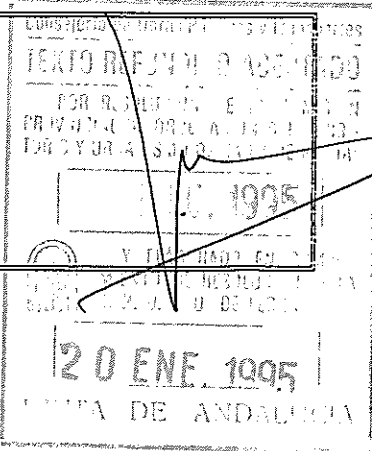
SUPERFICIE:  
 SUPERFICIE TOTAL: 38,9 Has.  
 SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 194.342 m2  
 INDUSTRIAL:  
 VIARIO: 121.750 m2  
 ESPACIOS LIBRES: 44.900 m2  
 EQUIPAMIENTO: 28.008 m2

APROVECHAMIENTO:  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 363.000 m2  
 INDUSTRIAL:  
 TERCIARIO:  
 TOTAL: 363.000 m2

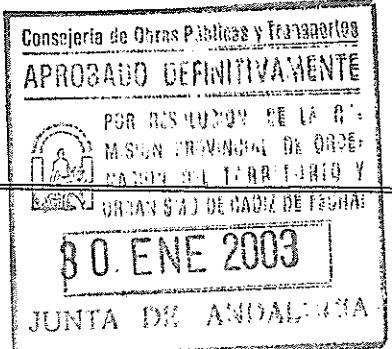
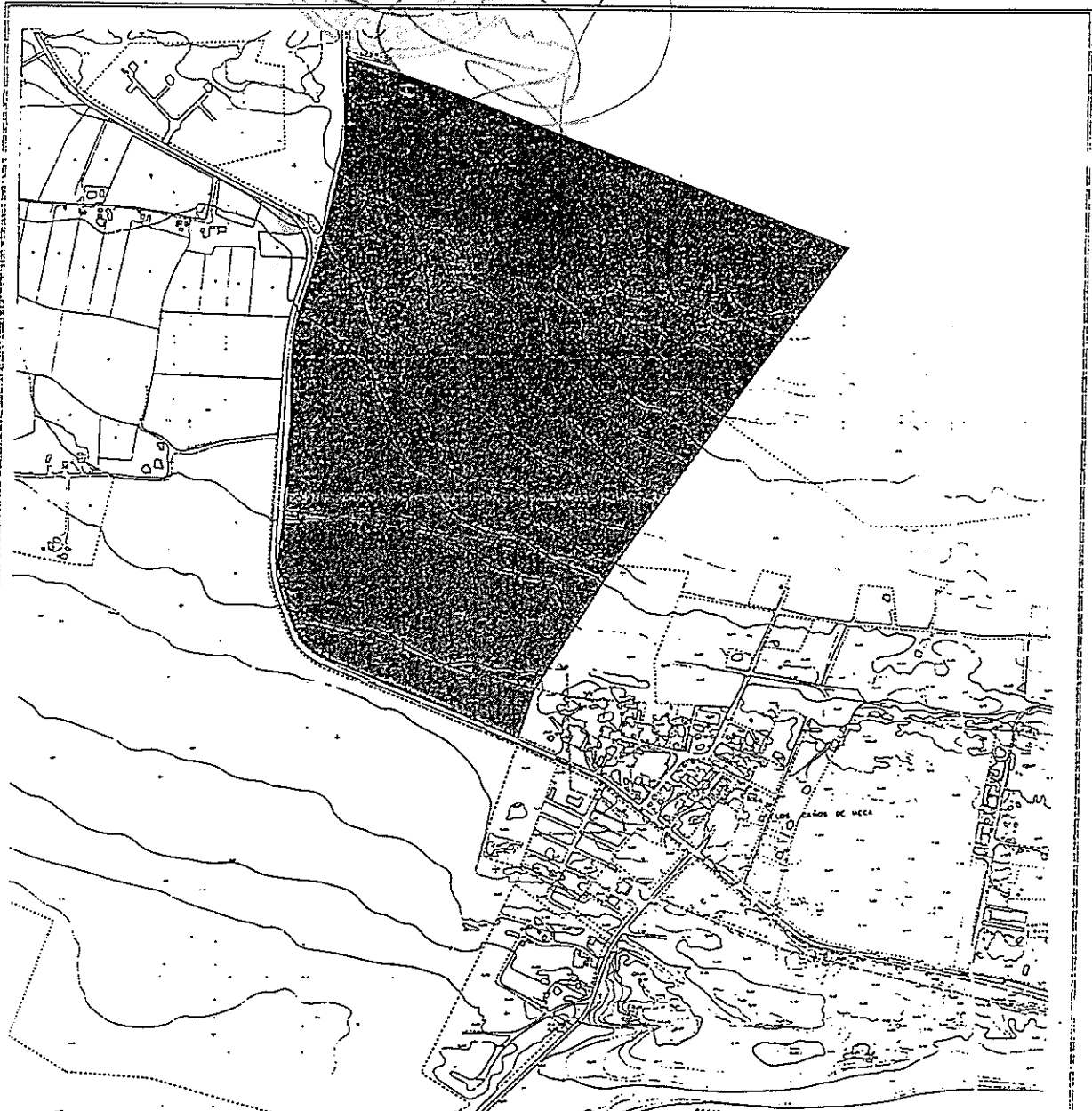
RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
 ESPACIOS LIBRES ESCOLAR DEPORTIVO OTROS TOTAL  
 DE DOMINIO Y  
 USO PUBLICOS

M2 SUELO TOTALES  
 SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 SUELO

OBSERVACIONES:  
 Deberá dejar previstas varias conexiones con el Plan  
 Parcial C2.  
 Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 19 MAYO 1995  
 Secretario



APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Corporativo  
 de fecha 20 de FEBRERO de 2003 en cumplimiento de  
 Sentencia de 1 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.



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha: \_\_\_\_\_ 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.

DENOMINACION: PLAN PARCIAL LOS CAÑOS DE MECA 2

DATOS:  
 USO GLOBAL: TURISTICO HOTELERO  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA MUNICIPAL  
 SISTEMA DE ACTUACION:  
 OPERACION A LA QUE PERTENECE: APROBACION INICIAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS  
 FECHA: 1987  
 GRADO DE EJECUCION: URBANIZACION EDIFICACION

SUPERFICIE:  
 SUPERFICIE TOTAL: 41,8 Has.  
 SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 216.929 m2  
 INDUSTRIAL:  
 VIARIO: 122.675 m2  
 ESPACIOS LIBRES: 48.300 m2  
 EQUIPAMIENTO: 30.096 m2

APROVECHAMIENTO:  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 398.200 m2  
 INDUSTRIAL:  
 TERCIARIO:  
 TOTAL: 398.200 m2

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
 ESPACIOS LIBRES ESCOLAR DEPORTIVO OTROS TOTAL  
 DE DOMINIO Y  
 USO PUBLICOS

M2 SUELO TOTALES  
 SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 SUELO

OBSERVACIONES:  
 Deberá dejar varias conexiones con el Plan Parcial C1 y C2

Aprobado por el Pleno Municipal  
 19 MAYO 1995  
 El Secretario



Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 APROBADO DEFINITIVA AGENTE  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
 30.ENE.2005  
 JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado por el Pleno Municipal  
 6 FEB. 1996  
 El Secretario

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 TEXTO RESUMEN Y ANEXO  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
 27.01.1995  
 20 ENE 1995  
 JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE BARBATE (Cádiz)  
 SECRETARIA



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha \_\_\_\_\_ 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,

DENOMINACION: PLAN PARCIAL LOS CAÑOS DE MECA 3

DATOS:  
 USO GLOBAL: TURISTICO HOTELERO  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA MUNICIPAL  
 SISTEMA DE ACTUACION:  
 OPERACION A LA QUE PERTENECE: APROBACION INICIAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS  
 FECHA: 1987  
 GRADO DE EJECUCION: URBANIZACION EDIFICACION

SUPERFICIE:  
 SUPERFICIE TOTAL: 38,8 Has.  
 SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 197.164 m2  
 INDUSTRIAL:  
 VIARIO: 118.100 m2  
 ESPACIOS LIBRES: 44.800 m2  
 EQUIPAMIENTO: 27.936 m2

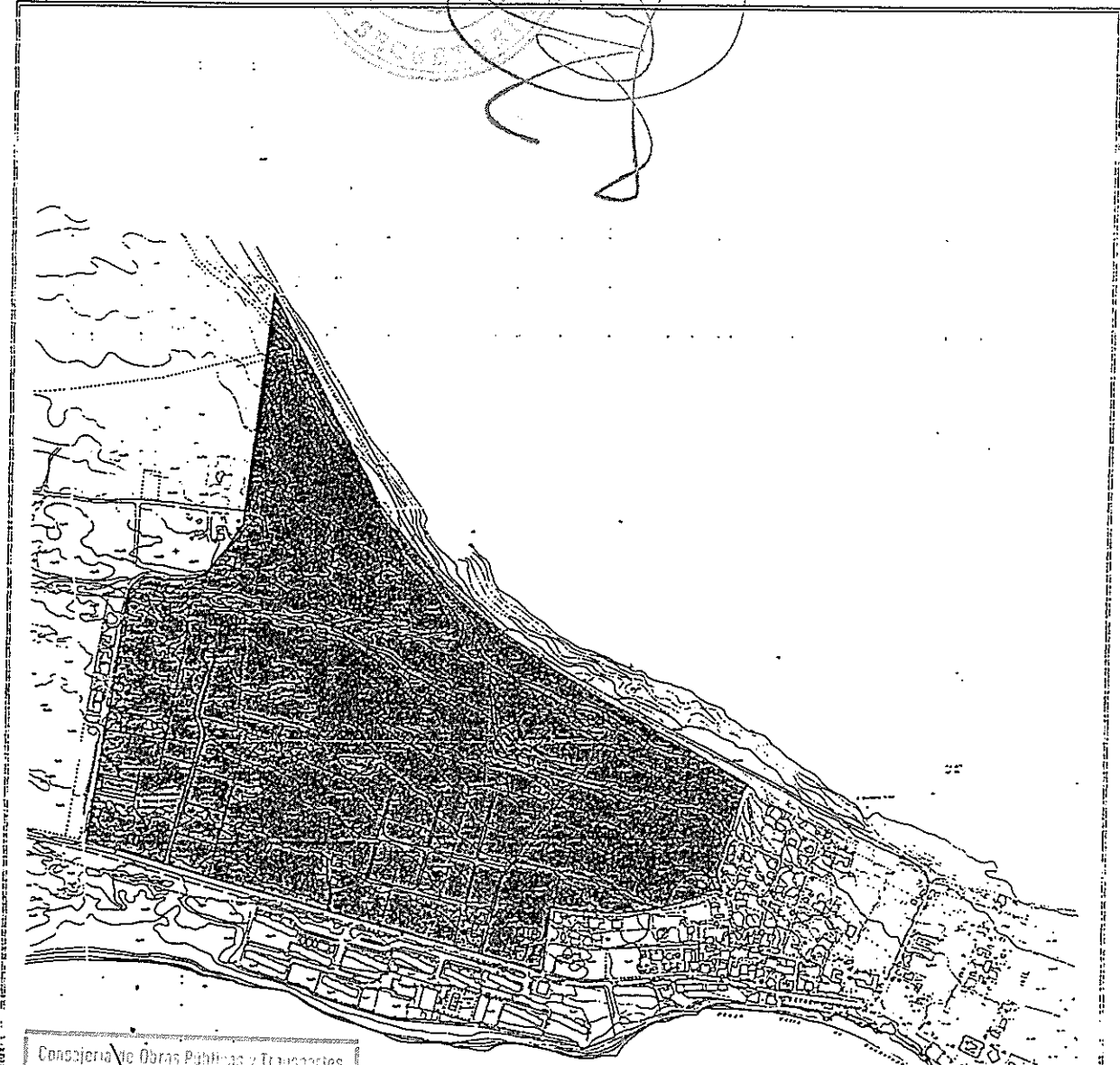
APROVECHAMIENTO:  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 365.400 m2  
 INDUSTRIAL:  
 TERCIARIO:  
 TOTAL: 365.400 m2

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
 ESPACIOS LIBRES ESCOLAR DEPORTIVO OTROS TOTAL  
 DE DOMINIO Y USO PUBLICOS

M2 SUELO TOTALES  
 SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 SUELO

OBSERVACIONES:  
 Deberá dejar previstas varias conexiones con el Plan Aprobado Parcial C2 y con el viario de suelo urbano.  
 por el Pleno Municipal  
 9 MAYO 1995  
 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 REFIUNDO ACEPTADO  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
 20 ENE. 1995  
 JUNTA DE ANDALUCIA



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

APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecl. **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.**

DENOMINACION: UNIDAD DE ACTUACION **BARBATE 1**

DATOS:  
 USO GLOBAL: RESIDENCIAL ENSANCHE  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA MUNICIPAL  
 SISTEMA DE ACTUACION:  
 OPERACION A LA QUE PERTENECE: APROBACION INICIAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS  
 FECHA: 1987  
 GRADO DE EJECUCION: URBANIZACION EDIFICACION

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



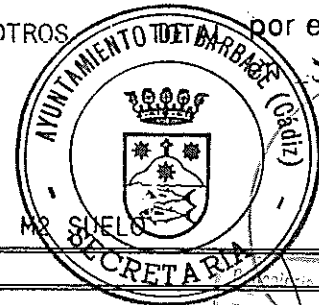
SUPERFICIE:  
 SUPERFICIE TOTAL: 6,5 Has.  
 SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 44.650 m2  
 INDUSTRIAL:  
 VIARIO: 16.250 m2  
 ESPACIOS LIBRES: 75.000 m2  
 EQUIPAMIENTO: 18.400 m2

APROVECHAMIENTO:  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 52.000 m2  
 INDUSTRIAL:  
 TERCARIO:  
 TOTAL: 52.000 m2

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
 ESPACIOS LIBRES ESCOLAR DEPORTIVO OTROS  
 DE DOMINIO Y USO PUBLICOS

Aprobado por el Pleno Municipal **6 FEB 1996**  
 El Secretario

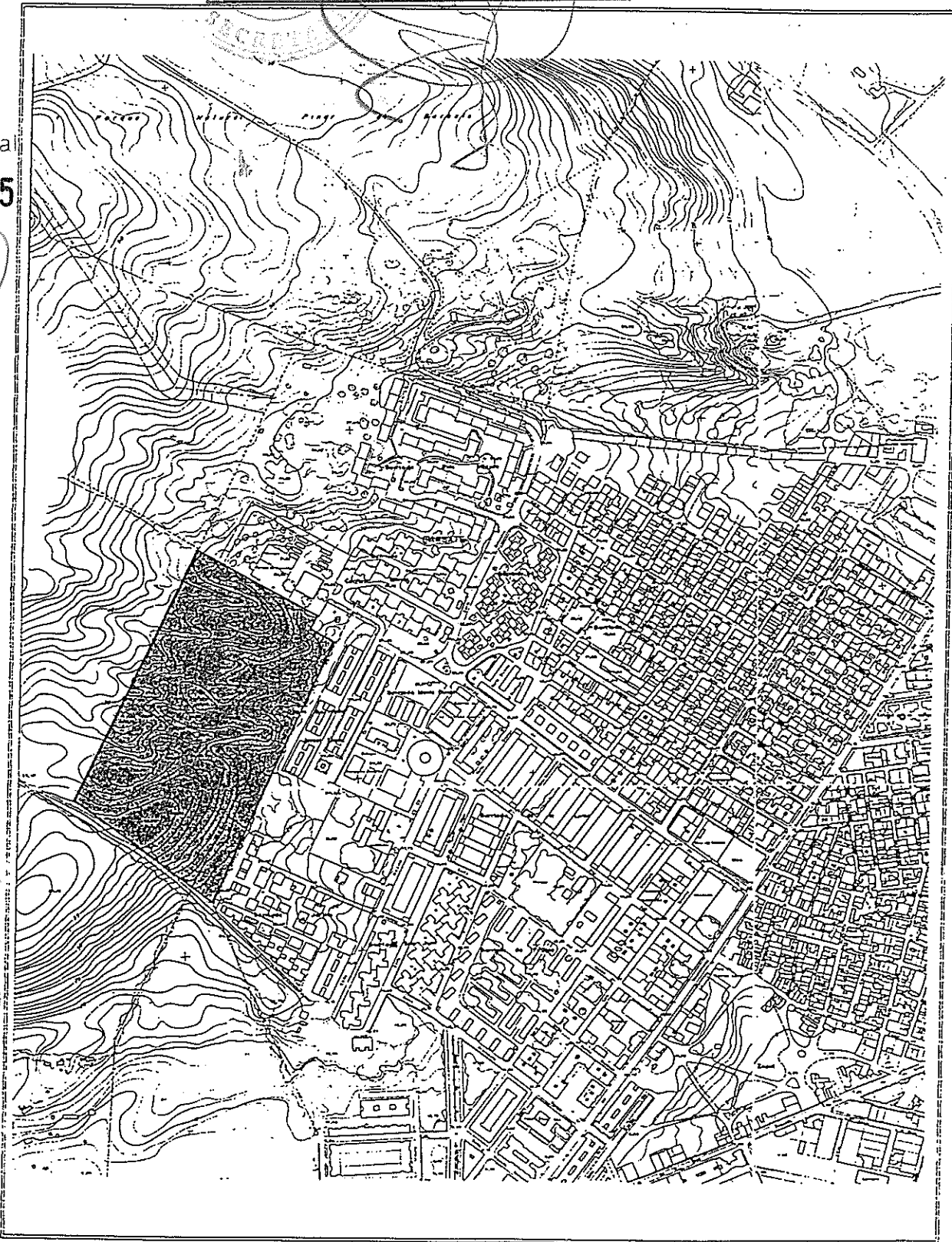
M2 SUELO TOTALES  
 SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 SUELO



OBSERVACIONES:  
 El plano pertenece al Avance de Normas Subsidiarias y los datos a la Aprobación Inicial de las Normas Subsidiarias.

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

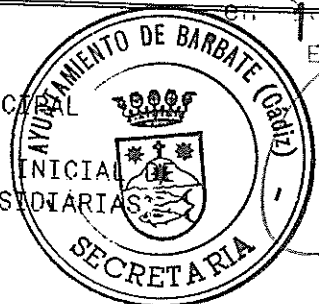
21 DIC 1995  
 JUNTA DE ANDALUCIA  
 20 ENE 1995



APROBACIÓN PROV. por el Pleno Corporativo de fecha 2 DIC 2002 en cumplimiento de Sentencia de 17 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.

DENOMINACION: UNIDAD DE ACTUACION BARBATE 2 Aprobado por el Pleno Municipal

DATOS:  
 USO GLOBAL: RESIDENCIAL ENSANCHE  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA MUNICIPAL  
 SISTEMA DE ACTUACION:  
 OPERACION A LA QUE PERTENECE: APROBACION INICIAL NORMAS SUBSIDIARIAS  
 FECHA: 1987  
 GRADO DE EJECUCION: URBANIZACION EDIFICACION



19 MAYO 1995  
 El Secretario

SUPERFICIE:  
 SUPERFICIE TOTAL: 2,7 Has.  
 SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 7.980 m2  
 INDUSTRIAL: 5.000 m2  
 VIARIO: 7.700 m2  
 ESPACIOS LIBRES: 6.320 m2  
 EQUIPAMIENTO:

APROVECHAMIENTO:  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 21.600 m2  
 INDUSTRIAL:  
 TERCARIO:  
 TOTAL: 21.600 m2

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB 1996  
 El Secretario

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
 ESPACIOS LIBRES ESCOLAR DEPORTIVO OTROS  
 DE DOMINIO Y USO PUBLICOS

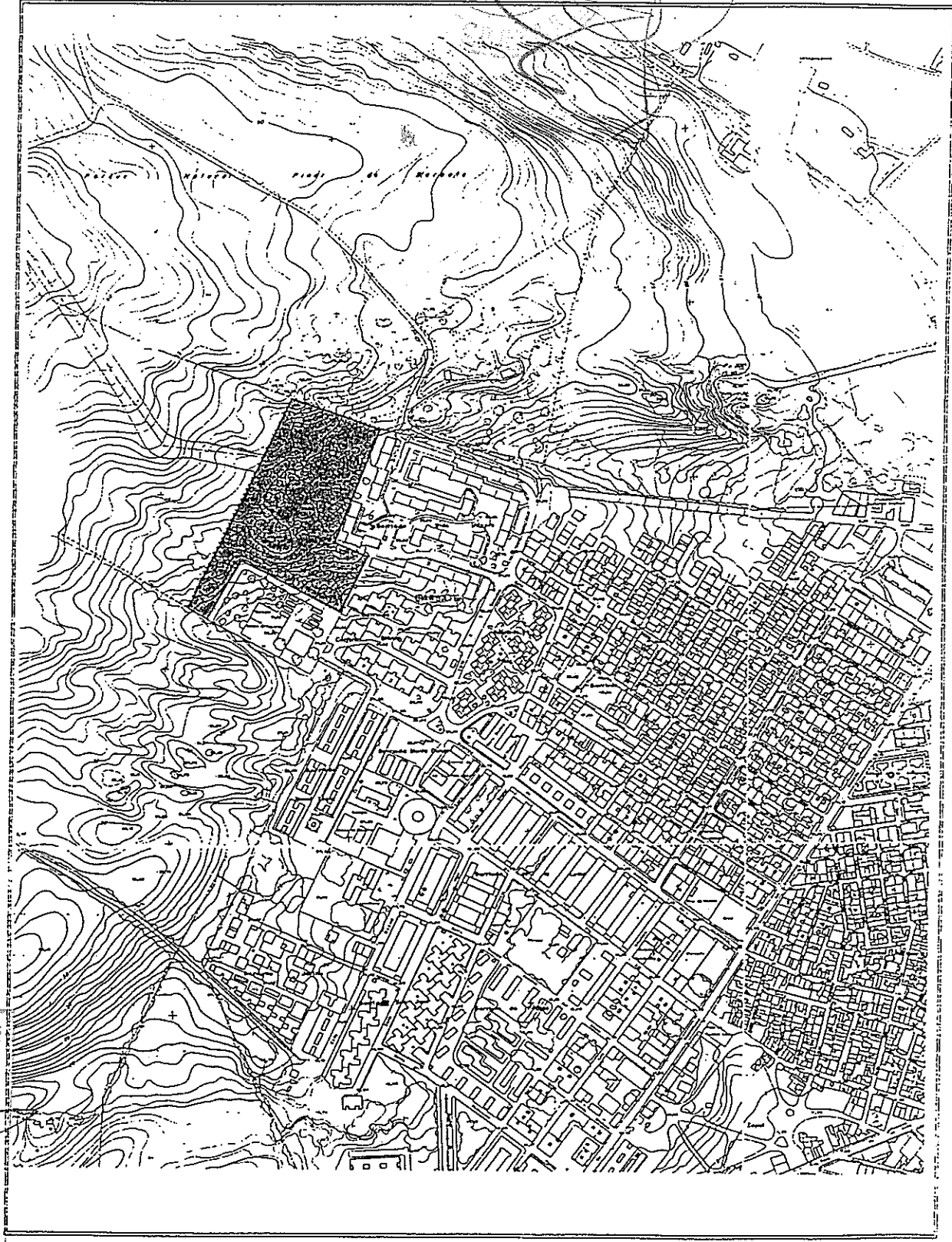
M2 SUELO TOTALES  
 SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 SUELO



OBSERVACIONES:  
 El plano pertenece al Avance de Normas Subsidiarias y los datos a la Aprobación Inicial de las Normas Subsidiarias.

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

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 TEXTO DE PLANO APROBADO  
 20 ENE 1995  
 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.

DENOMINACION: UNIDAD DE ACTUACION CAÑOS DE MECA 1

DATOS:  
USO GLOBAL: RESIDENCIAL, ESP. PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO  
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA MUNICIPAL  
SISTEMA DE ACTUACION:  
OPERACION A LA QUE PERTENECE: APROBACION INICIAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS  
FECHA: 1987  
GRADO DE EJECUCION: URBANIZACION EDIFICACION

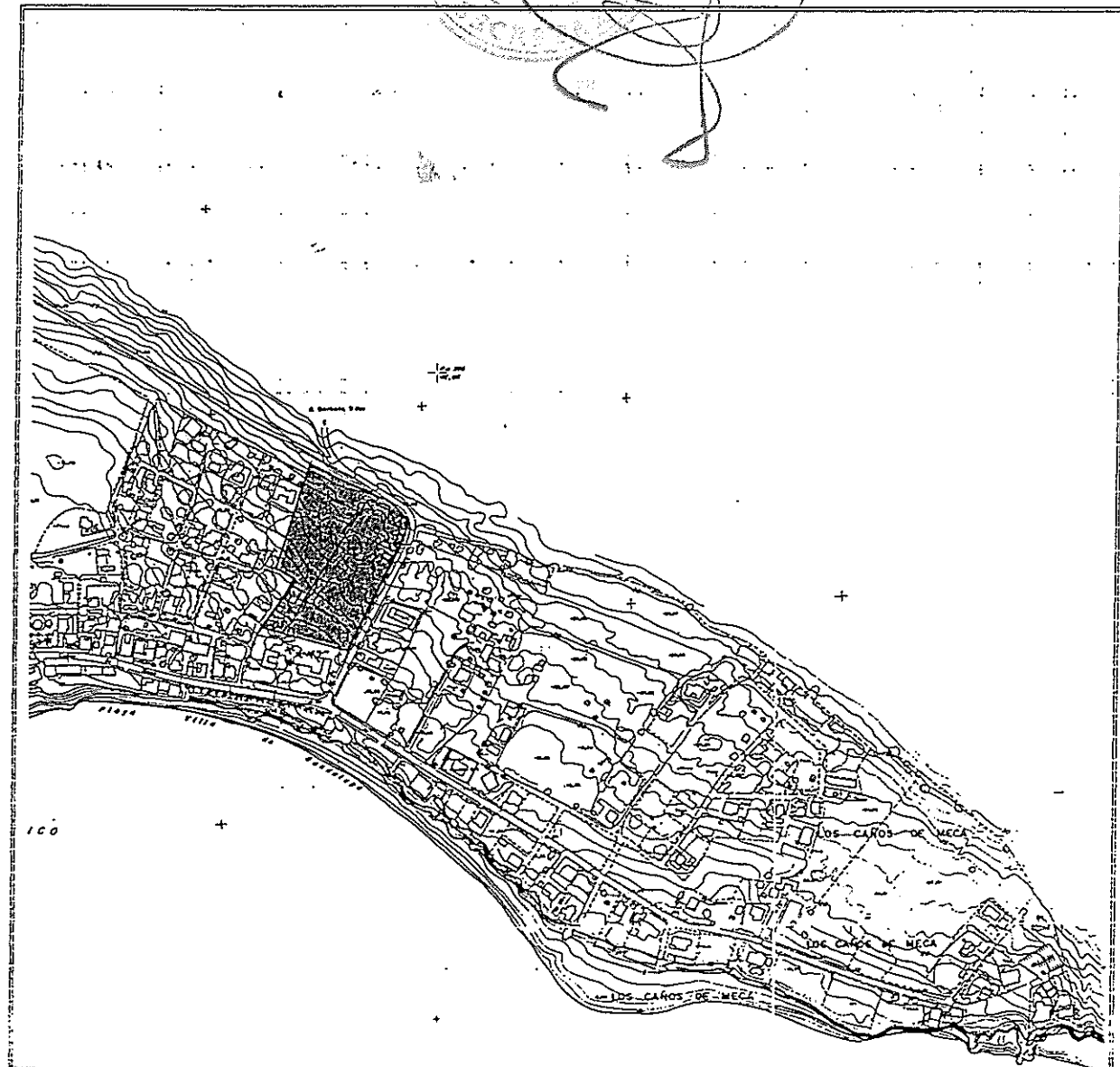
SUPERFICIE:  
SUPERFICIE TOTAL: 1,54 Has.  
SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 7.982 m2  
INDUSTRIAL:  
VIARIO: 5.350 m2  
ESPACIOS LIBRES: 1.540 m2  
EQUIPAMIENTO: 528 m2

APROVECHAMIENTO:  
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 3.080 m2  
INDUSTRIAL:  
TERCIARIO:  
TOTAL: 3.080 m2

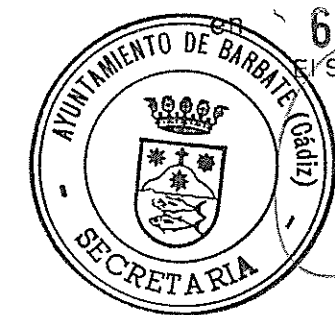
RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
ESPACIOS LIBRES ESCOLAR DEPORTIVO OTROS TOTAL  
DE DOMINIO Y USO PUBLICOS  
M2 SUELO TOTALES  
SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 SUELO

OBSERVACIONES:  
El plano pertenece al Avance de Normas Subsidiarias. Los datos a la Aprobación Inicial de las Normas Subsidiarias.  
Aprobado por el Pleno Municipal 19 MAYO 1995 El Secretario

Consajería de Obras Públicas y Transportes  
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR RESOLUCION DE LA COMISION ORDENADORA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE ANDALUCIA  
30 ENE 2003  
JUNTA DE ANDALUCIA



19 MAYO 1995  
20 ENE 2003



Aprobado por el Pleno Municipal 6 FEB. 1996 El Secretario

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 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

DENOMINACION: UNIDAD DE ACTUACION CAÑOS DE MECA 2

DATOS:  
 USO GLOBAL: RESIDENCIAL, ESP. PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA MUNICIPAL  
 SISTEMA DE ACTUACION:  
 OPERACION A LA QUE PERTENECE: APROBACION INICIAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS  
 FECHA: 1987  
 GRADO DE EJECUCION: URBANIZACION EDIFICACION

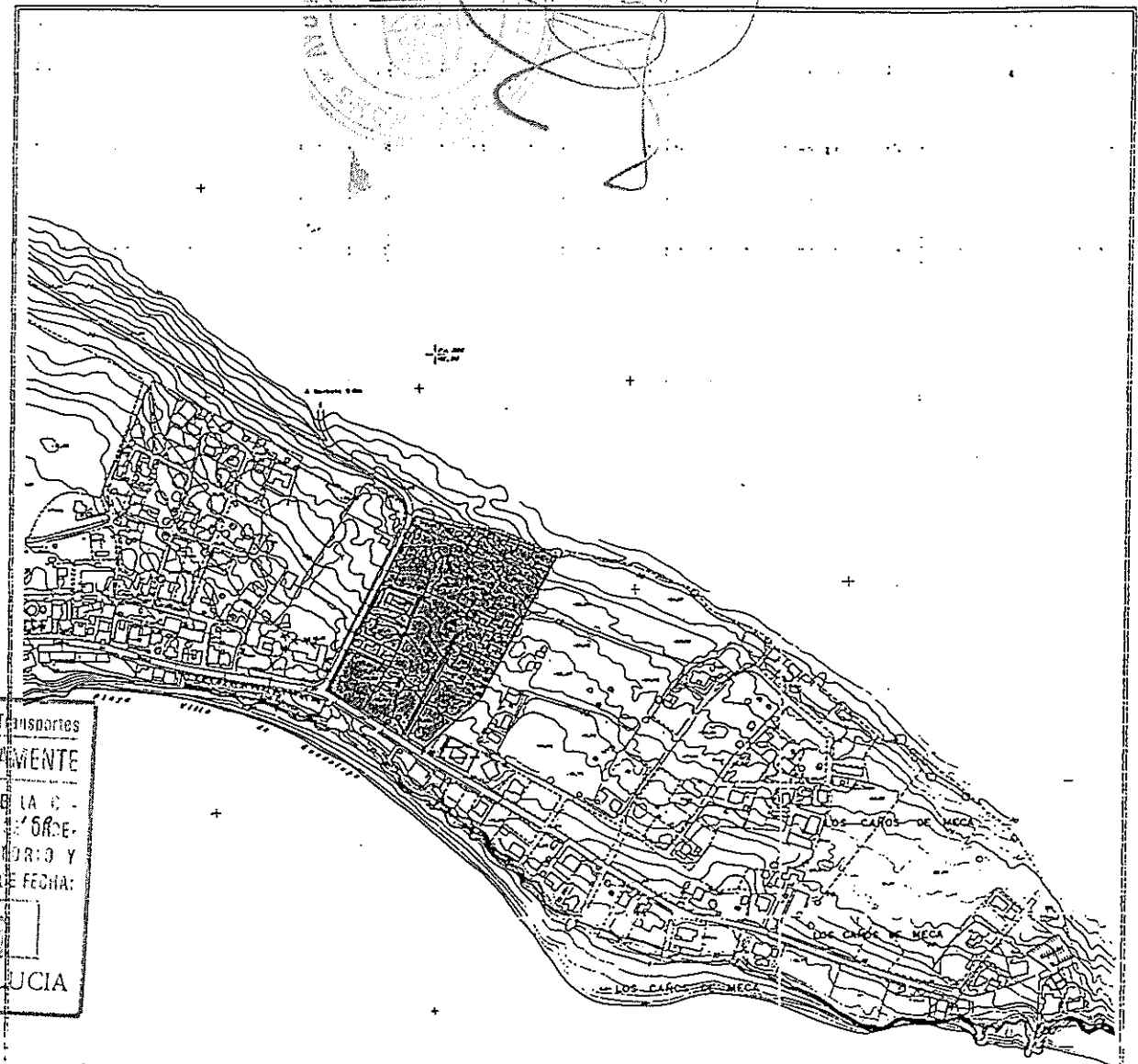
SUPERFICIE:  
 SUPERFICIE TOTAL: 2,86 Has.  
 SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 14.630 m2  
 INDUSTRIAL:  
 VIARIO: 10.150 m2  
 ESPACIOS LIBRES: 2.860 m2  
 EQUIPAMIENTO: 960 m2

APROVECHAMIENTO:  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 5.720 m2  
 INDUSTRIAL:  
 TERCARIO:  
 TOTAL: 5.720 m2

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
 ESPACIOS LIBRES ESCOLAR DEPORTIVO OTROS TOTAL  
 DE DOMINIO Y USO PUBLICOS

M2 SUELO TOTALES  
 SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2

OBSERVACIONES:  
 El plano pertenece al Avance de Normas Subsidiarias y los datos a la Aprobación Inicial de las Normas Subsidiarias



Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 POR RESOLUCION DE LA D. M. S. DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ  
 AÑO 2003  
 JUNTA DE ANDALUCIA

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**CONCEPTO DE SUELO ACEPTADO**  
 POR RESOLUCION DE LA D. M. S. DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ  
 AÑO 2003  
 JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996**  
 El Secretario

AYUNTAMIENTO DE BARBATE (Cádiz)  
 SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE BARBATE (Cádiz)  
 SECRETARIA  
**19 MAYO 1995**

23011/2002  
 APROBACION PROVISIONAL del Pleno Corporativo de fecha \_\_\_\_\_ 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,

DENOMINACION: UNIDAD DE ACTUACION CAÑOS DE MECA 3

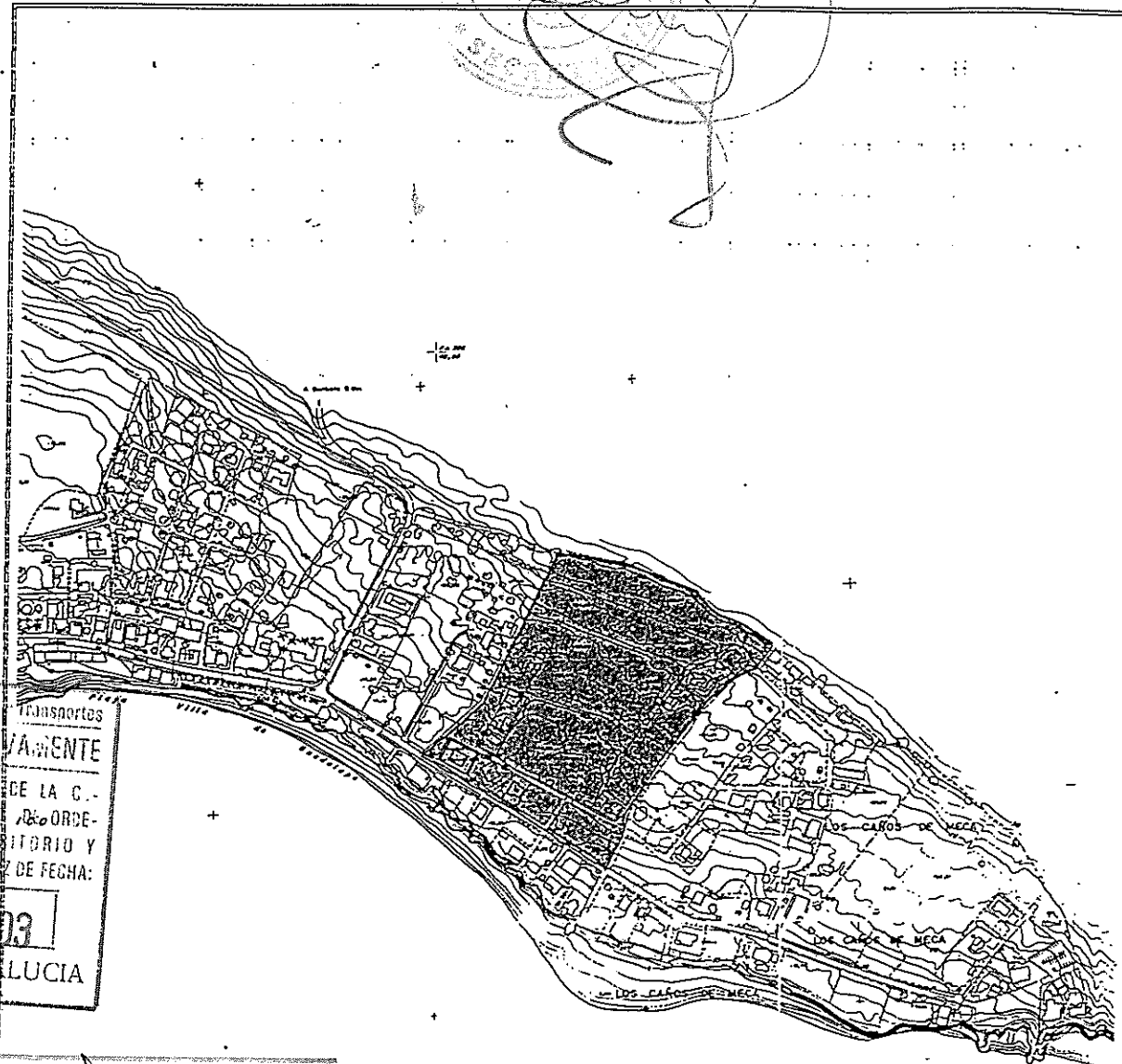
DATOS:  
 USO GLOBAL: RESIDENCIAL, ESP. PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA MUNICIPAL  
 SISTEMA DE ACTUACION:  
 OPERACION A LA QUE PERTENECE: APROBACION INICIAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS  
 FECHA: 1987  
 GRADO DE EJECUCION: URBANIZACION EDIFICACION

SUPERFICIE:  
 SUPERFICIE TOTAL: 4,89 Has.  
 SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 25.653 m2  
 INDUSTRIAL:  
 VIARIO: 10.725 m2  
 ESPACIOS LIBRES: 10.890 m2  
 EQUIPAMIENTO: 1.632 m2

APROVECHAMIENTO:  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 9.780 m2  
 INDUSTRIAL:  
 TERCARIO:  
 TOTAL: 9.780 m2

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
 ESPACIOS LIBRES ESCOLAR DEPORTIVO OTROS TOTAL  
 DE DOMINIO Y USO PUBLICOS  
 M2 SUELO TOTALES  
 SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 SUELO

OBSERVACIONES:  
 El plano pertenece al Avance de Normas Subsidiarias y los datos a la Aprobación Inicial de las Normas Subsidiarias.



Comprobar el P. O. T. U. de Transportes  
 APROBADO DEFINITAMENTE  
 POR RESOLUCION DE LA C. M. N. R. VINCIA. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
 30 ENE. 2003  
 JUNTA DE ANDALUCIA

Comprobar el P. O. T. U. de Transportes  
 TEXTO REVISADO ACEPTADO  
 POR RESOLUCION DE LA C. M. N. R. VINCIA. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
 20 ENE. 1995  
 JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995  
 El Secretario

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

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

DENOMINACION: UNIDAD DE ACTUACION CAÑOS DE MECA 4

DATOS:  
 USO GLOBAL: RESIDENCIAL, ESP. PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA MUNICIPAL  
 SISTEMA DE ACTUACION:  
 OPERACION A LA QUE PERTENECE: APROBACION INICIAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS  
 FECHA: 1987  
 GRADO DE EJECUCION: URBANIZACION EDIFICACION

SUPERFICIE:  
 SUPERFICIE TOTAL: 4,17 Has.  
 SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 21.165 m2  
 INDUSTRIAL:  
 VIARIO: 12.925 m2  
 ESPACIOS LIBRES: 4.170 m2  
 EQUIPAMIENTO: 3.440 m2

APROVECHAMIENTO:  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 8.340 m2  
 INDUSTRIAL:  
 TERCIARIO:  
 TOTAL: 8.340 m2

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
 ESPACIOS LIBRES ESCOLAR DEPORTIVO OTROS TOTAL  
 DE DOMINIO Y USO PUBLICOS  
 M2 SUELO TOTALES  
 SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 APROBADO

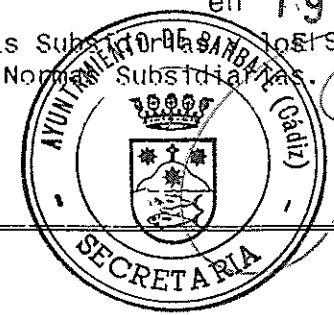
OBSERVACIONES:  
 El plano pertenece al Avance de Normas Subsidiarias. Los datos a la Aprobación Inicial de las Normas Subsidiarias.  
 por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

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



Comisión de Normas Subsidiarias y Transportes  
**TEXTU REVISADO ACEPTADO**  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PRIVADA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA  
**12 DIC 1995**  
 JUNTA DE ANDALUCIA

Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996**  
 El Secretario



DENOMINACION: UNIDAD DE ACTUACION CAÑOS DE MECA 5

DATOS:  
 USO GLOBAL: RESIDENCIAL, ESP. PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA MUNICIPAL  
 SISTEMA DE ACTUACION:  
 OPERACION A LA QUE PERTENECE: APROBACION INICIAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS  
 FECHA: 1987  
 GRADO DE EJECUCION: URBANIZACION EDIFICACION

SUPERFICIE:  
 SUPERFICIE TOTAL: 3,24 Has.  
 SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: 16.456 m2  
 INDUSTRIAL:  
 VIARIO: 10.600 m2  
 ESPACIOS LIBRES: 3.240 m2  
 EQUIPAMIENTO: 2.104 m2

APROVECHAMIENTO:  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 6.480 m2  
 INDUSTRIAL:  
 TERCARIO:  
 TOTAL: 6.480 m2

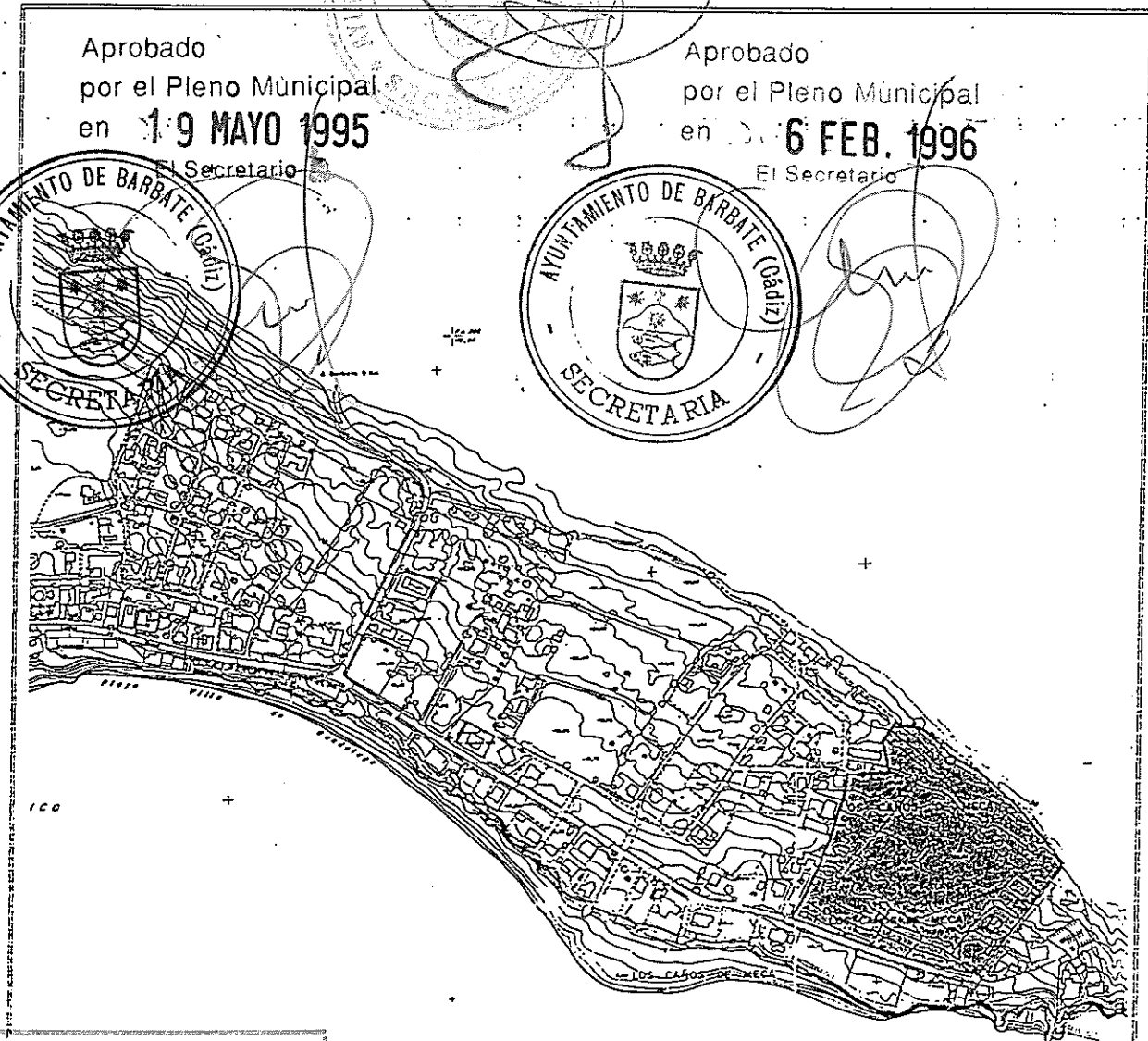
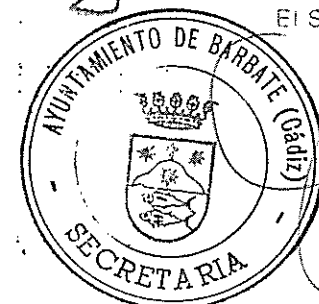
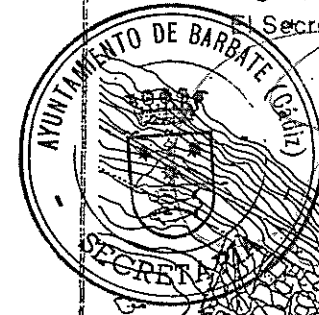
RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:  
 ESPACIOS LIBRES ESCOLAR DEPORTIVO OTROS TOTAL  
 DE DOMINIO Y  
 USO PUBLICOS  
 M2 SUELO TOTALES  
 SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, M2 SUELO

OBSERVACIONES:  
 El plano pertenece al Avance de Normas Subsidiarias y los datos a la Aprobación Inicial de las Normas Subsidiarias.

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.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 TEXTO REFINADO ACEPTADO  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORGANIZACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA: 20 ENE. 1995  
 JUNTA DE ANDALUCIA

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



### 2.1.1.6. Iniciativas de Planeamiento interrumpidas en su tramitación y/o anuladas por el Planeamiento vigente.

A efectos de lo ya dicho en la Introducción a este capítulo de la Información Urbanística sobre el Planeamiento en Barbate, se han analizado los siguientes documentos:

1º) Plan Parcial y Proyecto de Urbanización La Playa y Monte de Dunas: fue aprobado en la C.P.U.: 22-02-63 y no es más que un trazado de calles en dos zonas de extensión del pueblo, su promotor fue el Ayuntamiento.

2º) Plan Especial de Ordenación en Los Caños de Meca, promovido por "PLAYAS DEL ESTRECHO. S.A.": EN LA C.P.U.: 26-08-70 se aprobó condicionalmente el Proyecto de Urbanización. Sus principales características eran:

- Situación entre la CA-V-2141 y la Playa, con una superficie de 55.100 m<sup>2</sup>.
- Los terrenos se zonificaban en Residencial, plurifamiliar, viviendas unifamiliares en parcelas, zona deportiva y social, centro comercial y zona verde.
- El coeficiente medio de edificabilidad era de 0,93 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y las alturas máximas en la zona residencial plurifamiliar es de tres plantas y en la de parcelas de dos.

3º) Plan Parcial de Ordenación de la finca "El Madroño" en Caños de Meca promovido por Jorge Liliestron: la C.P.U.: 23-02-73 lo aprueba, condicionado a la presentación en tres meses del Proyecto de Urbanización que no llegó a presentarse.

En este Plan se preveían tres zonas: para viviendas unifamiliares, para apartamentos en bloques y para centro comercial y de servicios.

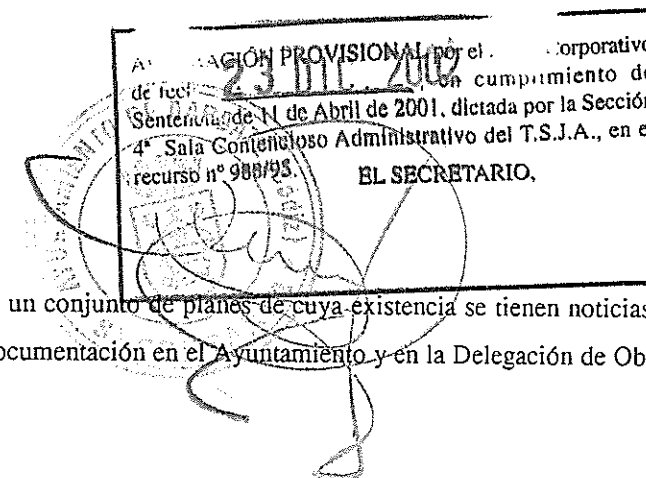
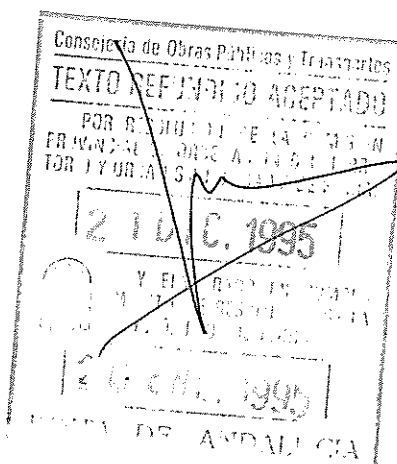
4º) Documentos de Avance (1988) y Aprobación Inicial de las Normas Subsidiarias (1989), cuyo proceso de elaboración quedó interrumpido y sustituido por la presente redacción del Plan General.

En el plano a escala 1:25:000 de Iniciativas de Planeamiento desestimadas se grafían los ámbitos sobre los que se plantearon. La mayor parte del suelo que intentaron urbanizar estas iniciativas fallidas corresponde al último intento de planeamiento municipal de carácter general. En las fichas de planeamiento que se acompañan se recogerá las características previstas para los diversos planes

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



analizados.

Hay por último un conjunto de planes de cuya existencia se tienen noticias pero no han podido estudiarse por falta de documentación en el Ayuntamiento y en la Delegación de Obras Públicas. Se trata de los siguientes:

- Plan Especial de Ordenación de la Playa Los Atunes (Zahara de los Atunes). Promovido por "BARBATE INTENA S.A." Fue devuelto al promotor por la Comisión Provincial de Urbanismo de 26 de Agosto de 1970 para que procediese a rectificaciones, quedando sin aprobar al no presentarse a nueva tramitación.
- Plan General de Ordenación Urbana. En el Boletín Oficial de la Provincia de 24 de Mayo de 1976 se anunció el periodo de Exposición Pública, transcurrido el cual no llegó a continuarse la redacción.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1982, cuyo Avance fue anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia de 5 de julio de 1982, quedando igualmente interrumpido su proceso de formación que, finalmente, desembocó en la tramitación del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano actualmente vigente.

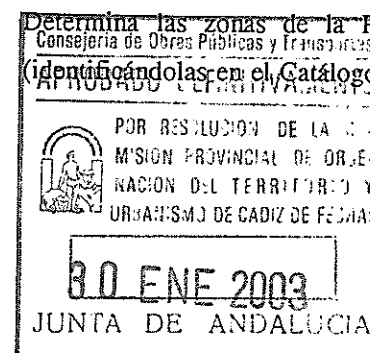
### 2.1.1.7. EL Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.

El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Cádiz, fue aprobado definitivamente por la Orden de 7 de Julio de 1.986, del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía.

#### I. CONTENIDO.

Este Plan Especial, que tiene como finalidad la protección de la naturaleza y la particularidad de que dicha protección se realiza desde el ámbito de la legislación urbanística, tiene el consiguiente contenido:

- 1) Determina las zonas de la Provincia que deben someterse específicamente a protección



APROBACIÓN PROVISIONAL, por el Pleno Corporativo de fecha 23 Mayo 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.

- 2) Señala los distintos usos prohibidos y compatibles en las zonas protegidas (lo hace en las Normas Particulares de regulación de usos y actividades).
- 3) Sienta criterios de protección de los valores que dentro de su ámbito se encierran (Sección Primera: "Normas sobre Protección de Recursos y del Dominio Público" del Título III).
- 4) Fija normas específicas para la realización de determinadas actividades en todo el territorio provincial (Sección Segunda del Título III).

Aprobado por el Pleno Municipal en 9 MAYO 1995  
 El Secretario

La Norma 4.6. del Título I del P.E.P.M.F. ~~permite que los Planes Generales~~ introduzcan pequeñas alteraciones en los límites de las zonas de protección siempre que dichas alteraciones cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Tengan como única y expresa finalidad, ~~ajustar~~ las determinaciones establecidas en el Plan Especial.
- b) No alteren sustancialmente el régimen de protección establecido por este Plan.
- c) Se hallen justificadas a juicio del órgano que haya de conceder la aprobación definitiva del P.G.O.U.

II. ESTRUCTURA NORMATIVA DEL PLAN.

En correspondencia con su contenido, la Normativa del Plan se articula principalmente en:

- a) Normas Generales de Regulación de Usos y Actividades, de aplicación según el Plan específica, a todo el territorio provincial. Integran el Título III, que tiene dos secciones:

Primera: Normas sobre Protección de Recursos y del Dominio Público (Agua, vegetación, fauna, suelo, paisaje, yacimientos, vías pecuarias, litoral y atmósfera).

Segunda: Normas de regulación de actividades (infraestructuras, extractivas, explotación de recursos vivos, industriales, turísticas, recreativas, vertederos y residencial).

- b) Normas Particulares de Regulación de Usos y Actividades. Estas son de aplicación a los espacios que el Plan cataloga como de especial protección. Estas normas diferencian tres categorías genéricas de espacios, en atención a sus características físico-naturales y a los procesos actuantes sobre ellos:

- 1. Protección Especial Integral.
- 2. Protección Especial Compatible.
- 3. Protección Cautelar.

Según el propio P.E.P.M.F., las áreas de la provincia no calificadas de especial protección en alguna de sus categorías, quedan sujetas a las Normas Generales del Plan Especial, así como al régimen urbanístico ordinario que les corresponde con arreglo a la legislación y al Planeamiento vigente.

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

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 TEXTO REVISADO ACEPTADO  
 21 DIC. 1995  
 20 ENE. 1996  
 JUNTA DE ANDALUCIA

III. EFECTOS.

La Norma 4 del P.E.P.M.F. regula los efectos, y tras la declaración genérica de que sus disposiciones vinculan tanto a la Administración como a los particulares, señala:

"2. Las determinaciones de este Plan serán de aplicación directa, con carácter subsidiario, en todos aquellos municipios que:

- a) Carezcan de Plan General de Ordenación Urbana o Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal en vigor, aunque cuenten con su correspondiente proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- b) Aún contado con planeamiento municipal, éste no contenga las determinaciones oportunas y detalladas para la Protección del Medio Físico.
- 3. Con carácter complementario será de aplicación en todos los demás municipios, siempre que ello no suponga modificación de la calificación o la clasificación del suelo asignado por el planeamiento vigente.
- 4. Los Planes Generales de Ordenación Urbana, las Normas Complementarias o Subsidiarias de Planeamiento y demás instrumentos de planeamiento urbanístico, con excepción de los Planes Directores Territoriales de Coordinación, que se aprueben con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan Especial, deberán respetar las limitaciones de uso impuestas por éste, así como ajustarse, en general, al texto de las determinaciones contenidas en el mismo".

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

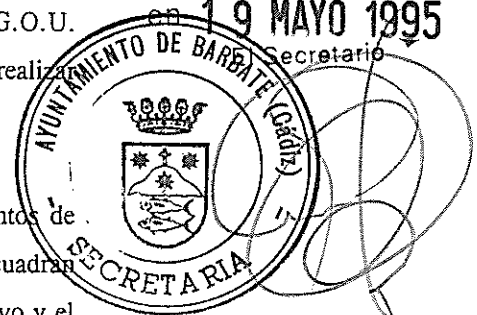
APROBACIÓN PROVISORIA: el Pleno Corporativo de fecha 11 de Abril de 2001 en cumplimiento de Sentencia dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso-Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.

**EL SECRETARIO,**

IV. RELACION DEL P.E.P.M.F. Y EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL FUTURO.

Aunque la Norma 4.4, que acabamos de transcribir, establece la dependencia de los P.G.O.U. y NN.SS. que se aprueben con posterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial, es preciso realizar las siguientes consideraciones:

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



1.- Todos los Planes Especiales tienen una peculiar naturaleza, por cuanto son instrumentos de ordenación sin ubicación fija y única en el sistema legal de planeamiento, no se encuadran formalmente dentro de ninguno de los dos escalones básicos de planeamiento (el directivo y el operativo). Por ello, el principio de jerarquía normativa en el caso del Plan Especial se modula fuertemente hacia el cumplimiento de los límites legales que no puede sobrepasar. Lo anterior resulta del hecho de que "Los Planes Especiales no son otra cosa que planes territoriales con ámbito provincial, municipal, de índole general o parcial, que en vez de atender a todos los aspectos del planeamiento sólo se extienden a una materia concreta y esencial". (Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de Abril de 1.964).

Por consiguiente, para determinar el grado de vinculación de cada clase de Plan Especial, será preciso partir de los fines y límites que la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento establecen para cada uno de ellos.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



2.- El P.E.P.F.M. tiene su fundamento en el Art. 76.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico: "En ausencia del Plan Director Territorial de Coordinación o de Plan General o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas... podrán redactarse Planes Especiales que permitan adoptar medidas de protección en su ámbito con las siguientes finalidades ... b) Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico...".

En estos casos, el Plan Especial establecerá medidas de protección, señalando, para ello "Las limitaciones que en cuanto al uso del suelo afectado hayan de adoptarse". (Art.76.4 infine del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.).

Los límites de estos Planes se manifiestan en el Art. 75.6 de dicho reglamento: No pueden sustituir al planeamiento directivo en su función de ordenación integral del territorio, "por lo que no podrán clasificar suelo".

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:

30 ENE 2003

JUNTA DE ANDALUCIA

3.- En función de estas premisas, el P.E.P.M.F. se encuadma de manera singular con los Planes de jerarquía superior aprobados.

Los efectos del Plan Especial serán los propios que la Ley reconoce: Pueden establecer limitaciones de uso. Estas limitaciones, cuando el Plan General no las ha establecido son plenamente válidas, actuando la norma del Plan Especial con carácter subsidiario, cubriendo una laguna normativa (Norma 4.2.b).

Cuando el planeamiento general, aún conteniendo normativa de protección, ésta se muestra insuficiente o incompleta para proteger adecuadamente el medio natural, también el Plan Especial es de aplicación, con carácter complementario (Norma 4.3). Y ello porque así está expresamente habilitado el Plan Especial por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Art. 76.3 "cuando estos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas").

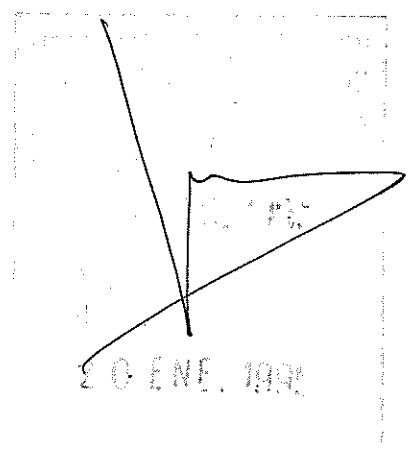
Ahora bien, en esta actividad complementaria y subsidiaria, el Plan Especial debe guardarse de no clasificar suelo; lo que significa que las limitaciones de uso que establezca el Plan Especial no pueden vaciar de contenido sustantivo una clasificación de suelo que deriva del planeamiento general; y contenido sustantivo de una clasificación, son los usos globales.

4.- Dicho lo anterior y centrándonos en la relación o eficacia del P.E.P.M.F. de la Provincia de Cádiz respecto al futuro planeamiento general de los municipios que adopten como instrumento de Ordenación un Plan General, hay que decir que este Plan Especial no vincula jurídicamente al Plan General que se apruebe con posterioridad.

En efecto, el Plan general únicamente está subordinado jerárquicamente al Plan Nacional y al Plan Director Territorial de Coordinación, que son los únicos planes urbanísticos habilitados por la norma legal para establecer las directrices para la ordenación del territorio.

El único supuesto en que un Plan Especial vincula al futuro planeamiento general municipal, es en el caso de que sea desarrollo de un Plan Director Territorial de Coordinación (Art. 76.1b del R.P.U.), porque entonces participa de la misma naturaleza normativa que el P.D.T.C.

Y este no es el caso del P.E.P.M.F. de la Provincia de Cádiz; y ello aunque ha sido aprobado por el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas (superior jerárquico de las Comisiones Provinciales de Urbanismo, que son los órganos competentes para la aprobación de los Planes



Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes), pues aunque este hecho obedece a que dicho Plan Especial no está previsto en el Planeamiento, en ningún caso cabe inferir exclusivamente por esta circunstancia, una superior jerarquía.

En este sentido, el Consejo de Estado ha determinado que la respuesta al rango normativo de los Planes Especiales debe venir dada, en función tanto del contenido como del órgano que apruebe el Plan. "Con arreglo a aquél, resulta obvio que el Plan Especial aprobado en ausencia o defecto de previsión adecuada de un Plan Director o de un Plan General, no goza del rango normativo de éstos, ni puede sustituir en las previsiones que quedan reservadas a los mismos".

El P.E.P.M.F. no puede vincular al planeamiento futuro y ello porque el Reglamento de Planeamiento Urbanístico justifica su existencia sólo en los casos de ausencia de planeamiento o de previsiones detalladas oportunas, cubriendo en estos casos una laguna de planeamiento general.

Por el contrario, cuando éste realiza ex novo su función de instrumento de ordenación integral del territorio, no puede estar vinculado por unas previsiones cautelares que responden a unos criterios sectoriales, sino que, por el contrario, desde su óptica general, el Plan General "adoptará el modelo de utilización de suelo" que resulte de la ponderación de todos los elementos que intervienen en su formulación. Por ello, no puede estar limitado a priori por un planeamiento especial.

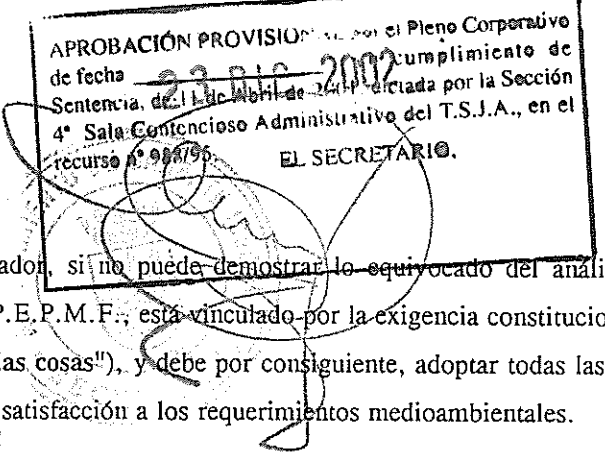
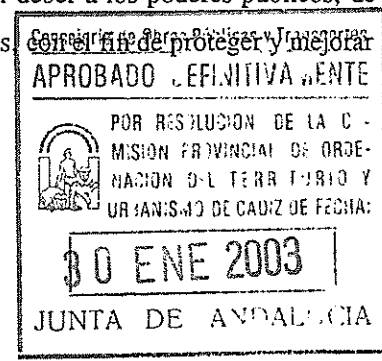
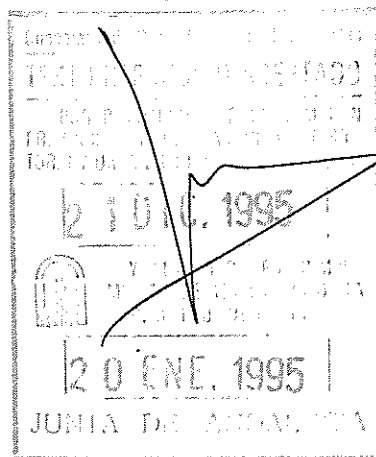
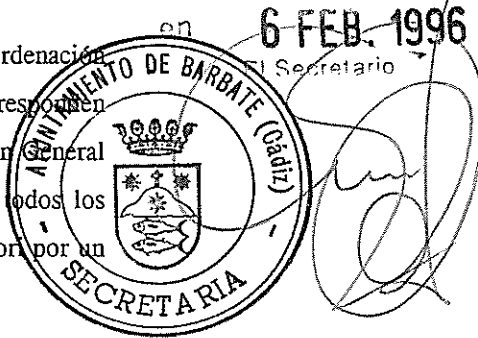
Así lo reconoce el dictamen del Consejo de estado: "De este modo queda patente que el Plan Especial, aún dentro de los contenidos propios del mismo, se mantiene en su propio rango normativo... quedando a expensas de lo que éste (el Plan General) en un futuro pueda establecer".

Esto no significa que el planificador general pueda desconocer la existencia del Plan Especial o que éste carezca de toda virtualidad. No, la elaboración y aprobación del Plan Especial ha puesto de relieve, en principio, la presencia de una serie de espacios que por sus valores medioambientales, merecen protección adecuada, siendo ésta una exigencia derivada del mandato constituciones del Art. 45. Este impone el deber a los poderes públicos, de velar por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



Pues bien, el planificador, si no puede demostrar lo equivocado del análisis de la realidad llevado a cabo por el P.E.P.M.F., está vinculado por la exigencia constitucional a esa realidad ("a la naturaleza de las cosas"), y debe por consiguiente, adoptar todas las medidas necesarias protectoras para dar satisfacción a los requerimientos medioambientales.

Evidentemente, esto significa que no pueda alterar los límites de los espacios catalogados, cuando esté justificado, ni elaborar unas disposiciones protectoras propias.

En conclusión, si bien el P.E.P.M.F. no vincula jurídicamente al futuro P.G.O.U., sí cumple un importante papel orientador e indicativo sobre los criterios que debe adoptar el planificador general, siendo uno de los elementos esenciales que debe ponderar a la hora de establecer el modelo de utilización del suelo.

Por último y una vez aprobado el Plan General, el P.E.P.M.F. resultará operativo y seguirá teniendo eficacia en el municipio, si sus determinaciones no resultan incompatibles con el nuevo modelo territorial, en el caso de que el Plan General elaborado "no contuviera las previsiones detalladas oportunas" para proteger el medio físico.

2.1.2. Incidencias de legislaciones sectoriales concurrentes en el territorio del término municipal de Barbate.

2.1.2.1. Ley de Costas y sus repercusiones sobre el Plan.

La vigente Ley de Costas (Ley 22/1.988, de 28 de Julio) ha introducido grandes innovaciones en la tradicional regulación del dominio público marítimo-terrestre. Estas innovaciones, en lo que al planeamiento urbanístico respecta, traen consigo evidentes repercusiones sobre la ordenación del territorio de todos los municipios costeros. La principal novedad de la Ley es la creación de verdaderos criterios sustantivos de ordenación que vinculan a los Planes Urbanísticos con el mismo rigor y alcance que tienen los artículos 72 y 73 de la Ley del Suelo y que la Ley de Costas de 1.988 los introduce mediante el establecimiento de una serie de limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes al dominio público marítimo-terrestre, y en beneficio de éste.

En la exposición de motivos de la Ley de Costas, se justifican las limitaciones en la medida de que "la garantía de la conservación del dominio público marítimo-terrestre no puede obtenerse sólo

mediante una acción eficaz sobre la estrecha franja que tiene esa calificación jurídica, sino que resulta también imprescindible la actuación sobre la franja privada colindante, para evitar que la interrupción del transporte eólico de los áridos y el cierre de las perspectivas visuales por la construcción de edificaciones en pantalla, la propia sombra que proyectan los edificios sobre la ribera del mar, el vertido incontrolado, en general la incidencia negativa de la presión edificatoria y de los usos y actividades que ello genera sobre el medio natural puedan causar daños irreparables o de muy difícil y costosa reparación".

El tribunal Constitucional en la reciente sentencia 149/991, de 4 de julio ha reconocido la constitucionalidad de los criterios sustantivos de Ordenación establecidos en el Capítulo II del Título II de la Ley de Costas, en base a la competencia que la Constitución reconoce al Estado en materia medioambiental. Así en la misma sentencia se reconoce lo siguiente:

"Es, sin duda, la protección de la naturaleza la finalidad inmediata que persiguen las normas mediante las que se establecen limitaciones en el uso de os terrenos colindantes a fin de preservar las características propias (incluso, claro está, los valores paisajísticos) de la zona marítimo-terrestre".

En este sentido la Ley de Costas establece en sus artículos 20 y 21 lo siguiente:

Artículo 20: "La protección del dominio público marítimo-terrestre comprende la defensa de su integridad y de los fines de uso general a que está destinado; la preservación de sus características y elementos naturales y la prevención de las perjudiciales consecuencias de obras e instalaciones en los términos de la presente Ley".

Artículo 21: "A efectos de lo previsto en el artículo anterior, los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres que se determinan en el presente Título, prevaleciendo sobre la interposición de cualquier acción".

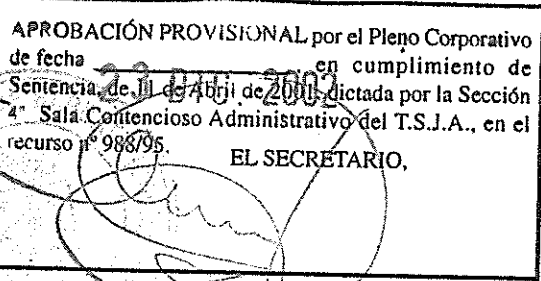
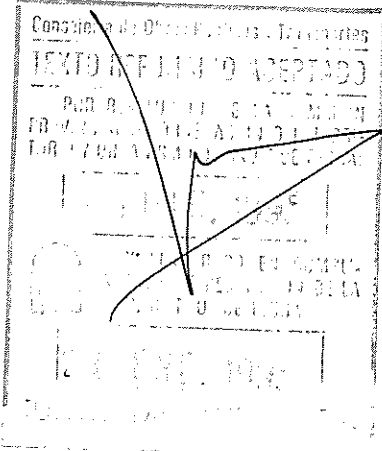
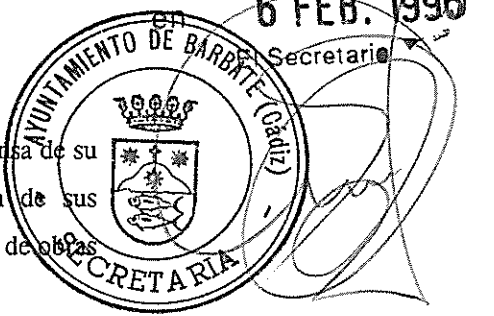
La regulación que de estas limitaciones realiza el Título II de la Ley de Costas es de directa aplicación, sin necesidad de otra decisión administrativa complementaria. Estas limitaciones son normas básicas de protección medioambiental, como manifiesta el Tribunal Constitucional; por ello, vinculan a los Planes de Urbanismo en todo caso, tienen además el carácter de regulación mínima (art. 21.3 de la Ley) por lo que los Planes Urbanísticos pueden mejorar este standard proteccionista.

En concreto las limitaciones que la Ley de Costas establece y que los Planes de Ordenación Urbana deben respetar son las siguientes:

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



1.- SERVIDUMBRE DE TRANSITO.

Se trata de una efectiva servidumbre legal y se corresponde con la vieja servidumbre de vigilancia litoral y al igual que se establecía para ésta recae sobre una franja de 6 metros medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar (art. 27.1 de la Ley).

Su establecimiento se justifica "por la defensa del uso general del dominio público marítimo-terrestre que al titular de ese dominio corresponde hacer efectiva" (Sentencia del Tribunal Constitucional 149/1.991). En concreto tiene como finalidad específica la de asegurar el paso público peatonal y el de vehículos de vigilancia y salvamentos, debiendo quedar por ello expedita de modo permanente. Esta zona únicamente puede ser ocupada para la realización de obras en el dominio público, sustituyéndose por otra nueva en condiciones análogas, y para la ejecución de paseos marítimos. En los demás casos no puede ser ocupada ni cercada, y mucho menos podrán ubicarse en ella construcciones.

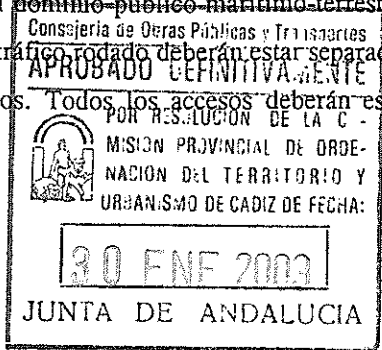
2.- SERVIDUMBRE DE ACCESO AL MAR.

Se corresponde con la anterior servidumbre de paso y tiene por finalidad garantizar el uso común general del dominio público marítimo-terrestre, es decir el acceso público y gratuito al mar.

Se encuentra regulada en el art. 28 de la Ley de Costas y 52 al 55 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 1.471/1.989, de 1 de Diciembre que la desarrolla, y el Tribunal Constitucional la considera una "medida indispensable para la efectividad de la defensa del uso general del dominio público marítimo-terrestre por lo que la imposición a los planes y normas de ordenación territorial y urbanística de unos mínimos para garantizar suficientes accesos al mar y aparcamiento no puede estimarse vulneradora de las competencias autonómicas...".

Esta servidumbre recae sobre los terrenos colindantes al dominio público, "en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso". No se permiten obras o instalaciones que interrumpan tal acceso sin una solución alternativa.

El Plan General establecerá, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables los accesos de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.



de fecha 22 de Abril de 2001, en cumplimiento de Sentencia de 17 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.- SERVIDUMBRE DE PROTECCION.

Se corresponde con la vieja servidumbre de salvamento, pero sólo en parte de su extensión territorial (en concreto los primeros 20 metros art. 24.2 de la Ley), pues la nueva Ley persigue desde esta específica finalidad, la más ambiciosa de protección del dominio público marítimo-terrestre desde otros ángulos distintos de su uso común, como son el respeto al paisaje, al medio ambiente y al patrimonio histórico, valores que también están presentes en la zona de influencia. No se trata de una verdadera servidumbre sino mas bien de un conjunto de limitaciones que definen el contenido del derecho de propiedad, y que por ello no dan lugar a indemnización.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



Según el art. 23.1 de la Ley recae sobre una zona de 100 metros de profundidad medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, si bien se matiza su régimen para los actuales suelos, urbanos, como se dirá posteriormente cuando se analicen las disposiciones transitorias.

Es preciso resaltar que tanto la Ley como el reglamento para la medición de la zona de servidumbre de protección como la de tránsito aluden como origen, no el dominio público, sino la ribera del mar. Por tanto, en muchos casos, como límite no servirá como criterio determinante el deslinde, no sólo porque éste sea parcial o no esté completado conforme a la nueva Ley, sino porque aunque completo comprenda terrenos que no son ribera del mar.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



Según el art. 24.1 de la Ley, en los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre de protección se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones.

Por su parte, el art.44.2 del Reglamento General para su desarrollo y ejecución de la Ley 22/1.988, de 28 de julio, de Costas (R.D. 1.471/1.989, de 1 de diciembre), establece que en los primeros 20 metros de esta zona no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinan en el apartado 3, que establece que sólo se podrán autorizar cerramientos opacos hasta una altura máxima de un metro y debiendo ser diáfanos por encima de dicha altura, con al menos, un 80% de huecos, salvo que se empleen elementos vegetales vivos. En todo caso, deberá guardar libre la zona afectada por la servidumbre de tránsito.

El art. 25 de la Ley y 45 del Reglamento señala que en la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluidas las hoteleras. No así los campamentos debidamente autorizados con instalaciones desmontables.

21 DIC. 1995  
120 ENE. 1995  
SECRETARIA

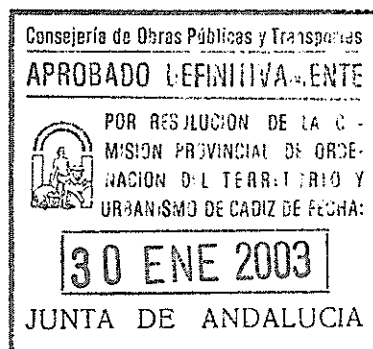
- b) La construcción o modificación de vías de transportes interurbanos cuyo trazado discorra longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre de protección y las de intensidad de tráfico de 500 vehículos/día de media anual, así como sus áreas de servicio. Quedan exceptuadas de esta prohibición aquellas otras en las que su incidencia sea transversal, accidental o puntual.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos salvo que se aprovechen para su aportación a la playa.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales; se permiten, no obstante, los rótulos indicadores de establecimientos siempre que se coloquen en su fachada y no supongan reducción del campo visual.

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

El art. 25.2 de la Ley y 46 del Reglamento establecen que con carácter ordinario sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios para uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

De lo expuesto cabe deducir:

- 1º) Que la referencia concreta de la Ley y el Reglamento a la prohibición de edificaciones destinadas a residencia o habitación, permite entender que es posible ubicar en esta zona edificaciones con distinta finalidad, como pueden ser las dotaciones contempladas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico; centros docentes y servicios de interés público y social. Si bien tendrán prioridad la ubicación en esta zona de aquellos edificios dotacionales que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público-marítimo.
- 2º) Que las edificaciones industriales están prohibidas salvo que sean declaradas de utilidad pública por el Consejo de Ministros.
- 3º) Que en esta zona podrían autorizarse las instalaciones de hostelería, que no se destinan a hospedaje, siempre que se encuentren al servicio de los usuarios de la playa, y ello porque es preferible que ocupen esta zona antes que el propio dominio público o la servidumbre de



tránsito.

Las determinaciones antes expuestas son aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la Ley de Costas estén clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable. Las posteriores revisiones de la ordenación que prevean la futura urbanización de dichos terrenos y su consiguiente cambio de clasificación deben respetar las citadas disposiciones.

Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas, están sujetos a las prohibiciones expuestas con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. Los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, se respetarán en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta de la Ley.

#### 4.- ZONA DE INFLUENCIA.

La propiedad de los terrenos contiguos a la ribera del mar se encuentra sujeta no sólo a las servidumbres y limitaciones de que ya se ha hecho mención. También lo está a otras limitaciones de indudable carácter urbanístico implicadas en la protección del dominio público marítimo-terrestre.

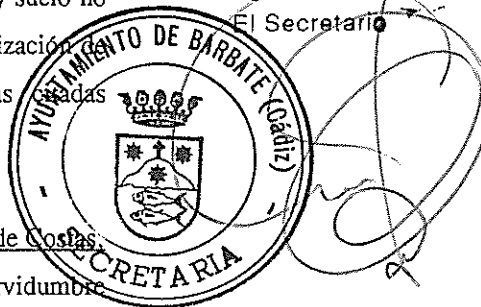
La regulación de la denominada zona de influencia, una de las novedades más importantes de la Ley de Costas de 1.988, pretende poner fin al proceso de degradación del medio ambiente en las proximidades del litoral, mediante el establecimiento de unas pautas dirigidas al planificador y que tienen como objeto más destacable evitar la construcción de edificaciones en pantalla.

La anchura de esta zona, que deberá determinarse en el correspondiente instrumento de ordenación, será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, y los criterios legales a los que deberá ajustarse su ordenación son (art. 30 de la Ley):

- En tramos con playa y acceso rodado, deberán preverse reservas de suelo para aparcamiento fuera de la servidumbre de tránsito.
- 1º.- Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística.  
2º.- Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes,

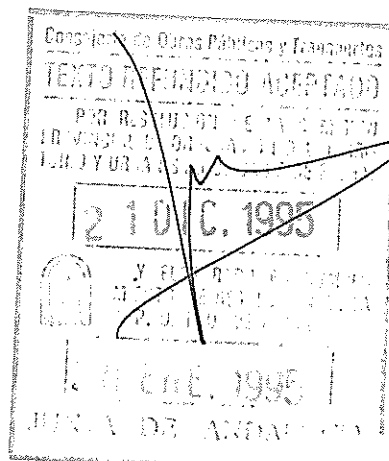
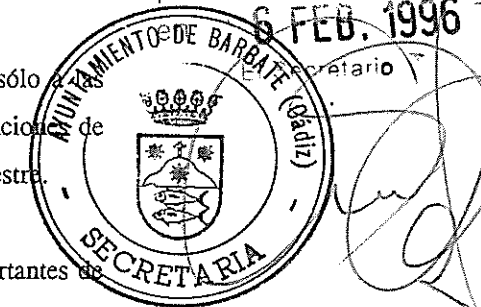
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995

El Secretario



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB. 1996

El Secretario



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC 2001 en cumplimiento de la 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 todo en el borde de la zona de servidumbre de protección.

3º.- La densidad de edificación no podrá ser superior a la media del suelo apto para urbanizar del término municipal; se entiende por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

#### 5. REGIMEN TRANSITORIO.

Las disposiciones antes señaladas son aplicables en su integridad a los terrenos que a la entrada en vigor de la Ley de Costas estaban clasificados como suelo no urbanizable. Por consiguiente el Plan General de Barbate, en elaboración, debe respetar íntegramente las citadas disposiciones en todos aquellos suelos que clasifique como suelo no urbanizable o suelo urbanizable (programado o no) (Disposición Transitoria Tercera-1).

También deberá respetar plenamente las disposiciones de la Ley de Costas, en los suelos que el Plan General clasifique como suelo urbano si no merecían esta clasificación el día de su entrada en vigor, esto es el 29 de julio de 1.988.

Por su parte, los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas (el 29 de julio de 1.988) están sujetos a las servidumbres previstas en ella, con la salvedad, como ya se ha señalado, de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros.

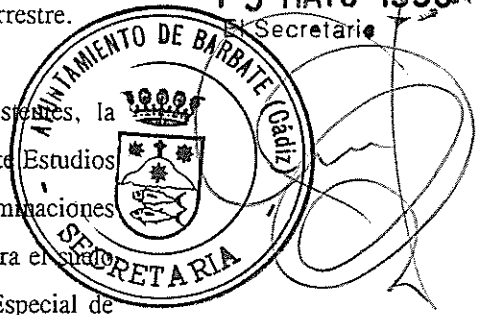
Las obras e instalaciones existentes se respetarán si cuentan con las autorizaciones pertinentes, es decir, si están legalizadas conforme a la legislación anterior; en caso contrario, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

El régimen jurídico al que quedan sometidas las edificaciones en las que no proceda su demolición es el siguiente:

Si la edificación se emplaza en la zona de servidumbre de tránsito sólo se permitirán las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación siempre que se garantice la localización alternativa de la servidumbre. En el resto de la zona de servidumbre de protección podrán autorizarse obras de reparación y mejora siempre que no implique aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

No obstante, en los terrenos clasificados como urbanos podrán autorizarse nuevos usos y construcciones de conformidad con los Planes de Ordenación en vigor siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

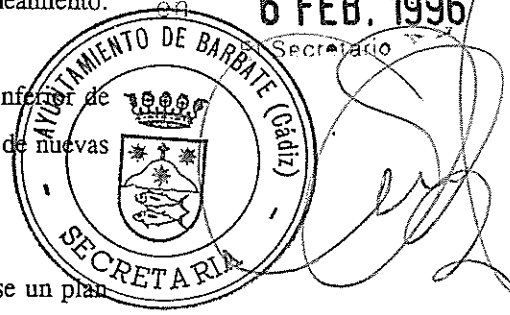


El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las determinaciones de la Ley de Costas. Entre estos instrumentos está comprendido el Plan General para el suelo urbano, salvo que opte remitir a un análisis más específico de la zona a un Plan Especial de Reforma Interior o/y un Estudio de Detalle.

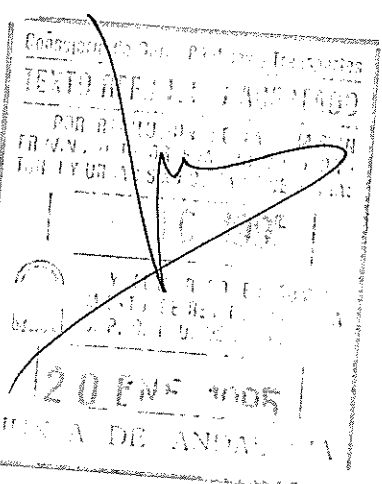
Para la autorización de los nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación, se aplicarán las siguientes reglas:

- 1º Cuando se trate de usos o construcciones no prohibidas en el art. 25 de la Ley, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento.
- 2º Cuando la línea de las edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior de 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones se deben cumplir los siguientes requisitos:
  - a) Con carácter previo o simultáneo a la autorización deberá aprobarse un plan especial, cuyo objetivo primordial sea el proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima.
  - b) Las nuevas construcciones deberán mantener la misma alineación, siempre que se trate de edificación cerrada y que la longitud del conjunto de solares susceptibles de albergar dichas edificaciones no exceda de la cuarta parte de la longitud total de la fachada existente.
  - c) Lo anterior sólo es de aplicación cuando se trate de solares aislados, con medianeras de edificación consolidada a uno o ambos lados, siempre que ésta sea conforme con la alineación establecida en la ordenación urbanística vigente.

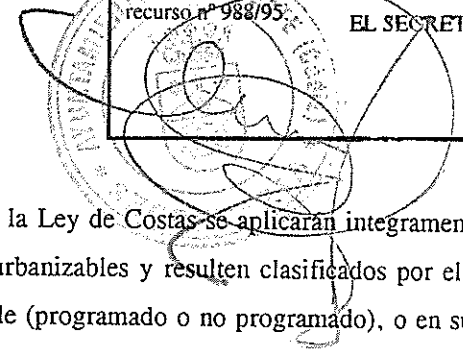
Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



3º) En los núcleos que han sido objeto de una declaración de conjunto histórico o de otro régimen análogo de especial protección serán de aplicación las medidas derivadas de dicho régimen con preferencia a las contenidas en la Ley de Costas.



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 19 de Mayo de 2003 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso-Administrativa del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.



6.- CONCLUSIONES.

PRIMERA.-

Las determinaciones de la Ley de Costas se aplicarán íntegramente a los suelos clasificados el 29 de julio de 1.988 como no urbanizables y resulten clasificados por el Plan General en elaboración como no urbanizable, urbanizable (programado o no programado), o en su caso, como suelo urbano.

SEGUNDA.-

Los terrenos que el 29 de julio de 1.988 merecieran la clasificación de suelo urbano estarán sujetos a las prohibiciones establecidas en la Ley de Costas, con la única salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros.

TERCERA.-

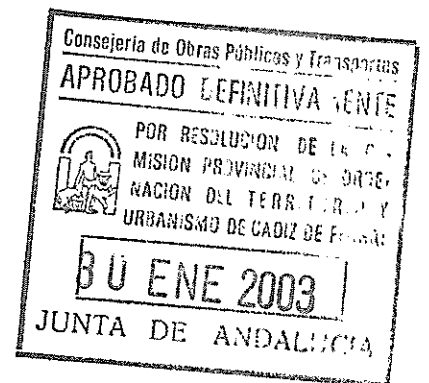
Las edificaciones existentes que no respeten las determinaciones de la Ley de Costas de 1.988 serán demolidas, salvo que estuvieran autorizadas o fueran legalizables por razones de interés público.

CUARTA.-

En las edificaciones, que aún siendo disconformes con la nueva regulación, no proceda la demolición, quedarán sometidas al mismo régimen de fuera de ordenación que el establecido en el art. 60 de la Ley del Suelo, salvo que se encuentren en la zona de servidumbre de tránsito, en cuyo caso, no se permitirán las obras de mejora y posibilitándose las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación siempre que se garantice la localización alternativa de la servidumbre.

QUINTA.-

Excepcionalmente, y cumpliendo estrictamente los requisitos señalados en el Reglamento de la Ley de Costas, podrán autorizarse, en terrenos clasificados como urbanos a la entrada en vigor de la Ley que se encuentren en la zona de servidumbre de protección, nuevos usos y construcciones siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre.





APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2002 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.

La declaración de los Parques exige la previa elaboración y aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la zona.

La Ley Andaluza 2/89 de 18 de Julio, que aprobó el Inventario de espacios Naturales, declaró en la Provincia de Cádiz, tres Parques Naturales: El de Los Alcornocales, el de la Bahía de Cádiz y el del Acantilado y Pinar de Barbate, sin aprobar previamente el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), haciendo uso de la excepción habilitada por el Art. 15.2 de la Ley estatal 8 "cuando existan razones que lo justifiquen".

No obstante, esta excepción lo es para la previa elaboración y aprobación del Plan respecto a la declaración del Parque; no es una excepción en cuanto a la propia existencia del Plan, que en todo caso habrá de elaborarse y aprobarse.

La Ley Andaluza que aprobó el Inventario de Espacios Naturales faculta en su Art. 8 al Consejo de Gobierno, para declarar en el futuro, a propuesta de la Agencia del Medio Ambiente, oído el Ayuntamiento, nuevos Parques Naturales, tras los preceptivos períodos de exposición e información pública.

El mismo procedimiento se seguirá para modificar los límites de los ya inventariados.

III. El P.O.R.N. es el instrumento de planificación de los recursos naturales: sus objetivos y contenidos vienen señalados en el Art.4 de la Ley 4/89, entre los que destaca la determinación de las limitaciones generales y específicas que respecto de los usos y actividades establezcan en función de la conservación de los espacios y especies a proteger.

Los efectos de estos Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, según el Art. 5 de la Ley 4/89 de 27 de Marzo, son los siguientes:

- 1º) Tendrán el alcance que establezcan sus propias normas de aprobación. Y ello, porque la propia Ley configura al P.O.R.N. como instrumento flexible, con diverso nivel de intensidad, permitiendo un tratamiento prioritario e integral en determinadas zonas para la conservación y recuperación de los espacios naturales.

Así la Ley Andaluza señala que se podrán delimitar espacios en el interior de los Parques Naturales, a los que se les aplique un mayor grado de protección.

2.1.2.2. La Legislación ambiental y su incidencia sobre el Plan General.

I.- El ordenamiento jurídico medio-ambiental, está constituido fundamentalmente por:

- Ley 4/1.989 de 27 de Marzo, de Espacios Naturales Protegidos y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 2/1.989 de 18 de Julio del Parlamento Andaluz, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

Los espacios naturales protegidos se clasifican en las siguientes categorías:

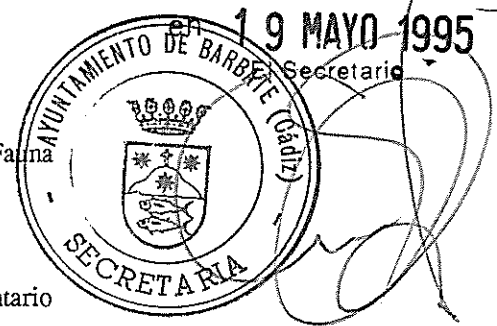
- a) Parques Naturales.
- b) Reservas Naturales.
- c) Monumentos Naturales.
- d) Paisajes Protegidos.
- e) Parajes Naturales.
- f) Parques Periurbanos.
- g) Reservas Naturales Concertadas.

Las tres últimas categorías han sido introducidas por la Ley Andaluza. El presente estudio, tiene como objeto la figura de Parque Natural.

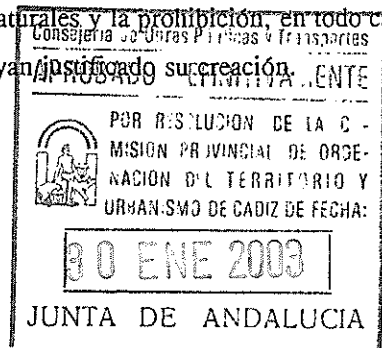
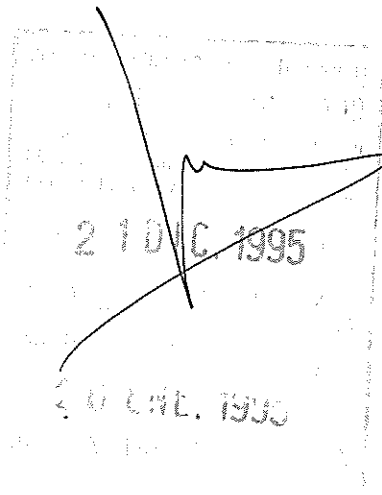
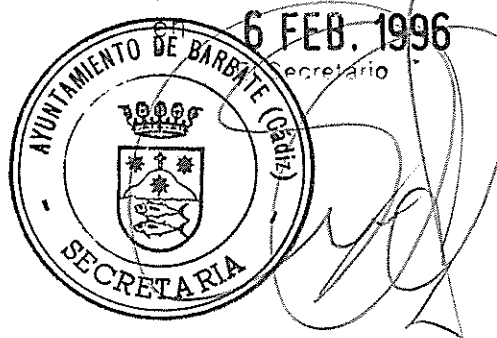
II.- Los Parques Naturales son, según los define el Art. 13.1 de la Ley 4/89, áreas naturales, poco transformadas por la explotación u ocupación humana que, en razón a la belleza de sus paisajes, la representatividad de sus ecosistemas o la singularidad de su flora, de su fauna o de sus formaciones geomórficas, poseen unos valores ecológicos, estéticos, educativos y científicos cuya conservación merece una atención preferente.

El régimen jurídico que caracteriza la declaración de Parque Natural, es la posibilidad de limitar los aprovechamientos de los recursos naturales y la prohibición, en todo caso, de los que son incompatibles con las finalidades que hayan justificado su creación.

Aprobado por el Pleno Municipal



Aprobado por el Pleno Municipal



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 22 DIC. 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril 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  
 Ayuntamiento de Barbate (Cádiz) SECRETARIA

- 2º) Las disposiciones contenidas en el P.O.R.N., que sean propias de su objeto, constituyen un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física, prevaleciendo sobre los ya existentes, que tienen la obligación de adaptarse al P.O.R.N.
- 3º) Tienen carácter indicativo respecto de las actuaciones, planes o programas sectoriales, aplicándose sus determinaciones subsidiariamente.

proteger.

Esta prohibición de modificar la clasificación de suelo obedece a que la regla de la inalterabilidad absoluta supondría cerrar toda posibilidad de crecimiento urbano que demanden los municipios que se encuentren en su interior o limítrofes con los terrenos del Parque, no siendo ésta la intención del legislador. Así, en la propia Exposición de Motivos de la Ley 4/1.989, se reconoce que se crea un régimen jurídico protector de los recursos naturales, "sin menoscabo de su necesaria explotación en aras de un desarrollo económico y social ordenado".

IV. Aprobado el P.O.R.N., por los órganos gestores de los Parques se elaborará el Plan Rector de Uso y Gestión, cuya aprobación corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe preceptivo de las Administraciones competentes en materia urbanística.

El Plan Rector determina el régimen de actividades de los Parques Naturales; estas normas generales de uso y gestión del Parque serán periódicamente revisadas.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996  
 Ayuntamiento de Barbate (Cádiz) SECRETARIA

Aprobado el Plan Rector, según dispone el Art. 19.2 de la Ley 4/89, sus disposiciones prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico, imponiendo el deber de revisar la normativa cuando resulte incompatible con aquél.

V. La declaración de Parque Natural obedece a la finalidad de mantenimiento y conservación de los recursos naturales; por ello, la clasificación de suelo de los terrenos incluidos en su ámbito será la de no urbanizable.

Ahora bien, pueden existir excepciones, admitiéndose a coexistencia de las otras categorías de clasificación de suelo.

En efecto, la Ley Andaluza 2/89, a diferencia de lo que se preceptúa para los terrenos de las Reservas Naturales y Parajes Naturales, que los clasifica a todos los efectos como suelo no urbanizable objeto de protección especial, omite esta consideración respecto a los Parques Naturales, estableciendo expresamente en el Art. 15.3: "La modificación de la clasificación del suelo no urbanizable requerirá el informe favorable de la Agencia de Medio Ambiente, que se ajustará a la reglamentación prevista en el Art.13".

Por consiguiente, es posible la existencia de suelos en el interior de Parques Naturales clasificados como suelo urbano o urbanizable; lo único que se exige es la justificación adecuada de que esta nueva clasificación no supone la pérdida o deterioro de los valores que se pretenden

VI. En la misma línea de no impedir el desarrollo socio-económico de la población, la legislación medioambiental ha previsto la aprobación de un Plan de Desarrollo Integral para los municipios incluidos en el Parque y en su zona de influencia socio-económica.

VII. La disposición transitoria primera de la Ley Andaluza, dispone que hasta tanto queden aprobadas las correspondientes reglamentaciones de actividades de cada Parque Natural, la Agencia de Medio Ambiente concederá las autorizaciones de su competencia para los usos solicitados en suelo no urbanizable, cuando estime que la actividad no deteriora los valores naturales del espacio protegido.

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

2.1.2.3. Otras afecciones.

Además de las anteriormente descritas -cuya particular importancia en el término de Barbate requiere su consideración y discusión específicas- el Plan General recogerá en sus determinaciones las que, con carácter genérico y contenido urbanístico prescriben las restantes leyes sectoriales y que, para el caso del municipio de Barbate son:

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

APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 3 DIC. 2002 en cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 1ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso 988/95. EL SECRETARIO.

A.- LEGISLACION SOBRE CARRETERAS.

La nueva Ley de Carreteras 25/1.988 de 29 de Julio considera de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la carretera medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de explanación.

En los terrenos de dominio público descritos no puede realizarse ninguna obra sin previa autorización del organismo del que dependa la carretera, con la salvedad de aquellos tramos que discurran por las zonas urbanas, en cuyo caso la competencia es municipal, aunque deberá contarse con el informe del servicio de carreteras.

Además de la zona de dominio público, se distinguen tres zonas o distancias importantes en torno al dominio público de las carreteras nacionales.

A.1. Zona de Servidumbre.

Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 8 metros medidas desde las citadas aristas.

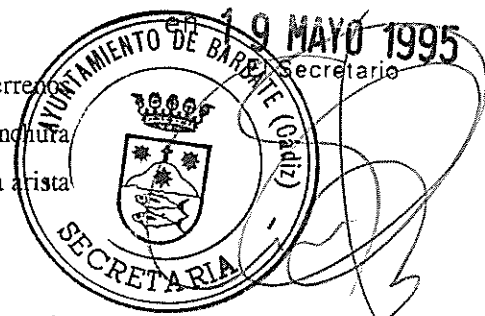
En esta zona se pueden autorizar las siguientes realizaciones:

1. Almacenar materiales y herramientas con carácter temporal.
2. Depositar temporalmente objetos.
3. Encauzar las aguas de la carretera.
4. Autorizar el paso de conducciones de agua, eléctricas o de otro tipo.

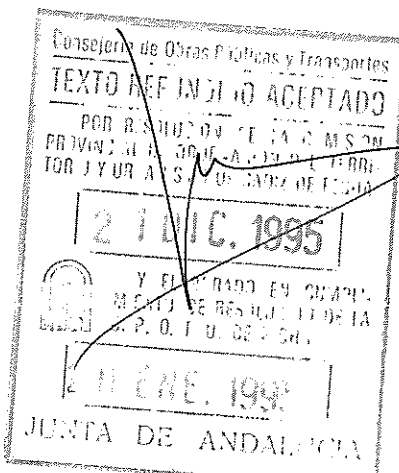
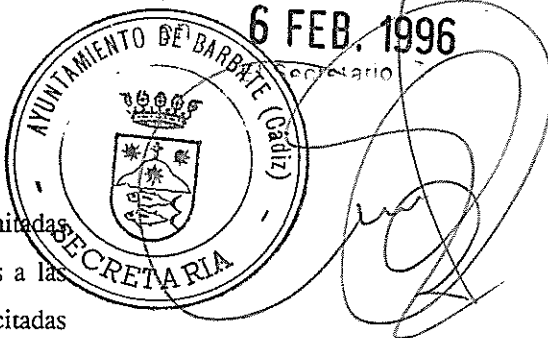
A.2. Zona de Afección.

Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros.

Aprobado por el Pleno Municipal



Aprobado por el Pleno Municipal



Para la realización de cualquier obra fija o provisional, cambiar el uso o destino de las instalaciones o plantar árboles, se requiere la previa licencia del organismo de que dependa.

A.3. Línea de Edificación.

Se establece a ambos lados de las carreteras las líneas de edificación con excepción de las obras imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes. Esta línea de edificación se fija a 25 metros contados desde la arista exterior de la calzada (en travesías urbanas será de 100 metros).

Por último procede hacer una mención a la protección en las vías de comunicación que regula el art. 20 de la Ley del Suelo, que al referirse a la restricción del destino y del uso de los terrenos marginales, permitiendo:

- 1.- Dividir los terrenos en zonas de utilización, edificación vegetación y panorámicas
- 2.- Señalar distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.
- 3.- Ordenar los estacionamientos y los lugares de aprovisionamiento y descanso
- 4.- Mantener y mejorar la estética de las vías y zonas adyacentes, etc...

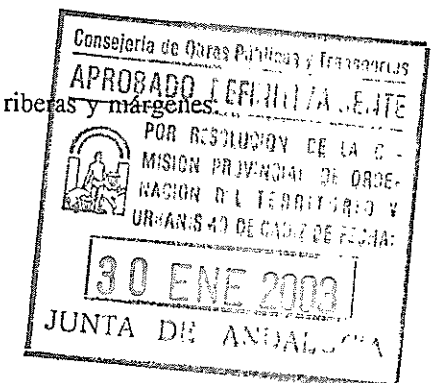
B.- LEGISLACION DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO.

La Ley de 2 de Agosto de 1.985 y el R.D. 8497/1.986, de 11 de Abril, en el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico constituyen el marco jurídico general vigente en materia de aguas.

La Ley se ocupa de la regulación del dominio público, del uso del agua y del ejercicio de las competencias atribuidas al estado, en las materias relacionadas con dicho dominio.

Los bienes que integran el dominio público hidráulico del Estado son las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas, los cauces de corrientes naturales, los lechos de lagos y lagunas, los acuíferos superficiales.

El capítulo II de la Ley, se ocupa de definir los cauces, riberas y márgenes.



"Art. 4: Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas o las máximas crecidas ordinarias."

"Art. 6: se entiende por riberas las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de las aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público que se regulará reglamentariamente.
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
- c) A una zona de policía de 100 metros de anchura en las que se condicionarán el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de las márgenes lo hagan necesario por la seguridad de personas y bienes, podrán modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

El Reglamento, más explícito, desarrolla en su art. 7º los fines de la zona de servidumbre: paso del servicio del personal de vigilancia del cauce, paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial, paso para el salvamento de personas o bienes y varado o amarre de embarcaciones de forma ocasional o en caso de necesidad.

Los propietarios de las zonas de servidumbre podrán sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso.

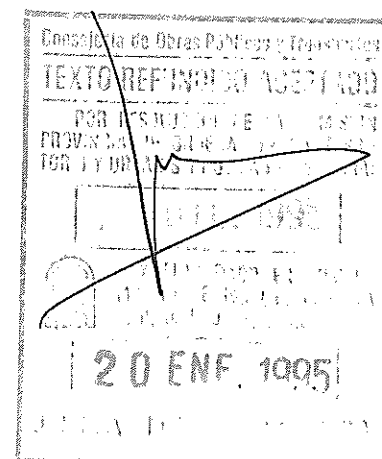
No podrán realizarse edificaciones sin obtener la autorización pertinente. Las autorizaciones para la plantación de arbolado requerirán la preceptiva autorización del organismo de la cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).

En la zona de policía quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento las siguientes actividades:

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
19 MAYO 1995  
El Secretario



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
6 FEB. 1996  
El Secretario



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

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo tengan carácter definitivo o provisional.

Por último, un apartado d) que viene a ser un cajón de saestre, cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Dentro del Capítulo III, el Reglamento se ocupa de definir lo que constituye el dominio público. El lecho o fondo de los lagos o lagunas es el terreno que ocupa sus aguas en las épocas que alcanza su mayor nivel a consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan. Sin embargo, los terrenos que puedan resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos conservarán la calificación jurídica y la titularidad dominical que tuvieran, si así consta en el Registro de la Propiedad.

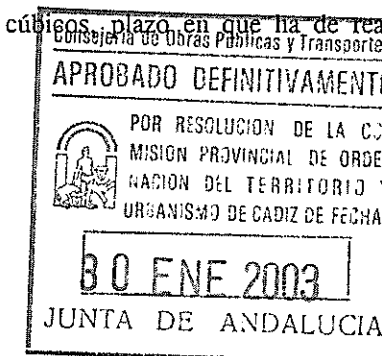
La delimitación de los cauces, como la delimitación de todo terreno puede originar litigios con los propietarios colindantes, por ello el Derecho Administrativo arbitra un procedimiento para llevar a cabo la delimitación: el procedimiento de deslinde.

La vigente Ley de Aguas, en su art. 87, dispone que el apeo y deslinde corresponde a la Administración del Estado, que los efectuará por los organismos de cuenca, según el procedimiento que reglamentariamente se determine.

B.1. Autorización para la extracción de áridos en terrenos de Dominio Público.

En estas autorizaciones se ponderará su incidencia sobre la riqueza piscícola y se otorgarán, en su caso, por un plazo proporcionado al volumen de la extracción, sin que pueda exceder de un año, pudiendo ser prorrogado por otro año.

La petición para el ejercicio de ésta actividad deberá contener el emplazamiento de las instalaciones de clasificación y copio, puntos de salida y acceso a la red de carreteras, volumen a extraer en metros cúbicos, plazo en que ha de realizarse la extracción y medios que se utilizarán en ésta.



Para la extracción de más de 20.000 m3 se debe presentar proyecto suscrito por técnico competente. Para extracciones comprendidas entre 20.000 y 500 m3 se presentará: memoria descriptiva de la extracción, en la que se justificará que el desarrollo de los trabajos es orientado al encauzamiento y mejor desagüe del río contribuyendo a la minoración de inundaciones marginales, planos de situación y topográfico de la gravera.

Para extracciones inferiores a 500 m3, bastará con la presentación de un croquis de situación de la gravera, este último acotado.

Los beneficiarios están obligados a constituir una fianza, o aval, que será de importe igual al del canon.

B.2. Regulación sobre vertidos.

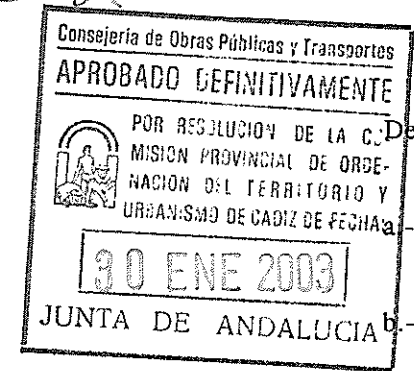
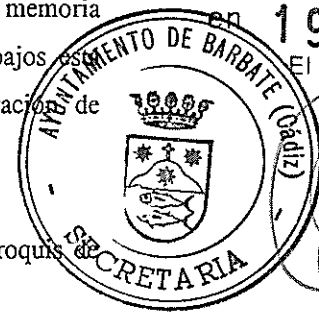
El artículo 89 de la Ley de Aguas, y el 234 del Reglamento prohíben con carácter general efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas. Sin embargo, este precepto queda matizado en la propia Ley, ya que existen autorizaciones administrativas para realizar vertidos, la prohibición general puede ser alzada por la Administración mediante el otorgamiento de una autorización.

Entre las actividades sujetas a autorización destacan los vertidos de aguas y productos residuales, Salvo el vertido que pueda calificarse como uso doméstico de las aguas superficiales, las restantes suponen un uso común especial, o un uso privativo.

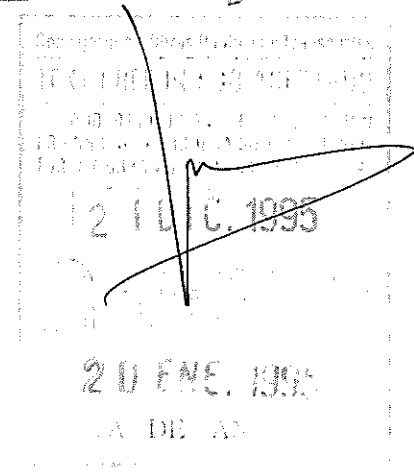
Según la legislación de aguas, son vertidos:

- 1.- Los realizados directa o indirectamente a los cauces, No distingue la Ley entre los cauces públicos y privados, Son vertidos directos los realizados directamente sobre un cauce, curso de agua o canal de riego: son indirectos los restantes como los ejecutados, en ayarbes, alcantarillados, canales de desagüe y pluviales.
- 2.- Los que se llevan a efecto sobre el terreno, en balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito. Los vertidos que se produzcan en acequias de riego tendrán la misma consideración que su eliminación mediante depósito en el terreno, siendo preciso, por tanto autorización administrativa.

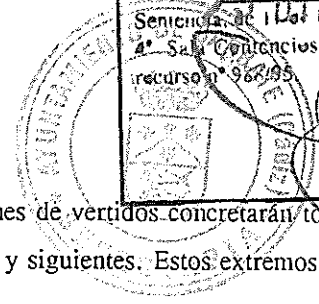
Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



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



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 2 de Julio de 1995 en cumplimiento de Sentencia de 1 de Julio de 1995, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 96/95. EL SECRETARIO.



Las autorizaciones de vertidos concretarán todos los extremos que se exigen en el art. 250 del Rglto. y siguientes. Estos extremos son, de forma general:

- Deberán quedar reflejadas las instalaciones de depuración necesarias y los elementos de control de su funcionamiento así como los límites que se impongan a la composición del afluente y el importe del canon de vertido definido en el art. 105.
- Plazos para la progresiva adecuación de las características de los vertidos.

De manera especial:

- Los límites cuantitativos y cualitativos del vertido. Estos no podrán superar los límites establecidos en el anexo al título IV.
- Expresión de las instalaciones de depuración o eliminación consideradas necesarias en base a la solución propuesta por el peticionario.
- c.- Elementos de control del funcionamiento de dichas instalaciones, así como la periodicidad y características de dicho control.
- d.- El importe del canon del vertido.
- e.- Fechas de iniciación y terminación de las obras.
- f.- Medidas de emergencia que deban ponerse en práctica por el titular de la autorización.
- g.- Plazo de vigencia de la autorización.
- h.- Causas de caducidad de la concesión.
- i.- Cualquier otra condición que el organismo de cauce considere oportuna.

Tratándose de una autorización administrativa podrá ser revocada por incumplimiento de sus condiciones.

En cuanto a las sustancias contaminantes, el Reglamento enumera en los anexos I y II del título III aquellos que por su toxicidad deben ser objeto de una especial atención.

Las incluidas en el anexo I deben ser objeto de un control riguroso, ya que se entienden especialmente peligrosos. Estas sustancias no podrán ser objeto de autorización que afecte a los acuíferos.

El censo de vertidos clasificará las autorizaciones en función de su peligrosidad.

De modo escueto, y con objeto de cerrar el capítulo de las relaciones jurídico-administrativas existente en torno al dominio público hidráulico, hay que reseñar que la Ley de Aguas, en su art. 41.3 establece la vinculación de los Planes Urbanísticos a los Planes Hidrológicos, que por otra parte deberán dedicar especial atención a la calidad de las aguas y en general a la protección del patrimonio hidráulico.

C.- LEGISLACION SOBRE VIAS PECUARIAS.

C.1. Concepto y legislación.

Las vías pecuarias son, según la Ley de 27 de Junio de 1.974, las tierras de dominio público destinadas fundamentalmente al tránsito de ganado.

No siendo susceptible de prescripción ni de enajenación, sin embargo su conservación en muchos casos, ha dependido del mantenimiento del carácter de uso público de otra índole, carreteras, vías férreas, que simultáneamente han mantenido el uso de vías pecuarias. En muchas otras ocasiones han permanecido recortadas en su anchura.

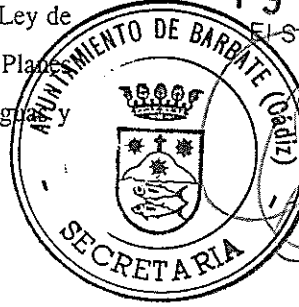
La Ley de 27 de Junio de 1.974 y el Reglamento que le desarrolla, aprobado por R.D. 2876/78 de 3 de Noviembre, y el art. 570 del Código Civil vienen a determinar el marco jurídico de las llamadas vías pecuarias.

Estas han estado siempre adscritas en su mantenimiento y conservación al Ministerio de Agricultura y posteriormente al Instituto Nacional de Conservación de la Naturaleza como organismo autónomo. En la actualidad han sido traspasadas sus funciones a la Junta de Andalucía, Decreto 109684 de 4 de abril de 1.984, la única excepción en esta materia es la enajenación de terrenos sobrantes, y actuaciones en aquellos expedientes donde el itinerario de la vía pecuaria, sobrepase el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

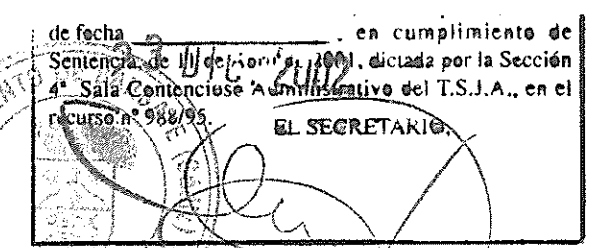
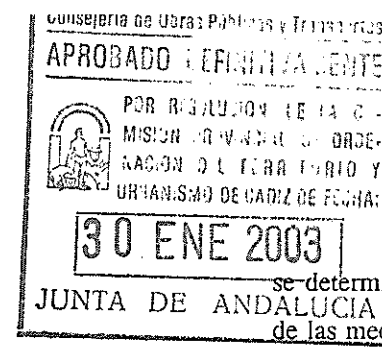
El art. 3º de la Ley 22/1.974, al referirse a su anchura actual, dice lo siguiente:

1.- "Las vías pecuarias cualquiera que sea su denominación, así como los descansaderos, majadas y abrevaderos, que forman parte de ellas, tendrán la anchura y superficie que

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



se determine en su clasificación. Las cañadas, cordeles y veredas no pueden exceder de las medidas máximas fijadas en el art. 570 del Código Civil

2.- Cuando dicha clasificación se señale a las vías pecuarias, descansaderos, majadas y abrevaderos una anchura o superficie inferiores a las que en virtud de anteriores apeos o deslindes o en su defecto por el uso, han venido teniendo, la diferencia se considerará como terreno sobrante a los efectos prevenidos en el art. 12 de la presente ley.

En este caso parte de la vía pecuaria se excluye del régimen general pasando a ser transmisible, previa declaración, de vía pecuaria innecesaria.

En relación con las ocupaciones de las vías pecuarias distinguimos, de acuerdo con la Ley de 1.974, las temporales y las permanentes.

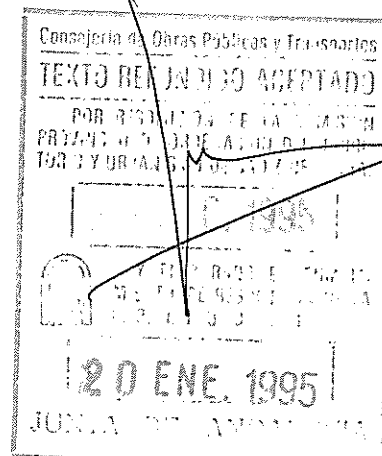
Se prevé la posibilidad de ocupar temporalmente terrenos de las vías pecuarias para obras públicas, minas, obras de utilidad general o servicios públicos, Será en estos supuestos, el IARA quien determinará las medidas que hayan de adoptar para no impedir que esto pueda determinar la caducidad de la concesión o autorización.

Las ocupaciones permanentes pueden ser autorizadas, este es el caso de las líneas férreas, autopistas y carreteras, que tienen que cruzar las vías pecuarias. En estos supuestos la Entidad Pública o concesionaria vendrá obligada a facilitar el tránsito de los ganados y demás comunicaciones agrarias.

Si cualquiera de estos servicios públicos, línea férrea, carretera, etc... se construyesen sobre terrenos de una vía pecuaria siendo el eje de la misma, la Entidad titular o concesionaria estará obligada a adquirir los terrenos limítrofes necesarios para mantener la vía pecuaria en las mismas condiciones.

Por otra parte, la ocupación o invasión de una vía pecuaria no autorizada y con carácter permanente puede ser sancionada hasta el 50% del valor que tenga el terreno ocupado.

La interrupción del tránsito de ganado por la vía pecuaria sin la correspondiente autorización será objeto de sanción administrativa.



En cuanto al régimen de variaciones, permutas o desvíos de las vías pecuarias, se regula en los artículos 5 y 6 de la vigente Ley y artículos 33 y 40 del Reglamento de 1.978. La variación, desviación o permuta de las vías pecuarias puede ser solicitada por los distintos organismos de la Administración del Estado, Corporaciones Locales y particulares. La petición debe ser razonada y garantizar la continuidad del tránsito ganadero.

A su vez, en aquellas zonas donde esté actuando el Instituto Andaluz de Reforma Agraria, éste podrá proponer al Ministerio de Agricultura con el preceptivo informe del Sindicato Nacional de Ganadería, un nuevo trazado de las vías pecuarias previamente clasificadas, garantizándose siempre el paso del ganado.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
19 MAYO 1995  
Secretario



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 29 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.

D.- LEGISLACION FORESTAL.

Constituida fundamentalmente por la Ley de Montes de 1.957 y la Forestal de Andalucía aprobada en mayo de 1.992.

El estudio de la legislación forestal con incidencia en la actividad de planificación urbanística se va a centrar en la Ley Forestal de Andalucía por cuanto desarrolla la normativa básica establecida e la Ley Estatal e incorpora innovaciones que deben tenerse presentes.

I.- En su artículo 27 se establece que los Montes de dominio público (que según el art. 20 son los pertenecientes a cualesquiera de las Administraciones y Entidades Públicas) "tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección".

Este precepto merece clarificarse:

1º La Ley Forestal no requiere que en todo caso se clasifiquen los Montes públicos como suelo no urbanizable de especial protección. Y ello porque, la clasificación de suelo es una determinación que corresponde a los planes urbanísticos, en concreto al Plan General, por constituir su objeto. Lo único que requiere la legislación forestal es que el contenido de las normas urbanísticas respete en esencia el destino forestal de aquellos espacios.

Que ésta es la interpretación correcta se deduce del propio art. 27, que no expresa el término clasificación sino que tendrán a efectos urbanísticos la "consideración" de suelo no urbanizable. Por consiguiente, es posible que los Montes públicos puedan ser calificados de sistema general de espacios libres o una clasificación distinta a la de suelo no urbanizable y ello porque esta determinación urbanística respeta el contenido material establecido por la L.F.A.: así, la conservación de los espacios forestales con su compatibilización con usos que permitan atender las demandas sociales de disfrute del medio natural (actividades recreativas, educativas y culturales) (art.68).

2º En segundo lugar, los suelos clasificados como urbano y urbanizables programados o aptos para urbanizar no tienen la consideración legal de terrenos forestales, por lo que quedan excluidos del ámbito de aplicación de la Ley Forestal.

C.2. Vías pecuarias innecesarias: su enajenación.

Se consideran vías pecuarias innecesarias cuando en toda o parte no sea útil para el tránsito de ganado. La declaración de innecesariedad corresponde a la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía, mediante expediente en el que emitirán informe entre otros las Diputaciones, Ayuntamientos y particulares interesados.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
6 FEB. 1996  
Secretario



La legislación actual de las vías pecuarias permite recortar la anchura actual de las mismas, fundamentalmente, porque el tránsito de ganado actual es mucho menor, sin embargo, será en el expediente de clasificación en el que se habrá fijado la anchura legal de la vía pecuaria, y en todo caso las anchuras máximas fijadas en el art. 570 las que servirán de pauta para la declaración de innecesariedad.

De acuerdo con el Código Civil las anchuras máximas fijadas son las siguientes:

- Cañadas: 75 m.
- Cordeles: 37,50 m.
- Veredas: 20 m.
- Abrevaderos y pasos en general: 10 m.

Una vez determinada la innecesariedad de los terrenos podrá realizarse la declaración de enajenables.

21 JUL. 1995  
20 ENE. 1996

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 ANDALUCIA

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 3 DIC 2002 en cumplimiento de Sentencia de 17 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.

3º Es posible alterar la clasificación de suelo no urbanizable de los terrenos forestales para su conversión en suelo urbanizable o categoría análoga.

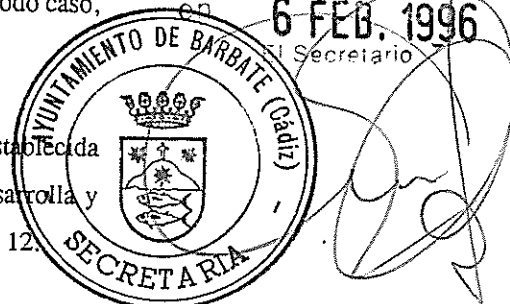
Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



Para ello se precisa solicitar informe a la Administración Forestal. Este informe no tiene carácter vinculante. Pues en el caso de que la Comisión Provincial de Urbanismo disienta del contenido de las observaciones de la Administración Forestal la resolución corresponderá al Consejo de Gobierno, que deberá determinar sobre la prevalencia de la utilidad pública del uso no forestal en terrenos forestales.

El art. 8.2 de la L.F.A. en su apdo. final dispone que "cuando el Consejo de Gobierno resuelva la prevalencia de otro interés general sobre el forestal, se exigirá, cuando ello sea posible, al promotor del planeamiento o de las infraestructuras, ya sea éste público o privado, la correspondiente compensación de usos dentro del ámbito de aplicación del instrumento planificador o en la proximidad de las obras y, en todo caso, las condiciones de ordenación de dichos espacios".

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

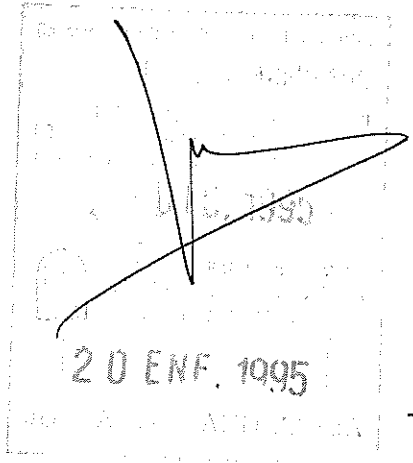


II.- La Ley Forestal acude a la figura de los Planes de ordenación de Recursos Naturales, establecida en la legislación medioambiental como instrumentos de ordenación, al tiempo que desarrolla y clarifica el contenido de los Planes de Ordenaciones de Recursos Naturales en su art. 12.

De ésta forma, vía remisión, la naturaleza y posición de los P.O.R.N. es la misma que la que se deduce de la legislación medioambiental, que por estar tratada en otro apartado no es preciso detenerse en ella.

E.- LEGISLACION SOBRE EL PATRIMONIO HISTORICO.

No hay en el municipio de Barbate, ningún bien inmobiliario de interés cultural declarado como tal según el procedimiento previsto en los artículos 9 a 13 de la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español, encontrándose con expediente incoado el Faro de Trafalgar, la Ermita de San Ambrosio y la muralla del Real de la Almadraba de Zahara.



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

F.- INSTALACIONES PARA LA DEFENSA.

La Ley 8/1975 de 12 de Marzo, de Zonas o Instalaciones de interés para la defensa Nacional y su Reglamento ejecutivo aprobado por Real Decreto 689/1978 imponen la delimitación alrededor de estas instalaciones de una denominada zona de seguridad, dentro de la cual las obras y usos quedan sometidas a restricciones y autorizaciones específicas.

En el caso de Barbate, la restricción establecida es prácticamente absoluta en los terrenos delimitados sobre la Sierra del Retín ya que sobre ellos ostenta la propiedad el Ministerio de Defensa, aunque por la índole de "bienes propios" de los terrenos (hazas de la Suerte) la expropiación -a principios de los años ochenta- dio origen a la actual situación, está recurrida ante el Tribunal Supremo por el Ayuntamiento de Barbate.

2.1.3. Incidencia del planeamiento vigente en la situación actual.

Los problemas urbanísticos de Barbate son la componente espacial de problemas de orden económico. No hay pues en Barbate, grandes problemas específica y unilateralmente urbanísticos, y los que pueden categorizarse como tales son, en realidad, insignificantes en relación con los de carácter socioeconómico que afronta la comunidad local barbateña.

No se da, por tanto, el caso -frecuente en municipios de mayor dimensión y/o grandes crecimientos recientes- de que una buena parte de los problemas espaciales vengan ocasionados por un planeamiento inadecuado. En estos casos puede hablarse con fundamento de incidencia del planeamiento en la situación actual -entendiendo por tal el conjunto de problemas y conflictos urbanísticos que, desde el planeamiento se trata de abordar (1)- aunque no debe perderse de vista que, incluso en esas ocasiones, el planeamiento existente es también parte de esa situación, y efecto de procesos ajenos al planeamiento mismo. En todo caso, sólo en la medida y en el orden dado por el planeamiento existente sea, en sí mismo, origen de problemas y conflictos o de procesos urbanos indeseables, podrá hablarse con propiedad

<sup>1</sup> La "situación actual" siempre se entiende como problemática. En caso contrario cabría hablar de la positiva incidencia del (buen) planeamiento en una "situación actual" exenta de conflictos urbanísticos, desederatum más o menos imaginable pero que no corresponde al objeto de la elaboración de un Plan, que implica, necesariamente, una situación problemática que con él, precisamente, se trata de atacar y resolver.



de tal incidencia (negativa) del planeamiento en la parte de la "situación actual" que tales problemas representan.

En el caso del municipio de Barbate, el planeamiento municipal vigente sólo hasta cierto punto podría considerarse responsable de la caótica imagen urbana de las áreas de crecimiento reciente del núcleo principal, que es producto evidente de la ausencia de un orden viario en consonancia con su desarrollo en extensión y su densidad, así como de una normativa poco afinada en sus determinaciones sobre la organización catastral y en sus parámetros ordenancísticos.

Pero, a su vez, esas carencias derivan muy probable y directamente del carácter de solución de emergencia que revistió la redacción y tramitación de la vigente Delimitación del Suelo Urbano y de la escasa, por no decir nula, asimilación por la comunidad local, de las reglas del juego impuestas (ma non troppo, según es obvio) por la legislación del suelo (2).

Tampoco la patología urbanística más grave que presenta la "situación actual" de Barbate, la parcelación y construcción ilegales en suelo No Urbanizable- puede en rigor, considerarse consecuencia de determinadas carencias del planeamiento, sino, sobre todo, del escaso o nulo desarrollo de la disciplina urbanística.

Por último, los déficits cuantitativos -y, sobre todo, cualitativos- de los troncos generales de las infraestructuras urbanísticas con que cuenta el municipio, tampoco se derivan de insuficiencias de planeamiento vigente. Este problema ha sido ya abordado a través del Plan de Saneamiento Integral del Municipio de Barbate, a cargo de la Dirección General de Obras Hidráulicas de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

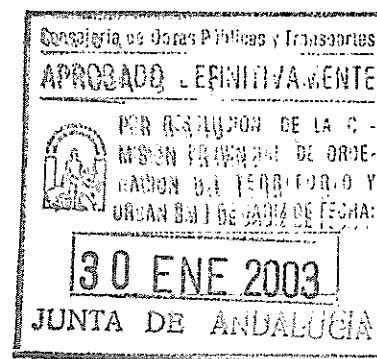
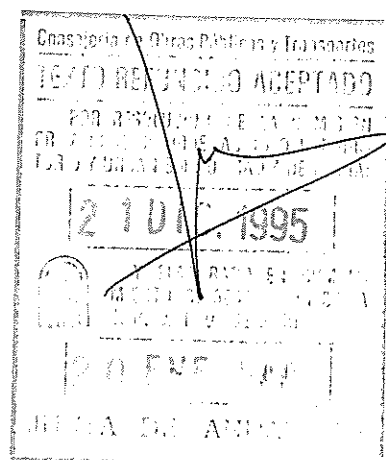
Las tres cuestiones reseñadas constituyen los síntomas o signos de procesos urbanísticos indeseables o patológicos en el municipio de Barbate. la primera -defectuosa concepción del orden urbano de los crecimientos recientes- es un hecho irreversible a corto plazo, por estar colmado todo el consolidado, no presentando -salvo en sus bordes- vacíos intersticiales que pudiesen permitir, en su seno, intervenciones de reestructuración y sutura.

<sup>2</sup> Fenómeno éste nada excepcional, por otra parte, en los ámbitos rurales de nuestro país, en el que sólo las grandes ciudades -y bien tardíamente- han terminado por renunciar, no sin grandes debates y conflictos, al concepto romano de la propiedad del suelo.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB. 1996



<sup>3</sup> Epígrafe 1.1.: "JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PLAN GENERAL".

La segunda es cuestión, sobre todo, de disciplina urbanística, y la tercera, de inversiones en infraestructura cuya construcción no requiere revisión del orden urbanístico vigente. Por consiguiente sí, como se afirma en la Introducción de ésta Memoria (3) "este orden resulta absolutamente insuficiente para controlar, encauzar y dirigir adecuadamente los procesos urbanísticos de Barbate...", no es en virtud de esa concepción -todavía tan extendida- del planeamiento como lenitivo sustitutorio de la inexistente disciplina urbanística -esto es, como instrumento meramente legalizador, a posteriori, de las transgresiones de la Ley- sino en tanto se considera positivamente el turismo como la única alternativa, a corto y medio plazo, para sostener la actividad económica de la población de Barbate, una vez consumado el declive de sus distintas producciones tradicionales.

En resumen, la problemática urbanística actual del municipio de Barbate, comprende un conjunto limitado y preciso de cuestiones, alguna de las cuales es un hecho irreversible que el nuevo planeamiento no puede ya plantearse retrotraer a su situación originaria, mientras que las restantes no requieren nuevo planeamiento para resolverse, sino la correcta aplicación de la disciplina urbanística, en un caso, y la asignación de inversiones públicas de las administraciones supramunicipales, en otros. La primera de estas medidas ha recibido nuevo impulso por parte del Ayuntamiento, si bien su eficacia no depende exclusivamente de la Administración Municipal. La segunda está en función de los programas de inversiones de las administraciones sectoriales.

La necesidad de nuevo planeamiento viene dada exclusivamente a partir de la decisión política del Ayuntamiento, secundado por la Administración Autonómica, de dotarse de un instrumento de ordenación de su territorio capaz de servir de soporte a la promoción y fomento de las actividades turísticas, encauzando adecuada y racionalmente la utilización de los recursos del término municipal.

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 1ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.  
EL SECRETARIO.

PROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo  
 de fecha 19 de Mayo de 1995, en cumplimiento de  
 sentencia de 14 de Agosto de 2001, dictada por la Sección  
 Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el  
 recurso nº 988/95.  
 EL SECRETARIO.

**2.2. LA INFORMACION PUBLICA EN EL PROCESO DE ELABORACION DEL PLAN. RESULTADOS DE LOS TRAMITES DE PARTICIPACION PUBLICA EN LA REDACCION DEL PLAN GENERAL DE BARBATE**

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



En ese plazo se presentaron 152 escritos de alegaciones que fueron igualmente objeto del preceptivo informe sobre los fundamentos jurídicos y contenidos de los diversos escritos para su consideración por el Ayuntamiento.

**2.2.1. Introducción.**

Con fecha 10 de Enero de 1.992 el Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Barbate toma conocimiento del Avance del Plan General y acuerda la apertura del correspondiente trámite de Información Pública.

Aprobado dicho informe por la Corporación Municipal en su sesión plenaria de ....., y recibidas las subsiguientes instrucciones se procedió a la redacción del documento del Plan General para su Aprobación Provisional.

El acuerdo de Aprobación Provisional se adoptó por el Pleno de la Corporación en su sesión plenaria de ....., remitiéndose la documentación correspondiente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz para su Aprobación Definitiva.

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 12 de 16 de Enero, iniciándose con ello el preceptivo período de Exposición Pública por el plazo de un mes del documento de Avance del Plan General, habiéndose dado asimismo publicidad del mencionado acuerdo en el Diario de Cádiz de 17 de Enero de 1.992.

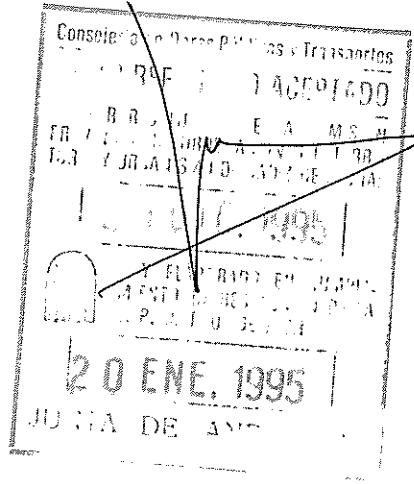
Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996**  
 Secretario



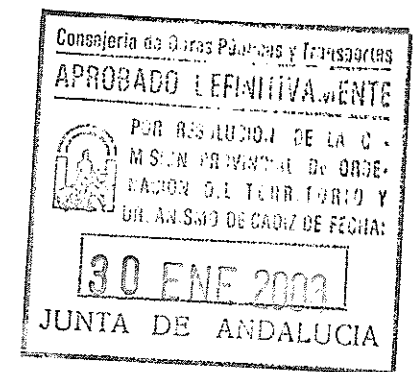
Por último, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, en sesión celebrada el día 20 de Enero de 1.995 adoptó el acuerdo de Aprobación Definitiva en los siguientes términos:

Posteriormente y a petición de algunos miembros de la Corporación Municipal y de numerosos administrados, la Comisión Municipal de Gobierno acordó con fecha 19 de Febrero de 1.992 prorrogar durante quince días más la Exposición Pública de la documentación del Avance (B.O.P. nº 44 de 22 de Febrero y Diario de Cádiz de 25 del mismo mes), terminándose de culminar por tanto dicho trámite expositivo el día 9 de Marzo de 1.992.

Durante el período de su exposición al público fueron presentados en el Ayuntamiento 370 escritos de sugerencias para su consideración en el proceso de redacción del Plan. Dichos escritos constituyeron el objeto del correspondiente y preceptivo documento, para analizar sus contenidos e informar a la corporación sobre los mismos, así como dictaminar desde el punto de vista técnico sobre la conveniencia o necesidad de estimar o denegar las distintas solicitudes o sugerencias presentadas.



Conocido dicho informe y cursadas instrucciones al equipo redactor para la continuación de los trabajos de redacción del Plan General, fueron proseguidas dichas tareas presentándose el documento de Plan General con fecha ..... para su Aprobación Inicial, trámite que tuvo lugar por acuerdo plenario de 21-12-1992 de la Corporación Municipal de Barbate, abriéndose un período de Exposición Pública iniciado el día 10-01-1993 -publicación en el B.O.E. de 09-01-1993- que se cerró el día 13-03-1993.



APROBADO 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 20/95. EL SECRETARIO.

**2.2.2. INFORME SOBRE LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS DURANTE EL PERIODO DE EXPOSICION PUBLICA DEL AVANCE.**

Aprobado por el Pleno Municipal 19 MAYO 1995 Secretario



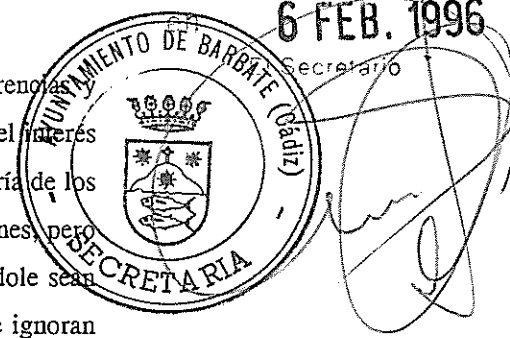
disposición, para consulta en las oficinas municipales.

A continuación se reseñan los escritos presentados y las páginas del informe en que se tratan las diversas cuestiones en ellos referidas (1).

**2.2.2.1. Consideraciones generales.**

De los 370 escritos de sugerencias presentados en el Ayuntamiento muy pocos hacen referencia a las cuestiones propias del debate que se plantea en la fase de Avance y que se especifican en la introducción a la Memoria del mismo. La mayoría de los ámbitos se refieren a la discusión de los derechos particulares de propiedad y su afección por el Plan, cuestión que tiene su momento específico de discusión en la fase de Aprobación Inicial, cuya Exposición Pública será el momento de presentar las correspondientes alegaciones, jurídicamente fundamentadas, en defensa de esos derechos particulares si se considera que han sido ilegalmente afectados.

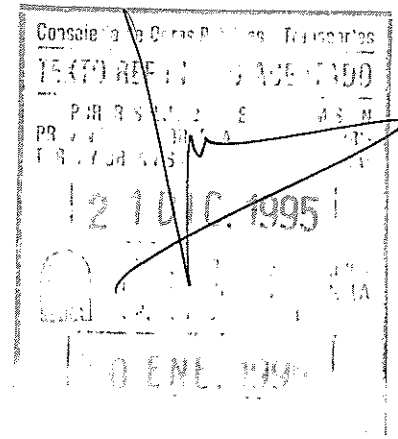
Aprobado por el Pleno Municipal 6 FEB. 1996 Secretario



La Exposición Pública del Avance no requiere alegaciones particulares, sino sugerencias y consideraciones de carácter global sobre el modelo de desarrollo propuesto considerado desde el interés general (Veáse la Introducción a la Memoria del Avance y página 8 de este informe). La mayoría de los escritos se refieren, como se ha dicho, a derechos particulares. Se plantean, pues, como alegaciones, pero tampoco lo son, salvo excepciones, de apoyo jurídico. No es que sus fundamentos de esa índole sean equivocados y, por ello, desestimables, es que no intentan siquiera apoyarse jurídicamente. Se ignoran por lo general las leyes vigentes y se reclama mayoritariamente por supuestos perjuicios a sus derechos de propiedad concebidos sin referencia alguna a su función social reconocida en la Constitución y en las leyes vigentes, sino al concepto romano -derecho al uso y al abuso- de la propiedad.

**2.2.2.2. Método.**

Se han desagregado los escritos según los asuntos en ellos tratados, mediante su vaciado en fichas para su contestación por unidades temáticas. Como consecuencia cada escrito queda contestado en una o varias partes del texto que sigue, según que se refiriese a uno o más de los aspectos a considerar. A este respecto hay que hacer notar que no hay obligación de contestar individualizadamente a cada uno de los escritos, como piden algunos de los remitentes, bastando, a los efectos de lo solicitado, la simple notificación a los interesados de la incorporación de sus escritos al expediente, así como de la consideración de sus contenidos, en los términos recogidos en este documento, mencionando expresamente el carácter público del expediente al que pueden tener acceso y que se encuentra a su



**2.2.2.3. Análisis de los contenidos de los escritos de sugerencias. Consideraciones acerca de sus argumentos y propuestas. Dictámenes y su justificación.**

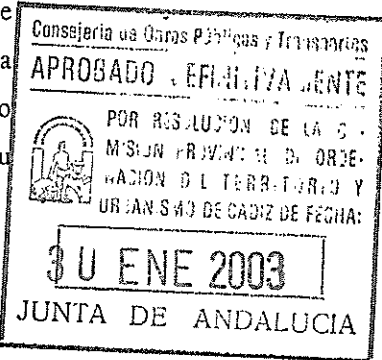
**2.2.2.3.1. Sobre algunas cuestiones inespecíficas.**

Se recogen en este apartado aquellas observaciones y sugerencias realizadas al Avance sin referencia específica a su enfoque general, ni a sus propuestas, sino a la supuesta ausencia de algún requisito formal, marginales respecto de los contenidos del Avance. Son las siguientes:

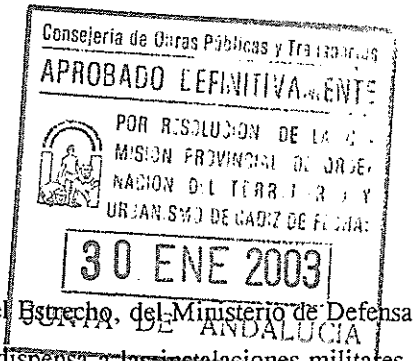
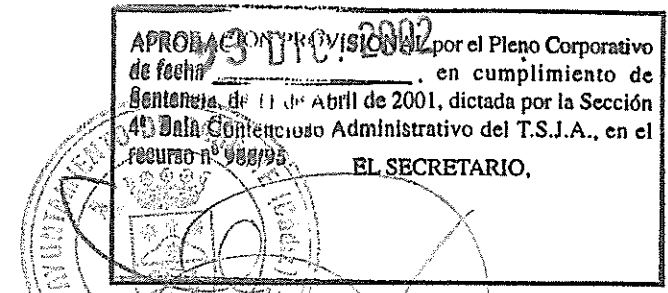
1ª) En el documento no consta diligenciación alguna (escrito nº 141).

Tratándose del escrito presentado por la Dirección General de Costas, suponemos que el ejemplar del Avance del Plan que dicho órgano de la Administración ha estudiado ha debido ser copia de alguno de los presentados ante el organismo que contrata la redacción del Plan, es decir, la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Por tanto esta observación no significa defecto de forma ni de procedimiento de tramitación del Avance, cuyos ejemplares expuestos oficialmente sí se han diligenciado. Sólo significa que la Dirección General de Costas ha estudiado el Avance sobre un ejemplar sin diligenciar por propia voluntad, no porque no haya podido hacerlo sobre copia debidamente tramitada.



<sup>1</sup> No se ha recibido ningún escrito con el nº 40. Puede tratarse de un error debido a que el remitente del escrito nº 39 adjunta un segundo documento con una propuesta de ordenación de su parcela, documento al que correspondería el ordinal que falta, y queda incluido en el nº 39.



Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



2ª) La Jefatura de la Zona Marítima del Estrecho, del Ministerio de Defensa (escrito nº 6) considera que el Plan General no dispensa a las instalaciones militares el tratamiento legal que le corresponde, solicitando que así se haga y ofreciendo para ello colaboración.

Aunque en esta fase de Avance el Plan no ha incorporado todavía un análisis específico de la incidencia de las legislaciones sectoriales sí las ha tenido en cuenta algunas de ellas no sin discrepancia -como en el caso de la delimitación del Parque Natural- lo que equivale, en esta etapa todavía de estudio y debate, a poner de manifiesto ciertos problemas y conflictos entre las determinaciones sectoriales y las necesidades del desarrollo urbano para su ulterior discusión.

El documento que se presente a Aprobación Inicial contendrá el análisis de las legislaciones sectoriales y, por lo que se refiere a los terrenos actualmente utilizados para fines de la Defensa, su situación jurídica así como, de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento el "análisis de la posible incidencia de la legislación ..... de carácter protector en materia de ..... defensa nacional" (artículo 38.h de dicho Reglamento).

Debe solicitarse no obstante a la Jefatura de la Zona Marítima del Estrecho, y haciendo uso de su ofrecimiento de colaboración, que especifiquen su solicitud, a fin de conocer con precisión sus requerimientos.

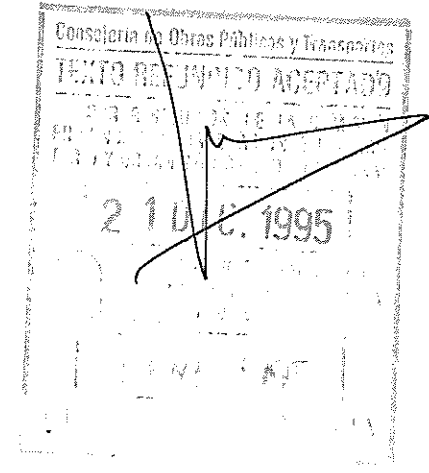
Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996 El Secretario



3ª) Entre los escritos que se han presentado hay algunos que no contienen sugerencias al planeamiento, como el nº 191, presentado por el Partido Popular, aportando una propuesta para facilitar la participación ciudadana, con un índice-guía para la elaboración de sugerencias lo mismo que el nº 3, del Partido Popular, solicitando una ampliación del Plazo de Exposición Pública del Avance. En el mismo sentido se pronuncia el escrito nº 7.

Se trata de propuestas para ejecutar en el propio proceso de tramitación y que, terminado éste, no son objeto de este informe aunque formalmente haya de registrarse su presentación.

4ª) La Asociación de Vecinos "El Palacio" de Zahara de los Atunes señala el "desfase" entre la cartografía utilizada y la realidad actual de Zahara (escrito nº 23).



Con ello está sugiriendo algo que ya está previsto: la utilización de una cartografía actualizada para las fases siguientes de redacción del Plan.

No obstante, sobre esta cuestión es conveniente tener en cuenta las siguientes puntualizaciones:

a) La cartografía de que se dispondrá para la redacción del Plan General estará actualizada a Junio de 1.990, es decir, que no podrá ser una planimetría rigurosamente puesta al día. Ello obedece a las dificultades administrativas para la ejecución de cartografía territorial en toda la costa gaditana, debido a la presencia de instalaciones militares. Si se hubiese condicionado el inicio de los trabajos del Plan a la realización de una nueva cartografía habría tenido que solicitarse un permiso específico de vuelo ante el Ministerio de Defensa cuya concesión suele demorarse a veces más de un año, a lo que hay que añadir el tiempo necesario para la restitución cartográfica del vuelo. Como consecuencia, los trabajos de redacción del Plan no hubieran podido comenzarse hasta Septiembre u Octubre de 1.992, y todo el proceso se hubiese retrasado un año y medio.

Ante esta situación el Ayuntamiento decidió utilizar la cartografía disponible, de fecha 1.985, para el Avance y solicitar la restitución sobre la misma de un vuelo realizado en Junio de 1.990 para los trabajos posteriores al Avance.

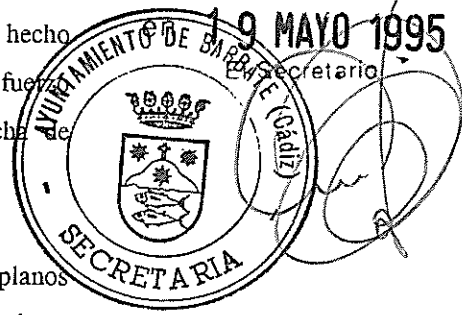
b) Ello no tiene graves repercusiones sobre el proceso de planeamiento, ya que las situaciones de hecho no consideradas se ponen de manifiesto en los períodos de Exposición al Público del Avance y Aprobación Inicial del Plan, de modo que, en definitiva, aquellas carencias quedan solventadas, aunque desde luego a costa de una mayor cantidad de escritos de sugerencias y alegaciones y de un superior esfuerzo del Ayuntamiento y los técnicos encargados de redactar el Plan.

c) En el mejor de los casos y, aunque al inicio de la redacción del Plan se contase con cartografía actualizada, cuando se termina el proceso de planeamiento al cabo de uno o dos años esa planimetría vuelve a no ser rigurosamente actual. En realidad deja de serlo desde el día siguiente a la

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 I de Sala Contencioso-Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.

EL SECRETARIO

Aprobado por el Pleno Municipal



primera construcción que se lleve a cabo después de la realización del vuelo sobre el que se restituye. Por tanto, ningún Plan General se redacta de hecho sobre planos rigurosamente actualizados aunque, evidentemente, el esfuerzo a emplear es menor cuanto más cercana en el tiempo esté la fecha de realización de la fotografía aérea en que se basa la cartografía.

d) Por lo que se refiere al Plan de Barbate, actualmente en redacción, los planos utilizados son suficientes para los objetivos y fines del Avance, que consisten en el debate de unas propuestas generales de ordenación. El Avance no tiene como fin discutir los derechos o expectativas particulares, sino el modelo global de ordenación.

Aprobado por el Pleno Municipal



Téngase en cuenta que el viario local propuesto en el Avance plantea a título orientativo para representar ese modelo general. Por ejemplo, en Caños de Meca el Avance lo que plantea es discutir sobre si es conveniente o no convertir el núcleo en un asentamiento turístico de organización lineal, formado por una malla de calles transversales que unen una variante de nueva creación -segregando los tráficos de paso que ahora discurren por la calle carretera existente- y un paseo marítimo constituido sobre la traza de esta última convertida ya en calle principal del núcleo, con una determinada distribución de tipos edificatorios. Son a discutir ahora, por tanto, el trazado de la variante, la organización de la oferta turística en el núcleo y sus elementos fundamentales -tipos edificatorios, disposición de las áreas libres y equipamientos- etc, pero no desde el punto de vista de los intereses privados -es decir, según lo que pase o deje de pasar en cada parcela- sino desde el interés general. Por ello los planos del Avance se hacen a escala 1:5.000, suficientes para esta discusión general dejándose la necesaria discusión sobre los derechos y expectativas particulares para el momento de la Información Pública del Plan en su Aprobación Inicial, cuyos planos se confeccionarán, a tales efectos, a escala 1:2.000.

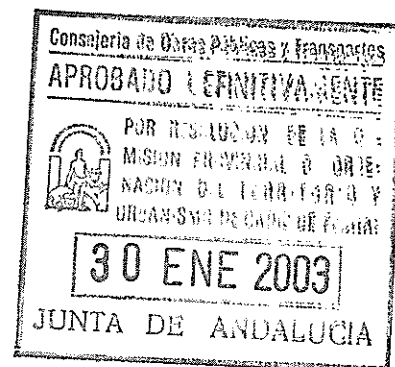
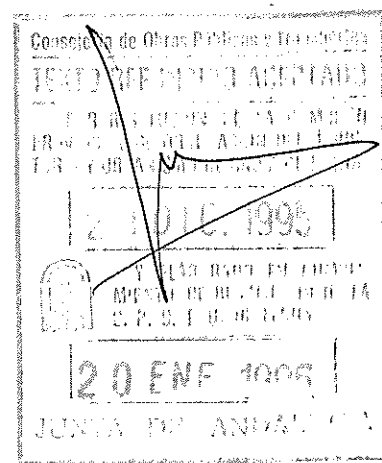
2.2.2.3.2. Sobre cuestiones generales de enfoque y planteamiento de la política urbanística municipal que se contienen en el Avance.

Se recogen aquí las escasas cuestiones que, en los escritos presentados, se refieren a problemas y objetivos generales del Plan, según se contemplan en el Avance. En ningún caso se plantean con carácter global o de conjunto, sólo como consideraciones parciales y aisladas sobre alguno de esos aspectos. Generalmente carecen de precisión, no delimitan, salvo alguna excepción, el problema a que se refieren ni argumentan con fundamento su crítica. Son los siguientes:

1ª) El escrito número 120 afirma que "el Avance nada aporta a la solución de los problemas urbanísticos de Caños". No ofrece este escrito ni una enumeración de lo que considera que son esos problemas y menos aún una fundamentación de su diagnóstico ni una crítica razonada que muestre por qué el Avance no sirve para resolverlos. Aunque por lo que añade a continuación hay que suponer que esta esterilidad del Avance se vincula a que "se supedita al deslinde de Costas, al Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Cádiz, a los listados del Plan Provincial de Carreteras, sin que se propongan soluciones alternativas".

El dicente parece concebir los problemas urbanísticos de Caños de Meca como producto del deslinde de Costas, del Plan Especial del Medio Físico y del Plan Provincial de Carreteras, lo cual no se sostiene de ningún modo. El problema urbanístico de Caños de Meca consiste en la absoluta impotencia mostrada hasta ahora por la Administración frente a la inveterada y sistemática violación de la legalidad urbanística por quienes con desfachatez poco menos que inaudita edifican sin licencia, parasitando una carretera -propiedad pública- en vez de contribuir a realizar, como manda la Ley, las infraestructuras necesarias para dotar de servicios a esas viviendas, despreciando la titularidad pública de las aguas subálveas que consumen y se apropian contaminándolas además por la ausencia del alcantarillado necesario para poder edificar, etc. En definitiva, conculcando el derecho y la propiedad públicos e ignorando las limitaciones jurídicas correspondientes al fin social del derecho de propiedad.

Resulta absolutamente inadmisibles que con estos antecedentes se pretenda exigir de la Administración -como si fuera su derecho- más dotaciones e infraestructuras a costa del erario público, es decir, a cargo del dinero y de los bienes de otros ciudadanos de los que, parecen suponer, sus derechos se limitan a soportar la desposesión de los mismos por quienes tales prerrogativas se arrojan, de hecho, en la más absoluta impunidad.



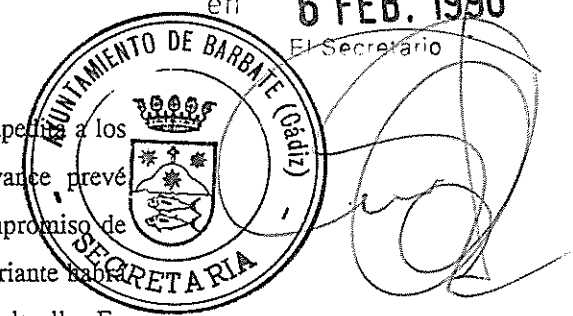
APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 3 DIC 2002, en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 986/95. EL SECRETARIO.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



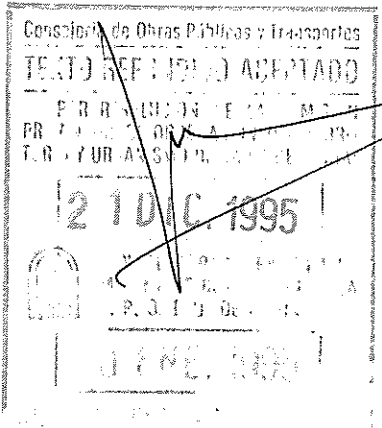
El Avance del Plan General ha recibido un escrito de la Dirección General de Costas en desacuerdo con algunos aspectos del tratamiento urbanístico del mismo, así como otro escrito de la Agencia del Medio Ambiente en discrepancia con el tratamiento asignado al Parque Natural. Asimismo ha registrado un escrito de la Jefatura de la Zona Marítima del Estrecho en oposición al tratamiento dado a los suelos de las instalaciones militares. Todo ello desautoriza al dicente y muestra que el Avance no deja de llevar ante las Administraciones Estatales y Autonómicas las cuestiones que, sensata y racionalmente considera necesario plantear. Pero con fundamento y siguiendo los cauces legales. Así, el Ayuntamiento ha planteado un recurso para la desafectación de los terrenos militares, que se tramita actualmente ante el Tribunal Supremo.

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

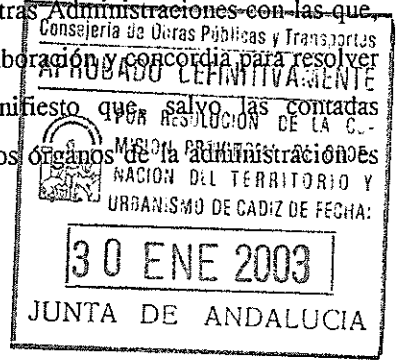


Asimismo ha recurrido algunos aspectos del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y bandas de servidumbre. Todo ello lo ha hecho en defensa de los intereses públicos y no, desde luego, de intereses privados que, en tanto sean legítimos cuentan con cauces legales para recurrir, no siendo obligación del Ayuntamiento ocuparse de ello; y en tanto no lo sean, menos aún.

Por lo que se refiere a las carreteras, la afirmación de que el Avance se supedita a los listados del Plan Provincial de Carreteras, no se atiene a la realidad. El Avance prevé precisamente en Caños de Meca una variante para la que intentará conseguir compromiso de inversión por parte de la administración sectorial, aunque si no lo consigue, esa variante habrá de ejecutarse con cargo a la iniciativa privada que, en definitiva va a beneficiarse de ella. En realidad la ejecución de esa variante con fondos públicos no se puede justificar como un servicio al que tendrían derecho quienes han inutilizado, -apropiándose la carretera actual, sino como subvención a fondo perdido para el fomento de una actividad turística en Caños de Meca que, a cambio, tendrá que cumplir ciertas condiciones para constituir en el núcleo una oferta socialmente rentable y no que lo sea exclusivamente para intereses privados.



En términos generales el Avance plantea las soluciones que considera adecuadas a los problemas suscitados y lo hace de modo coherente y razonado según se explica en su Memoria. Allí donde esas soluciones no pueden eludir una fricción con otras disposiciones sectoriales, se pone de manifiesto, siempre dentro de los cauces legales. Lo que el Avance no hace, ni tiene por qué hacerlo, es buscar confrontaciones arbitrarias con otras Administraciones con las que



por otra parte, mantiene y ha de mantener un espíritu de colaboración y concordia para resolver los problemas existentes. Además debe ponerse de manifiesto que, salvo las contadas excepciones mencionadas, la ausencia de conflictos con otros órganos de la Administración

consecuencia de la conciencia, conocimiento y buena disposición que en ellos se detecta respecto de los problemas de este municipio. Es evidente para todos el esfuerzo de cooperación que el Ayuntamiento de Barbate, en el Plan y fuera del Plan, está demandando de la Junta de Andalucía y, en términos generales, el esfuerzo que la Administración Autónoma está haciendo y se muestra en disposición de hacer en beneficio de Barbate no merece la agria consideración que muestra el dicente.

Lo que no se puede es pedir lo imposible, ni hacerlo arbitrariamente. Al final habrá un tope de inversión pública extramunicipal que no se podrá sobrepasar Aunque en Barbate se supere la media de gasto público por habitante en el conjunto de los municipios de Andalucía hay un límite de recursos disponibles que exige racionalidad en la inversión y sujeción al principio de prioridad y jerarquía. Cuando se está haciendo un puerto deportivo y un Plan de Saneamiento Integral para todo el municipio con financiación autonómica, cuando se está demandando infraestructura de suministro de agua a cargo de la administración supramunicipal, etc., no se puede solicitar la programación de más carreteras si no se demuestra su estricta necesidad. Y el Avance no entiende que se necesite más red viaria territorial que esta variante y la de acceso exterior al Puerto de Barbate, que ni están en el Plan Provincial de Carreteras ni son cosa de poca monta: más de 5 Km. de carretera que, para una población de 20.000 habitantes supone 0,25 m/habitantes, que referido al Area Metropolitana de Sevilla supondría unos 250 Km., para Cádiz unos 100 Km., y para Córdoba 80 Km. de red territorial viaria. Ni siquiera el caso excepcional de Sevilla, donde se han ejecutado unos 80 Km. ni menos aún Córdoba o Cádiz han obtenido inversiones de esa cuantía en sus Planes Generales, y desde luego tampoco la mayoría de municipios andaluces.

Por lo que se refiere al Plan Especial del Medio Físico el Avance no se supedita a sus determinaciones, como consta en el Informe realizado por la Comisión Provincial de Urbanismo y en la respuesta que en este documento se ofrece a tales observaciones (ver pág. 48 y 275 de este informe). Lo que ocurre es que el Plan discrepa del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia sólo en aquello que razonablemente es oportuno y justificable, reconociendo, confirmando y recogiendo aquellas otras determinaciones del mismo que son acordes con el modelo territorial que propone el Plan General.

2ª) El escrito nº 11 también propone que el Ayuntamiento discuta la delimitación del dominio marítimo-terrestre, sin explicar en qué aspectos concretos le parece al dicente criticable, ni con qué fundamento jurídico, y sin proponer al menos un criterio y unas razones en que fundamentar esa discusión. Parece centrar su interés en la posibilidad de ocupar con el crecimiento en

APROBACIÓN PROVISORIA por el Pleno Corporativo de fecha 20 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.

extensión la zona de marismas, donde el Ayuntamiento deberá, efectivamente, considerar la posibilidad de alegar la delimitación provisional propuesta por la Dirección General de Costas a fin de no dejar impedido la eventual y futura extensión del núcleo al otro lado del río.

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



3ª) El mismo escrito nº 120 considera que el Avance no "profundiza en la compatibilidad de usos, previsión de índice de edificabilidad, etc."

La fase de Avance no tiene por qué entrar en la definición de usos pormenorizados y, por otra parte, la compatibilidad de usos se determina en la definición de estos y su regulación por normas y ordenanzas urbanísticas que son objeto de una posterior fase de redacción del Plan.

No obstante, de la lectura del Avance se infiere que, salvo excepciones que puedan surgir del estudio más pormenorizado que aún ha de hacerse, la estructura de ordenación de usos que se contiene en la normativa vigente se considera adecuada, no detectándose ningún conflicto ni problema serio en su aplicación, por lo que la Normativa Urbanística del Plan General no parece que vaya a verse obligada a introducir modificaciones sustanciales en estos aspectos.

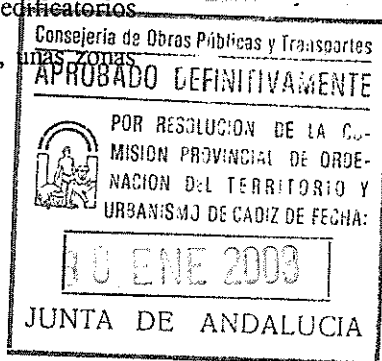
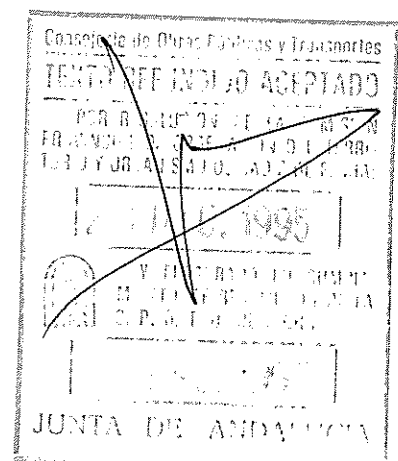
Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



Por otra parte el Avance sí orienta, sobre los índices de edificabilidad que se determinarán por el Plan General, como lo prueba que otros escritos presentados discuten las edificabilidades propuestas.

4ª) Algunos escritos (120 y 194) hacen una petición peculiar: que las determinaciones del Plan no perjudiquen a ningún vecino. Así, el primero (120) solicita que se elimine "cualquier tipo de actuación que pueda conllevar un perjuicio particular para vecinos concretos", y el segundo (194), presentado por Izquierda Unida que "todas las zonas construidas y que afectan al PGOU en su conjunto, sean tenidas en cuenta, adaptando cada zona a dicho Plan sin perjudicar los intereses de los ciudadanos en demasía".

Estas sugerencias están formuladas de modo muy radical y, a la vez, muy ambiguo. El perjuicio particular no se puede objetivar, es subjetivo. Determinados ciudadanos pueden sentirse perjudicados si a su parcela se le asigna un uso viario o una zona verde, mientras que otros en las mismas circunstancias pueden sentirse beneficiados, porque a cambio de ceder sus parcelas para tales servicios van a recibir un suelo alternativo donde realizar sus derechos edificatorios y, además, van a contar con una revalorización de su propiedad, con unas calles, zonas verdes, infraestructuras y equipamientos que, de otro modo, no tendrían.



Quienes esto plantean vienen a decir, de modo encubierto, que el cumplimiento de la Ley perjudica a los ciudadanos, lo cual no puede aducirse en un Estado de Derecho, ni aunque lo que se quisiera fuese una ciudad sin ley. Y si lo que se deseara fuese cambiar la Ley, la redacción de un Plan General no es el instrumento para esa tarea, ni el Ayuntamiento la institución que puede llevarla a cabo.

Por otra parte, en este caso, no puede hablarse con esa ligereza de perjuicios a los ciudadanos. El Plan se hace de acuerdo con la Ley del Suelo y en esta se establecen unas condiciones que todos deben cumplir para urbanizar y para edificar. Quienes lo hacen sin cumplir esas condiciones están ellos mismos incumpliendo la Ley, perjudicando los intereses de otros ciudadanos y conculcando los derechos que a éstos les asisten. Por tanto hay que considerar también que los intereses de los ciudadanos no siempre son legítimos, algunos no lo son y, entre estos se encuentran aquellos cuya satisfacción implica el incumplimiento de las leyes en un Estado de Derecho.

De acuerdo con la legislación del suelo, para poder edificar es necesario cumplir ciertos requisitos sin los cuales no se adquiere ese derecho. Entre esas condiciones -salvo los casos en que se permita la construcción en Suelo No Urbanizable- está la de urbanizar previamente. Pero a su vez, se adquiere una vez que se ha aprobado el planeamiento necesario para ello y los propietarios del suelo destinado a ser apto para edificar han cumplido el requisito de ceder suelo para las zonas verdes, las calles y los equipamientos que el planeamiento establece.

La solidaridad en la distribución de los beneficios y de las cargas derivadas del planeamiento es la base en nuestro sistema jurídico-urbanístico y se configura no sólo ya como determinación de una ley, sino que se deduce directamente del art. 47 de la Constitución.

En efecto, no pueden existir beneficio sin las correspondientes cargas urbanísticas, lo contrario supondría un enriquecimiento injusto para el propietario que vulneraría el mandato constitucional que establece que la regulación de la utilización del suelo se hará de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Así, pues, no hay perjuicios, sino condiciones que hay que cumplir para poder edificar. Oponerse a ellas, considerarlas un perjuicio, equivale a renunciar al derecho de edificación. Querer ejercer este derecho sin atenerse a esas condiciones es reclamar como si de un derecho se tratase, el de incumplir las leyes y, en definitiva, negar el derecho de la sociedad que representa los del conjunto de los ciudadanos.

APROBADO por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de mayo de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso-Administrativo del T.S.J.A. en el recurso nº 980/95. EL SECRETARIO.

Aprobado por el Pleno Municipal

en 19 MAYO 1995  
Secretario

En realidad la Ley del Suelo lo que establece es que para obtener los beneficios representados en el derecho edificatorio hay que dar contrapartidas que, de ningún modo son perjuicios, sino el precio a pagar por unos beneficios que genera la actividad social en conjunto.

Por tanto no pueden eliminarse las determinaciones de planeamiento que los dicentes parecen considerar perjudiciales sin eliminar al mismo tiempo el propio planeamiento, más estrictamente, las determinaciones del mismo que facultan para edificar.

5ª) En el escrito nº 156 se contiene una crítica a la ordenación propuesta en los sectores de Suelo Urbanizable para el crecimiento Norte del núcleo de Barbate a la que este informe toma en consideración más adelante. No obstante termina su escrito con una observación de carácter más general que conviene considerar en este capítulo.

Aprobado por el Pleno Municipal

en 6 FEB. 1996  
Secretario

Advierte el dicente que "... las modestas aportaciones que aquí pretendemos las hacemos en consonancia con la reiterada jurisprudencia urbanística que establece que la elaboración del planeamiento, y aún dentro del marco de potestades que tiene la Administración actuante, ha de proceder además de con legalidad con "acierto y oportunidad" (sentencia del T.S. de 30-10 de 1.990) y que "la discrecionalidad no excluye en modo alguno un control jurisdiccional que se extenderá en primer lugar a la verificación de la realidad de los hechos y en segundo lugar a valorar si la acción planificadora discrecional guarda coherencia y racionalidad con aquellos" (sentencia del T.S. de 17-5, 13-6 y 23-5 de 1.990), llegándose incluso a la anulación de calificaciones hechas por el Plan cuando no estaba justificada por la realidad de los hechos o no guardaba la debida coherencia con otras determinaciones del planeamiento (sentencia de 20-3 de 1.990).

Aunque la existencia de la mencionada doctrina jurisprudencial es evidente, hay que decir:

Primero.- que no basta con alegar la citada jurisprudencia, sino que se hace preciso demostrar que es de aplicación al supuesto de hecho concreto, esto es del Avance del P.G.O.U. de Barbate.

Segundo.- que la potestad planificadora de la Administración, dentro de los límites de la legalidad, debe dirigirse hacia la satisfacción del interés público. La concreción de éste interés público en cada caso concreto corresponde a la Administración. Por ello la

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
TEXTOS REVISADOS ACEPTADOS  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
21 DIC. 1995  
Y SE HA ENVIADO EN SIMPLE COPIA AL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA  
20 ENE. 1995  
JUNTA DE ANDALUCÍA

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

potestad planificadora es una potestad discrecional, aunque no arbitraria. Esta potestad discrecional lleva implícita una habilitación para realizar un juicio, una apreciación de circunstancias singulares, lo que le permite decantarse por una opción; lo que no significa que no puedan existir más de una opción válida o justa. La discrecionalidad significa libertad de elección entre alternativas o soluciones justas.

Así lo ha entendido el propio Tribunal Supremo: "las facultades discrecionales se caracterizan por la pluralidad de soluciones justas posibles entre las que libremente puede escoger la Administración, según su propia iniciativa, por no estar comprendida dentro de la norma la solución concreta".

Tercero.- que en este ámbito de la potestad discrecional, es decir en el de la opción entre varias alternativas igualmente justas, no cabe sustituir la decisión administrativa por una decisión judicial (S.T.S. 30-1-90).

6º) El escrito nº 11 propone la previsión de un recinto ferial, espacio polivalente para actividades culturales y recreativas, y lo solicita expresa y concretamente en la entrada del pueblo por la C-343.

Es incuestionable que si se destina el Zapal -recinto que actualmente acoge la celebración de la Feria de Barbate- a usos residenciales, es necesario prever un lugar que lo sustituya. Lo que el Ayuntamiento debe decidir, para su inclusión en el Plan, es si podría ser apto para tal celebración el Paseo de Ribera resultante de la remodelación de la margen derecha del río. A nuestro juicio podría ser una zona inmejorable por su posición de asomada al paisaje fluvial, pero aquí cuentan otros factores propios de la celebración que el Ayuntamiento deberá sopesar. En otro caso habrá que tantear opciones alternativas en suelos de crecimiento. Una posible sería la de plantear el ferial al otro lado del Río, siempre que sea compatible con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre o se modifique éste.

7ª) El mismo escrito nº 11 pide "que no todos los necesitados se concentren en la misma zona con lo que esto conlleva de marginación", y demanda "conseguir otros suelos, en otras zonas con otras condiciones". Asimismo solicita que se les dote "... de una vivienda más digna" y, en tal sentido afirma que "... hay que desechar el bloque de viviendas, sobre todo desde el planeamiento", pareciendo abogar por "viviendas de dúplex adosados".



APROBACION VISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 20 DIC 2002 en cumplimiento de Sentencia de 1º Abril de 2001, dictada por la Sección 1ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 888/95.  
 EL SECRETARIO.

El Avance no concentra a los necesitados ni a los no necesitados en parte alguna. Lo que sí es cierto es que las viviendas sociales se realizarán allí donde las entidades promotoras, sean públicas, cooperativas o promotores privados, puedan adquirir el suelo necesario al precio adecuado según mercado. A tal efecto el Plan fijará la cuota mínima de viviendas de Protección Oficial que corresponderá a cada sector. Si se trata de viviendas a promover por la Administración Pública en suelos cedidos por el Ayuntamiento, tales viviendas habrán de realizarse allí donde el Ayuntamiento disponga del suelo necesario para ponerlo a disposición de la Administración Promotora (caso del PU B-11). Lo bueno sería que los necesitados pudiesen comprar su vivienda donde quisiesen, pero entonces no serían necesitados y no habría caso.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995  
 SECRETARIA

El dicente no expone las razones que le llevan a hacer tal aseveración. ¿Dónde está el ingente crecimiento de Zahara? ¿Qué datos maneja para llegar a esta conclusión?. La realidad es que en Zahara no se ha registrado un proceso de ocupación intenso del suelo urbano vacante que tenía hace cinco años, habiéndose reducido éste en muy escasa cuantía. Ello habla por sí mismo de un crecimiento insignificante. A más abundamiento, los estudios demográficos realizados para la redacción del Plan muestran que el crecimiento previsible es prácticamente nulo, pudiendo atribuirse las construcciones de los últimos años a la necesidad de cambio de vivienda más que a la aparición de algunas nuevas edificaciones para segunda residencia estival.

De cualquier modo la permeabilidad de la ordenación propuesta y la buena dotación de equipamientos previstos harán de tales sectores lugares nada propicios a la marginación. Por el contrario, serán trozos de ciudad de calidad superior a la media del pueblo y donde aparte de las viviendas de promoción pública que puedan construirse una gran parte de ellas serán en principio y mayoritariamente de promoción privada y, salvando la cuota de V.P.O. que asigna el Plan, para el mercado libre.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996  
 SECRETARIA

El Avance prevé, por tanto, suelo residencial más que suficiente para las necesidades de este núcleo, como puede inferirse de la lectura de la Memoria del Avance, donde se recogen las cantidades de viviendas de nueva construcción que tienen acogida en el Suelo Urbano (unas 120), a las que ha de añadirse la capacidad residencial del Suelo Urbanizable de Zahara, aproximadamente 230 viviendas. Si se descuenta lo que destine a alojamiento turístico y suponiendo que este uso abarcase el 40% del techo correspondiente el crecimiento puramente residencial sería de 210 viviendas, lo que supone una capacidad de acogida de nueva población de unos 800 habitantes, suficiente para Zahara en los próximos ocho años.

Por lo que se refiere a la dignidad de las viviendas éstas se han de construir según normativas específicas que garantizan el nivel de calidad y dignidad que les corresponde dentro del nivel de precio que haga posible su adquisición por los destinatarios a que van dirigidas. Por otra parte el bloque de viviendas no es, por sí mismo, un tipo de vivienda indigno, ni hay motivo real para rechazarlo. Es posible que al dicente le horripile vivir en un piso, pero hay otra mucha gente que lo prefiere.

9ª) El mismo escrito nº 23 se refiere a la necesidad de "...prever suelos municipales para usos de "interés social" con el fin de dar acogida a las numerosas familias que actualmente padecen el problema de la vivienda" y añade que "sería conveniente que el Ayuntamiento enajenase por concurso terrenos entre los más necesitados".

En cualquier caso los tipos residenciales no se implantan sólo según el capricho o el gusto del urbanista ni de quienes les dirigen sugerencias, sino que vienen determinados por otros factores: las preexistencias, el suelo disponible, las densidades mínimas que imponen las potencialidades de crecimiento en extensión, el precio del suelo, los costes de urbanización y edificación, etc, de modo que todo ello debe conjugarse en un modelo urbano que haga económicamente viables las operaciones necesarias para urbanizar y construir.

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 TEXTO REFINADO ACEPTADO  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA: 21 FEB 1995  
 JUNTA DE ANDALUCIA

Lo que hay que suponer que quiere decir este escrito es que el Plan debe prever suelos para la edificación de viviendas sociales. Ello está previsto a través de los mecanismos de cesión de aprovechamiento tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, como de la fijación de una cuota de V.P.O. por sector de Suelo Urbanizable, si bien no se concretará de modo más específico hasta la fase de Aprobación Inicial del Plan. Además del suelo privado destinado a V.P.O., el Ayuntamiento obtendrá así suelo edificable donde ahora no dispone de él. A este suelo el Ayuntamiento le asignará el fin social correspondiente de acuerdo con las necesidades y prioridades de la población.

El mecanismo no será, desde luego, enajenar suelo por concurso, ya que de este modo iría a parar a los no necesitados o a los menos necesitados de los más necesitados.

8ª) El escrito nº 23 dice que el Avance "...cataloga a Zahara como núcleo de escaso crecimiento" cosa que deduce de la simple observación del plano cuyas previsiones considera insuficientes para absorber el propio crecimiento natural del núcleo.

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

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 20.10.2002, 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 888/95.  
**EL SECRETARIO.**

**2.2.2.3.3. Cuestiones suscitadas por la Dirección General de Costas.**

Se dedica este apartado, con carácter específico, al escrito de sugerencias presentado por la Dirección General de Costas (nº 141), distinguiendo así entre las fricciones que la política urbanística municipal -recogida en el Avance- presenta, no con la Ley de Costas, sino con la concreta delimitación de los lindes del dominio marítimo terrestre y de las áreas de servidumbre; y los conflictos suscitados por el Avance, en cuanto recoge estas determinaciones sectoriales con los intereses y/o derechos privados.

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



La Dirección General de Costas solicita:

- 1º Que se incorporen al Plan las variaciones realizadas por la Administración de Costas respecto de la inicialmente prevista en los tramos Caños de Meca-Puerto, Faro-Lonja y Arroyo Cachón-Zahara, variaciones que responden "a la naturaleza de los terrenos" y deberán ser recogidas en los planos correspondientes.

Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996**  
 El Secretario



El Avance incluye el deslinde del dominio marítimo terrestre según los datos que, a tal efecto, fueron solicitados por el Equipo Redactor del Plan a los servicios técnicos de la Dirección General de Costas. Posteriormente este organismo parece haber cambiado algunos de sus anteriores criterios. El Plan deberá establecer sus determinaciones de modo acorde con el deslinde del dominio marítimo terrestre que sea definitivamente aprobado. Ha de tenerse en cuenta que esa delimitación se encuentra todavía en período de tramitación y no es firme, debiendo justificarse en relación con las alegaciones que en este período se presenten. En este sentido el Ayuntamiento de Barbate ha presentado escrito de alegaciones a la delimitación propuesta por la Dirección General de Costas, escrito que por lo que se refiere a la ordenación urbanística -y con independencia de otras razones que en él se argumentan- rechaza la delimitación propuesta por la Dirección General de Costas en tanto se realiza sin tener en cuenta:

- a) Sectores que aún no teniendo la clasificación de suelo urbano presentan un grado elevado de consolidación por la edificación, lo que obligará a su incorporación, bien como suelo urbano (Art. 78 de la Ley del Suelo) o como suelo urbanizable.

En tal situación, la correcta ordenación urbanística del conjunto requerirá la continuidad de los trazados viarios y de ciertas alineaciones, aprovechando asimismo parte de las infraestructuras existentes, lo que no resulta compatible con la fractura radical que se deriva de la delimitación a la que habría que exigir cierta flexibilidad en

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 ANDALUCIA

los tramos de transición entre lo actualmente clasificado como urbano y el suelo que a corto plazo será urbano o urbanizable. Tal flexibilidad permitirá al planeamiento, actualmente en redacción, resolver los problemas de continuidad de modo que cualquier futura incorporación de suelo rústico al crecimiento urbano se realice ya sin conflicto con la condición de los 100 metros.

En este caso se encuentra el núcleo de los Caños de Meca, donde el Avance del Plan General propone soluciones que aplican el criterio de los 100 metros hasta donde es posible. Así, hacia el Oeste del actual suelo urbano, aprovechando el suelo sin edificar junto a la carretera, se propone una zona de edificación en condominio que, aunque sitúa la alineación en la linde del vial, como no puede ser de otro modo por definición, prevé un retranqueo de la línea de edificación a 100 metros de la línea de marea. De ese modo, en esas grandes parcelas, toda la parte comprendida dentro del área de servidumbre será jardín en parcela, concentrándose toda la edificabilidad en la parte posterior.

Sin embargo, hacia el Este no es posible esta solución, por la gran cantidad de edificación ya consolidada. No obstante se ha optado por dejar fuera de ordenación toda la edificación que ocupa el frente litoral, que queda en Suelo No Urbanizable y, ya dentro del Suelo Urbanizable se ha situado en primera línea una zona verde que deja también fuera de ordenación la segunda "fila" de edificaciones, excepto un sector de equipamiento que se ubica en esa banda para arropar la casa de la Guardia Civil, que es un edificio "histórico" a conservar y que se encuentra dentro de la banda de 100 metros. En las parcelas edificables de la "tercera fila" desde la costa no es posible la "edificación en condominio" porque están parcialmente consolidadas con vivienda unifamiliar.

Como se deduce de todo lo dicho, el Avance del Plan General aplica con rigor la Ley de Costas, pero aceptando un límite derivado de la irreversibilidad de ciertas situaciones. Ha de reconocerse también que el Ayuntamiento no ha aplicado este criterio de flexibilidad de un modo pacato y como para cubrir el expediente, sino que ha ido mucho más allá de lo que podría lograrse sin conflictos. Por ello se solicita que estos tramos de la delimitación no se consideren definitivamente decididos hasta la Aprobación Definitiva del Plan General. Se trata de ver hasta dónde se puede forzar realmente lo ya consolidado y cuánto y hasta qué punto sea irreversible y, asumiendo este último límite, definir una ordenación adecuada y realizable, que resuelva los

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 19 de Mayo de 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 988/05.  
EL SECRETARIO.

problemas actuales del mejor modo posible en la práctica, eludiendo determinaciones maximalistas y puramente teóricas cuya optimidad lo es sólo en el papel, pero que en la práctica terminan siendo, por su inaplicabilidad, la peor de las posibles.

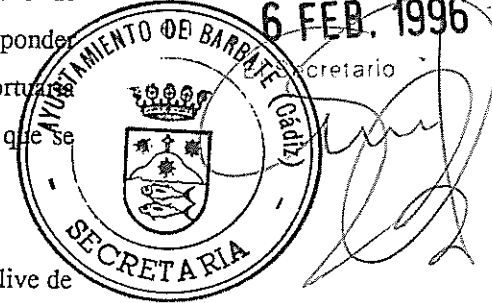
Aprobado por el Pleno Municipal



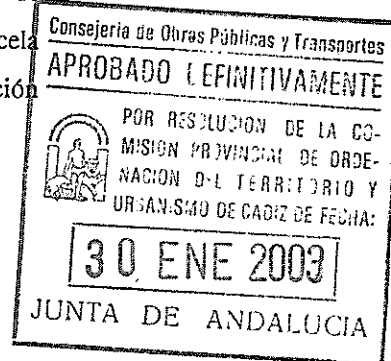
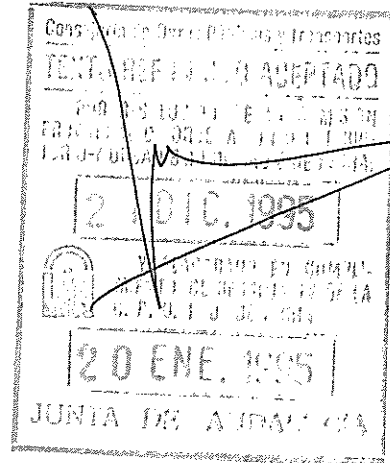
b) Sectores que sin presentar consolidación alguna por la edificación corresponden a suelos de crecimiento natural del núcleo urbano principal, y que, en consecuencia, deben considerarse bajo el mismo criterio de flexibilidad que permita su ordenación según las pautas de continuidad vial y topológica que son principios básicos de la disciplina urbanística.

En este caso se encuentra el sector de crecimiento al Oeste del núcleo de Barbate y colindante con él y con el Puerto. La propia Administración Autonómica realiza en este punto una fuerte inversión para la construcción de un puerto deportivo que se entiende como el equipamiento y servicios complementarios -el foco de atracción- de una determinada demanda turística a la que ha de hacerse corresponder una adecuada oferta residencial y comercial en contacto con aquella instalación portuaria y con la playa de la Hierbabuena, que son los dos recursos turísticos básicos que se tratan de explotar.

Aprobado por el Pleno Municipal



Esta implantación es esencial para el municipio como alternativa al declive de los sectores en que tradicionalmente ha venido sustentando sus actividades económicas. El Avance del Plan ha efectuado una propuesta de baja densidad y alta calidad bajo principios de respeto y conservación de los recursos explotados -el mar, el puerto, el paisaje y la playa- lo cual no debe entenderse como incompatible con el logro de buenas accesibilidades ni con el uso de enclaves privilegiados, aunque sí debe exigirse -y el Ayuntamiento adoptará en el Plan y en su gestión las medidas necesarias para ello- una muy cuidada concepción y ejecución de los proyectos. Todo ello es perfectamente posible sin poner en cuestión la banda de protección de los 100 metros salvo en el vértice Sur de la parcela de equipamiento, que es el punto donde se produce el salto brusco de la línea de 20 metros a la de 100 metros. Es en este único lugar donde se requiere la flexibilización del criterio en este sector, ya que la parcela hotelera queda en su mayor parte por detrás de la línea de 100 metros, siendo posible la ubicación de la edificación fuera de esa distancia. En tal sentido hay que advertir que la parcela hotelera se concibe como un ámbito esencialmente ajardinado, donde la edificación ocupará una ínfima parte de aquélla, y se mimetizará con el entorno natural.



2º Que se señalen en los planos no sólo la línea de deslinde del dominio marítimo-terrestre sino también la línea de ribera del mar, que es de donde se miden las servidumbres establecidas en la Ley de Costas.

Se recogerá en los planos del Plan General, no habiéndose hecho en los planos del Avance por su reducida escala y por tratarse ahora más de una discusión general sobre el modelo territorial y no de las determinaciones más precisas y detalladas que ha de incorporar el planeamiento.

3º Que se sustituyan las denominaciones de "término marítimo-terrestre" y de "línea marítimo-terrestre" que aparecen en los planos por las de "línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre" y/o "línea de ribera del mar" en su caso.

Se trata de errores de rotulación que, efectivamente, deberán ser corregidos, dándose a las líneas que hayan de grafarse su denominación correcta.

4º Que se señalen en los planos las zonas de servidumbre de 20 ó 100 metros (art. 23 y Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas).

Se remite a la contestación dada en el apartado "2ª".

5º Que deberá indicarse expresamente en la documentación gráfica y escrita del Plan General que en la zona de servidumbre los usos estarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

No necesariamente. Bastará que la asignación de usos que determine el Plan sea conforme a lo dispuesto en la Ley de Costas allí donde ésta le afecte.

6º Que se haga referencia a lo dispuesto en los artículos 27, 28 y 30 de la Ley de Costas en relación con la servidumbre de tránsito, acceso al mar y zona de influencia, extremos que deberán recogerse en el Plan General.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 MAR. 2003 en cumplimiento de Sentencia de 11 de mayo de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso n.º 980/95. EL SECRETARIO.

Aprobado por el Pleno Municipal

19 MAYO 1995  
 SECRETARIA  
 AYUNTAMIENTO DE BARBATE (Cádiz)

El Avance no tiene por qué especificar estos extremos, ya que en el debate general sobre el modelo territorial que propone no se llega al detalle en las determinaciones ordenación propuesta en el Avance no es contradictoria con ellos ni ha de ser transformada sustancialmente para su cumplimiento, sino que bastará con desarrollar con el detalle correspondiente al Plan la ordenación contenida en el Avance.

Otro tanto cabe decir de las servidumbres de acceso al mar. En suelos urbanos consolidados el Avance ha introducido las que son posibles. En suelos urbanizables el criterio adoptado no vulnera la Ley de Costas y en Suelos No Urbanizables tampoco.

En cuanto a la protección del dominio público, las densidades previstas son adecuadas para la inclusión de espacios para aparcamientos y la evitación de pantallas arquitectónicas, en las condiciones exigidas por el artículo 30 de la Ley de Costas. En el Avance no se establecen todavía ordenanzas y por tanto no cabe especificar todavía las determinaciones del artículo 30.1.b y 30.2.

Aprobado por el Pleno Municipal

6 FEB. 1996  
 SECRETARIA  
 AYUNTAMIENTO DE BARBATE (Cádiz)

El Plan General recogerá lógicamente estos extremos que en el momento del Avance no se especifican pero que están implícitos en el en cuanto el modelo territorial que propone acorde con ellos.

7º Que deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y 95 de su Reglamento en relación con las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y colectores paralelos a la costa.

Sin duda, y así se hará, ajustándose a esas disposiciones los trazados y localizaciones de esos elementos en cuanto sistemas generales a prever por el Plan, y regulándose mediante la normativa del Plan de modo acorde con ellas las que hayan de realizarse mediante planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización posteriores.

8º Hay edificaciones e instalaciones tanto en la zona de dominio público marítimo-terrestre como en zona de servidumbre que deberán estar a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas y así deberá constar expresamente en la documentación gráfica y escrita del Plan General.

Consejería de Obras Pùblicas y Transportes  
 JUNTA DE ANDALUCIA  
 1995

Consejería de Obras Pùblicas 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

9º Que deberá introducirse en la normativa un apartado relativo a las determinaciones de la Ley de Costas y de su Reglamento, justificando su cumplimiento.

El Plan justificará en su memoria el cumplimiento de las distintas legislaciones sectoriales, pero la estructura de su normativa se deberá atener al orden y distribución más coherente con la propia lógica interna de sus determinaciones urbanísticas, sin que necesariamente hayan de organizarse apartados por administraciones sectoriales.

10º En áreas urbanas consolidadas, ocupando en parte zona de servidumbre de protección, deberían preverse Planes Especiales. Estudios de Detalle u otros instrumentos urbanísticos con el fin primordial de proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima, cumpliendo en cualquier caso con lo establecido en la Disposición Transitoria Novena 2 del Reglamento de la Ley de Costas.

El Plan cumplimentará dicha Disposición Transitoria y fijará Planes Especiales allí donde, de acuerdo con ella, sea preceptivo, con independencia de aquellos otros que se determinen por aplicación de otros criterios que así lo hagan aconsejable.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2000 dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.

**2.2.2.3.4. Sobre conflictos medioambientales.**

Se recogen en este apartado los escritos presentados por la Dirección Provincial de la Agencia del Medio Ambiente (nº 114) -que acompaña informe de la Dirección del Parque Natural Acentilado Pinar de Barbate- y por la Federación Ecologista Pacifista Gaditana.

Aprobado por el Pleno Municipal 19 MAYO 1995  
SECRETARIA

El escrito nº 114, de la Dirección Provincial de la Agencia del Medio Ambiente hace las siguientes consideraciones:

1ª) El documento de Avance del Plan General no incide en las soluciones a adoptar respecto a infraestructuras para recogida y depuración de aguas residuales. En este sentido sería necesario la incorporación al planeamiento de previsiones para tales soluciones e incluir reservas de suelo e inversiones para las instalaciones a realizar, de acuerdo con las necesidades de los núcleos, ya que se plantean tres núcleos relevantes de población..... Para las instalaciones aisladas, en Suelo No Urbanizable, la posible ubicación de zanjas filtrantes deberá condicionarse a la hidrología subterránea y a la existencia de pozos en zona. En cualquier caso no se consideran un tratamiento adecuado sin una depuración biológica previa (fosa séptica, tanque de decantación-digestión, etc).

Aprobado por el Pleno Municipal 6 FEB. 1995  
SECRETARIA

La etapa de Avance trata solamente de sacar a discusión una propuesta de modelo territorial que, según el curso del debate puede variar notablemente en el documento que se apruebe inicialmente, donde ya quedará fijada una propuesta que, en principio, debe sufrir pocas variaciones, y de menor repercusión para sus aprobaciones Provisional y Definitiva.

No es el Avance, por tanto, el momento de grafiar los planos de las diversas infraestructuras de servicios urbanísticos, como tampoco se determinan en esta etapa las Normas Urbanísticas, de la que formarán parte las correspondientes a las condiciones de urbanización. Todo ello formará parte del documento del Plan General que se presente para su Aprobación Inicial. En él se determinarán los troncos generales de las infraestructuras urbanísticas y las condiciones a cumplir para las dotaciones a ejecutar para la urbanización de polígonos y sectores, urbano y urbanizable, así como las condiciones que a tal efecto habrán de reunir las instalaciones que puedan realizarse en Suelo No Urbanizable.

20 ENE. 1995  
SECRETARIA

2ª) Que debido a la existencia en la actualidad de un vertedero para residuos sólidos urbanos, el planeamiento deberá contemplar previsiones para su uso y recuperación. En este sentido,

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 1995  
JUNTA DE ANDALUCÍA

la solución que se apunta como idónea, desde un punto de vista medioambiental, es el del tratamiento mancomunado con los municipios colindantes, desapareciendo la necesidad de eliminación en el suelo del término, al tiempo que se asegura un tratamiento correcto de los residuos. Y añade que para los residuos de naturaleza inerte (escombros, etc) parece apropiada la restauración de zonas donde se hayan producido alteraciones anteriores (canteras abandonadas o en proceso de explotación).

En relación con este asunto el Plan General no tiene más facultades que la de asignar el uso al suelo con carácter determinado o compatible, y establecer en todo caso unas condiciones normativas, o dejar el uso fuera de ordenación, pero no parece necesario ni oportuno regular operaciones "para su uso y recuperación" desde el propio Plan.

Estas constituirían, en su caso, decisiones municipales que se instrumentarán al margen del Plan General, aunque de modo compatible con aquéllas determinaciones de uso del suelo y normativa que en él se asignen.

En cuanto a la posibilidad de un vertedero mancomunado, ella exige negociaciones con otros municipios que, aunque fuesen emprendidas por el Ayuntamiento no hay garantías de que arrojen acuerdo definitivo en el plazo previsto para la redacción del Plan, ni de que el vertedero mancomunado no correspondiese al propio término municipal de Barbate. No obstante, si estas conversaciones se celebrasen y se llegase a un acuerdo intermunicipal y con la propia Agencia del Medio Ambiente, el Plan General establecería las determinaciones que, dentro del ámbito de sus competencias, fuesen coherentes con la solución establecida.

3ª) Respecto del Polígono Industrial habría que incluir una previsión en cuanto a la naturaleza de las industrias a instalar, e incluir elementos capaces de evitar el paso de sustancias contaminantes al alcantarillado o al terreno. A tal efecto indica el escrito aquí comentado que una ordenanza municipal reguladora de los vertidos al alcantarillado, puntual para el polígono o general, es un buen instrumento para evitar repercusiones sobre las estaciones depuradoras, así como para exigir a los particulares la instalación de sistemas de depuración previa conexión a la red (por ejemplo: arquetas separadoras de grasas y fangos en las industrias que los generen).

De todo lo concerniente a estas cuestiones se ocupará la Normativa del Plan General, que no es objeto del Avance como ya se ha explicado anteriormente en este mismo informe.

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

Protegidos (autonómica), estando derogada la 15/75 de Espacios Naturales a que hace referencia el Avance.

En relación con ello, el escrito añade que:

- a) La tramitación de licencias en Suelo No Urbanizable y en los límites del Parque Natural debe llevar la autorización de la Agencia del Medio Ambiente.
- b) El Plan Especial de Protección del Medio Físico tiene carácter supletorio a la ley.
- c) El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) propone una zona Periférica de Protección que abarca las Marismas de Barbate y las masas forestales circundantes al Parque (acebuchares) a la que deberá referirse el apartado del Plan relativo al Polígono Industrial.

Se recogen aquí cuestiones de muy distinta índole. La primera se refiere a una errata sin trascendencia puesto que a los efectos del trabajo realizado lo que se ha tenido en consideración son las leyes vigentes, no la derogada, reduciéndose la cuestión a la mera corrección ortográfica del mencionado error nominal.

La segunda se refiere a una cuestión de carácter normativo que el Plan incorporará en su momento, que es el correspondiente al Documento de Aprobación Inicial, en el que el Plan debe ya presentarse como conjunto completo aunque sea todavía susceptible de modificaciones según las alegaciones que se presenten y la consideración que de ellas haga la Corporación Municipal.

La tercera puntualiza que el Plan Especial de Protección del Medio Físico tiene carácter supletorio a la Ley. No parece que haya nada en lo que el Avance contravenga esencialmente dicho Plan. En todo caso, en el mismo se hace referencia a protecciones y determinaciones cautelares cuya validez se establece hasta tanto se pronuncie a tal efecto el planeamiento urbanístico municipal. Por lo demás aunque no es probable que vaya a ser necesario insistir en ello en la medida en que no se esperan fuertes discrepancias del Plan General con lo previsto en el Plan del Medio Físico -debe advertirse que una Ley Sectorial no puede modificar la Ley del Suelo, en la que se establece con toda claridad la primacía del Plan General sobre el Plan Especial del Medio Físico, debiendo entenderse el mandato de la Ley e Inventario de Espacios Naturales de Andalucía en el sentido de que el Plan Especial del Medio Físico es supletorio a ella dentro del marco legal general y, por consiguiente, en ausencia de un Plan General. (Ver a estos efectos el resumen de conclusiones de este informe).

4ª) En cuanto a la ubicación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, amén de la necesaria licencia, que puede vincularse a la de obras, cabe incluir en el planeamiento condicionantes objetivos que faciliten su racional distribución. Así, el establecimiento de una ordenanza sobre ruidos, la inclusión de límites de emisión e inmisión sonora y la exigencia de justificación de determinadas medidas correctoras en los correspondientes proyectos.

Aproba  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995  
El Secretario

A esta sugerencia puede responderse lo mismo que a la anterior, siendo todas estas cuestiones objeto en su caso de la Normativa Urbanística del Plan General en fase posterior a la del Avance, y con las limitaciones propias de los instrumentos realmente disponibles para su efectiva aplicación.

5ª) En la normativa que se incluye como referencia, habrá de incluirse en la N.34. "Legislación de líneas de energía eléctrica" el Decreto 194/90 de la Junta de Andalucía, sobre normas de protección de la avifauna para líneas eléctricas de alta tensión con conductores no aislados. De igual forma, en la N.41 "Licencias en Suelo No Urbanizable" es de aplicación la Ley 2/89 en lo referente a la tramitación de licencias en Suelo del Parque Natural.

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

Hay que advertir que no se ha recibido en la documentación anexa a este escrito relación alguna de normativa de referencia, por lo que procede solicitar a la A.M.A. su incorporación. Ahora bien, por lo que puede colegirse de las dos arriba mencionadas habrá algunas que, efectivamente, deberán incorporarse al Plan General, en tanto su gestión va vinculada a la administración urbanística, mientras que en otros casos se tratará de gestiones puramente sectoriales sobre las que el Ayuntamiento no tiene jurisdicción ni cuenta con instrumentos para administraras y cuya inclusión en el Plan sería ociosa.

En todo caso el Planeamiento Urbanístico no tiene por qué incorporar a su cuerpo normativo aquellas disposiciones que no necesitan esta instrumentación para aplicarse.

Al escrito de la Dirección Provincial de la Agencia del Medio Ambiente (nº 114) se anexa un Informe de la Dirección del Parque Natural Acantilado y Pinar de Barbate, dependiente administrativamente de dicha Agencia y que, con el título de "Aportes al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Barbate" contiene las siguientes observaciones y sugerencias:

6ª) Las leyes de aplicación con carácter general son la 4/89 de Conservación de la Flora y Fauna Silvestre (estatal) y la 2/89 por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
TEXTO REF. ACEPTADO  
POR RESOLUCIÓN DE LA MISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA: JUN 1995  
Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCION DE LA M.P. 9.1.0. DE FECHA: JUN 1995  
JUNTA DE ANDALUCIA

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

La cuarta cuestión -y última dentro de este apartado- informa de la pretensión del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) de ampliar las protecciones que hasta ahora se habían venido estableciendo, enlazando con una Zona Periférica de Protección al Parque Natural de la Breña con las Marismas de Barbate, solicita en un tono entre informativo e imperativo que el Plan General deberá referirse a ella en su apartado relativo al Polígono Industrial.

En primer lugar esta previsión del P.O.R.N. no es firme; dicho plan está en redacción, sin que ni siquiera haya salido todavía a Exposición Pública. Por consiguiente y hasta que esté aprobado definitivamente, las propuestas del mencionado P.O.R.N. deben ser tan susceptibles de discusión y debate como las del propio Plan General, y estar sometidas como las de éste al necesario proceso de participación pública. En consecuencia, el Plan General no está obligado, todavía, a recogerla si es a esto a lo que se refiere el escrito comentado cuando afirma que "el Plan deberá referirse a ella en el apartado correspondiente al Polígono Industrial".

Con independencia de las anteriores consideraciones sobre aspectos de carácter básicamente formal, el Ayuntamiento de Barbate se ve en la necesidad de oponerse a esta ampliación del suelo sometido a protecciones en su término municipal, y ello por razones muy concretas y particulares que de inmediato se exponen sin perjuicio de otras de sentido más general por las que el Ayuntamiento considera rechazable la política medioambiental a que se ve sometido por las administraciones estatal y autonómica, las cuales serán también objeto de este documento en apartados subsiguientes.

Por lo que se refiere a esta específica pretensión del P.O.R.N. consistente en rodear de suelo protegido el núcleo de Barbate desde los mismos linderos del actual suelo urbano y consolidado, el problema que, de prosperar este criterio, se plantearía al Ayuntamiento va más allá de si hay o no que buscar otra localización para la oferta de suelo industrial, porque lo que realmente se está proponiendo por los órganos de la administración medioambiental es la condonación de toda potencialidad de crecimiento en extensión del núcleo principal del municipio de Barbate. Ello no puede justificarse ni aún en la circunstancia de la actual tendencia de crecimiento cero de la población, porque el municipio de Barbate no tiene por qué aceptar ese estancamiento y no puede negársele el derecho a buscar la forma de romperlo. La ausencia de crecimiento demográfico podría justificar, si acaso, que no se programase en el Plan crecimiento en extensión, porque es una medida temporal que se revisa cada cuatro años y en todo

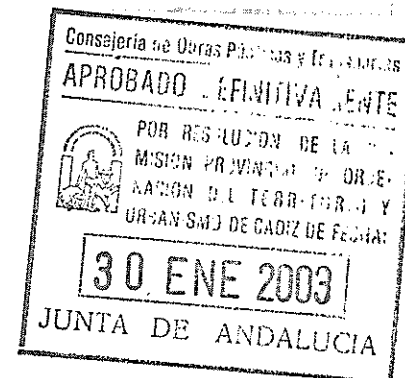
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995



Aprobado  
por el Pleno Municipal 7ª  
en 6 FEB. 1995



21 DIC. 1995



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso n° 988/95. EL SECRETARIO.

caso, cuando el propio Ayuntamiento lo estime oportuno.

Lo que no puede asegurarse es que un núcleo de población vaya a quedarse estancado en su crecimiento per secula seculorum, y menos aún imponerle esta condición. Por el contrario, la mera sospecha de tal perspectiva debiera llevar a todas las administraciones a adoptar medidas para impedirlo. Mientras tanto, y aunque el planeamiento urbanístico no tuviese, en un momento dado, que clasificar todo el suelo disponible, el Ayuntamiento no puede admitir que en su Plan se consolide jurídicamente y por tiempo ilimitado un modelo territorial que estrangula y cercena toda posibilidad de crecimiento en el futuro.

#### Suelo industrial:

Dado que la ubicación propuesta en el Avance se solapa con una zona forestal se propone un desplazamiento de dicha ubicación hacia unos terrenos cercanos. Dicha zona forestal está constituida por un acebuchal adulto que representa la única zona de tránsito entre la marisma (objeto de posible incorporación al Parque) y el pinar.

La zona forestal aludida está fuera de los límites del Parque Natural y no tiene asignada en este momento protección alguna. Por otra parte se encuentra en las proximidades de acceso a Barbate desde la Barca de Vejer, a cuyos lados se extiende una franja que constituye el único suelo de posible extensión futura de Barbate, debido a la topografía del territorio que circunda al núcleo y a las protecciones hasta ahora establecidas. Es la franja de suelo que queda, en las proximidades de Barbate entre el Parque Natural y las Marismas.

En relación con ello el Ayuntamiento tendrá que escoger entre aceptar la protección que, en su caso, le asigne el P.O.R.N. u oponerse a ella por todos los cauces legales a su alcance (alegaciones, recursos, etc).

Por otra parte la propuesta de la Dirección del Parque -desplazar el suelo industrial a un lugar cercano- choca con la solicitud de los industriales del municipio, con la que el Ayuntamiento parece estar de acuerdo, relativa a que se incremente la oferta de esta clase de suelo. La zona propuesta por la Dirección del Parque tiene una dimensión menor que la propuesta en el Avance, mientras que el Plan va a tener que incrementarla. En el supuesto de que el Ayuntamiento decidiese localizar el suelo industrial en otro lugar, éste debería buscarse a lo largo y en las proximidades del mismo eje carretero, pero a mayor distancia del núcleo y, por consiguiente, con un coste superior de infraestructuras de saneamiento y suministro de agua.

Parece justo que este sobre coste no recaiga exclusivamente sobre la población de Barbate ni sobre la Hacienda de su Ayuntamiento, ya que la conservación del acebuchal ha de entenderse como un bien comunitario a escala superior a la del municipio. Estos costes deberían en rigor ser subvenidos por la administración medioambiental autonómica o estatal con cargo a fondos específicamente destinados a la conservación y protección de estos elementos naturales. En relación también con el suelo industrial propone la Dirección del Parque Natural que "se debía considerar la negociación de los terrenos en que se ubique el polígono para su adquisición municipal previa a la calificación de suelo urbano, de tal forma que las plusvalías que se generan sean de beneficio público y un medio de negociación por intercambio de suelos para la reubicación de las industrias de la ribera del río".

Sorprende la ingenuidad de esta proposición que ignora el comportamiento "natural" del "homo sapiens possesor terrae" cuando ventea expectativas urbanísticas, especialmente la subespecie barbatense, cuyo proverbial afincamiento en el concepto romano de la propiedad convierte en improbable problema lograr que ceda siquiera las plusvalías que determina la legislación vigente. Por otra parte lo que se propone, si nuestra interpretación es correcta, resulta cuando menos de legalidad dudosa. Por semejantes heterodoxias ha tenido que dimitir no hace mucho un ministro.

8ª) Oferta hotelera.

Aún considerando necesaria la creación de oferta hotelera de calidad en Barbate, la Dirección del Parque Natural considera necesario puntualizar:

8.1. Que "creemos que la carretera Barbate-Los Caños es un límite de la expansión de las infraestructuras turísticas que debe marcar claramente lo que es espacio de ocio y naturaleza, y que suponga una medida de protección de esa zona litoral anexa a la playa de la Hierbabuena ante la presión que suponen las construcciones turísticas.

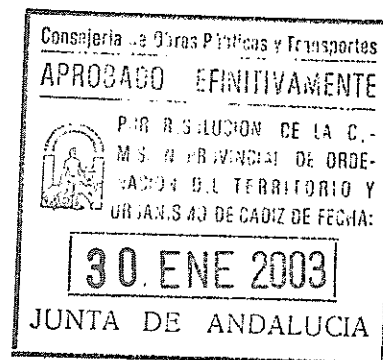
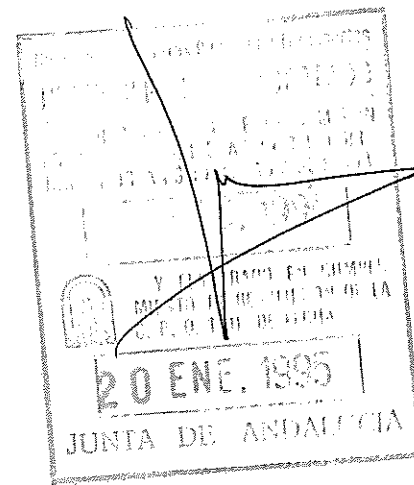
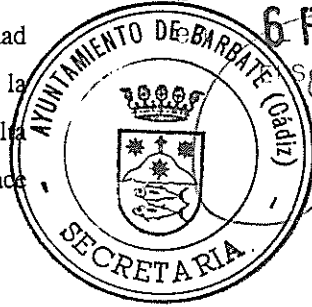
En primer lugar y con carácter previo ésta es una opinión respetable como casi todas pero que la Dirección del Parque Natural no justifica, requisito imprescindible en el debate que conlleva todo proceso de planeamiento.

Primero, por la propia lógica de ese debate: no hay tal si los distintos interlocutores no razonan y argumentan sus enunciados a fin de convencer a sus antagonistas y, recíproca y consecuentemente, se muestran receptivos a los argumentos

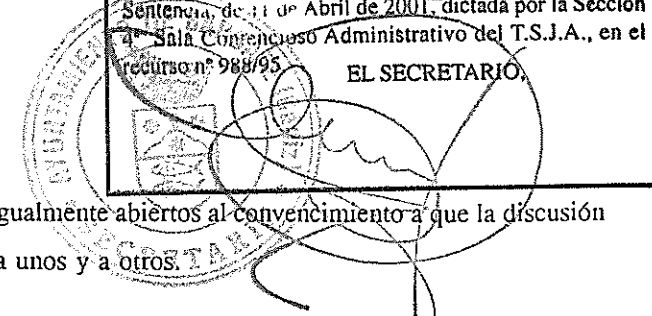
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995  
El Secretario



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



APROBADO 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 ellos les puedan oponer, e igualmente abiertos al convencimiento a que la discusión pudiera razonablemente llevar a unos y a otros.

Segundo, por razones formales: si los Ayuntamientos han de justificar, expresa y documentalmente, las decisiones que pretenden adoptar, sus premisas y su coherencia, del mismo modo deben proceder las distintas administraciones con incidencia en el planeamiento urbanístico.

El hecho de que la Dirección del Parque Natural se limite a dar su opinión, reconocida explícitamente como mera creencia, parece querer decir que esa creencia ha de ser tenida por incuestionable, lo cual remitiría a un ejercicio absolutamente discrecional de sus competencias administrativas sobre la que el Ayuntamiento tendrá que decidir su propia posición.

En segundo lugar, y una vez discutidas estas cuestiones de carácter previo pasamos a considerar los contenidos de esa creencia presentada por la Dirección del Parque Natural. Opina dicha institución que la carretera Barbate-Los Caños es un límite de la expansión de las infraestructuras turísticas. En realidad no es tal límite, ni lo será en tanto no sea así establecido por el planeamiento. Lo que quiere decir es que, en su opinión, esa carretera debe considerarse como tal límite. Pero ¿por qué? ¿Y si la carretera nos la hubiese deparado la historia cien, doscientos, quinientos metros más acá o más allá? ¿Cual sería entonces el límite que consideraría oportuno la Dirección del Parque Natural para la expansión de las infraestructuras turísticas?.

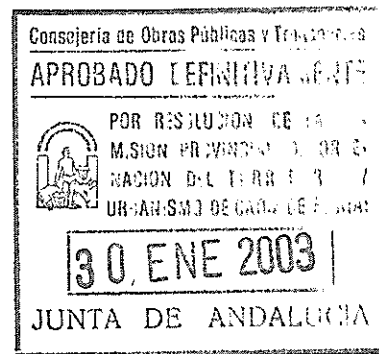
A buen seguro que no sería el que ahora se propone, inidentificable en esta hipótesis de ausencia de la actual carretera. Pero, puestos a establecer un límite físico, la Dirección del Parque podría hacer una y sólo una de estas cosas:

- a) Proponerlo según la hipotética carretera cuya traza hemos supuesto distinta de la existente. En este caso, si la carretera pasase por el Sur, en vez de por el norte, del suelo que el Avance propone de uso hotelero, éste quedaría dentro de dicho límite con la aprobación de la Dirección General del Parque.

Cuesta creer que la ubicación hotelera pueda ser objeto de aceptación o rechazo mediante la sola aplicación de este criterio. Si en ese lugar no debe localizarse dicho uso no podrá ser solamente porque queda en esa posición



respecto de la carretera.



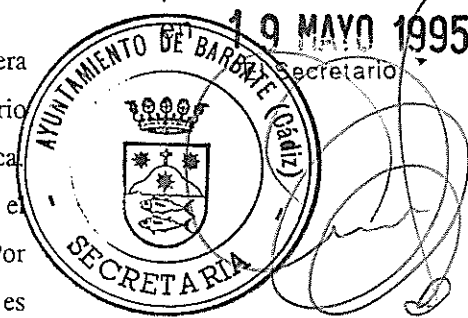
Supongamos, para terminar de confirmarlo, no ya que la carretera fuera otra que la actual, sino que no hubiese tal carretera y fuese necesario construir ex-novo las vías de acceso y bordes limítrofes de la zona turística. ¿Qué impediría situar estas vías de modo que -con el criterio de identificar el límite con la carretera- el suelo en cuestión quedase dentro de él? Por consiguiente hemos de admitir que este criterio de fijación de un límite es argumentalmente muy débil, y está puesto de modo inconsistente y poco reflexivo en el lugar de otros que son los que realmente requieren explicitación.

- b) Proponer tal límite según criterios distintos al de identificarlo con la carretera, es decir, partir, desde el principio, de la conclusión anterior, aceptando de entrada la evidencia de que la traza de la carretera no constituye un elemento capaz de responder a intenciones distintas de aquéllas para las que fue concebida y realizada. Y con ello concluimos lo mismo que antes: son estos criterios e intenciones los que deben ser objeto de exposición y debate.

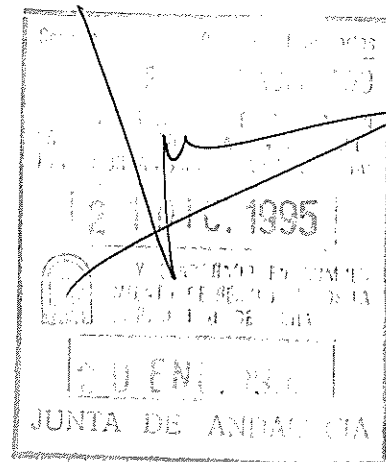
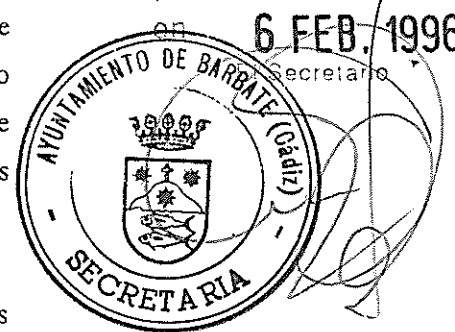
La Dirección del Parque Natural no hace mención explícita de estos criterios de determinación de un límite a la expansión de las infraestructuras turísticas, pero sus líneas generales pueden inferirse de su escrito, cuando en él manifiesta la finalidad que persigue con la fijación de ese límite "...que debe marcar claramente lo que es espacio de ocio y naturaleza, y que suponga una medida de protección de esa zona litoral anexa a la playa de la Hierbabuena ante la presión que suponen las construcciones turísticas".

La identificación entre naturaleza y ocio, como si no hubiese un ocio urbano, responde a una concepción extremista, a la vez que marginal, de los problemas medioambientales y su formulación desde un órgano de la Administración Autonómica no deja de ser sorprendente. No hay tras esa concepción nada más que la radical demonización de lo urbano versus idealización beatífica de lo anti o extraurbano. La ciudad, el medio urbano, el ámbito vital por excelencia del animal humano es el compendio de todos los males -especulación, explotación, destrucción de la naturaleza- de los cuales sólo se puede escapar volviendo a ésta, o a lo que queda de ella. Sólo aquí es

Aprobado  
por el Pleno Municipal



Aprobado  
por el Pleno Municipal



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.

posible la paz, el descanso, el disfrute de los sentidos y el goce espiritual. La estrategia resultante no puede ser otra que una constante oposición al crecimiento y desarrollo de la ciudad.

Pero una política medioambiental de este corte radical sólo puede tener éxito allí donde el desarrollo económico y su componente urbana carecen de empuje suficiente para arrasarla y termina teniendo efectos contrarios a los que pretende, porque condena al subdesarrollo a las zonas que secularmente lo padecen y considerada en conjunto termina siendo un factor coadyuvante al mantenimiento de los desequilibrios territoriales. Su aparente radicalismo no hace sino encubrir con un velo de progresismo su real y efectivo carácter reaccionario.

En sus profundidades late la resignada aceptación de un producto urbano irremediamente descualificado y el reclamo, más literario que real, por un espécimen humano despojado de los atributos de la urbanidad, un asceta capaz de disfrutar en la naturaleza pura y dura (sin agua caliente ni papel higiénico y llena de hormigas, gusanos y otras alimañas). Su objetivo final, no declarado ni quizás consciente, es la imposible reconversión del hombre urbano en un híbrido de "boy-scout" y franciscano de fin de semana.

Por lo que se refiere a la política urbanística municipal esta concepción de la política medioambiental choca frontalmente con ella y, en general, con cualquier intento de renovación de las políticas turístico-urbanísticas.

Sin duda debe reconocerse que el abertzalismo medioambiental es hijo de los graves destrozos obrados por el incontrolado y especulativo desarrollo turístico de los años sesenta y setenta -y aún también, aunque no tanto, en los ochenta, por la propia inercia de los modelos de desarrollo anteriores- producto de la ausencia -salvo limitadas y excepcionales iniciativas- de políticas turísticas de carácter público y subsiguiente abandono de la actividad a un "laissez faire" que sólo contemplaba su positiva repercusión en la balanza de pagos nacional. Pero en los últimos años la crisis sufrida por el sector ha evidenciado los límites de ese modelo destructivo y despilfarrador de recursos, dando lugar a una reconsideración del mismo y a

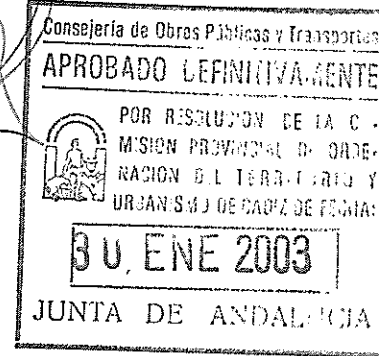
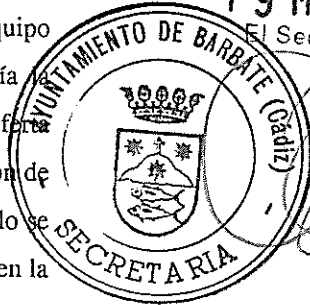
la búsqueda de opciones alternativas que se decantan por una todavía inconcreta apuesta por una oferta turística de calidad. La clave de esta estrategia no está exclusivamente en ofrecer más servicios y equipo complementario con carácter generalizado ya que con ello se mejoraría la calidad general de los productos turísticos pero se estaría obteniendo una oferta todavía muy indiferenciada y homogénea. Parece claro que la optimización de los recursos requiere la diferenciación cualitativa de las ofertas, y para ello se ha de contar con las especificidades propias de cada zona, de modo que, en la medida de lo posible, cada ámbito turístico sea capaz de poner en el mercado ofertas de caracterización peculiar, con identidad propia y vinculada al "locus", únicas e "irrepetibles".

Para ello ha de contarse con los recursos paisajísticos y con los enclaves privilegiados de cada territorio, no de modo indiscriminado y masivo, pero sí con carácter selectivo. Ello exige otro enfoque de lo que ha de ser la protección ambiental, compatibilizándola con el aprovechamiento más conveniente de los recursos.

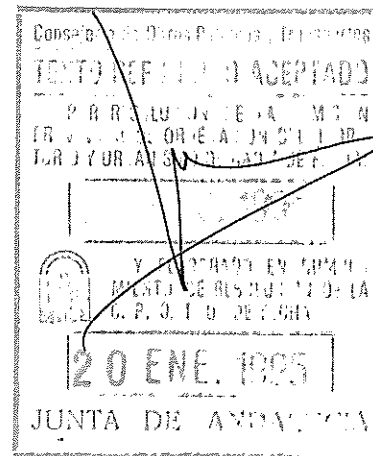
Este distinto enfoque supone, ante todo, la contemplación del medio urbano y concretamente del escenario urbano que construye la oferta turística, como objeto también de protección mediante su adecuada concepción y tratamiento. Exige, desde luego, la consideración de la ciudad como espacio de ocio y de disfrute, pues no otra cosa constituye la esencia del turismo; y, por consiguiente requiere la exoneración de lo urbano de esa arbitraria y trasnochada valoración negativa que lo excluye como objeto de la ecología y de la política medioambiental, como si no fuese el hábitat de la especie más legítimamente protegible, cual es aquella cuyos especímenes son los únicos en pagar impuestos para el sostenimiento de la administración y gestión del medio ambiente.

Bajo este enfoque también resultará necesario establecer límites, pero no será ya un único límite ni entendido exclusivamente como linde territorial entre el paraíso (natural) y el infierno (urbano). La historia de las ciudades ha legado numerosos ejemplos de amable y culta urbanidad cuyo implante en la "naturaleza" no sólo no la destruye sino que la realza -¿Hay mejor "naturaleza" que los jardines de la Alhambra por poner sólo un caso?- y cuya

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB. 1996



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,

relación con ella resultan modélicos.

Sostenemos el convencimiento, nada difícil de demostrar, de que la radical dicotomía conceptual entre naturaleza y ciudad no tiene fundamento racional ni científico -lo que se entiende por espacio natural está antropizado desde hace milenios y es tan artificial como el espacio urbano- sino que se enraiza en una concepción corporativista -es naturaleza lo que no es competencia de la administración urbanística ni agrícola, y es urbano lo que es competencia de la administración urbanística- que en su esfuerzo por perpetuarse no hace sino apuntalar y sostener los propios procesos que proclama combatir.

El Plan, por tanto, propone también sus límites al desarrollo urbano, pero no sólo límites en su extensión, sino en sus características morfológicas, tipológicas y de tratamiento arquitectónico. Sus propósitos son la "protección" del medio tanto extraurbano como urbano mediante la producción de un espacio cualificado para el desenvolvimiento humano que concilie los valores del espacio a ocupar con los de la propia ocupación.

Pero la estrategia del Plan tiene más puntos comunes con la que se contiene en el escrito de la Dirección del Parque Natural de la que podría colegirse de tan distinto entendimiento del problema. De algún modo todos participamos de universal acuerdo en que los desarrollos urbanos deben ser comedidos y meticulosamente dimensionados en un contexto determinado por los ya evidentes límites del planeta para soportar crecimientos indefinidos.

Mas este problema no puede atajarse únicamente desde las administraciones urbanística y medioambiental, como tampoco pueden controlarse desde ellas los procesos económicos que determinan el declive de las actividades tradicionales de ciertos territorios y el recurso de sus habitantes a las actividades turísticas.

En este sentido el Avance del Plan no ha tenido iniciativa alguna en la decisión de proponer la alternativa turística para Barbate, sino que ella ha sido adoptada por la administración municipal tras muchos años de decadencia de los sectores locales tradicionales y de contemplar, sin suficiente capacidad

de control, tendencias de ocupación dispersa y extensiva del suelo por construcciones para segunda residencia estival y de fines de semana. Decisión que ha sido refrendada por la propia administración autonómica con la construcción de un puerto deportivo de grandes dimensiones. Es más, al realizar el encargo de redacción del Plan General, la Consejería de Obras Públicas y Transportes hizo especial hincapié en la necesidad de responder con una oferta urbano-turística adecuada a la implantación del puerto deportivo. La alternativa turística es, por tanto, para el Plan un punto de partida y, a buen seguro que el Ayuntamiento se hubiese opuesto a prescindir de ella si desde las propias administraciones supramunicipales se hubiese visto como plausible la eficacia del fomento de actividades alternativas y distintas.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995  
SECRETARIA

Pero una vez que se adopta la opción turística como fundamento de la futura base económica local la apuesta por ella ha de ser consecuente. En tal sentido el Avance del Plan, como se decía anteriormente, ha adoptado criterios que compatibilicen una oferta turística adecuada con el aprovechamiento y preservación de las cualidades paisajísticas y medioambientales del territorio. Para ello el Plan ha optado por situar los desarrollos urbanos con destino al turismo en conexión y contigüidad con los núcleos urbanos y aprovechando los suelos ya afectados por parcelaciones y construcciones ilegales, a fin de aprovechar la coyuntura para regenerar los desarrollos marginales con tendencia a la degradación y recuperarlos para la constitución de un asentamiento turístico más cualificado. Por tanto el Plan establece aquí una primera restricción que avala su respetuosa consideración de los recursos espaciales, atajando radicalmente las enormes extensiones de suelo en expectativa que se habían venido poniendo de manifiesto en anteriores iniciativas de planeamiento.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB. 1996  
SECRETARIA

Por lo que se refiere al uso hotelero previsto por el Avance junto a la carretera Barbate-Los Caños de Meca no puede entenderse como cabeza de puente de la especulación urbanística más allá de tal o cual límite, sino que él establece el límite en ese punto, quedando el resto de la extensión turística al norte de la carretera. Esta se adopta en su mayor parte como límite físico no por su valor apriorístico como tal, sino en virtud de la propia estrategia del Plan y es, igualmente, en razón de ella por lo que en el caso del Hotel el límite se propone al sur de la carretera. Con ello se trata de lograr un doble

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
TEXTOS REVISADOS ACEPTADO  
2 JULIO 1995  
JUNTA DE ANDALUCÍA

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

APROBACIÓN PRO... por el Pleno Corporativo  
de fecha 3 DIC 2002 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 966/95  
EL SECRETARIO.

objetivo:

1º) Conseguir una buena relación de la Playa de la Hierbabuena con la implantación turística. Esta tiene dos tramos diferenciados de frente marítimo: el que recae al Puerto y el que, fuera ya de la zona portuaria, se asoma directamente a la playa y al mar.

El primero, por su relación con el Puerto requiere un tratamiento más compacto, que permita una cierta dotación comercial a lo largo del paseo, el cual se proyecta con la amplitud que requiere un buen paseo marítimo para un conjunto urbano de alta calidad.

Pero si se quiere aprovechar adecuadamente el recurso de la Playa de la Hierbabuena, este paseo marítimo debe prolongarse, aunque con muy distinto carácter, por la fachada marítima correspondiente, ya libre de la instalación portuaria.

Como la carretera va ascendiendo hacia el Oeste desde el ángulo noroccidental del Puerto, todo este frente queda en posición muy elevada sobre la playa y distante de ella, situándose el único punto de fácil acceso en el extremo occidental del bulevar del puerto, de donde arranca el tramo ascendente. El uso hotelero, con sus amplios jardines aterrazados sobre el talud que se asoma a la playa, supone un modo discreto y controlado de permeabilizar leve pero eficazmente la relación visual y el acceso peatonal entre la zona residencial y la playa.

2º) Aprovechar el privilegiado enclave que se presenta en este lugar para implantar una instalación hotelera muy cualificada que haga de locomotora, tirando hacia arriba de los segmentos óptimos de la demanda con los consiguientes efectos cualificadores sobre el conjunto de la extensión urbano-turística propuesta.

La instalación hotelera se concibe como un conjunto bien integrado en el paisaje, con una ocupación de parcela muy pequeña porcentualmente, y una disposición arquitectónica mimetizada con el entorno. Ello es perfectamente posible, mediante el control público de la operación.

APROBACIÓN PR... 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.

En la oposición de la Dirección del Parque Natural a este uso hotelero se trasluce una actitud de temor ante lo que pueda hacerse y de desconfianza hacia la capacidad de iniciativa y control del propio Ayuntamiento. Y ante el temor de que la ocupación hotelera de ese enclave se haga mal opta por oponerse, sin la menor concesión a la determinación más que evidente del Plan, de hacerlo bien. Es la misma desconfianza que muestra en la cuestión del límite, pensando que si se admite un enclave hotelero al sur de la carretera toda la banda entre ésta y el mar será objeto de presión especulativa. En consecuencia opta por la negación.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995  
 El Secretario



*[Handwritten signature]*

El escrito de la Dirección del Parque Natural afirma que se opone a la ubicación de nuevas construcciones hoteleras sobre la Hierbabuena. Pero la ordenación del territorio municipal compete primordialmente al Ayuntamiento, con las matizaciones jurídicas que se quieran, de modo que para oponerse, la Dirección del Parque necesitará acogerse a una de estas opciones legales: en este caso el P.O.R.N., pero éste no está aprobado todavía y por tanto no otorga legitimidad para hacer esta afirmación opositora con el sentido imperativo que aparece en su escrito. El Ayuntamiento, por su parte, deberá estar presente en la tramitación del P.O.R.N. y podrá oponerse a él en todo lo que en justicia y legalmente estime oportuno.

Tal actitud es secuela del ya mencionado enquistamiento corporativo. Todo lo que hacen los demás está mal, y en consecuencia lo mejor es impedir que lo hagan, en vez de contribuir positivamente a orientarlo bien.

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



*[Handwritten signature]*

Con independencia de estas apreciaciones sobre soberanía competencial en la ordenación del territorio, nos parece inaceptable como alternativa al hotel propuesto por el Avance un albergue de baja capacidad o Aula de Naturaleza. Lo dicho, la ideología del "boy-scout" que no quiere enterarse del problema.

Por el contrario, la actitud de la redacción del Plan es ajustada y cautelosa. En primer lugar, y como ya se ha dicho la opción por la alternativa turística le viene dada por decisión conjunta del Ayuntamiento y la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Pero además el Ayuntamiento es muy consciente de las dificultades que se presentan para lograr los objetivos propuestos. Por ello la operación turística del Puerto Deportivo se condicionará de modo que se asegure el logro de los fines buscados. Para ello se concibe como una operación total o mayoritariamente pública, conducida y controlada por las Consejerías de Obras Públicas y de Hacienda y Turismo y por el propio Ayuntamiento. No se concibe, pues, esta operación como una simple calificación jurídica del suelo para que la iniciativa privada opere según sus pautas habituales en la zona, sino como una operación rectora, de carácter público y modélica en su concepción. Su exposición en el Avance se plantea como una llamada a la cooperación interadministrativa, sin la cual la redacción del Plan es consciente de que la operación perdería parte de sus potencialidades positivas y se plantearía su reconsideración. Pero al mismo tiempo el Ayuntamiento confía en la implicación de la Administración Autónoma en esta operación, a la que no puede dejar de la mano a mitad de camino, una vez decidida la fuerte inversión del puerto deportivo. Cooperación que, por otra parte, el municipio de Barbate puede legítimamente reclamar en contrapartida a su desproporcionada contribución a la protección de los llamados espacios naturales.

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 TRÁMITE DE ACEPTADO  
 1995  
 JUNTA DE ANDALUCIA

9ª)

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

El Ayuntamiento de Barbate nada tiene en contra de los albergues de este tipo, pero no espera de estas instalaciones repercusiones notables sobre la economía local.

Estas requieren otras acciones. En tal sentido, el hotel propuesto en el Avance en la extensión turística del Puerto Deportivo no es sustituible, como pretende el escrito de la Dirección del Parque Natural, por otro en la Ribera del Barbate, torpemente concentrado con el que allí propone (también) el Avance.

Usos residenciales y turísticos.

La Dirección del Parque Natural no parece disconforme con los crecimientos previstos prioritariamente para primera residencia. Sin embargo en lo que se refiere al sector de suelo urbanizable para usos turísticos y anexos al Puerto Deportivo puntualiza:

- a) Su negativa reiterada a la ubicación de la plaza (sic) hotelera, sobre la que ya hemos informado y contestado por extenso anteriormente.
- b) Su aceptación a la urbanización de la parte del sector constituida por la franja de 100x900 m. anexa al puerto, y que el Avance destina a Apartamentos. Considera

a los terrenos como aptos para su calificación (sic) como suelo urbanizable y utilización residencial.

En esta apreciación de la Dirección del Parque Natural se confirma la anteriormente observada desconsideración de este ecologismo corporativo hacia la calidad ambiental del medio urbano, al que se supone delimitable en su ocupación con el mismo desparpajo que un pasatiempos del tipo "córtese por la línea de puntos". Un desarrollo turístico restringido en este punto a 9 Has. obligaría a una densidad muy alta, para acoger el mínimo de oferta que optimiza el Puerto Deportivo, o a utilizar tipos residenciales muy pequeños y en agrupaciones muy compactas, en detrimento de la calidad del producto turístico resultante. De ese modo habría que descartar el modelo urbano de baja densidad que el Avance presenta. A nuestro juicio la calidad ambiental de este conjunto y su contacto con el Parque Natural sería muy inferior a la que el Avance propone, sin más que retocar unos límites que se han establecido a una escala demasiado pequeña para entrar en matizaciones y en las que el planeamiento no puede eludir la puesta en evidencia de las fricciones que en cada caso se puedan plantear entre las diversas políticas sectoriales.

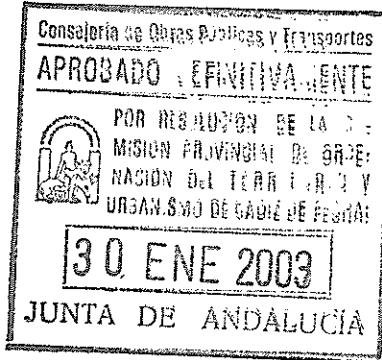
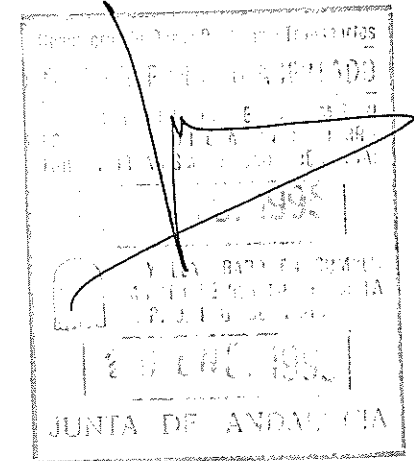
El Avance del Plan es, además, el momento de hacerlo, y no con propósito de ánimo de conflicto, sino por el contrario, con el de poner sobre el tapete el hecho incuestionable de que la consecución de determinados objetivos de interés público entra en conflicto con otros, también públicos e igualmente legítimos y, en consecuencia, establecer el modo en que estos diversos intereses y objetivos se componen para lograr una optimización en la satisfacción de unos intereses públicos que ya no serán exactamente ni aquéllos ni éstos, sino el producto de su racional y sensata jerarquización, la cual no puede obtenerse si se considera el conflicto como una pugna de carácter corporativo. En este sentido, el Avance del Plan es absolutamente respetuoso con el medio ambiente no urbano. Sólo plantea que en algunos puntos debe revisarse -además en cuantía realmente insignificante- la delimitación del Parque Natural, teniendo en cuenta, por otra parte, los evidentes excesos cometidos en esa delimitación, que prácticamente introduce el Parque en el núcleo urbano de Barbate para proteger un pinar de repoblación que tiene menos de cincuenta años y se debe a la propia iniciativa de los barbateños.

c) En tercer lugar puntualiza la Dirección del Parque Natural que el resto de los terrenos del sector urbanizable propuesto por el Avance y anexo al Puerto Deportivo son

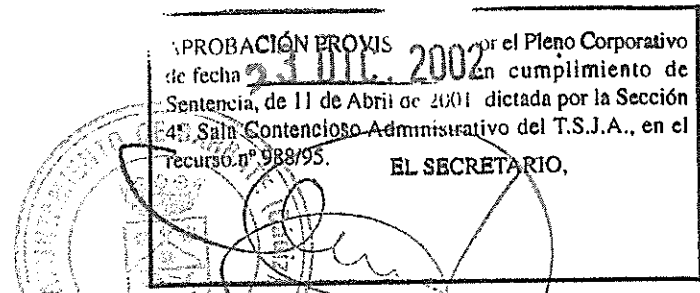
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **19 MAYO 1995**  
El Secretario



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



APROBACIÓN PROVISORIA 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,**



terrenos de titularidad pública, monte del Estado y catalogado de Utilidad Pública, por tanto inalienable e inembargable, de modo que:

- No se pueden asignar a unos terrenos con estas características una recalificación (sic) para urbanización de uso privado, y de 2ª residencia. No se pueden por Ley vender ni embargar.
- Cabe preguntarse si no serán suficientes las 9 Has. anexas de terrenos particulares (antes aludidas) para la acogida turística que demande el Puerto Deportivo... En el caso de que se considere insuficiente y ante la imposibilidad de acceder a esos terrenos se podría buscar una ubicación alternativa como podría ser la que se encuentra entre los P.P.-B1 y P.U.-B12 y el borde noreste del P.N.

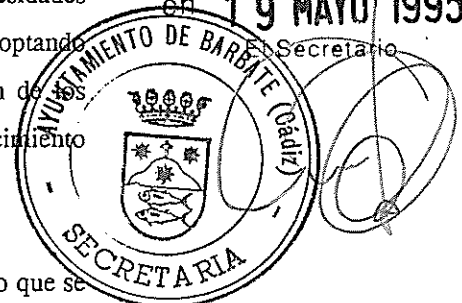
El Avance no asigna a los terrenos públicos una clasificación para urbanización de uso privado, sino para una operación que se propone de carácter público y de utilidad pública. Por supuesto que el Avance hace esta propuesta para su discusión con las Administraciones a las que desea implicar, y que éstas tendrán que hacer sus consideraciones sobre la viabilidad de la operación y la conveniencia o no de asignarle recursos. Pero nos encontramos todos en el mismo barco, de modo que si esta propuesta no resulta viable habrá que plantear alternativas no ya al planeamiento urbanístico, sino a la situación global de la economía local. La propuesta del Avance no hace sino acoger de modo ponderado y racional unas iniciativas de la propia administración autonómica, cuales son la opción turística y el Puerto Deportivo.

Por tanto la cuestión que se plantea es de coherencia con tales iniciativas. Si no resulta posible plantear una oferta suficientemente cualificada para llevar adelante ese modelo de actividad de modo óptimo cabe pensar en opciones distintas que darían lugar también a un distinto planteamiento urbanístico. Pero a esas alternativas económicas han de exigirseles también garantías de eficacia y, desde luego esfuerzo inversor de la Administración Autonómica, con más razón aún puesto que el municipio está viendo limitadas sus posibilidades de desarrollo por una contribución al bien común de la conservación medioambiental muy superior a la de otros municipios, y es justo que en contrapartida obtenga las medidas e inversiones necesarias para restituir a su población lo que se le exige que aporte en beneficio del conjunto de la sociedad andaluza y española.

APROBACIÓN PRO... 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 n.º 988/95. EL SECRETARIO.

Por otra parte hay que considerar que estos suelos del Parque Natural tan próximos al núcleo llegarán alguna vez a entrar en conflicto con las propias necesidades del crecimiento urbano por lo que, sea cual sea la decisión que se termine adoptando respecto de esta implantación turística, no estaría de más la reconsideración de los límites del Parque Natural a efectos de configurar un entorno de posible crecimiento futuro en condiciones topológicas aceptables.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



como debe ser si así consta en el correspondiente expediente administrativo.

En lo que se refiere a los problemas jurídicos que plantea, la cuestión reside en resolver en primer lugar qué posición conviene adoptar en relación con la conveniencia o no de los desarrollos propuestos en el Avance y, si se consideran oportunos, proceder a los trámites necesarios para la desafectación, si fuese menester, de los suelos que lo requiriesen.

Hemos de volver a insistir en que no se trata de minusvalorar el medio que se da en llamar natural ni su gestión medioambiental, subordinándolo a la voracidad del medio urbano. Por el contrario, tratamos de restringir los crecimientos urbanos a sus medidas adecuadas y convenientes para fines no especulativos, que es la mejor garantía de equilibrio para la conservación de ese medio natural. Ocurre que, más allá de los deseos de todos, hay crecimientos urbanos que no se podrán evitar. Una política medioambiental adecuada consistirá en controlarlos -en extensión, pero también en su propia cualidad medioambiental urbana, para lo cual será necesaria la cooperación interadministrativa con los órganos que detentan las competencias urbanísticas- con tal fin deberá mantener criterios más selectivos y afinados, en el sentido de que no puede entenderse como equivalentes la extensión indiscriminada y esquilmodora de la urbanización sobre el suelo rústico -protegido o no- que los crecimientos ortodoxos ponderados que requieren los desarrollos urbanísticos derivados de las necesidades de crecimiento y desarrollo de las poblaciones. En este aspecto resulta sorprendente la virulencia de la administración medioambiental en un caso como este que plantea el Ayuntamiento de Barbate, frente a la inoperancia de esa misma administración frente a los brutales procesos de parcelación y construcción ilegal de suelos rústicos en todo el país y, para referimos a la Provincia de Cádiz, en el territorio de Cádiz, los Puertos,

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



La vigente legislación forestal arbitra los mecanismos jurídicos necesarios para proceder a desafectar los montes del dominio público cuando se determina la prevalencia de la utilidad pública del uso no forestal.

Así la Ley de Montes de 1.957 en su artículo 2 admite la posibilidad de enajenar montes en el Catálogo en los casos de expropiación forzosa "para obras y trabajos cuyo interés general prevalezca sobre la utilidad pública de los montes afectados".

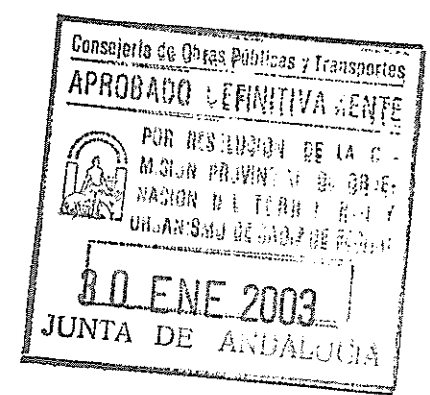
Por su parte la reciente Ley Forestal de Andalucía de 19, 20 y 21 de Mayo de 1.992 en su art. 17 establece que corresponde al Consejo de Gobierno: "la afectación y la desafectación del dominio público de los montes en los casos determinados en esta ley" y "la determinación de la prevalencia del uso no forestal en terrenos forestales".

Por consiguiente existe la posibilidad de desafectación de los montes de utilidad pública, única forma de modificar la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección.

San Fernando, Jerez, Chiclana, Conil y el mismo Barbate (1). Parece como si toda la energía de la administración se concentrase sobre los aspectos formales de los problemas, y para nada sobre su existencia y características reales, como si todo fuese

21 DIC 1995

20 ENE 1996

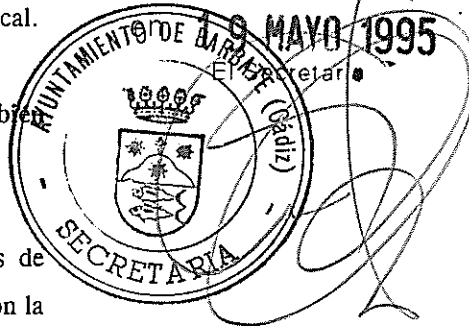


No se considera razonable la propuesta de la Dirección del Parque Natural de trasladar la extensión turística hacia ámbitos interiores, -ya desvinculadas de la proximidad visual y ambiental de la fachada marítima y de la playa- en contacto, además, con una zona de bloques residenciales que no constituyen el paisaje apropiado para la implantación turística. En esta propuesta de la Dirección del Parque se vuelve a poner de manifiesto el absoluto desprecio de este ecologismo corporativo hacia la constitución física y ambiental del medio urbano y su no entendimiento de las exigencias cualitativas que se han de imponer al producto turístico para optimizar sus repercusiones sobre la economía local. Si no se pudiese lograr un producto de la calidad necesaria lo conveniente sería no hacer nada en este punto, pero no sustituirlo por un

<sup>1</sup> No se nos diga que este es un problema de competencia municipal porque con la consideración que del Suelo No Urbanizable tiene la Ley del Suelo, la distribución actual de competencias administrativas y los recursos municipales muy poco pueden hacer la mayoría de los Ayuntamientos. Si pueden hacerlo los Parlamentos y los Gobiernos autonómicos y estatales. Así como pueden también instar a la judicatura a una mayor atención sobre este problema.

modelo de organización residual y de poca calidad que, a la postre, sería más destructivo del entorno natural y sin repercusiones positivas sobre la economía local.

Aprobado por el Pleno Municipal

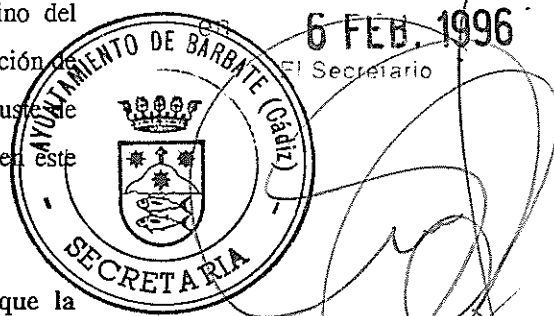


d) Hace constar también la Dirección del Parque Natural que el PERI B-8 también se sitúa en terrenos del Parque Natural.

Ello se debe a que por exigencias de localización de unas viviendas de promoción pública ya proyectadas, la traza del vial de borde ha debido situarse con la directriz propuesta en el Avance. El PERI B-8 no hace más que ordenar el intersticio de suelo que queda entre esas viviendas y dicho vial, y debe contribuir a mejorar la relación paisajística entre el pinar y la ciudad.

He aquí una muestra más de la errónea delimitación del Parque Natural, que lleva a su intrusión en el entorno de lógico crecimiento de Barbate. Y también de cómo la conservación del medio no es cuestión sólo de dónde está el límite, sino del tratamiento que se da a los bordes de contacto. No cabe duda de que la consecución de una buena fachada de la ciudad hacia el Parque justifica sobradamente un reajuste de la línea de demarcación como la propia Dirección del Parque parece admitir en este caso.

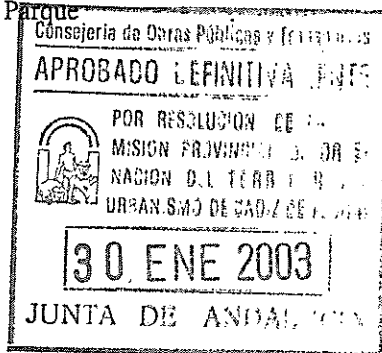
Aprobado por el Pleno Municipal



e) Plantea por último la Dirección del Parque Natural la conveniencia de que la superficie del PERI B-12 (creemos que quiere decir PU B-12) se ubique en terrenos no catalogados (los mismos que se proponen para el uso residencial) y no programados en el Avance.

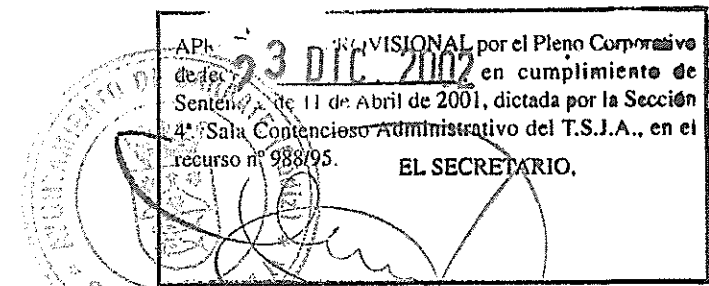
La misión de la banda edificable del PU B-12 es proporcionar una fachada a la margen de la calle que da al pinar y, al mismo tiempo, proporcionar una fachada de la ciudad al pinar más adecuada que los testeros de las manzanas de la margen opuesta de esa calle.

Realmente esta banda se puede reconsiderar, pero con independencia de ello, seguimos insistiendo en que todos estos espacios son suelo extensión lógica y "natural" del núcleo de Barbate y lo que debe reconsiderarse es la delimitación del Parque Natural en su proximidad al núcleo.



10ª) Red viaria.

Tras algunas consideraciones relativas a posibilidades de desafección de suelos del Parque Natural para la construcción de la variante considerada como obra de interés público, la Dirección del Parque Natural hace las siguientes consideraciones:



a) Que las zonas afectadas al Parque Natural no tendrían que clasificarse como urbanizables, sino que permanecerían como no urbanizables (tanto en Caños de Meca como en Barbate).

Esto es una vuelta sobre lo mismo. Si la carretera penetra en el Parque Natural, en la margen donde queda el pueblo restarán unos fragmentos residuales del suelo del Parque absolutamente inapropiados para constituirse en borde urbano. Esta consideración vuelve a ser expresiva de ese repetido desprecio por el medio urbano y sus exigencias más elementales de carácter geométrico y topológico. Lo que pone de manifiesto es la inconsecuencia de los límites establecidos para el Parque Natural y la procedencia de su reconsideración.

b) Que con las zonas expuestas en el apartado de actuaciones urbanísticas afectadas por el P.P. B-4 (suelo urbanizable anexo al Puerto) se rediseñaría el viario de circunvalación.

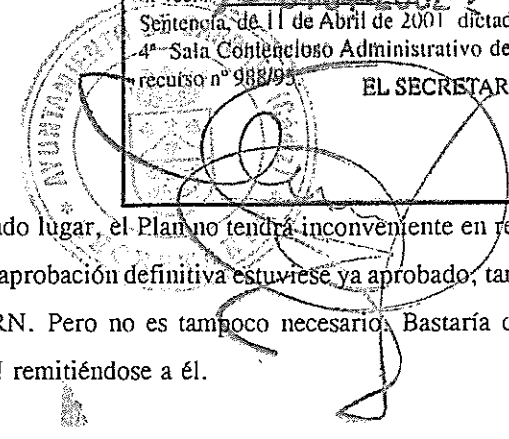
O, se rediseñará el límite del Parque, añadimos. Todo dependerá del resultado de la discusión que hemos planteado anteriormente en relación con este asunto.

c) Que el viario de circunvalación se ceñiría lo máximo posible al borde urbano de tal forma que la zona verde sería el propio Parque Natural y sin necesidad de hacer dos vías paralelas.

El viario prevería una separación física (cerca u obstáculos y espacio para aparcamientos) de tal forma que se impida el paso directo de vehículos hacia los pinares, y solamente con posibilidad de penetración del tránsito peatonal.

La necesidad de dos vías viene dada por la exigencia lógica de segregar los tráficos de acceso directo al Puerto y a la zona turística anexa, de los que corresponden a la distribución a y de los sectores residenciales desde su borde. Esta es una de esas medidas que cualifican positivamente el medio ambiente humano.

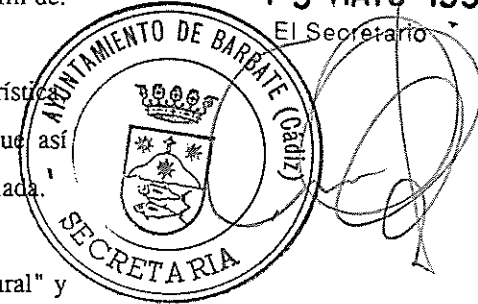
PROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001 dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95  
EL SECRETARIO,



La vía de borde local no debe superponerse a lo que, hasta la rotonda de entrada al ámbito residencial turístico, no es sino una carretera. Por otra parte, parece conveniente distanciar esta carretera de lo que es aquella vía local con el doble fin de:

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995  
El Secretario

- c.1) otorgar un tratamiento paisajístico al acceso carretero del área turística evitando su contacto directo y cercano con las áreas de bloques, que así quedarán en segundo plano y sólo entrevistas a través de la masa arbolada.
- c.2.) Obtener así una zona verde de carácter distinto a la propiamente "natural" y de uso más intensamente vinculado al núcleo de población.



Por lo que se refiere a las cercas y obstáculos que se solicitan para evitar la entrada de coches en el pinar no son objeto del Plan, sino que podrán serlo del Proyecto de Obras de la carretera en el supuesto de que la Dirección General de Carreteras los incluya entre sus partidas presupuestarias y, en otro caso, siempre podrá ejecutar por su cuenta la Dirección del Parque Natural una vez que se establezca definitivamente el límite de dicho Parque. Puede convenirse en ello, pero no es una determinación de Planeamiento.

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



11ª) Areas de uso público.

En este apartado la Dirección del Parque Natural dice que:

Se incluirían en el Plan como áreas de equipamiento y dotaciones en Suelo No Urbanizable la zonificación de uso público programada en el PORN, que acogerían infraestructuras para usos de investigación, educación ambiental, recreo y visitas al Parque Natural.

A tal efecto adjunta plano de su ubicación y hace las siguientes consideraciones:

- a) Algunas de estas Areas Recreativas se ven afectadas por el viario previsto en el Avance. Se diseñarán los pasos del viario por estos puntos de manera que sean contemplados ambos usos.

En primer lugar para que el Plan incluya tales áreas será necesario que el PORN esté definitivamente aprobado. Por el momento el PORN es un documento en elaboración, y tan sujeto a debate y variaciones como el propio Avance del Plan General.

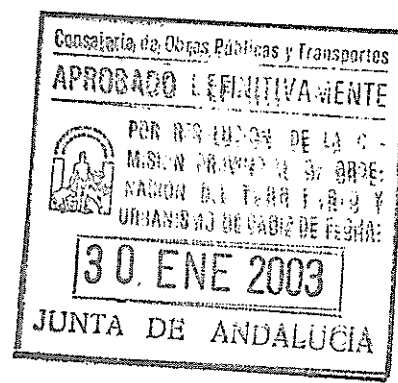
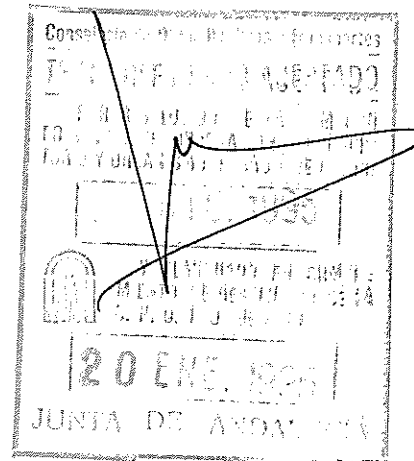
En segundo lugar, el Plan no tendrá inconveniente en recoger estas áreas si en el momento de su aprobación definitiva estuviese ya aprobado, también definitivamente, el susodicho PORN. Pero no es tampoco necesario. Bastaría delimitar en el Plan el ámbito del PORN remitiéndose a él.

En tercer lugar el viario propuesto por el Avance podrá variar del hasta ahora previsto, como también las áreas recreativas del PORN. Sea como fuere el trazado viario seguirá la lógica disciplinar de los trazados viarios según los cánones que rigen a tales efectos, y su compatibilización con las áreas recreativas del PORN podrá requerir, a su vez, la reconsideración del diseño de éstas. Lo correcto será proceder de modo que el conjunto sea adecuado, de modo que ni las áreas recreativas sean descalificadas por el viario ni éste contenga incorrecciones ni deficiencias en su trazado y así uno y otras saldrán beneficiados.

- b) El pinar junto al comienzo del camino que se dirige al faro de Trafalgar (12 Has.) y parcialmente ocupado por una duna de arena está contemplado en el Avance como Suelo Urbanizable No Programado para uso turístico. En el PORN se incluye en parte como área de Uso Público y el resto como área de Conservación y Manejo por albergar uno de los fenómenos naturales característicos de esta parte del litoral (duna móvil). Así cabría considerar lo que el propio Avance del Plan recoge en su apartado dedicado al P.N. en la zona de Los Caños... Por tanto y además por situarse en la zona de influencia de la línea marítimo terrestre deberá considerarse esta área como Suelo No Urbanizable.

Hemos de volver a insistir en que el PORN no es todavía un documento determinativo y normativo al que el Plan General haya de atenerse. Y menos en este caso, en que pretende llevar sus determinaciones fuera del ámbito del Parque Natural.

Sin embargo y con independencia de estas cuestiones formales, sus inquietudes en favor de la protección de las dunas móviles y su pinar son muy dignas de consideración. Lo que ocurre es que la clasificación de parte de ese suelo como urbanizable no significa ninguna agresión contra los elementos que se trata de proteger, porque no quiere decir que se vayan a someter al soporte de construcciones ni de infraestructuras.





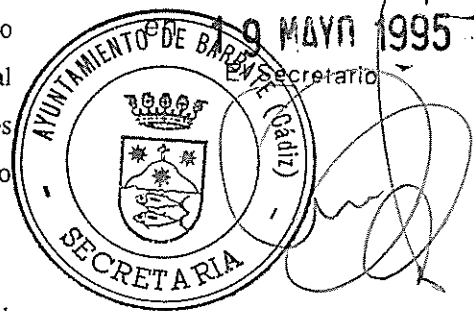
Por el contrario quedarán como Area de Uso Público de una vez por todas, determinación que no se podría conseguir por el PORN ni por el propio Plan en el caso de que se clasificara como Suelo No Urbanizable sin mediar una expropiación. A tal efecto hemos de hacer constar que entre las sugerencias recibidas está la de los propietarios de ese pinar (y del suelo en que se asienta) solicitando aquí un uso comercial.

Clasificando el suelo como urbanizable y asignándole el uso público y el tratamiento que en virtud de ello y de su naturaleza haya que darle, el Plan obtendrá ese suelo para propiedad de titularidad pública, -que constituye una superior garantía de protección- como cesión obligatoria y gratuita, ya que el aprovechamiento urbanístico que le corresponda habrá de situarlo el Plan Parcial y el Proyecto de Compensación subsiguiente en los sectores edificables.

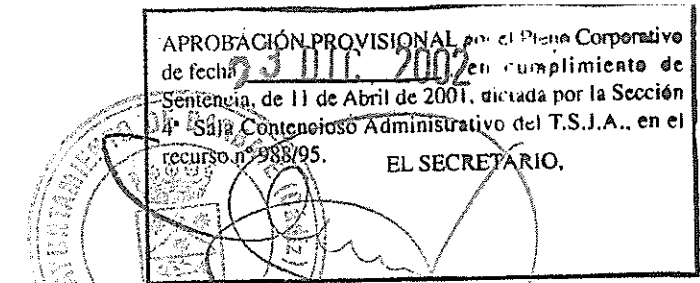
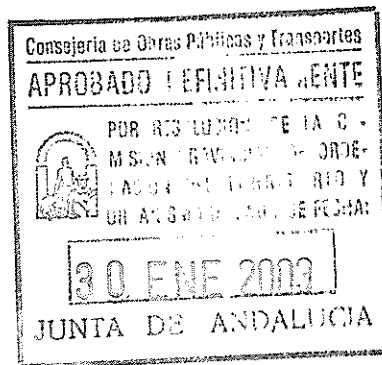
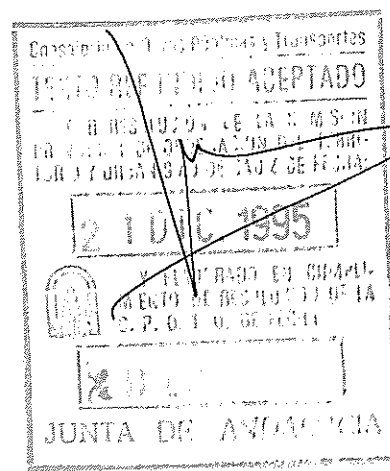
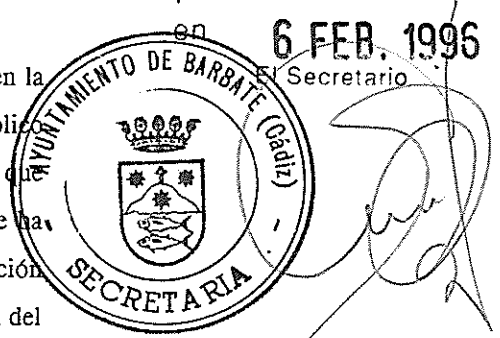
Por otra parte la Ley de Costas no determina que el suelo comprendido en la zona de servidumbre de la delimitación de la línea de marea y del dominio público marítimo-terrestre, haya de ser clasificado como Suelo No Urbanizable, sino que establece unas limitaciones de usos y posición de las edificaciones que el Avance ha respetado escrupulosamente, y eso aunque tampoco esas delimitaciones de la Dirección General de Costas son determinaciones seguras y fijas ya que durante la redacción del Avance han estado en período de Información Pública a la que el propio Ayuntamiento ha presentado sus alegaciones. El frente marítimo del actual Suelo No Urbanizable de Los Caños, clasificado por el Avance como Urbanizable No Programado, sitúa dentro de las zonas de servidumbre sólo áreas libres públicas o áreas libres de parcelas privadas, donde las líneas de edificación se retranquean a 100 metros de la línea de marea. Probablemente la Dirección del Parque Natural no ha estudiado el Avance con la atención suficiente para percatarse de estos extremos, pero en el documento presentado se explica el papel que a tal efecto cumplen en el sector de los Caños de Meca las grandes parcelas que en el Avance se denominan condominios.

La Federación Ecologista Pacifista Gaditana (escrito nº 40) plantea varios conjuntos de observaciones y sugerencias que se motivan, según el dicente, en intereses ecológicos y de desarrollo económico sostenido. Y como esta motivación ya contiene implícitamente la afirmación de que el Avance del Plan es contrario a los intereses ecológicos y de desarrollo económico sostenido, debemos -antes de entrar en aquellas consideraciones y sugerencias más concretas- detenernos a analizar esta observación

Aprobado por el Pleno Municipal



Aprobado por el Pleno Municipal



más general en que la Federación Ecologista Pacifista Gaditana dice fundamentarlas.

Para empezar pondremos de manifiesto que, desde una consideración científica no hay intereses ecológicos frente a intereses no ecológicos. El hombre es un ser vivo y la actividad de la especie humana afecta de tal modo a toda la biosfera que si se prescinde de ella no se puede entender el funcionamiento actual de la práctica totalidad de los ecosistemas. Desde este punto de vista incluso los intereses económicos más especulativos y los comportamientos humanos que inducen son ecológicos, tanto como lo son aquéllos que en la sociedad humana se les oponen.

Cierto que el estudio ecológico de la especie humana se puede enfocar de dos modos: bien considerándola como una especie más, componente de los ecosistemas, o bien dividiendo cada ecosistema en dos subsistemas: el hombre por una parte y el resto de la naturaleza viva por otra. Este último método se justifica por su propio fin científico -el estudio de la interacción entre ambos subsistemas y, consecuentemente de los efectos de la explotación del medio por la especie humana- pero no autoriza a establecer conclusiones ideológicas y menos aún a presentarlas como supuestos científicos utilizando estratégicamente la terminología disciplinar.

Por su importancia para la discusión de las propuestas del Avance del Plan General explicaremos esto con detalle:

El análisis de las relaciones entre el subsistema humano y el resto de cada ecosistema permite a la ciencia ecológica determinar el modo en que la explotación humana del medio determina la regresión del resto de la naturaleza. Pero una vez descrito con rigor científico este proceso de regresión y sus consecuencias, la valoración de esas consecuencias no ha de hacerse por referencia al interés del resto del sistema ecológico -este no tiene intereses- sino al de la propia comunidad humana. Es decir, que las medidas y políticas que se adopten para reducir, controlar o impedir -si esto fuera posible- la regresión del resto -supuestamente extrahumano- de los ecosistemas, siempre serán acciones humanas y estarán determinadas por intereses humanos. La Ecología es entonces una parte del conocimiento que permite a la especie humana autorregular, en su propio interés (subrayémoslo), sus acciones sobre el medio.

La aplicación a este interés del calificativo "ecológico" parece querer subvertir ese principio esencial por el que los humanos, como el resto de los seres vivos,

PROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 29 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.

actúan en cualquier caso, en pos de la satisfacción de sus apremios vitales individuales - que sólo en el caso humano, por la intervención de la conciencia pueden, con propiedad, denominarse "intereses"- y no de las de su medio y, ni siquiera, de las de su especie considerada en abstracto, siendo la extinción de las especies no adaptadas un fenómeno tan "ecológico" como la supervivencia de las adaptadas. Desde el punto de vista científico ese comportamiento autorregulador que empieza a tomar cuerpo en la especie humana no es ni más ni menos objeto de estudio para la ciencia ecológica que aquellos otros comportamientos e intereses humanos con los que aquél entra en conflicto. Como objeto de esa ciencia tan ecológicos son, o dejan de ser, unos como otros (2).

Aprobado por el Pleno Municipal

19 MAYO 1995  
SECRETARIA

La expresión "intereses ecológicos" es no sólo ajena y externa a la ciencia ecológica, sino anticientífica, en tanto pretende, subrepticamente, conferir estatuto ontológico a lo que no es más que una operación mental de valor o sentido exclusivamente metodológico -la consideración por separado del subsistema humano del resto del ecosistema- para mejor comprender su interacción o, mejor dicho, los efectos de la acción humana sobre el resto de la naturaleza. Pero al otorgar valor de inmanencia a esa disección puramente experimental, se conceptúa al hombre como ser esencialmente exterior y opuesto a la naturaleza, sin reparar en la doble inconsecuencia que de ello seguiría, pues, por una parte, se legitimaría de modo radical e irreductible la destrucción de esa "naturaleza" en aras de la total, perfecta y completa "realización" del hombre como ser opuesto a ella y, por otra, deja al descubierto aquello mismo que la expresión "intereses ecológicos" quisiera encubrir: su carácter eufemístico tras el que se disimulan, bajo el disfraz del interés general, los intereses corporativos de los ecologistas, su pugna por acrecentar sus funciones en el subsistema humano, acaparando para sí una más importante porción del estructurado y complejo nicho ecológico de la especie humana.

Aprobado por el Pleno Municipal

6 FEB. 1996  
SECRETARIA

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
1995  
JUNTA DE ANDALUCIA

Porque, en efecto, si el hombre es un ser opuesto a la naturaleza, los ecologistas no serían humanos y su participación en las decisiones políticas propias de

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

<sup>2</sup> En realidad es tan incorrecto hablar de intereses y conductas ecológicas como de comportamientos psicológicos, como si los hubiese ajenos a la Psicología. Toda conducta es objeto de cada una de estas ciencias desde sus respectivos enfoques: las relaciones de los seres vivientes con su medio para la Ecología la motivación de los comportamientos para la Psicología.

la especie no podría fundamentarse más que en una concepción del mundo más acorde con las fábulas de Esopo -o de Samaniego- que con la Ecología. De modo que si no quieren desembocar en el carnaval de los animales, los teóricos del "interés ecológico" habrán de admitir que su tesis implica como condición la existencia de una especie, dentro del género humano distinta de la "sapiens" -o de una subespecie dentro de ésta- que exhibe una conducta específica radicalmente opuesta a la del resto de sus congéneres (o conespecímenes) con los que compete.

Si -por reducción al absurdo- admitiésemos semejante hipótesis no podríamos hacer otra cosa, de acuerdo con las leyes enunciadas por la ciencia que, en virtud de nuestra antinatural naturaleza, oponernos a las pretensiones de los ecologistas, cuya legitimidad jurídica para exigirnos lo contrario se disolvería al esfumarse el único soporte en que, con vocación de absoluto se fundaba: la suplantación de las leyes positivas por las leyes de la ciencia, que serían la expresión de una supuesta Ley Natural por donde podríamos colegir la arcaica y reaccionaria concepción del derecho que porta este evolucionadísimo "homo post-sapiens".

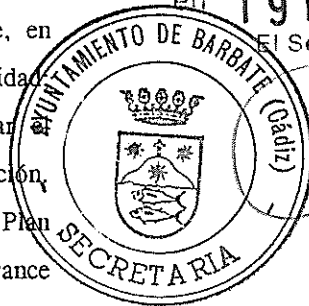
Descartada, pues, esta disparatada e inadvertida tesis a que conduce la ontologización de la cesura metodológica entre hombre y naturaleza -es decir, la de la diferenciación de una especie (natural, ecológica) dentro de la especie (antinatural) a la que ésta tendría que someter sus intereses con el fin (por definición opuesto a sus intereses) de reconciliarse con la naturaleza de la que originariamente se encontraría separada y con la que esencialmente estaría en oposición- y puestos en evidencia su carácter y contenido mitológicos, debe reconocerse que los "intereses ecológicos" son la expresión falseada de los intereses de los ecologistas como grupo corporativo y remite, por consiguiente, a la competencia intraespecífica (en el seno de la propia especie) humana. Sin esta última condición no podrían ser objeto del Derecho, en tanto no puede haber derechos de otros seres que de los hombres (1). Pero su legitimidad jurídica no les exonera de la crítica que merece su taimada estrategia, por la que, presentando su interés exclusivo como el interés general de la sociedad, pretenden deslegitimar cualesquiera otros intereses lícitos que se les opongan. En la medida en que van teniendo éxito, la digna y culta actividad del urbanismo ha llegado a ser en nuestro

<sup>1</sup> Cuando hoy, algunos grupos reivindican los derechos de los animales se cae en la misma falacia para referirse al derecho de aquellos humanos cuyo amor a los animales quiere abrirse paso y ser reconocido en el Derecho.

APROBADO PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 JULIO 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.

país sinónimo de delito o, cuando menos, de especulación, aunque en ello -hay que reconocerlo- han cooperado intensamente algunos operadores urbanísticos que, en demasiadas ocasiones, han promovido actuaciones de dudosa justificación y/o legalidad y ciertos ayuntamientos que, abusando de la posibilidad legal de modificar planeamiento, han convertido en norma lo que en la Ley está previsto como excepción. Resulta sintomático el hecho de que en las sugerencias presentadas al Avance del Plan se habla mayoritariamente -para referirse a la clasificación de suelo- de que el Avance recalifica o deja de recalificar, perdiendo de vista que lo que el Plan hace con plena facultad es clasificar y calificar el suelo, siendo aplicables los términos "reclasificación" y "recalificación" precisamente a aquellas modificaciones posteriores que "re-cambian" las previsiones realizadas por un Plan.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



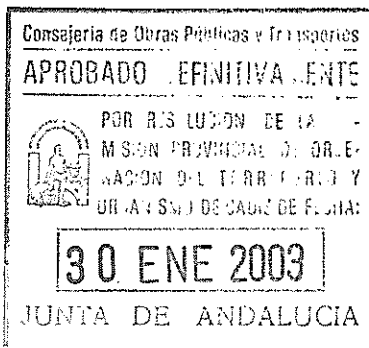
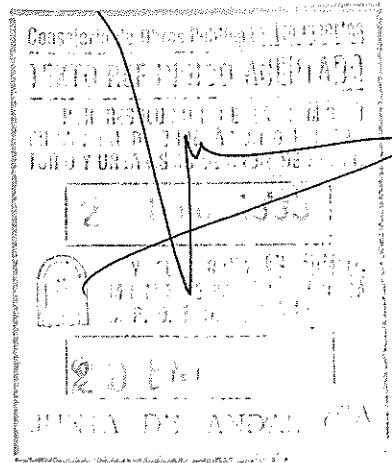
*[Handwritten signature]*

En nuestro marco jurídico los intereses de los sectores económicos vinculados a la producción del espacio urbano son tan legítimos como los intereses corporativos de los ecologistas. Sin embargo esa legitimidad no garantiza por sí misma la de todos los procedimientos por los que puedan pretender alcanzar sus objetivos. Para ello deben subordinarse al interés general, y éste se alcanza, en democracia, por acuerdo entre las partes en conflicto siempre que se garanticen, además, los derechos de todas las partes implicadas. La pretensión de presentar un interés particular como interés general de la sociedad es un intento de eludir ese proceso democrático o, al menos, de manipularlo con ilícita ventaja. Por ello la expresión "intereses ecológicos" viene haciéndose acreedora a una severa amonestación social. Como dice el profesor Margalef, catedrático de Ecología de la Universidad de Barcelona, en la introducción de su libro "Ecología": "Actualmente la propaganda a favor de la Ecología se basa en que los problemas más importantes que tiene planteados la Humanidad son indudablemente de índole ecológica: aumento de la población, limitación de recursos y destrucción acelerada de la estructura de la biosfera. El futuro que nos aguarda es casi imprevisible. Aquella propaganda es buena para avivar la sensibilidad del público hacia problemas en cuya solución todos debemos cooperar...; pero son de temer las exageraciones, que pueden dañar el progreso de la ciencia y no solamente la imagen que el público tiene de ella".

Aprobado por el Pleno Municipal 6 FEB. 1996 Secretario



*[Handwritten signature]*



El Avance del Plan se sitúa en la perspectiva del interés público y no de los intereses corporativos de los ecologistas ("intereses ecológicos") ni de las urbanizadoras e inmobiliarias. Y de igual modo que limita radicalmente las expectativas urbanísticas que se cernían sobre Barbate a lo que conviene a las demandas socioeconómicas de la

población del municipio, hace constar que, aún estando del lado de quienes propugnan un cambio radical en el orden económico para -en beneficio de la propia sociedad humana- evitar la regresión del resto de la naturaleza, entiende que ese cambio no puede ni debe buscarse mediante acciones injustas y discriminatorias que hagan pesar el esfuerzo necesario sólo sobre algunas partes de la sociedad en beneficio del conjunto. En tal sentido, bienvenido fuese el desarrollo sostenido, pero no sólo para Barbate, entre otras cosas, porque un cambio real en el modelo de desarrollo no puede obtenerse en el estrecho marco territorial de un término municipal, ni aún siquiera -en la actual estructura de interdependencias de la economía mundial- en ámbitos de mayor dimensión (regionales o nacionales) aisladamente considerados y, en cualquier caso, ello equivale a una revolución a la que si se llega será paulatina e ineludiblemente pero, sobre todo, con carácter mundialmente generalizado: la necesidad irá imponiendo un nuevo orden económico con carácter universal. Pero no pudiendo establecerse a voluntad y de modo súbito, sugerir un nuevo modelo de desarrollo como iniciativa del Ayuntamiento de Barbate para su territorio no es más que una "boutade" ecológica. La única posibilidad de algo semejante sería una experiencia piloto parecida a la propuesta por la "Comisión de Expertos" para el caso de la Comarca de Doñana, cuya potencialidad real de ejecución está por ver, después de más de veinte años de debate; y Barbate no es Doñana, de modo que a ver de dónde saldrían aquí las inversiones que, para el caso de Doñana, se están queriendo imputar, como es justo y necesario, al Estado y a la Comunidad Europea.

El Ayuntamiento de Barbate no tendría inconveniente en aceptar una iniciativa de este tipo, que requeriría una estrategia comarcal y una dirección intermunicipal-regional. Pero tal iniciativa, de producirse, afectará al siguiente Plan General, no a éste. Mientras tanto habrá que atenerse al marco de posibilidades del orden económico vigente. Pero incluso en esta situación el Ayuntamiento de Barbate es excepcionalmente respetuoso con el "medio natural" de su término, y el conflicto suscitado por la Federación Ecologista Pacifista Gaditana deriva de su exagerada actitud fundamentalista y no de que el Avance del Plan contenga tendencias o estrategias depredadoras, como lo prueba el hecho de que los problemas se suscitan en la proximidad de los propios y actuales límites del caserío consolidado de los núcleos de población, es decir en las zonas de indiscutible crecimiento "natural" de dichos núcleos.

El municipio de Barbate soporta sobre su territorio un cúmulo de protecciones - que suponen otras tantas limitaciones a la actividad económica de su población- muy

APF  
de fe. 23 JUL 2002 en cumplimiento de  
Sante. 1º Abril de 2001, dictada por la Sección  
4.ª Sala. Consejo Administrativo del T.S.J.A., en el  
recurso n.º 200/95. EL SECRETARIO,

superior a la media nacional por municipio y por habitante. Este hecho es simple y llanamente injusto, y pone de manifiesto la inconsistencia de la actual política medioambiental. Si se acepta la discutible estrategia de las protecciones exclusivamente zonales -una especie de ideología de la "reserva natural" que viene a legitimar la entrega del resto del territorio a acciones descontroladas- hay que reconocer que las necesidades de protección no se distribuyen homogéneamente en el territorio, de modo que no cabe ir asignando superficies protegidas por municipios de modo proporcional a su población. Pero en tanto unas poblaciones contribuyen a la conservación del medio -que es un bien común a todas- más que otras, una política medioambiental correcta, coherente y justa, debe prever las necesarias contrapartidas -políticas, inversiones y transferencias compensatorias- para las comunidades que más contribuyen o han de contribuir a ese bien común. Y si ello no resulta posible, moderar sus exigencias adecuándolas a los recursos presupuestarios disponibles. La política medioambiental, como toda actividad humana realmente eficaz ha de regirse por el principio de realidad.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995

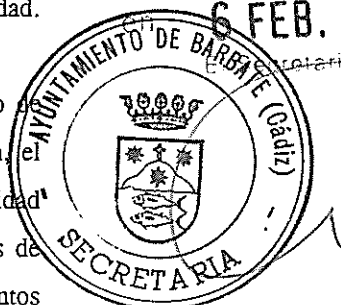


12ª) En primer lugar considera la Federación Ecologista Pacifista Gaditana (en adelante FEPG) que las actuaciones que propone el PGOU (sic) en el borde oriental del Parque Natural, lindantes con la actual delimitación del suelo urbano entran en conflicto con los objetivos de declaración del propio Parque, en cuanto ponen en alto riesgo las características ecológicas y paisajísticas de esta zona.

En rigor esto no es cierto, porque los objetivos de la declaración del Parque Natural no pueden ser establecidos unilateralmente por la administración medioambiental, siendo objeto de un proceso administrativo al que todos los interesados y afectados pueden concurrir presentando sus alegaciones, del mismo modo que ocurre con el planeamiento urbanístico. Este proceso está aún abierto, siendo posible con toda legalidad la modificación de los límites del Parque en el curso de la elaboración de los Planes de Ordenación de los Recursos del Parque Natural (PORN) y Rector de Uso y Gestión (PRUG), en cuyos procesos de redacción se podrá personar oportunamente el Ayuntamiento en defensa de los intereses públicos que representa.

En el caso del municipio de Barbate la discriminación llega al extremo de cercenar toda posibilidad de crecimiento futuro del núcleo principal de población, el propio pueblo de Barbate. El Avance del Plan no ha puesto en cuestión la generalidad de las protecciones, sólo la ínfima parte de ellas que friccionan con los ámbitos de crecimiento "natural" de los núcleos de población. Ni se han previsto crecimientos desmesurados y no justificados ni desarrollos especulativos. Aún bajo las previsiones del Avance, la población de Barbate sería justa destinataria de fuertes contrapartidas y compensaciones por su aportación a la conservación del medio ambiente (provincial, andaluz, español, europeo y mundial), pero si ni siquiera se le reconociese el "derecho" a disponer de un mínimo entorno o "ruedo" de potencial desarrollo urbano alrededor de los núcleos, si se le niega el "derecho" y la posibilidad de su futuro crecimiento, se estaría llevando la política medioambiental a tal grado de aberración que no nos recataríamos de solicitar para los barbateños la declaración de "variedad humana protegida" con sustento a cargo de la A.M.A. y contribuciones especiales del ecologismo chifta.

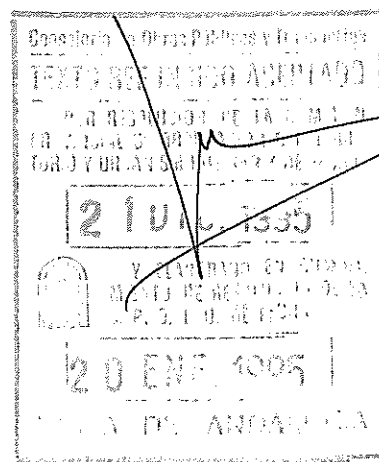
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
6 FEB. 1996



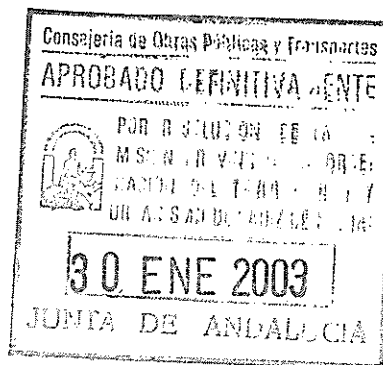
El Avance del Plan no hace más que contribuir a ese debate poniendo de manifiesto el conflicto que se produce entre una delimitación del Parque Natural realizada sin tener en cuenta las lógicas necesidades de futuro crecimiento de los núcleos de población de su término.

Como el propio escrito de la FEPG reconoce, el conflicto se suscita en áreas "lindantes con la actual delimitación del suelo urbano", es decir, en zona de lógico y "natural" crecimiento por contigüidad del núcleo de Barbate, con lo que la observación de la FEPG tendría que leerse así: "que el crecimiento lógico y natural de Barbate entra en conflicto con los objetivos de declaración del propio Parque, etc", o lo que es lo mismo, que la declaración del Parque entra en conflicto con el crecimiento potencial del núcleo, y no con un crecimiento exagerado ni arbitrario, sino con cualquier crecimiento de Barbate a poco que éste se inicie, ya que el límite del Parque se ha llevado, de modo irreflexivo hasta lindar, en algunos tramos, con las propias fachadas o traseras de las edificaciones existentes.

Y ahora, una vez establecido el marco de la discusión, pasamos a considerar cada una de las concretas observaciones y sugerencias de la Federación Ecologista Pacifista Gaditana.

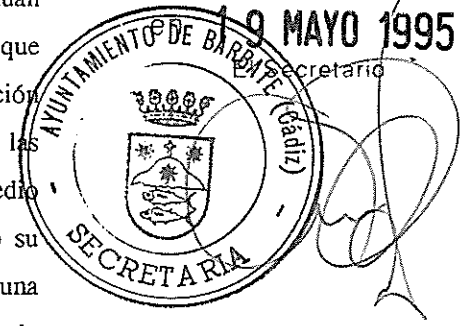


Evidentemente este error de delimitación se produce por la escala en que ésta se determina inicialmente, y no tiene mayor importancia si se admite la subsanación de este error al desarrollar estas decisiones a través del procedimiento administrativo previsto para ello, que cuenta con mecanismos legales para el reajuste de los límites iniciales. Lo arbitrario e irracional es pretender que pueda ser objetivo de la administración medioambiental cegar y condonar el crecimiento normal de un núcleo de población, o que éste se subordine a las necesidades de protección.



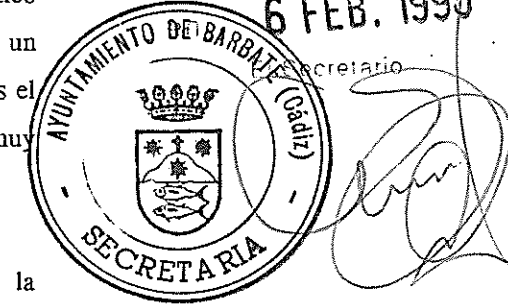
APROBACIÓN PROVISIONAL del Pleno Corporativo de fecha 23 DIC 2002, en cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso n.º 988/95  
 EL SECRETARIO.

Aprobado por el Pleno Municipal



Ni el Avance del Plan General, ni sus redactores, ni el propio Ayuntamiento se sitúan en posiciones "desarrollistas" ni subestimativas de los problemas de la conservación de lo que se ha dado en llamar "medio natural". Pero en esto se ha pasado de los criterios de explotación indiscriminada de los años cincuenta a setenta y nueve, a la absoluta desconsideración de las exigencias más elementales del medio urbano. Tan inadmisibles es que se talle un árbol en medio del campo para realizar una parcelación urbanística como que una ciudad vea impedido su crecimiento porque en su hinterland inmediato hay un pinar o un acebuchal. Nos parece que una buena política urbanística, acorde con una adecuada política medioambiental, es la que evita la urbanización indiscriminada, especulativa, extensiva y discontinua de suelos rústicos, primando aquí la menor brizna de hierba frente a cualquier expectativa urbanística, pero al mismo tiempo, y mal que nos pese, reconoce que el hecho de que la población humana siga aumentando y requiriendo espacio urbanizado, no se puede controlar desde el planeamiento urbanístico ni desde la administración medioambiental y mientras ello sea así, la "naturaleza" próxima a los núcleos de población ha de subordinarse, a su vez, al crecimiento de éstos y, en general, el suelo rústico ha de acoger urbanización allí donde los intereses sociales lo requieren. En cualquier caso un adecuado control y suficiente justificación pública de las nuevas implantaciones urbanas es el óptimo de protección de la "naturaleza" que se puede alcanzar y supone un salto cualitativo muy importante respecto de la situación de la que procedemos.

Aprobado por el Pleno Municipal



Sorprende, en tal sentido, la escasa atención que el movimiento ecologista y la administración medioambiental prestan a la brutal agresión que las parcelaciones rústicas están ejerciendo en grandes extensiones del país sobre el "medio natural" y, muy ostensiblemente, en el entorno de la aglomeración urbana de la Bahía de Cádiz, adentrándose en los territorios de Chiclana y Conil -y también en el de Barbate- con una intensidad estremecedora. Este problema requiere acciones administrativas -locales, autonómicas, estatales y judiciales- de las que nadie parece ocuparse. Sin embargo basta que un municipio se ponga a redactar su Plan General para que lluevan las exigencias más extremas... sobre el papel, como si la resolución de las cuestiones en el expediente administrativo garantizase mágicamente su objetivación en la realidad.

Las características ecológicas y paisajísticas que según la FEPA pone en alto riesgo el crecimiento de Barbate son:

a) **Acantilado pliocuaternario levantado, elemento geológico de gran interés.**

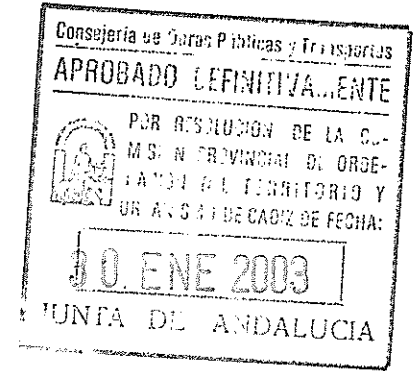
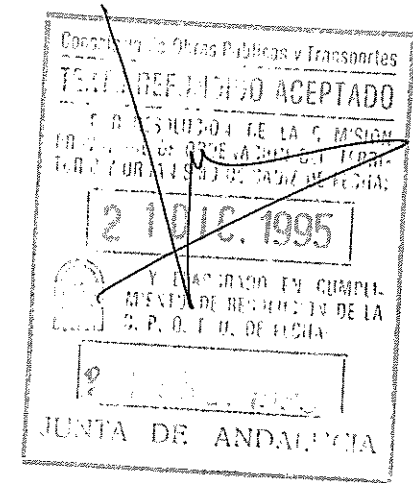
Hemos de volver a recordar que tan "ecológico" es el acantilado en su estado actual como lo sería en el que propone el Avance, de acuerdo con nuestra discusión

introdutoria sobre el "interés ecológico" y su verdadera y velada significación.

Pero el análisis de este ejemplo nos va a poner de manifiesto el juego de las sinrazones escamoteadas de argumentos que de modo progresivo, y hasta que la sociedad reaccione y le ponga coto, se viene asentando en este uso críptico del lenguaje coloquial que resulta de insertar en el habla común términos "prestigiosos" procedentes de las disciplinas científicas.

El interés geológico del acantilado pliocuaternario significa que tiene interés para las investigaciones de los geólogos y ecólogos. Mas para que de ello se deduzca que debe preservarse de toda ocupación humana debe demostrarse que se cumplen las siguientes condiciones:

- 1ª) Que el interés de esta investigación es socialmente prioritario respecto del que presenta el uso que el Plan pretende asignarle.
- 2ª) Que esta investigación se va a realizar alguna vez.
- 3ª) Que los objetivos de esa investigación sólo pueden lograrse estudiando ése y sólo ese elemento pliocuaternario, como si no hubiese más acantilados de esa fase geológica absolutamente exentos de cualquier expectativa de ocupación futura.
- 4ª) Que, incluso si así fuera, el uso que propone el Avance fuese incompatible con los fines de la investigación. A estos efectos debe citarse de nuevo al profesor Margalef, que en la introducción de su libro de texto "Ecología" afirma: "La experimentación sólo es factible en pequeña escala; pero la característica de ciertos sistemas ecológicos es precisamente su gran tamaño y extensa organización. Sería muy costosa y prohibitiva la experimentación con ecosistemas naturales. Pero la intervención del hombre en la naturaleza, la tala de bosques, el roturado de tierras, la regularización de ríos, la construcción de embalses, etc, constituye una colección de experimentos a gran escala que el ecólogo ha de saber aprovechar, relacionando la naturaleza de las intervenciones con sus secuelas y aprovechando las regularidades observadas para construir teoría ecológica. Por esto el ecólogo no puede dejar de utilizar los grandes experimentos mencionados, y en modo alguno puede ignorarlos,



porque hoy día la influencia del hombre es global y apenas quedan ecosistemas que no estén en mayor o menor grado humanizados. Y el estudio ecológico de los sistemas humanizados suele proporcionar numerosas reglas de procedimiento cuando se trata de combinar cierta conservación con una explotación aceptable".

La FEPG no se molesta en intentar demostrar el cumplimiento de estas condiciones -lo que por otra parte no le sería posible, y menos, eludiendo, como parece pretender la democrática discusión sobre prioridades- porque confía en la autoridad concentrada en el término "pliocuaternario". Lo que ocurre es que si esa formación geológica no fuese pliocuaternaria llevaría otra denominación igualmente abracadabrante. El propio sector Noreste de Barbate se asienta sobre glaciares de cobertura del pleistoceno. La Venta de El Capi está sobre rellenos pantanosos del Holoceno y el pueblo de Vejer está -gracias a que cuando se fundó no había ecologistas- nada menos que sobre calcarenitas y biocalcaremitas y margas del Mioceno. La ciudad de Córdoba con Mezquita incluida está emplazada sobre margas y calizas arenosas oligocénicas. ¿para qué seguir?. Los propios humanos somos, sin que la mayoría repare en ello, seres originados en el pleistoceno -como aquél que escribía en prosa sin saberlo- de modo que si sus derechos constitucionales a la vivienda y al trabajo no son razón suficiente para reconsiderar los límites del Parque Natural, quizá podríamos esperar que sumados al propio interés geológico y ecológico de los barbateños, alcancen estos alguna prioridad ¿O es que hay que esperar a convertirse en fósil para disfrutar tal privilegio?. El lema de este ecologismo extremo parece ser "NO A TODO", como ya se ha hecho explícito por algunos grupos Verdes europeos. Actitud extrema que no pudiendo prosperar más que en las áreas de actividad económica debilitada, en zonas periféricas dependientes o marginales, tiene consecuencias contrarias a aquellas que dicen pretender, consolidando y acentuando los desequilibrios territoriales, reforzando la tendencia centralizadora del modelo de desarrollo establecido, de modo que su extremismo aparente se convierte, involuntariamente, en mecanismo legitimador de la reproducción del modelo económico que se dice querer cambiar.

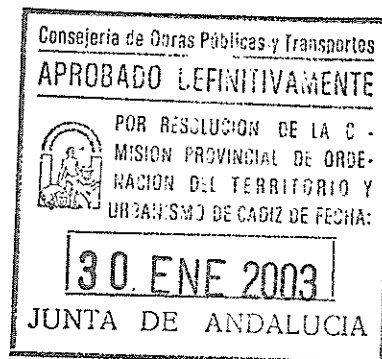
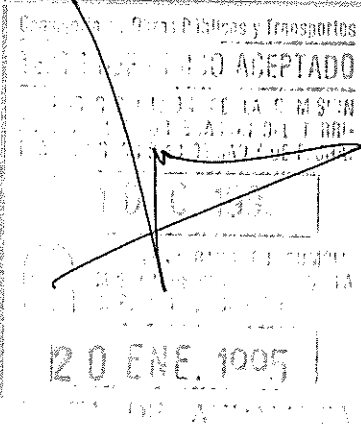
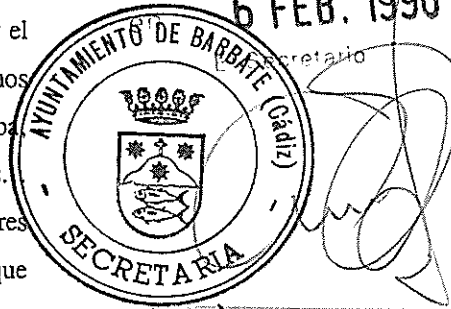
b) Tren de dunas de poniente fijadas por la vegetación actualmente existente.

Para esta cuestión nos remitimos a nuestra exposición anterior, añadiendo que la mayor parte de Barbate se encuentra implantada sobre ese sistema dunar y debe, inevitablemente, crecer sobre él.

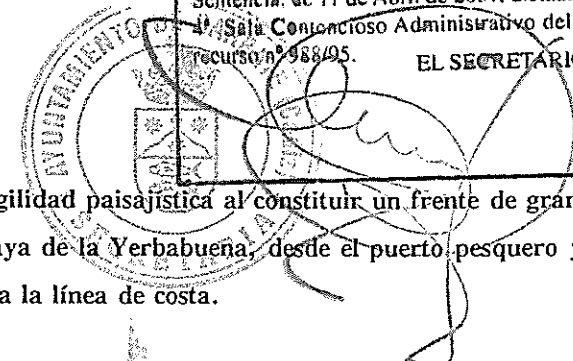
Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



Aprobado por el Pleno Municipal 6 FEB. 1996



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



c) Zona de alta fragilidad paisajística al constituir un frente de gran belleza visual desde toda la Playa de la Yerbabuena, desde el puerto pesquero y desde la ruta marina paralela a la línea de costa.

Estamos de acuerdo en que se trata de un paraje hermoso pero no necesariamente frágil. En el alegato de la FEPG subyace la idea de que sólo es bello el llamado "medio natural" y en consecuencia, la ocupación humana lo degradará inevitablemente.

Esta afirmación no se sostiene ante los innumerables ejemplos que la historia de las ciudades y de la arquitectura ofrece en contrario: ¿degradan las pirámides egipcias el paisaje del desierto? ¿No es Cuzco una formación urbana que sublima el impresionante "marco natural" en que se implanta? ¿Y la Alhambra? ¿Y tantos otros posibles ejemplos que podemos traer aquí a colación?. Es evidente que la implantación que se pretende en Barbate no es comparable a estos monumentos de la historia humana, que aquí citamos sólo para mostrar a las claras la inconsecuencia de esa maldición que el ecologismo a ultranza asigna a lo urbano. Lo que con ello queremos poner de manifiesto es que, con los criterios de la FEPG ninguna de esas maravillas construidas por la mano del hombre se hubiesen realizado sin su oposición.

Pero podemos poner también ejemplos más modestos y cercanos que no sólo no degradan el paisaje sino que contribuyen positivamente a su cualificación. Así, el castillo de Bellver, en Palma de Mallorca, coronando la cima del monte en que se asienta... O la Alcazaba de Málaga, sobre la cresta y laderas de Gibralfaro, ¿Quién puede decir que estas simples murallas afean el risco montañoso y arbolado en que se implanta? Y si estos modelos se juzgan aún demasiado pretenciosos e inasequibles -que ya no lo son- para la implantación que se propone en Barbate ¿qué decir del propio pueblo de Vejer? ¿estropea el caserío de Vejer la "belleza visual" del acantilado al que se asoma? ¿O es precisamente esa fachada del pueblo la que completa y singulariza un paraje por sí mismo bello pero que con Vejer lo es más?.

La historia del urbanismo y de la arquitectura dispone de modelos de implantación y construcción capaces de integrarse en el paisaje de este sector de Barbate no sólo eludiendo su degradación sino contribuyendo a su superior cualificación. Para ello el Plan adoptará las medidas oportunas, entre ellas el control y dirección públicas de la operación, y no sólo por consideración al "medio natural" circundante, sino

también por los propios requerimientos del medio urbano exigido para una implantación turística de gran calidad, sin cuyo requisito carecería de la eficacia que se pretende en aras de los propios intereses públicos municipales.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



Handwritten signature over the stamp.

d) Zona de protección de la Playa de la Hierbabuena, lugar éste con necesidad de protección integral dado que en el convergen elementos faunísticos y botánicos de enorme interés.

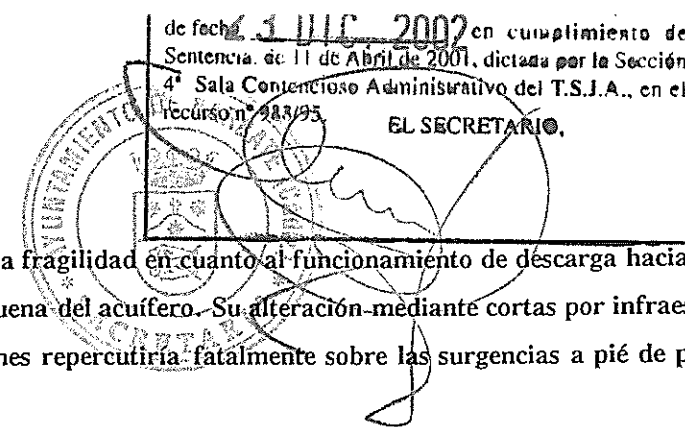
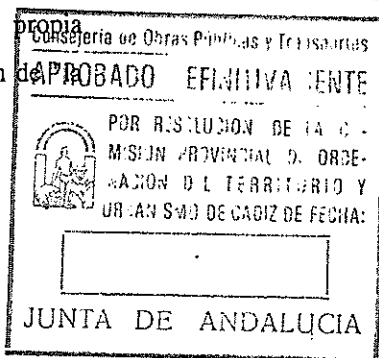
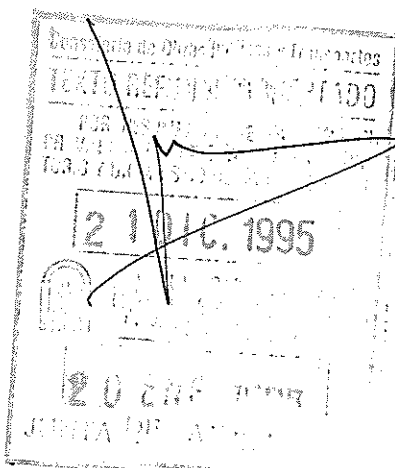
A estas alturas de la discusión ya se ha dicho todo sobre un asunto como éste. Al igual que con el interés geológico, el interés faunístico tendrá que justificar aquéllas condiciones que ya expusimos en el punto a)(pág. 104 a 107). Por otra parte insistimos en que está muy bien reservar áreas para la investigación y la preservación de elementos faunísticos y botánicos, pero no en las inmediaciones de una ciudad. Por muy específico de esa hectárea que sea el gusano de marras debe sucumbir a las necesidades "ecológicas" de los humanos.

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



Handwritten signature over the stamp.

Con esto de la conservación de especies este ecologismo corporativo debería demostrar que no está exagerando la nota. La conservación de la "naturaleza" se justifica en beneficio último de la propia sociedad humana y, por consiguiente, no todos los seres vivos han de ser objeto de protección, ni de modo equivalente. Mucho antes de que la Humanidad alcanzara la era industrial, ya en el Paleolítico, los cazadores y recolectores contribuyeron a la extinción de diversas especies animales, y aún mucho antes de la aparición del hombre sobre la Tierra muchas especies surgieron y se extinguieron sin la colaboración del depredador humano, perteneciendo esto del nacimiento y la extinción de especies a la Naturaleza de modo inmanente. El hombre "ecológico" resultaría ser el más antiecológico de los seres vivos -el único que se preocupa de la extinción de otros vivos- a menos que lo justifique en su propio interés. Y aquí el interés que vale -hay que repetirlo- es el interés social, no el de los ecologistas. De modo que, para este caso, habría que demostrar que las especies que convergen en el sector necesitan ese suelo para sobrevivir, que no se pueden sus especímenes trasladar a lugares más alejados y que, en tal caso, se trata de especies de ineludible conservación para los intereses de la sociedad. En tal caso, entraríamos de nuevo en la discusión de las contrapartidas económicas que un municipio -con tales cargas en beneficio de la Humanidad- debe recibir para sustento de su comunidad humana en contraprestación por su contribución a la conservación de la "naturaleza".



e) Zona de alta fragilidad en cuanto al funcionamiento de descarga hacia la Playa de la Hierbabuena del acuífero. Su alteración mediante cortas por infraestructuras o cimentaciones repercutiría fatalmente sobre las surgencias a pie de playa.

En relación con esto la FEFG debería mostrar objetivamente cuáles serían las repercusiones sobre las surgencias a pie de playa y no ofrecer exclusivamente su valoración subjetiva.

Por otra parte la pequeña ocupación de suelo que tendrían el conjunto de las edificaciones y viales en relación con las áreas libres y el hecho de que, por la naturaleza del terreno las cimentaciones más adecuadas serán superficiales, permite prever que el impacto sobre el acuífero será insignificante.

No obstante el Plan impondría la necesidad de estudios geotécnicos con recomendaciones específicas a la ejecución de las obras para reducir su impacto al mínimo posible.

f) Por todo ello, teniendo en cuenta que la dinámica de población de Barbate no exige la búsqueda de más suelo urbanizable, (basta ordenar los solares existentes), que las cualidades paisajísticas y ecológicas del P.N. y la Playa de la Yerbabuena son el atractivo turístico, y que existen otras alternativas de desarrollo para la población.... la FEFG propone una serie de opciones que luego se enumeran y comentan. Pero antes vamos a analizar estas premisas:

La dinámica de la población de Barbate, efectivamente, presenta demograma plano, pero hace ya mucho que el planeamiento urbanístico consistía en preparar suelo urbanizable según la tendencia demográfica, lo cual tampoco significa que la clasificación de suelo pueda hacerse arbitrariamente y fuera de toda justificación. Por el contrario, la nueva hornada de planes que se inicia en 1.979, y en cuya reciente tradición se inserta este que se redacta para Barbate, se caracterizan por establecer sus decisiones y determinaciones como parte de una política municipal de la que el planeamiento urbanístico no es sino una componente más. En tal sentido debe reseñarse aquí que con ello no se suplieron los efectos de la crisis en el crecimiento urbano para justificar ofertas de suelo excesivas, sino que por el contrario fueron estos planes los primeros en ajustar los crecimientos urbanos a los escenarios posibles de crecimiento, precisamente por la introducción de criterios políticos contrarios a la práctica

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 Dic. 2002 en cumplimiento de Sentencia de 17 de Abril de 2004 dictada por la Sección 1ª Sala Contencioso-Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.

especulativa y despilfarradora de recursos de la etapa precedente.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



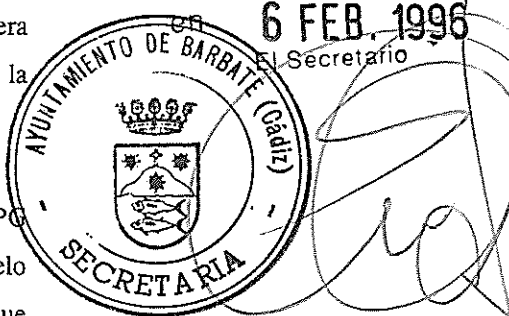
Pero al mismo tiempo esos escenarios no podían ser simple consecuencia de la tendencia demográfica contemplada. En algunos casos ésta podía ser relativamente invariable en relación con las políticas puestas en marcha. Pero en otros casos, sobre todo en ciudades pequeñas, es una variable dependiente de las políticas inversoras que variando el panorama anterior, podían tener consecuencias en la dinámica demográfica.

plantearse el problema de discutir la delimitación del Parque Natural.

Pero en tanto el Ayuntamiento contempla la opción turística no basta, como pretende la FEPG con ordenar los solares existentes. Aquí se pone de manifiesto una vez más el desprecio de estos "ecologistas" por el medio urbano, de modo que cualquier oferta de suelo, en cualquier posición, con cualquier tipología residencial, con o sin equipo complementario, con tal o cual accesibilidad, etc, les parecen todas ellas equivalentes. Así que cualquier arácnido con un pelo más en una pata que el de la hectárea vecina es un espécimen propio de la duna fulanita y, por contra, un núcleo turístico bien servido y equipado, formalmente coherente es equivalente a un conjunto disperso de viviendas turísticas, mezcladas, con locales industriales, en el interior del núcleo, con problemas de aparcamiento...

En el caso de Barbate, su crecimiento demográfico cero es un efecto de la emigración forzosa derivada del declive de las actividades económicas en que se venía basando tradicionalmente la vida de sus habitantes. La decisión del Ayuntamiento y de la Administración Autonómica de solucionar esta situación genera expectativas de cierto crecimiento, aunque tampoco el Plan hace cuentas desmesuradas a estos efectos, ya que una gran parte del suelo que se clasifica para residencia irá destinado a acoger los realojos derivados de algunas operaciones de remodelación interna -caso de la Ribera del Río Barbate- o a satisfacer necesidades de nueva vivienda ya demandadas por la población actual.

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



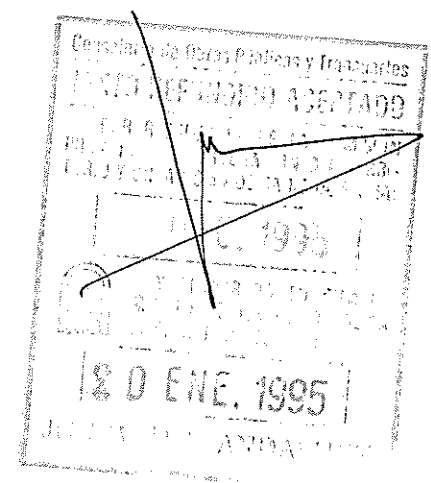
Pero en el caso del suelo cuya Clasificación como Urbanizable critica la FEPG no son los nuevos crecimientos residenciales su justificación. Se trata del suelo necesario para ejecutar una de las operaciones de política económica local con la que se trata de reactivar la economía del municipio.

En cuanto a que "existen otras alternativas de desarrollo para la población" díganse, por favor, y demuéstrense de modo fehaciente, porque si son convincentes seríamos los primeros en apoyarlas.

Como consecuencia de estas premisas, la FEPG estima conveniente que:

- f.1) El Plan debe establecer medidas para la declaración de Suelo No Urbanizable en toda la extensión del Parque Natural y aquellas áreas susceptibles de ser incorporadas a la citada fórmula proteccionista, de acuerdo con las propuestas del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural.

Por tanto, aunque la dinámica demográfica de Barbate no exige, por sí misma, nuevo suelo urbanizable, sí lo exigen las operaciones turísticas con las que se intenta solventar la situación económica que ocasiona esa dinámica demográfica.



Por otra parte es necesario tener en cuenta que el conflicto con la delimitación del Parque Natural no se refiere a esta operación turística más que circunstancialmente, en tanto se ha manifestado con ocasión de esta opción del crecimiento. Sin embargo el problema subsistiría aunque el Ayuntamiento no plantease tal operación y se mantuviese en el ámbito de la Delimitación de Suelo Urbano actual. Porque, incluso en este caso el Parque Natural invade suelos tan inmediatos al núcleo de población que constituyen su entorno próximo de crecimiento, el cual aunque no se concretase en los próximos años habría que mantener como potencial reserva de crecimiento para el futuro. De modo que con o sin operación turística el Ayuntamiento no tiene más remedio que

Esta sugerencia se fundamenta en las premisas anteriormente comentadas y en otra que se comenta a continuación, el supuesto de que el Parque Natural y la Playa de la Hierbabuena son el atractivo turístico. Hasta ahí de acuerdo, pero concluir por ello que han de quedar alejados de la implantación turística es otro cantar. De todas formas es necesario advertir que la Playa de la Yerbabuena y el escarpe se han propuesto en el Avance como Suelo No Urbanizable, porque parece, por el tono de las sugerencias que el Plan está proponiendo ocupar la playa o el escarpe, y de eso no hay nada. La parcela hotelera propuesta en la explanada entre la carretera y el talud sobre la playa tiene la misión que ya se ha comentado en relación con el escrito de la Dirección del Parque Natural. La eficacia y rentabilidad social de los





APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Municipal de fecha 23 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.

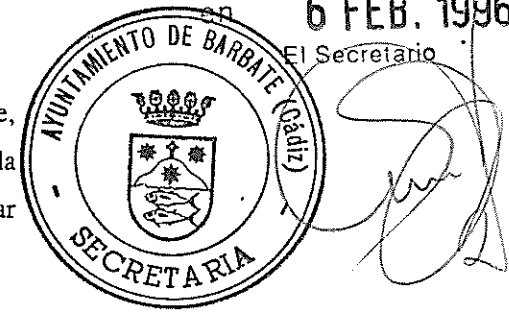
recursos depende del modo en que son utilizados y aquí se pretende usar ese enclave privilegiado para optimizar la relación de la instalación con el marco paisajístico en que se sitúa. Relación que tiene una doble componente: visual o perceptiva y de accesibilidades. La parcela hotelera -ajardinada, aterrazada, con una edificabilidad y una ocupación proporcionadamente reducida y con la edificación mimetizada con su entorno- constituye una permeabilización muy blanda del borde de la instalación turística hacia la playa, y al mismo tiempo un reclamo para una demanda altamente cualificada que "tire hacia arriba" del conjunto de la oferta, convirtiéndose en una garantía de calidad de la misma y de su consecuente integración paisajística con su entorno. Se está proponiendo una intervención cuidada y ejemplar, que no se conseguiría manteniendo a ultranza la virginidad del enclave, que de mantenerse alejado de la ocupación daría lugar a una oferta de mucha menor calidad, de problemática eficacia socioeconómica y paisajísticamente más difícil de controlar.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

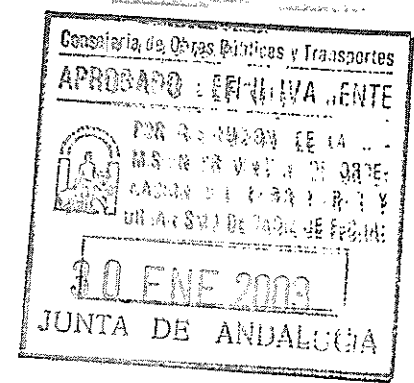
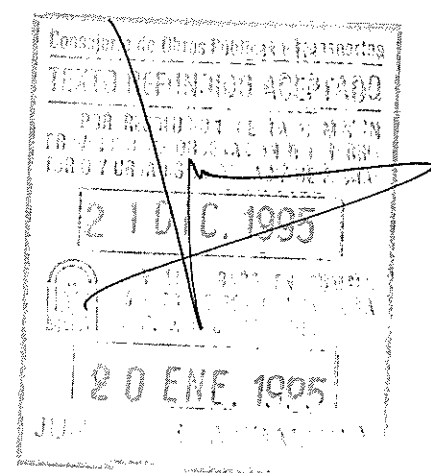


El Avance ha propuesto la clasificación como Suelo No Urbanizable, no de la totalidad, pero sí de la casi totalidad del Parque Natural, con la excepción de esas pocas hectáreas que, con turismo o sin él, deben formar parte de su ámbito de futuro crecimiento urbano.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



En cuanto al aumento de superficies protegidas se insiste en lo dicho a tal respecto al comentar el escrito de la Dirección del Parque Natural. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales está en redacción y es tan objeto de participación y debate públicos como el propio Plan General. A este debate el Ayuntamiento podrá concurrir presentando sus sugerencias y alegaciones. En tal sentido el Plan General no tiene posiciones prefijadas ni se empecina en nada. Si realmente fuesen factibles -pero verdaderamente, incluidos compromisos institucionales- otras opciones de desarrollo, el equipo redactor del Plan General no tendría inconveniente en recomendarlas al Ayuntamiento como in-puts para la redacción del Plan. Pero a su vez entiende que, en este debate en el que se juega el futuro desarrollo del municipio hay que adoptar decisiones realmente eficaces. Quiere esto decir que si los órganos locales y autonómicos competentes para ello acuerdan una estrategia de desarrollo, todos los instrumentos de planeamiento -incluidos el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG)-



deberán ser coherentes con ella. De modo que si los órganos políticos determinan una estrategia basada en la oferta turística, el PORN deberá justificar la ordenación de los recursos naturales que optimice esa estrategia compatibilizándola, racionalmente, con los objetivos de conservación y estableciéndose, en su caso, las contrapartidas a que el municipio se hace acreedor por su contribución al beneficio común supramunicipal.

f.2) El Plan debe reservar espacios libres entre el Suelo Urbano y Urbanizable de Barbate y el espacio protegido, con el fin de crear zonas de uso público extensivo que atenúen las tensiones sobre el Parque Natural y actúen de gradiente en el contacto entre el Suelo Urbano y el interior del Parque. Estas medidas son igualmente convenientes en el núcleo de Caños de Meca.

El Avance del Plan General ya propone estos espacios libres allí donde es necesario. En cualquier caso esta cuestión se subordina a la discusión sobre el establecimiento definitivo del límite del Parque Natural. Los suelos de uso público de transición se tendrán que situar efectivamente entre los suelos que indudablemente deben quedar como reserva para crecimiento de los núcleos y los límites del Parque, cuestión que habrá de tenerse en cuenta al establecer definitivamente estos límites.

f.3) El Plan debe tender a la búsqueda de nuevos espacios a urbanizar en dirección a la Marisma y salida del Río Barbate, compatibilizando la fragilidad de estas áreas y el dominio marítimo-terrestre con las necesidades de expansión de la población. En este sentido la recualificación de los espacios urbanos degradados de la Ribera del Río, la recuperación de la barra de arena y la liberación espacial que supone la desafectación del dominio militar de gran parte del término municipal, pueden ofrecer soluciones de gran interés.

Si el Plan hubiese previsto crecimientos hacia la marisma nos hubiesen dicho los ecologistas que las marismas son la interfase entre el medio acuático y el terrestre más digna de protección por su capacidad productiva de biomasa. En cualquier caso se trata igualmente de un ámbito de protección por el Plan Especial del Medio Físico (PEMF) de la Provincia de Cádiz, el cual, según la Agencia del Medio Ambiente es supletorio de la Ley Autonómica, es

APROBACION PROVISIONAL 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 n.º 988/95  
 EL SECRETARIO.

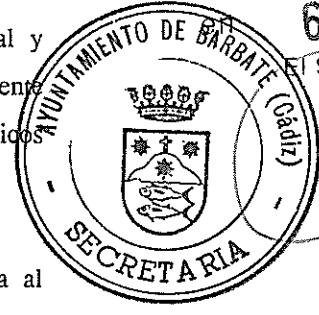
decir, que allí donde ésta no ha incluido en su inventario un espacio natural, se entiende que los establecidos por el PEMF gozan del correspondiente rango jurídico. Claro que, en relación con este criterio ya hemos hecho constar la primacía del Plan General sobre el Plan Especial del Medio Físico, pero no deja de ser ilustrativo que allí donde la F.E.P.G. estima posible y adecuado el crecimiento, haya otras iniciativas protectoras que lo cautelan.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995  
 El Secretario



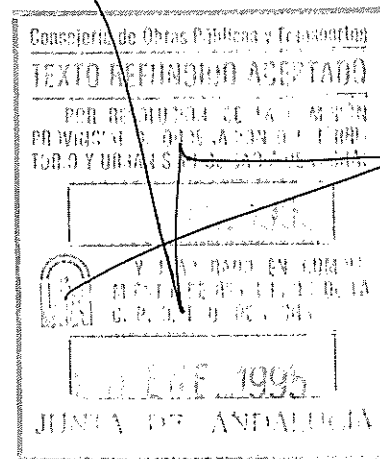
A esto hay que añadir el deslínde propuesto por la Dirección General de Costas, que incluye la totalidad de las marismas como dominio público marítimo-terrestre. Aunque no hubiese otros inconvenientes para la opción de hacer saltar el desarrollo urbano al otro lado del río, éste de la Dirección General de Costas añade nuevos obstáculos. Pero incluso en el supuesto de que pudiese plantearse la doble opción, la fuerte inversión, ya en marcha, para la construcción del Puerto Deportivo contigüo al actual puerto comercial y pesquero convierten el sector de Poniente en oportunidad indiscutiblemente más ventajosa desde el punto de vista de los objetivos socioeconómicos propuestos.

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

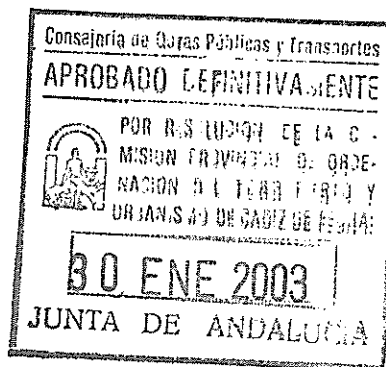


La cualidad de una adecuada oferta residencial-turística anexa al Puerto Deportivo optimiza esta inversión en sí misma y en sus efectos inductores sobre la propia instalación.

Pero es que, además, la marisma es uno de los espacios menos adecuados para el asentamiento humano, por las dificultades que en suelos de este tipo conlleva la instalación de alcantarillado, con graves problemas de cotas hidráulicas, etc., y superiores costes de cimentación y construcción. ¿Es posible que pueda sostenerse sin sonrojo que los animales humanos hayan de emplazarse allí donde no molesten a otras especies sin otra consideración a las necesidades propias? (1) ¿No puede haber en este asunto posiciones racionales y equilibradas?.



En cuanto a "la liberación espacial que supone la desafectación del dominio militar". Parece como si esa desafectación fuese ya un dato de la



realidad ¿O es que cuando dicen "que supone" es que lo supone la FEFG? El Ayuntamiento ha presentado un contencioso en pos de lograr esa desafectación, pero en el supuesto de que se resolviese favorablemente no parece que ello ocurra en un plazo corto.

¿O pretende la FEFG que se expulse de ese dominio a los militares? Si este fuera el caso la FEFG estaría pidiendo peras al olmo, lo cual no resulta ecológicamente posible salvo convirtiendo al olmo en pero por manipulación genética. Es como si el Ayuntamiento le pidiese a la FEFG que, aprovechando sus buenos oficios ante los animales en general, convenciese a las hormigas obreras de todos los hormigueros del municipio de que desplazasen a sus respectivas castas guerreras. Claro que a lo mejor las obreras respondían que no resultaba conveniente por interés de la defensa de sus propios hormigueros que quedarían a merced de las hormigas de Conil, Tarifa o Vejer. En esto de ser pacifistas, como en otras cuestiones, conviene ser radicalmente racional. No se conoce caso alguno en la Historia, en que un Ejército haya sido desalojado de su emplazamiento por un procedimiento semejante, con lo que sí fuese posible estos pacifistas se estarían revelando como revolucionarios expertos en el Arte Militar.

En todo caso, está por ver que los suelos que hoy ocupa el Ministerio de Defensa fuesen aptos para implantaciones turísticas o residenciales. El Plan no tiene ahora que entrar en esto porque de momento no se necesita más suelo turístico que el que se ha previsto en el Avance y quizás algo más en Zahara, y aquél está predeterminado por la propia localización del Puerto Deportivo o por la consolidación de la edificación (Caños de Meca y Zahora). Por consiguiente, la conveniencia (o no) de nuevas instalaciones sería una cuestión a considerar en un futuro Plan General, ya para el siglo XXI. Para entonces es posible que de modo civilizado y siguiendo los cauces legales pertinentes el suelo de actual uso militar esté desafectado.

f.4) En la tesitura entre elegir espacios protegidos en el contexto del Parque Natural y áreas afectadas por uso militar, nos parece desde todo punto de vista (económico, seguridad ciudadana, ecológico, turístico, urbanístico, etc..) más coherente extender el suelo urbanizable hacia estos segundos espacios en vez de sacrificar el atractivo turístico y el potencial económico

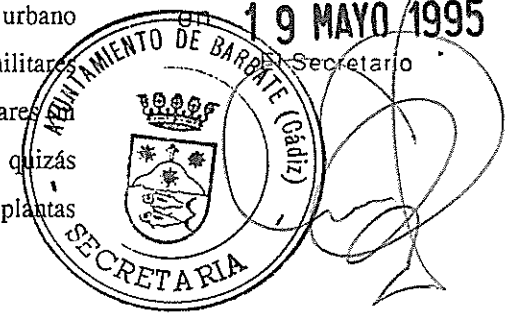
<sup>1</sup> Esto sin tener en cuenta que en las marismas habrá también otras especies que resultarían igualmente desplazadas.

APROBACIÓN PROVISORIA 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 suponen los recursos del Parque Natural.

Es un parecer, pero poco reflexivo, porque el crecimiento urbano tiene una lógica que no consiste en ir a buscar dónde hay terrenos militares para urbanizarlos. La urbanidad no contempla entre sus reglas disciplinadas en su dinámica espontánea ese castro-tropismo que la FEPA supone quizás por erróneamente supuesta semejanza con el fototropismo de las plantas verdes.

Aprobado por el Pleno Municipal

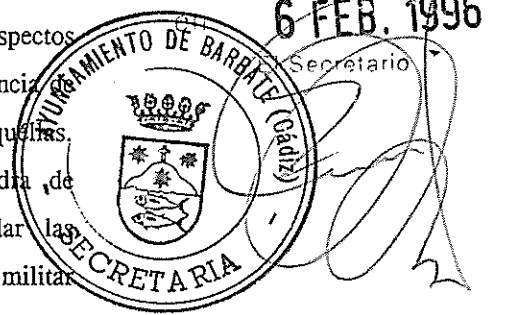


de mochila y bocata, contra el que nada tenemos, al que también se da cabida en Barbate, pero del que no cabe esperar reactivación económica alguna. Sin excluirlo, el Plan se centra en atraer, además, otra clase de turistas.

13ª) Sobre la proyectada carretera del Puerto, que determina el límite oeste de la ciudad la FEPA propone que, en gran medida, se ciña al límite actual de la zona urbana, o lo que es lo mismo, al actual límite del Parque Natural, sin ramales hacia el oeste. El trazado previsto introduciéndose en el Parque Natural le parece inadmisibles por un conjunto de razones, la mayoría de las cuales ya se han discutido. Así:

La lógica del desarrollo urbano no obedece en sus aspectos económicos ni físicos a una prioridad de ocupación de suelos militares estén donde estén. Tampoco los enclaves turísticos más idóneos tienen por qué estar allí donde el Ejército haya emplazado sus baterías. Puede que en los aspectos de seguridad ciudadana pudiésemos estar de acuerdo en que la presencia de una instalación militar supone riesgos que se evitan en ausencia de aquéllas. Pero ello no justifica la utilización del urbanismo como escuadra de desembarco. Cada problema tiene sus instrumentos para abordar las correspondientes soluciones, y tratar de desafectar esos terrenos del uso militar por el procedimiento de clasificarlos como Suelo Urbanizable es una ingenuidad y una irracionalidad, porque ni la urbanización sirve para tal fin -la propuesta sería absolutamente ineficaz- ni podría justificarse subordinar los verdaderos y normales objetivos del desarrollo urbano a semejante finalidad. La experiencia reciente de planeamiento en España es pródiga en antecedentes de cambios del uso de muchas instalaciones militares por necesidades del desarrollo urbano allí donde ha sido necesario y conveniente por la propia lógica de tal desarrollo, y en estos casos, con más dificultades en unos y menos en otros, el Ministerio de Defensa ha llegado a acuerdos satisfactorios con la Administración Civil. Pero en este caso, el desarrollo urbano no necesita esos suelos y la desafectación del uso militar, que es también un objetivo del Ayuntamiento, se aborda por otras vías que la del planeamiento urbanístico.

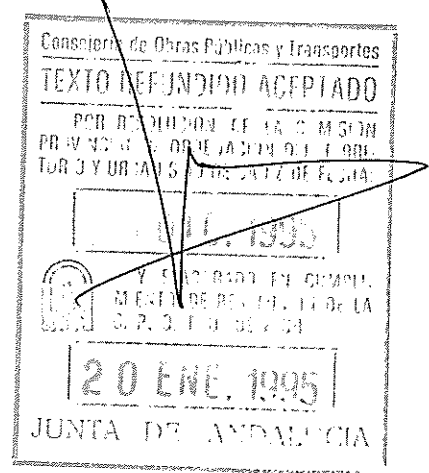
Aprobado por el Pleno Municipal



a) Determina un nuevo suelo urbanizable, en detrimento del Parque Natural, no justificable por la dinámica de población estudiada.

Como ya se ha repetido hasta la saciedad lo inadmisibles es delimitar un Parque Natural sobre el caserío de una población impidiendo su crecimiento. Aunque la dinámica demográfica presente un estancamiento esta situación no puede ni debe durar indefinidamente, por lo que con estancamiento o sin él lo sensato es dejar un entorno de crecimiento exento de protecciones. La FEPA confunde la clasificación de suelo con la programación de suelo. El Plan está facultado, y debe hacerlo, para establecer pautas de crecimiento con carácter indefinido, no para su ejecución durante la vigencia del Plan, sino por razones de coherencia morfológica. Sólo entendiendo cuales son las potencialidades topológicas, geométricas y físicas de las directrices de crecimiento en un determinado territorio puede proyectarse el más inmediato como parte bien asentada y capaz de articular un futuro crecimiento ordenado.

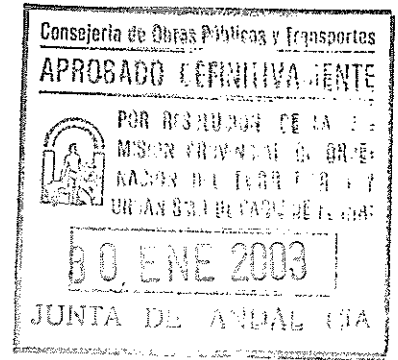
Pero es que, además, en este caso ese crecimiento está perfectamente justificado, según se ha puesto de manifiesto en diversos pasajes de este documento.



b) Los pinos y las dunas que los sustentan establecen un sistema dinámico de alto valor geomorfológico y ambiental, de gran fragilidad que no admitiría nuevas infraestructuras.

En relación con la última de estas sugerencias de la FEPA insistimos en que no se sacrifica el atractivo turístico y el potencial económico que suponen los recursos del Parque Natural. Lo que se hace es optimizar su utilización. Otros modos de hacerlo resultarían atractivos para otro turismo,

Los pinos y las dunas ocupan mas de dos mil Has., de las cuales el pueblo necesita para su crecimiento unas decenas. Aquí ya no hay fragilidad ni geomorfología ni plioceno que valga.



APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 19 de Mayo de 1995, en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 1ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.  
 EL SECRETARIO.

Aproba  
 por el Pleno Municipal  
 en 19 MAYO 1995  
 El Secretario

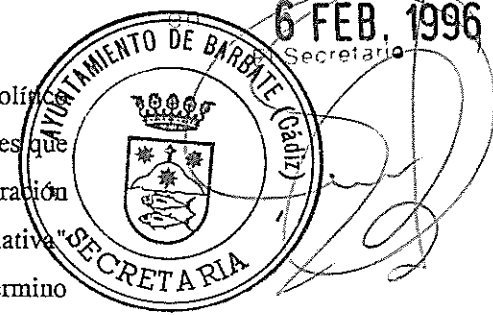


Los valores geomorfológicos y ambientales tienen no sólo que enunciarse, sino que evaluarse y demostrar determinadas condiciones para prevalecer sobre otras necesidades. (pág. 108 y 111). En este caso se tendría que demostrar que los efectos regresivos del crecimiento de una población son tales que justifican impedir el futuro crecimiento de un pueblo.... Y si llegaran a demostrarlo, aplicar contrapartidas. Si se va consolidando el principio de que el que contamina paga, igualmente el que por no contaminar sacrifica oportunidades debe recibir compensaciones, no sólo improprias.

c) La presencia de estas infraestructuras da pie a la extensión de la red urbana y a una presión especulativa hacia la zona de protección.

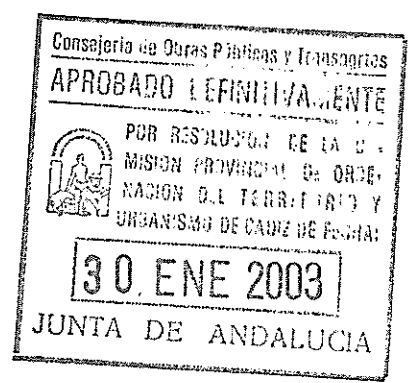
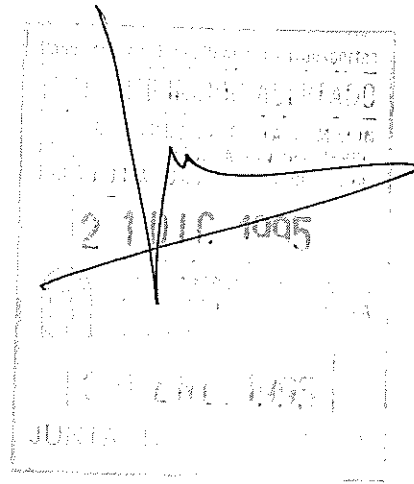
La presencia de estas infraestructuras no da pie a la extensión urbana y su red interna, sino que es la necesidad justificada de extensión urbana en ese punto la que nos lleva a colocar las infraestructuras necesarias para su servicio.

Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 6 FEB. 1996  
 Secretario



Lo de la presión especulativa es un arcaísmo que pertenece al Paleolítico Inferior de la contestación urbanística. Hoy hay que afinar más. Lo que ocurre es que para la FEPG y, en general para los ecologistas -no para los ecólogos- toda operación urbanística es especulativa y, lo sea o no, es rechazable. El calificativo "especulativa" no tiene aquí valor demostrativo o indicativo alguno, sino que se trata de un término connotativo que se aplica para ensombrecer y devaluar la propuesta del Avance y, en general, cualquier proceso urbanístico.

Para demostrar que no hay, en este caso, acción especulativa en la propuesta, ni presiones de ocupación urbanística inducidas por su presencia sobre su entorno basta considerar que la especulación urbanística en actuaciones ortodoxas, como la que en el Avance se plantea, queda descartada desde el momento en que queda asegurada la reversión a la comunidad de las plusvalías generadas, como consecuencia de la aplicación de las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente. En este caso, además, la participación como propietaria mayoritaria de suelo por parte de la Administración Pública y su control directo de la gestión y ejecución, garantizarían el resultado de la operación y su carácter no especulativo. En cuanto a las presiones sobre el resto del Parque no son posibles en tanto la propiedad pública del suelo lindante con el sector urbanizable excluye toda iniciativa privada sobre él. En todo caso y aunque el suelo fuese de propiedad privada, el Plan cuenta con los instrumentos adecuados para impedir cualquier ocupación fuera de la planificada, instrumentos que



el Ayuntamiento tendrá que aplicar inexcusablemente ante cualquier actuación no admitida por el Plan, pudiendo actuar asimismo la Administración medioambiental. Lo que no es racional es que las administraciones públicas no realicen las políticas que sean convenientes por propia desconfianza de su capacidad y decisión de aplicar las medidas que son precisas y para las cuales son competentes.

d) Si bien nos parece (a la FEPG) la idea de una nueva vía de acceso a la zona portuaria, que descongestionaría de tráfico pesado el núcleo urbano, no nos parece (a la FEPG) que sea ésta la función de la citada carretera, sino más bien un medio para eludir el paso por el pueblo y acceder a nuevos espacios que degradarían la naturaleza del Parque.

Esto es inconsecuente. Si a la FEPG le parece correcta una nueva vía de acceso a la zona portuaria porque descongestiona de tráfico pesado al núcleo urbano -es decir como medio para eludir el paso por el pueblo- ¿Cómo no les parece que sea ésta la función de esa carretera sino un medio de eludir el paso por el pueblo?.

La FEPG ha descubierto un tipo de silogismo que Aristóteles no sospechaba. Debe tratarse de lógica, no moderna, sino ultramoderna, post-pleistocénica, de tal modo que

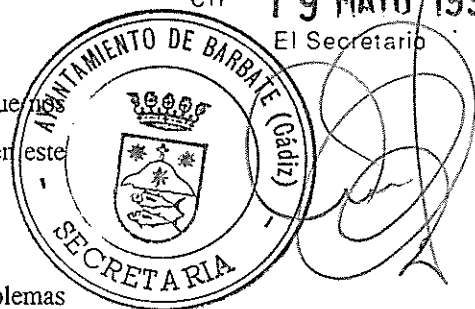
1. Nos parece bien que A es B
2. Pero no nos parece que A es B
3. sino que A es B.

Claro que los dos primeros términos B se refiere al tráfico pesado, y en el último a todo tráfico rodado.

Como no nos parece posible que la FEPG pretenda que se construya una variante sólo para camiones y por la que se prohíba el paso a los turismos, debe interpretarse el galimatías como que la carretera les parece que está pensada prioritariamente "para acceder a nuevos espacios...", pero entonces sobra el "nos parece", es decir, no es que les parezca, es que es evidente, y así se hace constar en la Memoria del Avance. No se trata de una circunvalación para vehículos pesados a la que, como el que no quiere la cosa, se le anexa un sector urbanizable para aprovechar la nueva accesibilidad. La génesis de la decisión sigue el razonamiento inverso: dada

la necesidad de localizar en los alrededores del Puerto Deportivo una instalación urbano-turística, démosle a ambos (Puerto y residencia turística) un acceso en condiciones que, adicionalmente, admite funciones de variante.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



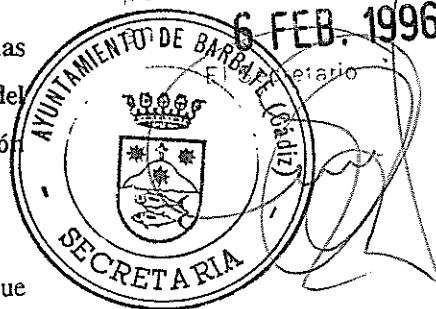
En cuanto al supuesto de que este sector degrada la naturaleza del Parque, remitimos a las extensas consideraciones que sobre esa cuestión se contienen en este documento.

14ª) En cuanto al problema de los recursos hídricos la FEFG enuncia algunos de los problemas relacionados con el agua: Nitrificación y deterioro de calidad. Elevado número de extracciones ilegales y fuera de control. Deficiencias en la infraestructura de extracción, almacenamiento y distribución y déficits en el balance extracción/aportaciones.

Y en relación con ello proponen:

a) Que cualquier previsión de aumento de equipamientos y servicios se supedita a las disponibilidades hídricas del acuífero, y se acometa un estudio en profundidad del funcionamiento del acuífero 33 (Vejer-Barbate), previamente a cualquier actuación urbanística que conlleve aumento de consumo.

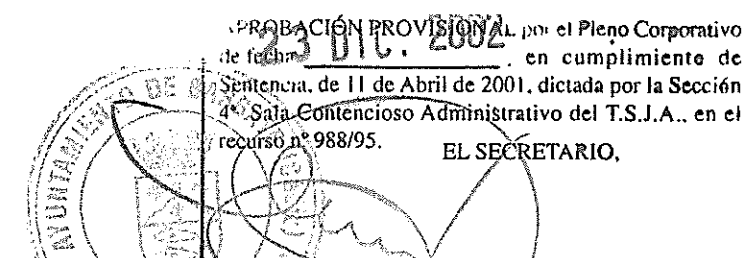
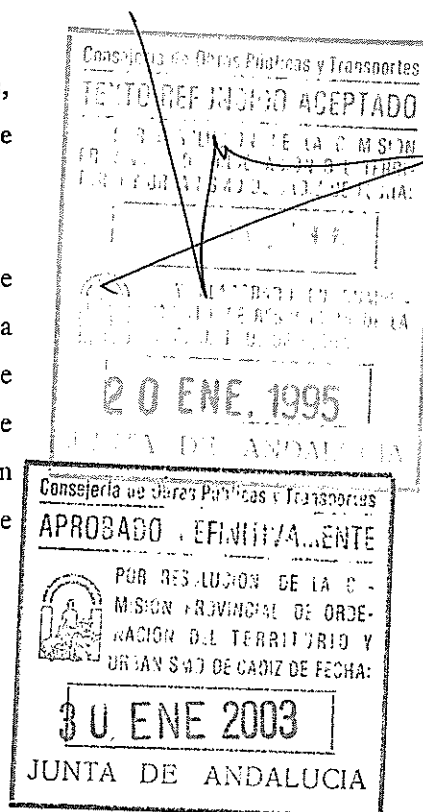
Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996 El Secretario



Justo es reconocer que esta preocupación de la FEFG es muy razonable y que el problema del suministro de agua al municipio de Barbate es una cuestión crucial, y más aún si se quiere desarrollar la política turística que está en ciernes.

b) Se establezcan en el Plan medidas para ordenar los actuales aprovechamientos, regulando las extracciones incontroladas unidas a las edificaciones igualmente ilegales.

El Plan Urbanístico no es el instrumento adecuado para regular directamente los aprovechamientos y consumos, aunque del cumplimiento estricto de su normativa se derivan efectos positivos en tal sentido, de modo que lo que realmente habría que hacer respecto del Plan es condicionar las nuevas extensiones a la solución racional de los problemas generales de suministro, garantizando las aportaciones sin explotación irracional del acuífero. Adicionalmente, la administración de aguas es la que debe gestionar y controlar los aprovechamientos y consumos.



c) Se establezcan medidas para detener el proceso decreciente de las surgencias naturales, auténticos elementos de atracción turística y mantenedores de ecosistemas de alta calidad ambiental.

Las propuestas del Plan no van a repercutir en ese fenómeno que habría que estudiar a la escala de todo el acuífero, no sólo en Barbate, y cuyo causante principal son las extracciones incontroladas. Las cortas infraestructurales incidirían en las trayectorias del agua, pero no en las cuantías y, por otro lado, en el Plan de Barbate no se prevén para nada infraestructuras de esa naturaleza. En este punto las medidas, y la gestión de su cumplimiento, corresponden a la administración de aguas y se refieren fundamentalmente a las extracciones ilegales y consumos incontrolados. Incluso las medidas de competencia municipal, o intermunicipal, que sin duda habrá que adoptar, no son objeto del Plan, sino de ordenanzas sectoriales ad-hoc.

15ª) En cuanto a la zona de pinares de entrada a la ciudad por la carretera Vejer-Barbate, la FEFG propone que se destine a área recreativa en al menos dos hectáreas a ambos lados de la carretera, con sus características actuales.

Ello supone dejar sendos paseos arbolados de unos 40 metros de anchura a cada lado de la carretera. Esta propuesta se puede considerar aceptable y el Plan la estudiará.

16ª) Las áreas verdes señaladas en la zonificación de los Caños de Meca deberán, según la FEFG, conservar sus características ambientales naturales, no admitiendo más que mejora y saneamiento de las condiciones existentes.

Algunas, no todas. Es evidente que la que se sitúa en el frente de playa sí, las interiores no, o al menos no de modo tan radical. De todos modos, la que ocupa el frente de playa requerirá cierto tratamiento que no sabemos si coincide con lo que la FEFG considera "mejora y saneamiento de las condiciones existentes".

17ª) La actuación prevista en el Avance supone, según la FEFG, un cambio en el actual límite del Parque Natural. Esta opción nos parece (a la FEFG) un precedente en Andalucía peligroso. Cuando no se ha cumplido la Ley e Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía en cuanto a su mandato de tramitar y poner en práctica los PORN y los PRUG de cada parque, el hecho de reducir este espacio protegido supone (para la FEFG) una clara política de retroceso de la Junta de Andalucía en temas de protección de la

Naturaleza.

La necesidad de un cambio en los límites del Parque Natural ha saltado a la palestra con el Avance del Plan, pero en rigor no depende de él, y sería igualmente objeto de reclamación municipal aún en el supuesto de que no se hubiese adoptado la decisión de redactar un Plan Simple y llanamente no es correcto ni sensato llevar los límites de un Parque Natural hasta ocupar el entorno inmediato de un núcleo de población.

La Ley e Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía se está cumpliendo en cuanto al mandato de redactar el PORN y el PRUG, y como en estos instrumentos está prevista la posibilidad de reajustar los límites del Parque Natural, el hecho de reducir -por otra parte en cuantía insignificante- este espacio protegido entra dentro de los lógicos procesos de racionalización y resolución de conflictos que siempre conlleva la planificación física del territorio. No representaría, pues, retroceso alguno en la política medioambiental de la Junta de Andalucía porque no hay en ello ningún cambio sustancial de esa política, donde el posible cambio emanaría del curso normal del proceso administrativo previsto y de su discreto, racional y consecuente desarrollo. Lo que sí sería un retroceso es eliminar la posibilidad de participación y debate públicos que son elementos indispensables y plenamente instituidos en la ley. Es bastante deplorable este tipo de afirmaciones de fe antidemocrática en quienes se autodefinen pacifistas, así como ese desparpajo para manipular el discurso hasta el punto de pretender presentar como un retroceso la aplicación de la Ley, en lo que concierne al derecho a la participación pública, ante la posibilidad de que esa participación determine decisiones no coincidentes con las que, unilateralmente, quisieran imponer.

La aplicación de la Ley no es un retroceso en la política cuya expresión e instrumento es esa Ley. No hay retroceso en el eventual cambio del límite del Parque Natural como consecuencia de la aplicación del procedimiento previsto en la Ley. Y sí lo habría en el supuesto de imposición unilateral de decisiones adoptadas por un grupito en un gabinete sin consideración a los derechos que pudieran conculcarse ni a las razones y argumentos que pudieran ser pertinentes. Esto sí que sería un retroceso, y en un doble plano, en la política medioambiental y de ordenación del territorio que desarrolla la Junta de Andalucía y, lo que es más grave, en la cualidad democrática de nuestro medio humano. De prosperar estas infulas dictatoriales latentes en el escrito de la FEFG el medio ambiente se haría irrespirable por más ozono que le viniesen a inyectar.

Aprobado por el Pleno Municipal 19 MAYO 1995  
SECRETARIA

Aprobado por el Pleno Municipal 6 FEB. 1996  
SECRETARIA

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE BARBATE (Cádiz)  
19 DIC. 1995  
JUNTA DE ANDALUCÍA

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

APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2002 en cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 7ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.  
EL SECRETARIO.

18ª) Si la opción que se toma fuera la de incorporar suelo urbanizable al interior del Parque Natural nos parece (a la FEFG) igualmente una actuación no deseable porque supone urbanizar una zona forestal y privatizar monte público, que pasaría a ser arboleda de un jardín de hotel, hechos contrarios a las directrices del Plan Forestal Andaluz que prevé aumentar anualmente monte público en Andalucía y es contrario a la desafectación que supondría que parte del Pinar de la Breña se urbanizara.

Nueva manipulación semántica de la FEFG. La directriz de aumentar anualmente monte público no es contraria a la desafectación de parte del monte público existente. Si la desafectación es un mecanismo previsto en las leyes, por ello será, es decir, está previsto que, en determinados casos sea socialmente conveniente desafectar monte público. Ello no se opone a la mencionada directriz, pues ésta se cumple si en el cómputo total de monte público en Andalucía, la superficie que se hubiese desafectado fuese inferior a la que se hubiese incorporado. Es más, puede obtenerse cesión de nuevos suelos rústicos al dominio público como carga obligatoria y gratuita vinculada a la clasificación de suelo urbanizable (la FEFG o tiene todas sus neuronas de vacaciones o cree que lo están las nuestras).

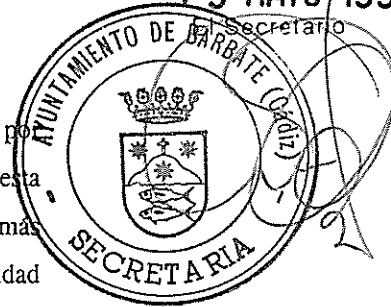
En segundo lugar no se privatiza monte público, porque previamente se desafectaría (luego ya no sería monte público) y porque la Administración Pública quedaría como propietaria de gran parte del Suelo Urbanizable. Concretamente el hotel se plantea como hotel público, con lo que el monte público pasaría en este caso a ser jardín de un hotel también público. Téngase en cuenta que más del 40% del núcleo de Barbate está sobre terrenos que fueron monte público. Si se reconoce que el pueblo ha de tener un cierto crecimiento futuro no caben más opciones que mantener cierta flexibilidad en los límites del monte público en las proximidades del núcleo o negar a éste todo posible crecimiento.

19ª) En previsión de que existan incongruencias entre el Avance del PORN y el del Plan, la FEFG propone que la aprobación del PORN con sus indicaciones de ampliación del Parque Natural a las Marismas del Barbate y declaración de Suelo No Urbanizable a toda la extensión del Parque, sea anterior a la aprobación del Avance del Plan, sometiéndose éste a las directrices urbanísticas de aquél.

O sea, que dado que el Ayuntamiento mantiene criterios de planeamiento distintos a los del PORN la FEFG propone al Ayuntamiento que adopte el acuerdo de callarse y esperar a que le digan lo que tiene que hacer. Se supone que el Ayuntamiento deberá abstenerse de su presentación de sugerencias y alegaciones en el proceso de redacción del PORN o que, en todo

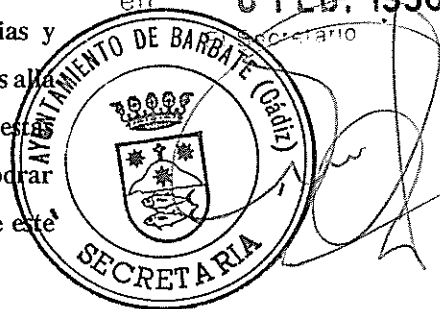
caso, si se presentase, han de darse sus opiniones por desestimadas desde antes de haberlas presentado, es decir, desde ahora mismo.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



El sabio criterio con que la Junta de Andalucía ha resuelto el problema suscitado por este ecologismo psicopático en el caso de Doñana nos exonera de comentar semejante propuesta de la FEPA, siendo previsible un proceso decisorio coordinado del que resulte lo más conveniente para los intereses sociales tanto del conjunto de la sociedad como de la comunidad local de Barbate, y cuyas soluciones se recogerán por el PORN y el Plan General en el ámbito de sus respectivas competencias y determinaciones propias. Y esperemos que la FEPA y sus análogas sean mantenidas por el resto de los humanos en situación marginal. Una vez desaparecida del escenario de la Historia la Dictadura del Proletariado malo sería dar pie a la amenaza de una Dictadura del Ecologado.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996

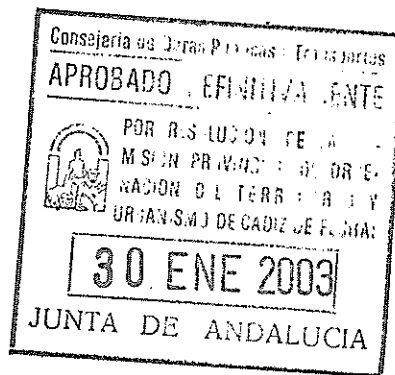
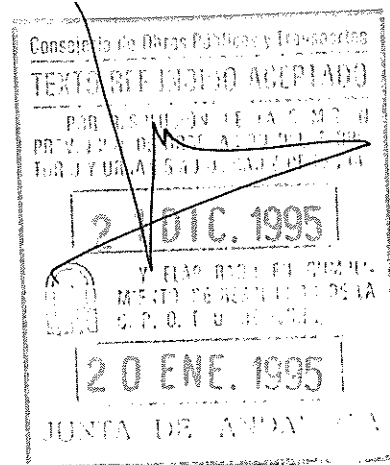


20ª) Por último, en cuanto a los trámites de exposición pública y períodos de sugerencias y alegaciones a que obliga la legislación, propone la FEPA la articulación de medidas más allá de las establecidas que posibiliten la participación pública real, la difusión de las propuestas del Plan y sus sugerencias, la implicación de la población, etc. Se trata de incorporar estrategias educativas y participativas a la planificación urbanística y al trámite que este documento debe llevar.

Esta última sugerencia es pura demagogia. Se propone un proceso asambleario, o casi, para la redacción del Plan General, tanto más inconsecuente cuanto que poco más arriba están sugiriendo la abstención o elusión de cualquier discusión de las propuestas del PORN. La cuestión no merece más comentarios, salvo quizás recordar que la estrategia educativa, bien entendida, empieza por uno mismo y consiste, simple y llanamente en estudiar más.

21ª) En relación con todo lo anterior se debe anotar el escrito nº 11 que propone disminuir la extensión del suelo urbanizable propuesto junto al Puerto de Barbate, cuidando el crecimiento hacia el pinar.

Esta solicitud no se justifica aunque implícitamente se entienda su motivación y queda suficientemente contestada en las anteriores consideraciones contenidas en este Informe (y en la propia Memoria del Avance, que el dicente parece no haber leído).



2.2.2.3.5. Cuestiones relativas a la clasificación del suelo.

Se refieren a la clasificación de suelo los escritos cuyas observaciones y sugerencias se comentan a continuación:

1ª) El escrito nº 329 solicita la "calificación" (sic) de Suelo Urbanizable Programado para los terrenos de que es propietaria la Peña Deportiva Recreativa Cultural "LOS VETERANOS" en la finca "LA OSCURIDAD", con una densidad de 15 viv/Ha., para poder así seguir con el uso recreativo y de esparcimiento que tiene hasta ahora.

El uso recreativo no requiere que el suelo haya de urbanizarse. Aquí se nos muestra la antítesis de los ecologistas, que no conciben un ocio urbano mientras que "Los Veteranos" no parecen entender el ocio más que bajo esa condición.

El problema se remedia yendo a la ciudad, y no al revés (llevando la ciudad a su finca).

No hay, en principio, ninguna razón para estimar esta propuesta, sin perjuicio de que el Plan pueda establecer algunos enclaves recreativos en suelos actualmente clasificados como No Urbanizables y distantes de los núcleos de población. Ello sería en todo caso con carácter excepcional y obedeciendo a necesidades que hasta el momento no se han detectado.

2º) Los escritos 248-266-293-298-299-300 a 325-330-331-335-336-341-345-346-347-348-350-351-352-368 y 369 solicitan la clasificación como Suelo Urbano de "El Cañillo", argumentando que cuenta con los servicios urbanísticos generales (acceso rodado, luz y suministro de agua).

Añaden que hay muy poco suelo en Barbate para urbanizar por culpa de las catalogaciones y de la agresividad (sic) con la que se está aplicando la Ley de Costas, teniendo todo ello como consecuencia el truncamiento de expectativas.

Solicitan por otra parte que se clasifique en la zona de El Cañillo Suelo Urbanizable (además del que suponen que sea urbano) para uso residencial turístico y que la Administración promueva una Junta de Compensación para la ejecución del correspondiente planeamiento parcial.

APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2004, dictada por la Sección 1ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.

Aprobado por el Pleno Municipal 19 MAYO 1995

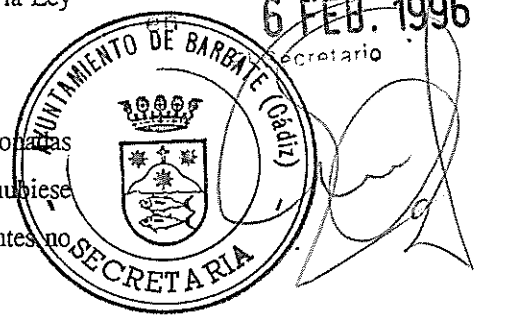


El lema de esta sugerencia, como el de tantas otras parece ser "por pedir, que no quede...". El argumento de que hay poco suelo en Barbate para urbanizar por culpa de las catalogaciones, etc..., es una interesada distorsión de un hecho real. Las protecciones urbanísticas en problemas en la medida en que sustraen a ciertos aprovechamientos económicos (entre ellos el urbanístico) grandes cantidades de suelo que serían muy adecuados para ello, lo cual no quiere decir que todos los suelos no protegidos deban ser objeto de clasificación para su urbanización. Por otra parte, lo menos que se puede hacer cuando se pide la clasificación como Suelo Urbanizable, es mostrar una capacidad de gestión y una disponibilidad a hacerse cargo de las obligaciones que ello impone a los propietarios privados. Por el contrario, solicitan que la Administración lo haga todo.

potestad planificadora por parte de la Administración no puede estar comprometida ni vinculada por la existencia de pactos con los particulares; por consiguiente no existe el deber de que el Plan clasifique unos suelos como urbanizables teniendo como única causa válida y exclusiva la existencia de un contrato con la propia Administración. Y ello es así, aún en el supuesto de que existan derechos adquiridos por parte del particular porque haya cumplido todos sus deberes. Tampoco tiene el Ayuntamiento por qué permutarle sus terrenos por otros clasificados adecuadamente como con sorprendente desparpajo requiere, añadiendo que ello fuese "previa tasación de los mismos, así como de las cuantiosas inversiones realizadas, al no haberse dispuesto en el momento oportuno del planeamiento urbanístico adecuado", lo cual sería precisamente una razón para no haber realizado tales inversiones.

Lo único que estaría justificado sería la solicitud de clasificación como Suelo Urbano si fuese verdad que cuentan con los servicios urbanísticos exigidos por el artículo 78 de la Ley del Suelo, no constando tal extremo en la información disponible hasta el momento.

Aprobado por el Pleno Municipal 6 FEB. 1996



En todo caso sería muy extraño que "El Cañillo" contase con las mencionadas dotaciones urbanísticas ya que, en ese caso, la Comisión Provincial de Urbanismo no hubiese desestimado recientemente la clasificación como Suelo Urbano. Por otra parte, los dicentes no mencionan el alcantarillado entre las dotaciones con las que dicen contar.

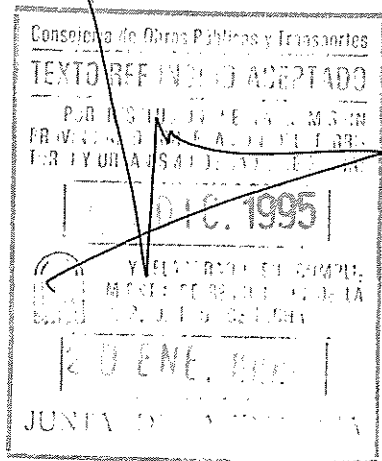
Parece creer el dicente que la política urbanística municipal no ha de ser otra que proporcionar el planeamiento urbanístico adecuado para quienes quieran urbanizar sus propiedades.

Ahora bien, el dicente hace referencia a la enajenación de una parcela municipal con la obligación de construir unas determinadas instalaciones turísticas, describiendo un largo proceso de intentos por viabilizar urbanísticamente la actuación.

En relación con todo esto, el Plan General, a través de la información que conste en el Ayuntamiento y/o mediante comprobación "in situ" despejará la incógnita sobre la veracidad o no de la existencia de tales dotaciones y procederá en consecuencia, no considerándose oportuna la clasificación de más suelo en este punto que la que estrictamente fuese obligada, en su caso, por la Ley. La preparación de Suelo para urbanizar debe ajustarse a los criterios que establece la política urbanística municipal y que en este caso se han expresado en el Avance, y en esta sugerencia no se ofrecen argumentos que fundamenten la necesidad o conveniencia de cambiar tales criterios.

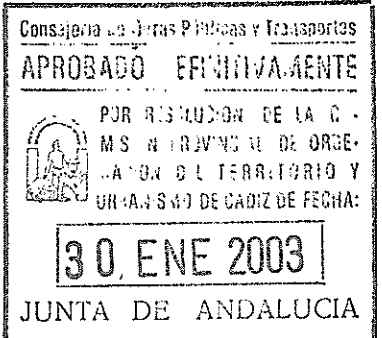
Con independencia de que la documentación que se acompaña a la alegación es incompleta y no está suficientemente contrastada, hay que señalar que no es objeto de los trabajos de elaboración y redacción del P.G.O.U. el estudio sobre la validez y eficacia del contrato suscrito entre el Ayuntamiento y Promotora Yola S.A., así como las consecuencias que se derivarían de la no inclusión de los terrenos en las previsiones del P.G.O.U. como suelos aptos para ser urbanizados. No obstante el Ayuntamiento deberá analizar esta cuestión. Pero en todo caso hay que dejar aclarado que el planificador no se encuentra vinculado por la existencia de pacto alguno.

3ª) Las mismas consideraciones han de hacerse en relación con lo solicitado en el escrito nº 89, que pide la Clasificación como Suelo Urbanizable basándose en que desde 1.986 lleva pidiendo los permisos necesarios para construir un aparthotel y viviendas.



Los supuestos acaecidos desde que el dicente adquirió los terrenos son asunto en el que este Informe no puede entrar, puesto que se trata de consideraciones ajenas al objeto y fin del planeamiento, y se refieren a eventuales y presuntas responsabilidades y compromisos administrativos que los servicios jurídicos del Ayuntamiento habrán de estudiar, no ya porque los criterios de política urbanística dependan de esas consideraciones, sino para conocer los derechos o satisfacciones que, en su caso, podrían corresponder al dicente, con el fin de actuar en consecuencia, indemnizándole si fuese oportuno, bien mediante la permuta que solicita o mediante fórmula distinta y equivalente.

Lo que ocurre es que pide permiso para algo que no se puede conceder, no habiendo logrado que la Administración Urbanística acepte sus propuestas. El Plan no puede clasificar suelo basándose en el criterio de antigüedad y tozudez de las expectativas. El ejercicio de la





APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 29 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.

4ª) El escrito nº 146 dice que el Avance ha propuesto como Suelo No Urbanizable las viviendas situadas en el llamado "Cerro de Currita" y solicita su clasificación como Suelo Urbano, que es la que tenía asignada en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



El dicente sufre una confusión puesto que en el plano del Avance de Clasificación de Suelo correspondiente al núcleo de Zahara de los Atunes, aparece el "Cerro de Currita" propuesto para su clasificación como Suelo Urbano.

Otro escrito, el nº 147 solicita que se considere su finca como Suelo Urbano, acompañando copia de acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo según el cual su finca se encuentra en Suelo Consolidado por la edificación, y en Suelo Urbano (Zahara de los Atunes), y que en virtud de ello obtuvo licencia para la construcción que actualmente hay en la mencionada finca. El Plan estudiará esta cuestión y reconocerá a la dicente sus correspondientes derechos. Ello sin perjuicio de su posible consideración como zona verde, la cual es facultad del planeamiento incluso para suelos urbanos, aunque naturalmente mediante la debida compensación o expropiación de los derechos correspondientes.

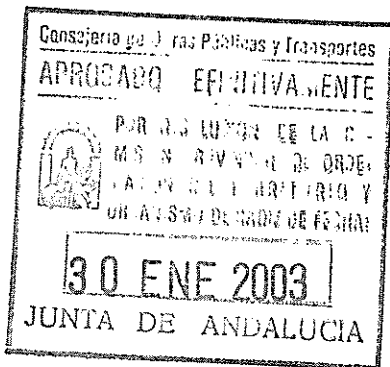
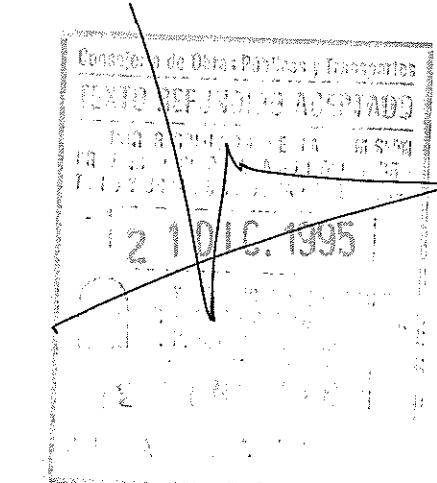
Aprobado por el Pleno Municipal 6 FEB. 1996



5ª) El escrito nº 51 solicita la clasificación como Suelo Urbanizable de unos terrenos situados en el extremo sur de las zonas del "El Palmar" y Llanos de "El Palmar", la primera de ellas catalogada por el Plan Especial del Medio Físico y la segunda sometida a Protección Cautelar por dicho Plan, no pareciendo responder a la realidad su afirmación de que esos terrenos quedan fuera de la zona de protección. Una parte de ellos parece estar en suelo catalogado y otra en área de Protección Cautelar.

Ello no tendría mayor trascendencia por cuanto según afirman, en la zona catalogada se admiten usos turísticos-recreativos. Pero tampoco es como dicen, puesto que lo que establece el Plan Especial del Medio Físico (Norma 40) es que se admiten las adecuaciones naturalísticas y recreativas. El uso turístico-recreativo aparece en la ficha como dato informativo de lo que allí está pasando (características físico-territoriales) y no como determinación asignada por el Plan.

Aún así esto no resulta importante en esta discusión, ya que la mayor parte del suelo está situada en la zona de Protección Cautelar. La cuestión radica en que dentro de los criterios de ordenación del Plan General no entra extender la urbanización hacia la espléndida y extensa lengua de arena entre la carretera y el faro de Trafalgar.



A tales efectos ha de considerarse que aunque el Plan Especial del Medio Físico admitiese tales usos no los hace obligatorios, y que asimismo el Ayuntamiento dispone de amplia soberanía en la ordenación del territorio de su término.

Por otra parte no puede afirmarse como hace el dicente que esos terrenos tengan vocación urbanística alguna por el sólo hecho de que sus propietarios hayan presentado recursos, instancias, informes y propuestas de ordenación de forma reiterada. Más bien sería lo contrario, pues pese a tanta insistencia los terrenos siguen vírgenes, lo que no ocurriría si esa vocación fuese tan clara. Aunque este tema de la vocación no tiene fundamento, es una forma de hablar para referirse a expectativas (o vocaciones) de las personas: por una parte está la vocación de la propiedad, y por otra la de la administración. En este caso ésta sostiene el criterio de no ocupar tales suelos con urbanización y edificaciones.

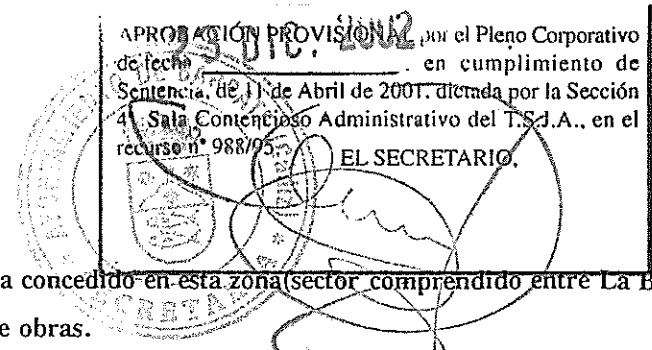
Tampoco parece oportuno el argumento de que esos terrenos se están desertizando (el ecologismo empieza a valer para todo). El hecho de que en el desierto haya muchas dunas no autoriza a considerar unas hectáreas de arena como un "desiertito", pero aún así tampoco parece que el problema de la desertización deba solucionarse urbanizando las áreas afectadas.

6ª) Algunos escritos contienen meras observaciones o solicitan aclaraciones. Así:

6.1.) El nº 81 desea saber si sus propiedades están incluidas o no en el Suelo Urbanizable de Caños de Meca, y caso de estar en Suelo No Urbanizable pide que el Plan reconozca con carácter expreso su utilidad pública e interés social.

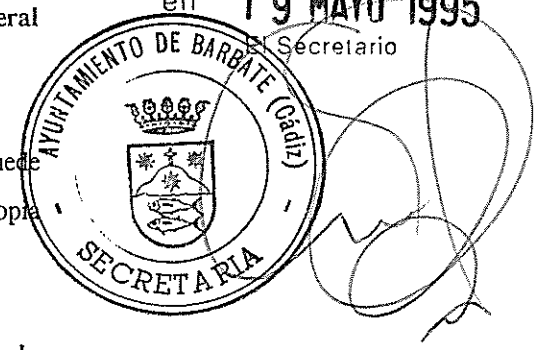
La propuesta del Avance ha dejado estas propiedades en Suelo No Urbanizable, aunque se podrá estudiar su incorporación al Suelo Urbanizable con los límites impuestos por la Ley de Costas.

Lo que no procede, desde luego, es el reconocimiento por el Plan de sus instalaciones como de interés público y social, ya que ésta sólo debe aplicarse en virtud de criterios que justifiquen verdaderamente ese interés público, y no como un nuevo trámite formal al que se acojan intereses que no tienen ese valor social. Con independencia de que la consideración de interés social se enmarca en la Ley del Suelo (art. 85, 86 y 43) dentro de un procedimiento especial, correspondiendo el pronunciamiento a la C.P.U. que lo realiza ante la presencia de un proyecto técnico concreto.



6.2.) El escrito nº 83 solicita contestación a la pregunta de si sobre la finca "El Madroño" en su totalidad es posible conseguir un Plan Parcial independiente del Plan General del municipio previa garantía financiera.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

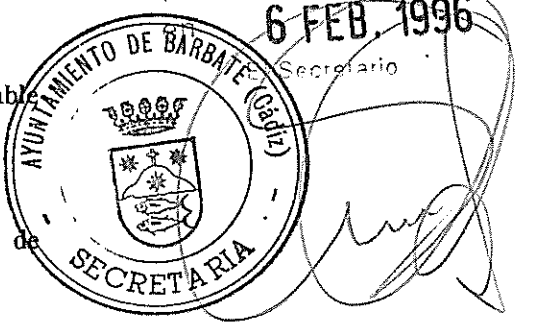


La respuesta es que ni sobre la finca en cuestión ni sobre ninguna otra puede determinarse un Plan Parcial independiente del Plan General. Y ello por la propia esencia jurídica de cada una de estas figuras de planeamiento.

6.3.) El escrito nº 155 hace la observación de que hay un error de medición en el Suelo Urbano de Los Caños, que según dice contiene 15,5 Has. y no las 21,98 que computan el Avance y la Delimitación de Suelo Urbano vigente.

Esto no tiene relevancia alguna en el modelo territorial propuesto. Se comprobará y, en su caso, se corregirá el lapsus.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



7ª) El escrito nº 8 dice no ser ajustada a la realidad la clasificación de Suelo No Urbanizable en Caños de Meca por las siguientes razones:

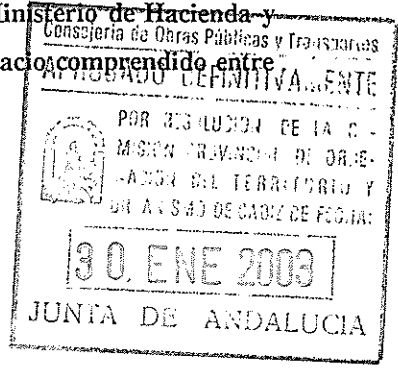
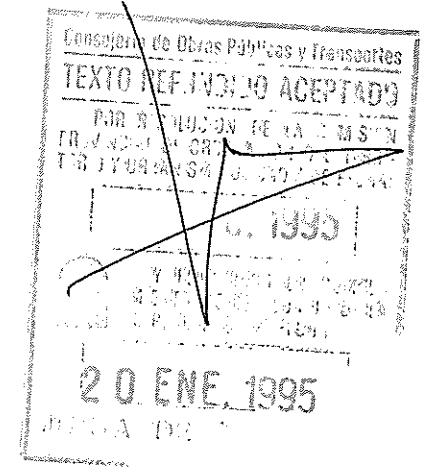
7.1.) No hay diferencia entre los terrenos considerados urbanos y los clasificados de urbanizables, al menos en parte de éstos.

7.2.) La Administración Pública los considera urbanos a efectos del Impuesto Municipal sobre incremento del valor de los terrenos, que los incluye en la máxima categoría como "Zona Residencial Turística".

7.3.) Tiene asimismo la consideración de área consolidada de edificación conforme no sólo al "Cuadro de Valores desde 1.962, sino en cumplimiento de acuerdo de la Comisión Municipal Permanente.

7.4.) Cuentan con acceso rodado, energía eléctrica, captación o suministro de agua, red de alcantarillado o, al menos, desagües y hasta encintado o acerado.

7.5.) Fueron desde 1.973 considerados como urbanos por el Ministerio de Hacienda y vienen tributando como solares desde entonces todo el espacio comprendido entre el Monte de la Breña y el mar.



7.6.) El Ayuntamiento ha concedido en esta zona (sector comprendido entre La Breña y el mar) licencias de obras.

No es cierto que no haya diferencia entre los terrenos propuestos como urbanos y los propuestos como aptos para urbanizables en el Avance del Plan General. En primer lugar los que aparecen como urbanos son los que ya contaban con esa clasificación en el planeamiento vigente (Delimitación del Suelo Urbano de 1.986), que son los que, por otra parte aparecen suficientemente consolidados por la edificación. No así los que el Avance propone como urbanizables donde la presencia de edificación dispersa es inferior a la cuantía necesaria para su consideración como suelos consolidados.

Sobre las distintas consideraciones del Ayuntamiento y del Ministerio de Hacienda a efectos fiscales, debe tenerse en cuenta que la clasificación de un suelo como urbano se determina una y exclusivamente por la concurrencia de elementos de urbanización o por el grado de consolidación de la edificación según la regulación que establece el art. 78 de la Ley del Suelo.

Estas son las circunstancias que el planificador debe constatar por ser las únicas que reglamentariamente determinan tal clasificación.

La existencia de algún registro administrativo con efectos fiscales donde conste un suelo clasificado como "urbano" no vincula al planificador y únicamente expresa una descoordinación administrativa que debe ser corregida. En este sentido la STS de 13 de Marzo de 1.991 viene a decir que la Administración está obligada, a la hora de clasificar el suelo, a contrastar la realidad física y a declarar suelo urbano el que según la ley reúne los requisitos para ello, de tal forma que el planificador no es libre para clasificarlo a su arbitrio, sino que por el contrario queda compelido a respetar el carácter urbano de los terrenos así clasificados, bien por la existencia real y efectiva de los servicios, bien por estar comprendido en área consolidada por la edificación en, al menos, dos terceras partes de su superficie. "No puede tomarse en consideración la alegación relativa a que la totalidad de la finca esté sujeta a la Contribución Territorial Urbana pues la consideración de la Hacienda Pública de un sector como suelo urbano, a efectos tributarios, solo evidencia una falta de coordinación entre distintas ramas de la Administración, pero sin que ello pueda prejuzgar las calificaciones que deben emitirse por distintos órganos dentro de sus competencias urbanísticas".

PROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha: ... 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.

Por lo que se refiere a la afirmación de que estos suelos cuentan con acceso rodado, energía eléctrica, captación o suministro de agua, red de alcantarillado o, al menos, desagües y hasta encintado o acerado suena simple y llanamente a escarnio.

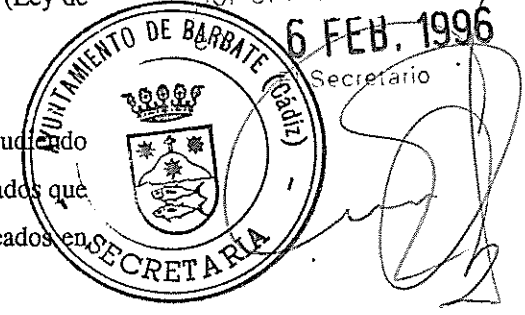
Aprobado por el Pleno Municipal en **19 MAYO 1995** Secretario



El único acceso rodado que merece tal nombre es el tramo de carretera que han parasitado las edificaciones, en su mayor parte ilegales, sin la menor consideración a sus funciones viarias de carácter público más general. El resto son carriles terrizos.

Las captaciones de agua son improcedentes e incontroladas en su mayoría y, desde luego, privadas, no mereciendo la consideración de infraestructura de servicio público que debe tener para surtir los efectos jurídicos pretendidos respecto a la clasificación de suelo. Esto sin entrar en la cuestión de la manifiesta apropiación, con efectos destructivos, de un bien público tal cual es el agua freática del acuífero (Ley de Aguas).

Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996** Secretario



Lo mismo cabe decir por lo que se refiere al alcantarillado, no pudiendo hablarse de una red pública de saneamiento y sí de pozos y desagües no controlados que lejos de ser una solución infraestructural son uno de los graves problemas creados en Caños de Meca por el reiterado incumplimiento de la legislación vigente.

En cuanto a que el Ayuntamiento haya concedido licencias en la zona entre la Breña y el mar creemos que lo habrá hecho en el Suelo Clasificado como urbano, pero no puede haber concedido licencias con fundamento jurídico en suelo que actualmente tiene la clasificación de No Urbanizable. En el supuesto de que se hubiese concedido alguna licencia en este suelo habría sido improcedente y recurrible jurídicamente, no obligando semejante antecedente a que el Plan extienda y consolide dicha irregularidad.

21 JUN. 1995  
20 ENE. 1995

Para más información con respecto a la aplicación de la Ley en lo que se refiere a la clasificación de Suelo Urbano veáse el capítulo de **Resumen de conclusiones** al final de este Informe.

Especiales, Proyectos de Urbanización o Unidades de Actuación.

Se propone, asimismo, que el desarrollo de los acuerdos urbanísticos que propicien las inversiones privadas se hagan por zonas pequeñas, para facilitar su promoción y gestión.

Como se ha explicado en la consideración 7ª anterior, no es cierto que toda la zona de Caños de Meca esté similarmente consolidada. A estos efectos se remite a las páginas 306 y siguientes de este Informe, donde se expone el criterio de clasificación de Suelo Urbano que establece la Ley del Suelo.

En cuanto a que la propuesta municipal sea tímida no nos lo parece, sino más bien que la del dicente es todo lo contrario. El Avance sí pretende resolver el problema en su conjunto. La cuestión estriba en que el problema que el Plan pretende resolver no es el mismo que tiene "in mente" el autor del escrito. La diferencia entre Suelo Urbanizable y Suelo Urbano pactado es la exoneración a los propietarios de una gran parte de las obligaciones que estos deben cumplir para acceder al derecho de urbanizar y de edificar, según las leyes. Esta concesión del interés público a los interesados privados ¿por qué habría de hacerse? Según el dicente a cambio de la contrapartida de rápida y efectiva ejecución. He aquí la piedra filosofal del urbanismo: si se descarga a la propiedad del Suelo de sus obligaciones podrá verse la rapidez con que se cubre de edificaciones todo el territorio.

Pero éste es precisamente el problema que hay que atajar en su conjunto, aunque para ello haya que dilatar el proceso en el tiempo, que tampoco será tanto, sólo el suficiente para hacer las cosas bien. Ya que la legislación proporciona al Plan mecanismos adecuados para que la urbanización y la edificación se vayan ejecutando en los plazos previstos.

En cuanto al tamaño de las actuaciones habrá que determinarlo sopesando dos factores parcialmente contradictorios: por una parte mientras menos propiedades engloben más fácil y rápida será su gestión, pero si son demasiado pequeñas no permitirán la obtención de los suelos de equipamientos y servicios necesarios ni la consecución de una ordenación adecuada, tanto interna como del conjunto, que terminará siendo un mosaico de pequeñas subestructuras mal ordenadas y peor yuxtapuestas.

8ª) El escrito nº 155 afirma que toda la zona de Caños de Meca está similarmente consolidada, pareciendo tímida la actitud municipal no atajando el problema en su conjunto y propone la calificación (sic) pactada como suelo urbano para 71,18 Has. de Los Caños de Meca, pero con unos acuerdos de urbanización a cargo de los propietarios para que la ejecución sea efectiva y rápida, sin la dilación a que obliga la tramitación de PAUS, Planes

Conselleria de Obras Pùblicas y Transportes  
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN REGULADORA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CAÑOS DE MECA  
**30 ENE 2003**  
JUNTA DE ANDALUCÍA

9ª) El escrito nº 120 propone la ampliación del Suelo Urbanizable en Los Caños para colocar equipamientos en zonas no parceladas.

En principio no hay razón para ello, y menos aún si lo que se pretende es, como parece, mantener intactas las parcelaciones, de modo que cada parcela actual se corresponda consigo misma en el resultado de las asignaciones de parcela neta tras el Proyecto de Compensación o de Reparcelación. Esto es imposible por definición, a menos que el Ayuntamiento obtuviese los suelos para equipamiento por expropiación, lo cual no es procedente. Tampoco es conveniente desde el punto de vista de la ordenación resultante, porque implica prescindir de la capacidad ordenadora y estructurante de los elementos de equipamiento, situándolos allí donde no haya parcelaciones.

Aprobado por el Pleno Municipal 19 MAYO 1995



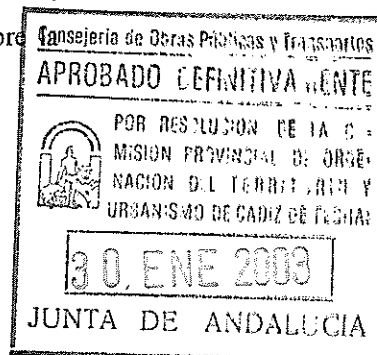
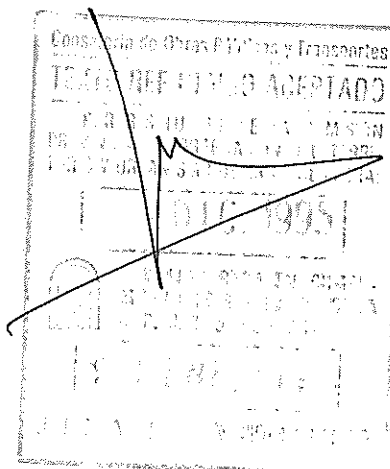
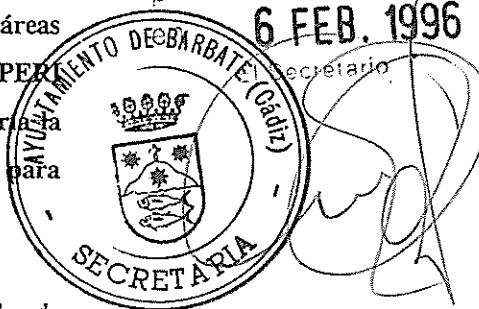
10ª) La Dirección General de Costas (escrito nº 141) dice que se plantean por el Avance áreas pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre (PP CM-1, PP CM-2, PERI B6, PERI B-9), con clasificaciones de suelo urbanizable y suelo urbano, cuando lo correcto sería la clasificación como Suelo No Urbanizable con las protecciones mínimas necesarias para cumplimentar las determinaciones de la Ley de Costas.

En los sectores PP CM-1 y PP CM-2 se clasifica como Suelo Urbanizable una banda del dominio público marítimo-terrestre que se deja como área de uso y titularidad pública. Así que el efecto de esta clasificación sería el de asegurar la obtención para propiedad pública de aquéllos suelos que, dentro de esa franja, pudiesen presentar algún conflicto respecto de la delimitación presentada pro la Dirección General de Costas, la cual aún no es firme, estando sujeta a las posibles modificaciones resultantes de su propio trámite de Información Pública. Su inclusión en el Suelo Urbanizable facilita la ejecución de un adecuado tratamiento paisajístico y excluye cualquier ocupación del suelo.

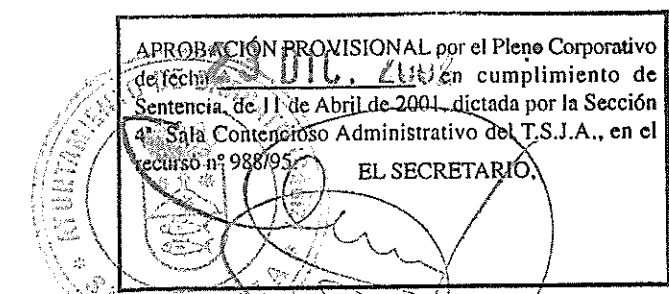
La pertenencia de un terreno al dominio público marítimo-terrestre no implica ni conlleva una determinada clasificación urbanística, como puede ser la de no urbanizable.

La Ley de Costas establece una serie de vinculaciones al planeamiento urbanístico, pero en ningún caso predetermina la clasificación urbanística del dominio público. En este sentido, ver informe genérico sobre Ley de Costas en el que se detalla sus repercusiones sobre

Aprobado por el Pleno Municipal 6 FEB. 1996



ordenación urbanística (1).



En el presente caso la clasificación como urbanizable de una banda de dominio público marítimo-terrestre se justifica suficientemente, al tiempo que se respetan las determinaciones de la Ley de Costas por cuanto se califica como de uso y titularidad pública lo que es coincidente con el destino y finalidad que la Ley de Costas establece.

Por lo que se refiere a los suelos urbanos, el Avance no hace más que recoger en los PERIS B6 y B9 ámbitos que ya contaban con esa clasificación en la Delimitación de Suelo Urbano vigente, determinación necesaria pero que, en cualquier caso facilita, a través del planeamiento especial propuesto la obtención de los propios fines de la Ley de Costas.

11ª) El escrito nº 194 de IU-CA solicita la ampliación del sector de Monte Duna hacia la zona del pretendido camping municipal, cambiando todo lo planteado de la zona del Parque Natural.

No se sabe con qué criterio se fundamenta esta petición, ya que el escrito no lo expresa, y no encontramos razón alguna para ello, por lo que salvo que se presenten nuevos argumentos que lo justifiquen entendemos recomendable la desestimación de esta sugerencia.

12ª) El mismo escrito nº 194 de IU-CA solicita la ampliación del resto de lo denominado Tarayuela en línea recta desde el final de la Barriada Blas Infante en línea recta hacia lo que se pretende que sea la nueva salida de Barbate.

Respecto de esta sugerencia no se puede sino repetir la misma consideración anterior.

13ª) El escrito nº 194 de IU-CA solicita también la inclusión como zona turística y de expansión de la población, de la zona comprendida entre Barbate y Zahara de los Atunes, donde se crearía más riqueza por entender que es la zona más privilegiada para este enfoque, adaptando el medio físico en concordancia con lo pretendido.

Esta propuesta responde a una concepción global del modelo territorial que conviene al municipio radicalmente opuesta a la que concibe el Avance. En este se ha pretendido prever

1 Información Urbanística. Legislaciones sectoriales concurrentes.

desarrollos turísticos suficientes pero comedidos y que, además se localicen por contigüidad a los núcleos urbanos, contribuyendo a su cualificación y a un crecimiento recogido sobre aquéllos, evitando tendencias a la dispersión, y aprovechando los factores de localización determinados por las inversiones infraestructurales ya en marcha. Con ello se optimizan diversos recursos territoriales tanto por el mayor rendimiento unitario que se ha de obtener como por su menor consumo relativo.

El modelo propuesto por IU-CA implicaría la apertura o inicio de un modelo de crecimiento con tendencia a la formación de una hilera de edificaciones, de gran longitud y poco espesor, entre Barbate y Zahara, nada recomendable desde los criterios generales antes expresados, y menos aún si se tienen en cuenta los inconvenientes de extender el crecimiento hacia la zona de las marismas, a los que se ha hecho referencia en las páginas 126 y siguientes de este informe.

Por otra parte el crecimiento programable no es tanto como para consolidar un fragmento suficiente del modelo propuesto por IU-CA, con lo que resultaría una especie de embrión mal conformado de esa supuesta extensión futura, lo que cuestionaría la propia iniciación en este momento de un tal modelo de crecimiento, el cual necesitaría tras de sí una potencia expansiva muy superior a lo previsible.

14ª) El mismo escrito nº 194 de IU-CA así como los 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 354, 355, 356 y 365 solicitan la ampliación del Suelo Urbanizable Industrial en Barbate a 35 Has., por entender insuficiente la propuesta del Avance, y pide además junto a los 23, 192, 231, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 326, 327, 332, 333, 337, 338, 339, 340, 357, 358, 359, una nueva oferta de Suelo Industrial en Zahara de los Atunes, así como la ampliación del Suelo Urbanizable en esta última localidad.

La petición de una mayor cantidad de Suelo Urbanizable Industrial en Barbate y de una cierta extensión con el mismo uso en Zahara de los Atunes se presenta con carácter generalizado, chocando en el primer caso con las consideraciones expuestas por la Dirección del Parque Natural y la pretensión del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (en redacción) de aumentar las áreas protegidas. En el segundo caso (Zahara de los Atunes) se prevé un cierto conflicto -que el Plan deberá resolver, en su caso- entre un micropolígono industrial y la posible extensión turística que el Ayuntamiento ha manifestado pretender en suelos propuestos por el Avance como No Urbanizables pero que, en todo caso, presentan potencialidades residenciales

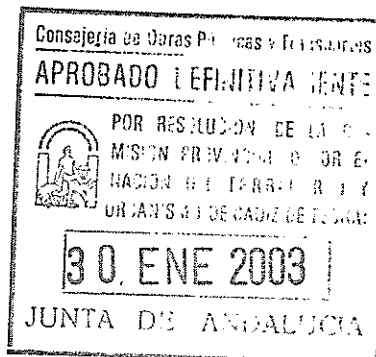
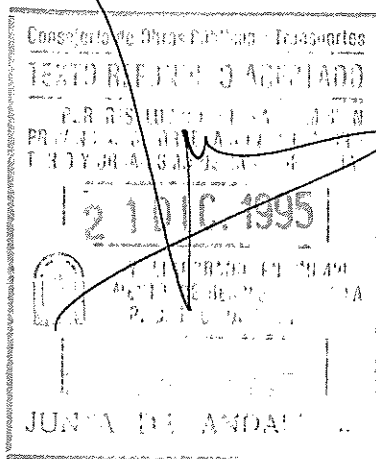
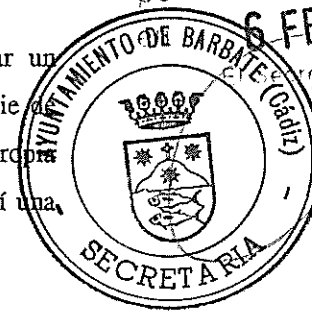
Aprobado por el Pleno Municipal

19 MAYO 1995



Aprobado por el Pleno Municipal

6 FEB. 1996



y turísticas futuras.

15ª) El escrito nº 91 solicita que la nave industrial de la fábrica de muebles quede incluida en el Polígono Industrial por ampliación de éste. Fundamenta su petición en que está construida con licencia y tiene subvención del Ministerio de Economía y Hacienda por incentivos Regionales.

Si tiene licencia en Suelo No Urbanizable y subvenciones económicas habrá sido mediante previa declaración como instalación de interés público y social, pudiendo seguir en su situación presente que, de ser todo ello cierto, es legal.

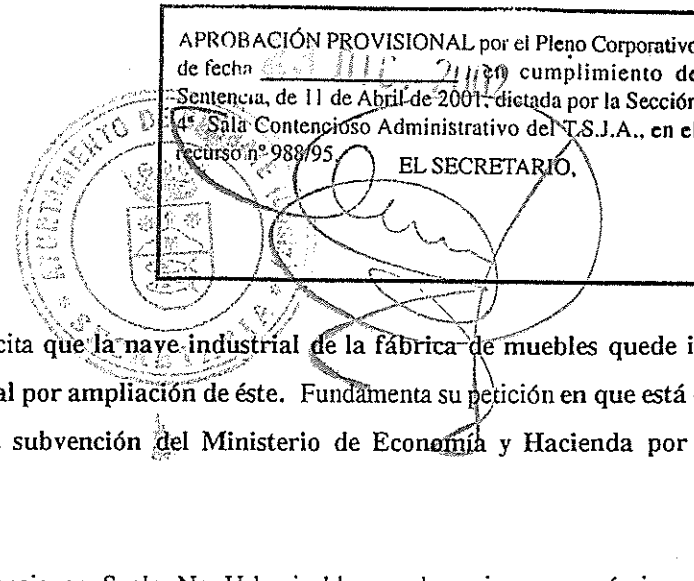
Por contra esa situación no justifica su inclusión en Suelo Urbanizable. Su única motivación -que no justifica la actuación municipal que solicita por no tener interés público- es la revalorización de la finca sobre la que se asienta. Parece no saber que como consecuencia de que se concediese lo solicitado tendría que participar en la compensación y costes de urbanización del Polígono.

No obstante su destino final como clase de suelo dependerá de la localización definitiva que el Plan determine para el Polígono, habida cuenta de que si se mantiene en el lugar propuesto en el Avance, sus acometidas a las redes generales que se realicen para el servicio del Polígono -requisito que se le deberá exigir- permitirán la conversión de esta finca en Suelo Urbano, que es el mismo destino que espera al Suelo Urbanizable Industrial una vez que se ejecute la urbanización del mismo.

16ª) El escrito nº 17 solicita la clasificación de una parcela como Suelo Urbano y calificación para edificación residencial en bloques aislados, aduciendo que la finca tiene acceso rodado y está dotada de todos los servicios urbanísticos necesarios para ser considerada suelo urbano.

No se trata de una finca completa, sino de una parte de ella a la que el Avance clasifica parcialmente como Suelo Urbano y el resto como Suelo No Urbanizable. La clasificación propuesta en este punto coincide con la que contiene el planeamiento vigente.

El problema radica en comprobar si procede o no la ampliación de la clasificación de Suelo Urbano por aplicación de la Ley. La Ley de Costas establece aquí una servidumbre de 100 metros que habrá que considerar a efectos de asignación de usos una vez que la delimitación del



APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC 2002 cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2001 dictada por la Sección Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso n° 988/95. EL SECRETARIO.

Aprobado por el Pleno Municipal 19 MAYO 1995  
SECRETARIA

dominio marítimo terrestre y áreas de servidumbre sean firmes. En todo caso se fijará una alineación interior que impida la edificación en las partes de la parcela lindantes con el Suelo No Urbanizable.

En cuanto a la calificación deberá ser la que proceda en el conjunto de la ordenación, sin perjuicio de los derechos edificatorios que, de acuerdo con la Ley le hayan de corresponder.

17ª) El escrito nº 25 pide que se clasifique su propiedad como suelo urbano, solicitud improcedente puesto que el Avance la considera como Suelo Urbano. Lo que querrá decir es que se le exima de la calificación como zona verde. Sobre este asunto se remite a las consideraciones de las págs. 202 y siguientes de este informe.

18ª) El escrito nº 195 solicita que se amplíe el Suelo Urbanizable propuesto junto a las marismas del Río Barbate, solicitud que pretenden apoyar en los siguientes argumentos:

Aprobado por el Pleno Municipal 6 FEB. 1996  
SECRETARIA

18.1.) Parece lógico que la remodelación de la ribera del río Barbate se continúe a lo largo de él por el borde de las marismas hasta la carretera de acceso a la Barca de Vejer.

Esto no está mal pensado. Lo discutible es que esa extensión adicional pueda y deba abordarse en el período de vigencia de este Plan, ya que no es previsible un crecimiento tan fuerte del núcleo. Por otra parte la urbanización de la Ribera del Barbate aguas arriba del puente se tendría que extender, parcialmente, por suelos del dominio público marítimo-terrestre y dejar una banda de servidumbre de 100 metros desde la línea de marea, lo que implicará condicionantes difíciles de superar, tal como, por ejemplo, la gran cantidad de áreas libres que habrán de urbanizarse y defenderse de las crecidas con la consiguiente concentración de construcciones en las áreas edificables.

Se podría, no obstante, estudiar la posibilidad de completar el modelo territorial propuesto por el Avance con un crecimiento del tipo propuesto por el dicente mediante la clasificación como Suelo Urbanizable No Programado y siempre que sea posible una ordenación que garantice el cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Costas.

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
APROBADO LEGISLATIVAMENTE  
POR RESOLUCIÓN DE  
MAYORÍA ABSOLUTA  
UN ANEXO  
10. ENE 2003  
JUNTA DE ANDALUCÍA

18.2.) Manifiesta el escrito la disponibilidad de la propiedad del suelo a la adquisición de compromisos para el desarrollo de este suelo.

Esta condición es positiva pero innecesaria si el Ayuntamiento decide la inclusión de estos suelos como Urbanizables.

18.3.) Considera el dicente que la capacidad de 830 viviendas para el Suelo Urbanizable de Barbate es muy ajustada, lo que atribuyen a que el Avance no ha tenido en cuenta la actual emigración del interior a la costa, ni la falta de desarrollo de parte de este suelo por problemas legales o de propiedad, concluyendo que durante el período de vigencia del Plan se incrementará el déficit de suelo.

El estudio demográfico en que se basa el Avance y que se contiene en la documentación expuesta a Información Pública demuestra que esa emigración es, en el caso de Barbate, insuficiente para justificar crecimientos superiores a los previstos. Toda previsión adicional se habrá de basar no en las tendencias actuales de crecimiento sino en los cambios que, en esa tendencia, pudiesen inducir las políticas turísticas que el Ayuntamiento trata de poner en marcha y que el Plan deberá instrumentar urbanísticamente.

18.4.) Una oferta mayor de suelo en la periferia ayudará a combatir el alto precio del situado en el núcleo. Esto es radicalmente falso como está archidemostrado por la propia historia del desarrollo urbano y analíticamente por los estudios realizados desde el siglo XIX sobre el comportamiento de las rentas del suelo urbano, los cuales han permitido comprender las causas de aquellos hechos empíricamente observados.

19ª) Los escritos 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 y 49 solicitan la inclusión de las fincas propiedad de los dicentes en Suelo Urbanizable.

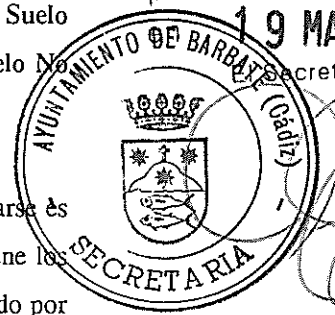
No fundamentan su petición. Las fincas de referencia están situadas en la zona colindante por el Oeste con el camino del Faro de Trafalgar y por el Norte con la carretera de Caños de Meca a Zahora y Vejer.

Están, pues, incluidas en un área que, con independencia de las protecciones establecidas por el Plan Especial del Medio Físico, el Plan General considera como unidad paisajística de ineludible salvaguarda, por lo que se propone su desestimación.

APROBACIÓN PROVISIONAL del Pleno Corporativo de fecha 22 DIC 2002 en cumplimiento de Sentencia de 1 de Abril de 2001, dictada por la Sección 1ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso n.º 988/95. EL SECRETARIO.

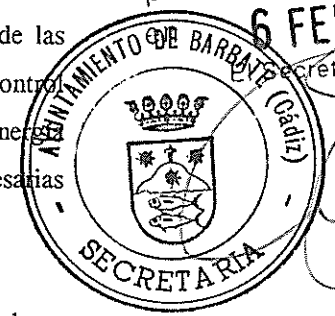
20ª) El escrito nº 90 solicita la clasificación como Suelo Urbano de los 45.000 m2 de la finca "El Madroño" propuestos por el Avance como Suelo Urbanizable No Programado, y como Suelo Urbanizable, de los 65.000 m2 de la misma finca que el Avance propone como Suelo No Urbanizable.

Aprobado por el Pleno Municipal 19 MAYO 1995 Secretario



De los argumentos en que pretende fundamentarse el único que ha de considerarse es la afirmación de que el área para la que solicita la clasificación como Suelo Urbano tiene los servicios urbanísticos exigidos por la Ley del Suelo, extremo éste que debe ser confirmado por el Ayuntamiento, ya que no consta en la información urbanística disponible hasta el momento. En cualquier caso ha de hacerse constar que una subbase compactada no es un viario urbano, que una red de abastecimiento privada establecida sobre captaciones no admisibles no tiene el necesario carácter de infraestructura pública de suministro de agua, que el alcantarillado ha de reunir análogas condiciones de servicio público, no pudiendo admitirse que sin planeamiento - nunca se aprobó un Plan Parcial para El Madroño- se ejecuten redes privadas y, para más agravante, sin licencia, ni puede pretenderse que estas redes tengan la consideración de las infraestructuras exigidas por la Ley del Suelo, que deben haber sido ejecutadas bajo el control público establecido por la Ley. Item más no hay una red pública de suministro de energía eléctrica, sino en todo caso una red privada enganchada a la red general sin las necesarias garantías administrativas.

Aprobado por el Pleno Municipal 6 FEB. 1996 Secretario



A todos estos efectos véanse las páginas 306 y siguientes de este Informe, donde se explican los criterios que la Ley establece para la clasificación del Suelo Urbano. Bajo tales criterios y salvo que se aporte verdadera acreditación de las supuestas dotaciones infraestructurales, o de consolidación por la edificación en los términos que se explica en las mencionadas páginas de este informe, "El Madroño" no es Suelo Urbano.

En cuanto a la clasificación como Suelo Urbanizable del sector norte de la finca no puede llevarse a cabo de modo fragmentario y exclusivo para "El Madroño". La posible extensión hacia el Norte del Suelo Urbanizable podrá ser objeto de consideración en la medida en que sea procedente reconsiderar la organización espacial del conjunto y en función de cómo ella afecte a los criterios de clasificación del Suelo Urbanizable.

Consjería de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y UR. AG. S. D. D. CADIZ DE FECHA:  
**30 ENE 2003**  
 JUNTA DE ANDALUCIA

21ª) Los escritos 4 (1), 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 149 y 150 solicitan la clasificación como Suelo Urbano (2) por contar con los servicios urbanísticos pertinentes para ello. Asimismo alegan en su mayoría discriminación con el borde marítimo del área que el Avance denomina PERI-CM-6.

En primer lugar no consta documentalmente que esta zona cuente con los servicios urbanísticos exigibles (véase a este efecto lo dicho en relación con la cuestión anterior nº 20 págs.).

En segundo lugar no hay tal discriminación, puesto que el borde del sector PERI-CM-6 no se clasifica como Suelo Urbano por este Plan, sino que está clasificado como tal con anterioridad por el planeamiento actualmente vigente. Ello implica que sobre este suelo que pertenece a la categoría jurídica de Suelo Urbano cuando entró en vigor la Ley de Costas, la banda de servidumbre es de veinte metros desde la línea de marea, mientras que en el frente costero fuera de ese sector, la banda de servidumbre que se establece es de cien metros, correspondiente a los suelos que a la entrada en vigor de la Ley estaban comprendidos en la categoría de Suelo No Urbanizable.

Fuese pues cual fuese la clasificación que ahora asigne el Plan, esas edificaciones caen dentro de la banda de servidumbre de protección de 100 metros, siéndoles de aplicación la

<sup>1</sup> El escrito nº 4 solicita clasificación como Suelo Urbanizable si más argumento que el que el Avance de Normas Subsidiarias que se estudiaban cuando el dicente compró la finca consideraba la posibilidad de clasificarla como urbanizable. El argumento no se sostiene, ya que no hay razón para que el Plan General lleve a cabo lo que las Normas pretendían cuando precisamente las Normas no llegaron a buen fin por sus discutibles pretensiones. Tampoco el de que otros han edificado y el dicente no lo ha hecho por atenerse a la legalidad vigente, ya que por ese camino la legalidad ha de terminar forzosamente legalizando lo ilegal. El dicente puede exigir ante los tribunales el cumplimiento de la ley por parte de quienes no lo hacen. Lo que no cabe es exigir a la Ley que convierta en virtud la falta o el delito para permitir a los cumplidores las prerrogativas que por su cuenta se irrogan los delincuentes.

<sup>2</sup> El nº 122 solicita que se le incluya en el Plan, puesto que cree que no ha sido incluido. Pero dado que toda propiedad del término municipal está incluida en el Plan -incluso las que se encuentren en Suelo No Urbanizable- ha de interpretarse que lo que quiere decir es que no ha sido incluida en Suelo Urbano o Urbanizable.

21 DIC. 1995  
 JUNTA DE ANDALUCIA

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC 2000 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.

Disposición Transitoria 4ª de la Ley 22/1.988 de 28 de Julio de Costas, según la cual todas las edificaciones aquí situadas serán demolidas -salvo las que pudiesen demostrar que cuentan con la correspondiente autorización o concesión otorgada con arreglo a la legislación de costas anteriormente vigente- cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



En esta tesitura el Plan no puede clasificar como Suelo Urbano, ni como Urbanizable Programado sin determinar sobre ella un área libre pública de obligada ejecución urbanística en alguno de los dos primeros cuatrienios del Programa del Plan. Tampoco puede clasificarlo como Suelo Urbanizable No Programado sin asignación de esa misma zona libre pública pero condicionando a su demolición cualquier iniciativa de programación mediante la elaboración de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística. La clasificación de estos suelos como urbanos o urbanizables exigiría un Plan Especial o, en su caso, Parcial de inmediata ejecución con demolición de dichas edificaciones y la compensación que legalmente fuese procedente a establecer por el Proyecto de Compensación correspondiente. Las demoliciones serían consideradas costes de urbanización a repercutir entre todos los propietarios afectados, o que podría provocar la paralización de la ejecución por los elevados costes.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



22ª) El escrito nº 1 sugiere que se clasifiquen como Suelo Urbanizable los terrenos de propiedad del dicente al Norte del trazado propuesto para la nueva variante de Caños de Meca.

Su argumento es que en el estado actual de consolidación de Caños de Meca y de subdivisión de la propiedad será muy difícil de gestionar el conjunto del Suelo de los Caños, y aunque se consiguiese superar estas dificultades no se lograría nunca desarrollar un núcleo turístico de calidad como debe pretender el municipio. No calidad en cuanto a ir dirigido a unos niveles altos de renta, sino de calidad en cuanto a su concepción.

Aunque la facilidad de la futura gestión sea un factor a tener en cuenta no debe ni puede ser determinante de la localización de los crecimientos. Lo que el Plan pretende aquí es, precisamente, reconducir a un buen orden urbanístico un territorio que está siendo afectado por un proceso de edificación ilegal y que, a su vez, reúne las mejores condiciones posicionales respecto a la red viaria y a la playa, y topológicas por su propia configuración, para constituir la base de un futuro núcleo urbano bien ordenado.

Por otra parte no es cierto que todo el suelo clasificado como urbanizable esté igualmente consolidado por la edificación, habiendo suficiente suelo vacante para los fines que enuncia el dicente. El que esté parcelado no es óbice para la propuesta del Plan que cuenta con

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

1995  
 JUNTA DE ANDALUCIA

instrumentos suficientes para forzar o inducir su adecuada gestión.

En definitiva, no es buen criterio de ordenación dejar fuera de la clasificación de urbanizable los suelos más parcelados y derivar el crecimiento hacia las grandes fincas ¿Qué será entonces del territorio más subdividido? O sigue su proceso de degradación o se corta. En el primer caso de nada serviría la buena cualidad de la urbanización de las fincas anexas, que no sería tanta a tenor de la extraña forma de organización que adquiriría el conjunto. En el segundo las dificultades no serían menores que las de su correcta gestión.

La incorporación de otros suelos al crecimiento de Caños de Meca podrá ser considerada per, en tal caso, bajo muy distintos criterios.

23ª) El escrito nº 226 pide que se considere la posibilidad de incluir su propuesta de construcción de un hotel de tres o cuatro estrellas y una gasolinera en suelo que el Avance propone como No Urbanizable en la carretera de Caños de Meca a Zahora y en la margen oriente de ésta. Argumenta el déficit de equipamiento hotelero y de gasolineras en Barbate y solicita que se considere como actuación singular debido a su "interés público y social" que el dicente presupone.

El Avance prevé ya suficiente respuesta a las necesidades de oferta hotelera como para que esta propuesta adquiera la singularidad que el dicente propone, ni el interés público y social que él supone y que, en todo caso, tendría que otorgar la Comisión Provincial de Urbanismo.

En cuanto a la gasolinera, el Plan preverá las condiciones normativas a que habrán de atenerse para su implantación en Suelo No Urbanizable, pero no le corresponde otorgar la autorización de las que puedan solicitarse, sino sólo la licencia de edificación una vez que dicha autorización hubiese sido concedida por la administración sectorial correspondiente.

Es mucho más que dudoso que el Ayuntamiento haya dado el visto bueno a este anteproyecto como afirma el dicente, porque el Ayuntamiento no le ha otorgado licencia. Lo más que puede haber hecho es tramitar su solicitud ante la Comisión Provincial de Urbanismo. Si esto fuese así y dicha Comisión llegase a considerar esta actuación de interés público y social -lo que evidentemente no ha hecho, pues ya tendría el dicente la autorización que dice faltarle- tampoco habría que clasificar ese suelo como Urbanizable, sino que se trataría de una instalación de interés público y social en Suelo No Urbanizable. En suelo urbanizable los hoteles no necesitan ser de interés público y social para ser admitidos.



24ª) El escrito nº 158 solicita la clasificación de la propiedad del dicente como suelo urbano con los siguientes argumentos:

1º) que la calificación (sic) como Suelo Rústico (sic) atenta a los derechos dominicales de quien suscribe por constituir un límite evidente a la propiedad privada y no encontrar apoyo en criterios urbanísticos que así lo aconsejen.

2º) que la finca en cuestión se encuentra situada al Norte del Campo de Fútbol de la aldea de Zahara de los Atunes tan próxima al núcleo urbano que no se entiende su exclusión del suelo urbano.

3º) que la línea de deslinde del dominio marítimo-terrestre bordea el perímetro del inmueble en cuestión, desafectándolo de cualquier tipo de catalogación administrativa, viniendo a corroborar la necesidad de incluir dichos terrenos en lo que es la propuesta de Suelo Urbano.

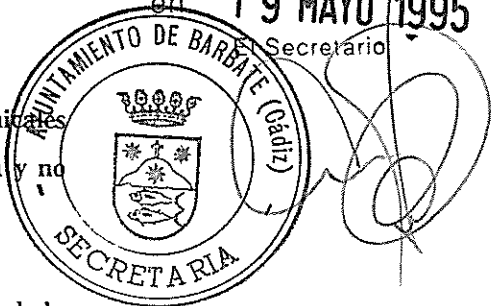
Análoga solicitud, aunque sin fundamentar, presentan los escritos nº 86, 87 y 88.

De los tres argumentos presentados sólo sería válido el segundo, y no por el Decreto Perales, que no es de aplicación -lo fue para la Delimitación del Perímetro Urbano actualmente vigente (art. 1.1 del citado Decreto), que no clasificó esta finca como Suelo Urbano- sino por aplicación directa del artículo 78 de la Ley del Suelo, siempre y cuando sea cierto que la finca cuenta con los servicios urbanísticos exigidos en las condiciones que se explican en las págs. 306 y siguientes de este informe.

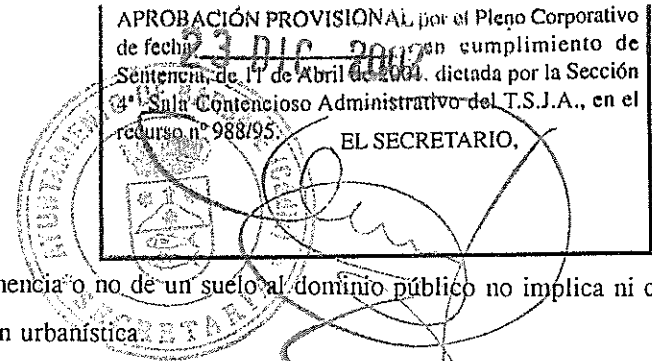
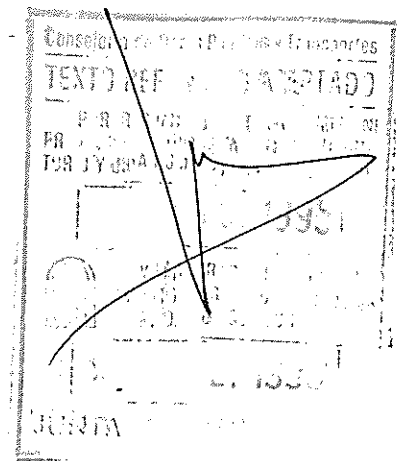
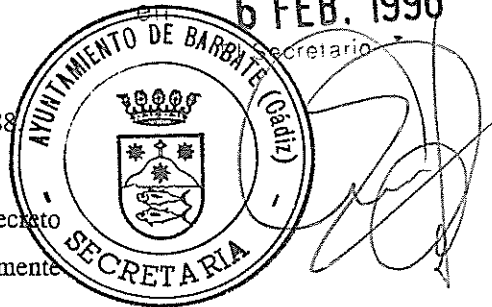
Los restantes argumentos no son estimables. Así, la clasificación como Suelo No Urbanizable (y no rústico, como expresa el dicente) lejos de ser una limitación es el reconocimiento del verdadero alcance del derecho de propiedad, que no es otro que el de su contenido natural, el rústico, cuando no se dan las condiciones establecidas por la Ley par su consideración en otra clase de suelo.

Asimismo, la proximidad al núcleo urbano no es suficiente, si no se cumplen las mencionadas condiciones, para su inclusión en Suelo Urbano. En toda Delimitación de Suelo Urbano el límite queda, en muchos tramos, lindante o muy próximo al núcleo, y no por ello ha de ampliarse éste hasta incluir fincas próximas. Por este procedimiento el Suelo Urbano terminaría incorporando grandes cantidades de suelo rústico de modo improcedente.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 Secretario



Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996 Secretario



Por último la pertenencia o no de un suelo al dominio público no implica ni conlleva una determinada clasificación urbanística.

En conclusión, este caso, como otros semejantes se analizará en relación con el cumplimiento de las condiciones exigidas para el Suelo Urbano por el artículo 78 de la Ley del Suelo.

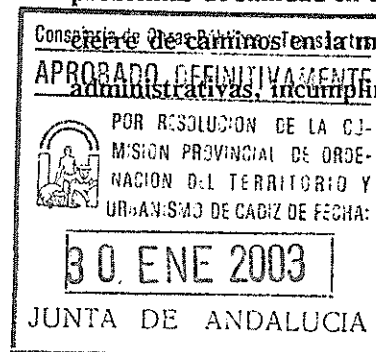
25ª) El escrito nº 156 propone la clasificación como Suelo Urbanizable de una banda de terreno al Norte del Suelo propuesto por el Avance para crecimiento residencial de Barbate, entre éste y el Polígono Industrial propuesto, al N de la vía de acceso desde la Barca de Vejer.

Argumenta en su apoyo que este sería una zona adecuada para acogida del turismo rural que el propio Avance propone. El límite Norte del suelo sugerido podría ser el camino a través de la finca Montano.

No es cierto que ésta fuese una zona adecuada para acogida del turismo rural que el propio Avance propone, pero tampoco hemos de extendernos sobre esto, porque si fuera como afirma el dicente ello sería una razón más para mantenerlo en su condición de Suelo No Urbanizable, con viviendas vinculadas al medio rural y parcela mínima de 4.000 ó 5.000 metros cuadrados. Por el contrario, serán útiles para futuros crecimientos del núcleo densidades no muy elevadas pero netamente urbanas. Sobre su eventual clasificación como Suelo Urbanizable véase lo dicho en la pág. 176 de este informe.

26ª) El escrito nº 9 está suscrito por más de ciento diez firmas y se refiere a Zahora. En él se afirma lo siguiente:

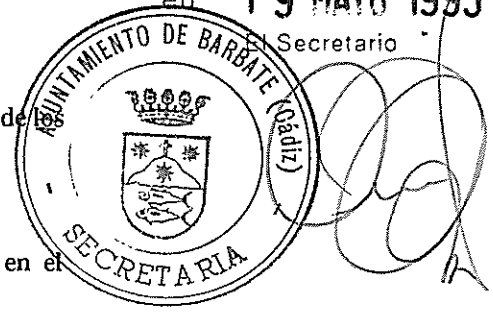
El Avance desconoce la problemática de Zahora. La visión de corte bucólico e idílico del Avance nada tiene que ver con la realidad de los problemas de contaminación del acuífero, inexistencia de servicios, atropellos de tráfico con resultado de muerte como consecuencia de las carreras de moto-cross por los caminos, aglomeraciones veraniegas, problemas de sanidad en época estival por la ausencia de servicios de recogida de basuras, problemas de saneamiento de caminos, etc. más absoluta impunidad, con abierta dejación de las autoridades administrativas, incumplimiento sistemático de la Ley de Costas, etc.



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 988/95.  
 EL SECRETARIO.

Conviene precisar que estos problemas no son distintos de los que se observan en Caños de Meca, con los que Zahora guarda semejanza tanto física como jurídica.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

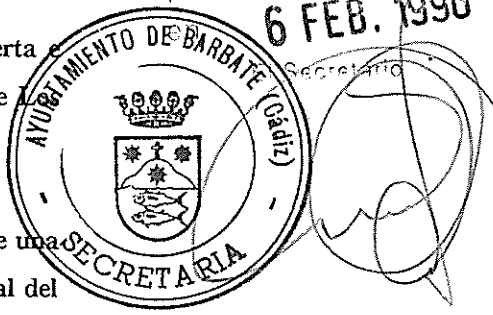


Zahora es histórica y administrativamente una entidad anterior a cualquiera de los centros de población de Barbate.

Asimismo tiene el mayor índice de población tanto estable como flotante en el término municipal.

Es el núcleo con mayor número de servicios (suministro de energía, acceso rodado, centro docente y centro religioso, entre otros), de algunos de los cuales carecen, por cierto, algunas zonas del término municipal, como pueden ser Los Caños de Meca.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



El Avance no da tratamiento a esta realidad y cuando lo hace es con abierta e injustificada discriminación (S.N.U.) respecto a otras zonas próximas (S.U.N.P. de Los Caños).

El Plan no puede -art. 10.1 de la Ley del Suelo- abandonar la ordenación de una parte de su término municipal sin dejar de ser un "instrumento de ordenación integral del territorio".

La remisión a ulteriores planes especiales resulta claramente inconcreta e insuficiente incluso en esta primera fase de planeamiento (¿cuándo van a redactarse? ¿con base en qué determinaciones sustantivas? ¿qué tratamiento se va a dispensar a las situaciones actuales? ¿cuáles son las determinaciones del Plan y de la normativa sectorial para estos planes? ¿cómo va a abordarse el tratamiento de los múltiples problemas apuntados al inicio de este escrito?).

21 DIC. 1995  
 20 ENE. 1995

La previsión de planes especiales para la mejora del medio rural es discutible desde el punto de vista de la técnica de ordenación urbanística y no subsana esta falta de determinación del Plan para Zahora.

Solicitan que se aborde la ordenación de Zahora según han sugerido y que se concrete más.

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

El Avance no desconoce la problemática de Zahora, y no tiene una visión idílica ni bucólica de lo que allí acontece. El Avance sólo afirma que por sus características en esta zona del término municipal, el territorio de Zahora resulta apto para destinarlo a un tipo de oferta veraniega más vinculada a los valores paisajísticos del campo y a modos de vida y disfrute vacacional menos bulliciosos que el que ofrecen los núcleos turísticos y veraniegos más urbanos. Ni siquiera hace el Avance una apreciación de bucolismo, que es valoración que corresponde a la imaginación de los usuarios, sólo reconoce en el territorio las condiciones físicas adecuadas para lograr, mediante una ordenación ad-hoc, las condiciones escenográficas para adaptar la oferta a esa visión, más o menos onírica, que motiva a la demanda.

Dicho esto, es obvio que esos fines sólo serán posibles si se cumplen determinadas condiciones, entre ellas la de erradicar el proceso de densificación mediante construcciones ilegales, para lo cual el Ayuntamiento está adoptando las medidas necesarias. Si estas logran controlar este proceso y, posteriormente, consiguen que se cumplan las determinaciones que en esta zona asigne el Plan, se habrá dado un paso de gigante para resolver los problemas a que se refieren los dicentes. Pero no todos, en la medida en que el planeamiento ni el urbanismo en general pueden resolver problemas de patología del comportamiento, tales como conducir a velocidades inadecuadas ni hacer carreras de moto-cross.

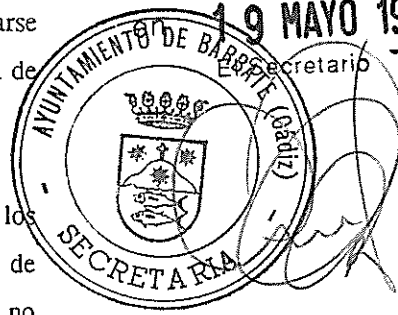
Los controles y sanciones policiales y otras medidas educativas y pedagógicas no corresponden al Planeamiento ni a la Gestión Urbanísticos, ni estas conductas se regeneran mediante la clasificación del suelo, pues que evidentemente lo que hay que dotar de urbanidad en este caso son las almas de los individuos. Ha de tenerse en cuenta, por otra parte, que la mayor parte de los problemas mencionados por los dicentes han sido creados por los propios habitantes de Zahora que, en su mayoría han edificado ilegalmente, también en la más absoluta impunidad, no siendo admisible su crítica a la dejación administrativa en otros extremos y no en éste. No se puede exigir servicio de recogida de basuras, ni de suministro de aguas y alcantarillado en un lugar donde esos servicios no están previstos ni serían necesarios si previamente ellos no hubiesen edificado ilegalmente "en la más absoluta impunidad" y sin cumplir las obligaciones que el derecho a edificar conlleva, cual es el de costear las dotaciones infraestructurales necesarias para no tener que afrontar estos problemas, así como pagar las tasas de licencia correspondientes mediante cuyo cobro podrá la Hacienda Municipal atender los costes de los servicios que al Ayuntamiento le correspondan.

Estos problemas no se han de solucionar mediante la clasificación de Suelo Urbanizable, por lo que no es pertinente señalar la semejanza entre Zahora y Caños de Meca en lo que a tales

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 25 DIC. 2001 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.

cuestiones se refiere. La clasificación de suelo obedece a otros criterios y respecto de éstos, Zahora y Caños de Meca son unidades territoriales muy distintas. Tampoco hay que remontarse al Calcolítico para justificar un origen anterior como entidad administrativa, pues la lógica de la clasificación de suelo no obedece a criterios de antigüedad ni escalafón.

Aprobado por el Pleno Municipal 19 MAYO 1995



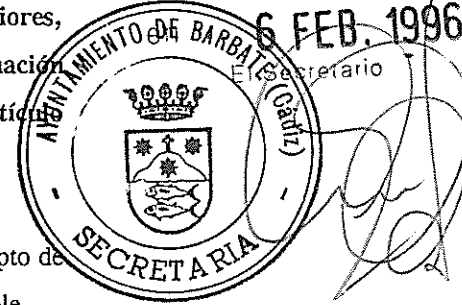
Incluso puede cuando lo considere conveniente remitir su desarrollo a un Plan Especial, en este caso a un Plan Especial de Mejora del Medio Rural previsto en el art. 76.3.c y 82 del R.P.U.

Se remite a lo dicho para las cuestiones planteadas en el apartado 25º anterior y se subraya de nuevo que, en base a los argumentos aportados no hay razones que impliquen la necesidad o conveniencia de clasificar como Suelo Urbano parte de Zahora -en la que el dicente incluye terrenos situados en la margen opuesta de la carretera Los Caños-Vejer- ni mucho menos la de clasificar como urbanizable el resto del suelo de Zahora.

El Avance sí da tratamiento a esta realidad, y el Plan concretará los contenidos de los Planes Especiales de Mejora del Medio Rural, siendo improcedentes las críticas de discriminación -¿O es que todo el término municipal ha de ser urbanizable y así no discriminamos?- ni de exclusión de Zahora de la ordenación. La clasificación como Suelo No Urbanizable es también una asignación determinante de la ordenación, y estos suelos no quedan fuera, por tanto, de la propuesta ordenadora que sí es una "propuesta integral de ordenación del territorio municipal", aunque en el nivel de gestación que corresponde al Avance.

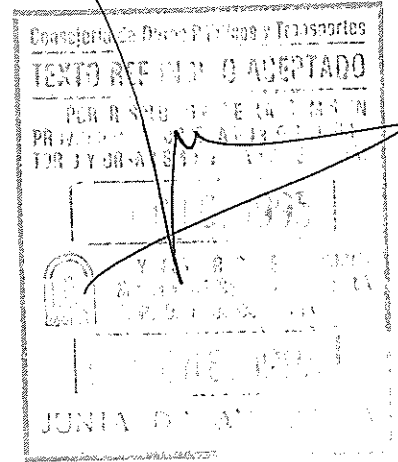
27ª) El escrito nº 1 también se refiere a Zahora con argumentos semejantes a los anteriores, añadiendo que la clasificación como Suelo No Urbanizable lleva implícita la no formación de núcleos de población y, en cualquier caso lleva implícita la tramitación según el artículo 85.2 de la Ley del Suelo.

Aprobado por el Pleno Municipal 6 FEB. 1996

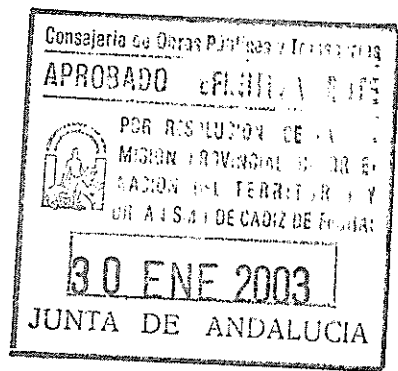


No cae en la cuenta el dicente de que el Plan tiene la facultad de definir el concepto de núcleo de población que ha de aplicarse en cada zona específica del Suelo No Urbanizable.

Entre las determinaciones que tiene que contener un Plan General en suelo no urbanizable se haya (art. 36.b RPU) "la definición a efectos de lo dispuesto en el art. 86 de la Ley del Suelo del concepto de núcleo de población, con base en las características propias del municipio, estableciendo las condiciones objetivas que dan lugar a su formación". La ley habilita al planificador para que pueda adaptar esta definición a las características de cada municipio por entender que este no es un concepto uniforme. Igualmente nada impide que de forma justificada se puedan definir distintos conceptos de núcleos de población en un mismo municipio por contar este con varias zonas con características propias.



Complementariamente el Plan General puede establecer distintas zonas de Ordenanzas en el suelo clasificado como no urbanizable, así la parcela mínima podrá ser mayor en una zona que en otra, el retranqueo, si se admite o no la vivienda, si esta debe estar vinculada a la agricultura o no. El Plan tiene suficiente capacidad normativa como para ordenar el suelo clasificado como no urbanizable.



APROBACIÓN PROVISIONAL del 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.

2.2.2.3.6. Cuestiones relativas a las infraestructuras.

Se recogen y analizan en este apartado las observaciones y sugerencias que se han presentado en relación con las infraestructuras consideradas exclusivamente desde su concepción sectorial, es decir desde su función primaria. Las referidas a los efectos ordenadores de las infraestructuras viarias se incluyen en el apartado siguiente 2.3.7.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario

importante advertirlo porque en este escrito parece abogarse por determinados tipos de infraestructuras por sus ventajas para la ejecución individual y privada sin necesidad de construir antes los sistemas generales y así poder seguir manteniendo el actual proceso de ocupación que el Plan se limitaría a legalizar y posteriormente a ejecutar los sistemas generales que conviniesen a los dicentes.

Las cuestiones planteadas son las siguientes:

1ª) El escrito nº 114, presentado por la Dirección Provincial de la Agencia del Medio Ambiente propone que para las instalaciones aisladas, en Suelo No Urbanizable, la posible ubicación de zanjas filtrantes deberá condicionarse a la hidrología subterránea y a la existencia de pozos en la zona. En cualquier caso no se consideran un tratamiento adecuado sin una depuración biológica previa (fosa séptica, tanque de decantación-digestión. etc).

Aprobado por el Pleno Municipal 6 FEB. 1996 Secretario

Los objetivos del Plan no son compatibles con este planteamiento. El proceso de construcciones ilegales debe cortarse radicalmente mediante la aplicación de las medidas previstas en la Ley, y esto debe hacerse por lo inadecuado de ese proceso urbanístico, cuya ilegalidad no es casual. Si se ha dejado fuera de la ley es por su improcedencia, de modo que la solución no es legalizarlo, sino transformarlo en otro de características ortodoxas que sí entre dentro de los parámetros jurídico-urbanísticos de las legislación vigente.

Las soluciones propuestas por el dicente podrían ser válidas y sólo en determinadas condiciones para edificaciones aisladas en el medio rural, pero no son adecuadas para un núcleo urbano de la densidad que el Plan prevé para Caños de Meca, que por ello debe dotarse de infraestructuras de servicios urbanísticos de titularidad y gestión públicos, no pudiendo admitirse la proliferación de captaciones privadas sobre el acuífero -que es un bien público- ni la constelación de fosas sépticas como saneamiento apropiado para un núcleo urbano.

Como ya se ha dicho en otras ocasiones en este mismo informe, el Avance no entra todavía en el detalle de estas cuestiones, sino sólo en la discusión del modelo territorial global, aunque implícitamente las tiene en cuenta, por ejemplo, al determinar Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en la zona de Zahora, sobre cuyas determinaciones de la índole que observa la A.M.A. serán ya objeto del documento de Aprobación Inicial.

2ª) El escrito nº 155 observa que no se han barajado alternativas de infraestructuras urbanísticas en los Caños, con soluciones parciales (fosas sépticas herméticas, depuradoras de oxidación, captaciones comunes para el agua, gestión de las acometidas eléctricas) totalmente viables y perfectamente conectables entre sí para cuando se ejecute por la Administración el Plan Integral de Infraestructuras.

21 DIC. 1995  
20 ENE. 1996

La clasificación de un suelo como urbanizable o como urbano exige unos requisitos de urbanización. Y aunque se posibilita que el Plan fije cuáles son los servicios de urbanización que un suelo debe contar para ser solar, en todo caso se deben respetar los mínimos que la Ley establece en el art. 82. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de Octubre de 1.978 ya se pronunció en contra de admitir como sistema de desagüe una fosa séptica. Igualmente el único abastecimiento de agua admisible es el que proviene de la conexión a la red de aguas públicas.

El Avance no entra a estudiar el sistema de infraestructuras a utilizar en la urbanización, sino sólo el modelo general de organización del crecimiento y ordenación de conjunto siendo las redes infraestructurales de servicios objeto de una fase posterior del planeamiento. En cualquier caso, y sean cuales fueren los sistemas de infraestructuras urbanísticas más adecuados para los Caños de Meca habrán de constituirse como redes públicas, ejecutadas en su totalidad o en su mayor parte por la iniciativa urbanizadora privada y posteriormente cedidas al Ayuntamiento para su gestión y administración. Es

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN ASISTENTE A LA ADOPTACIÓN DE LAS OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DE LA ZONA DE CAÑOS DE MECA  
130 ENE 2003  
JUNTA DE AYUNTAMIENTO

3ª)

El escrito nº 23, de la Asociación de Vecinos "El Palacio" (Zahara de los Atunes) observa que en el Avance del Plan no aparece recogido ningún acceso de circunvalación que evite el paso por el núcleo del tráfico, sobre todo el pesado, procedente de Barbate hacia Atlanterra y de Tarifa hacia Barbate, siendo voluntad de la Asociación de Vecinos que se contemplara tal circunvalación.

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 Secretario



Es comprensible que los zahareños deseen esta circunvalación, aunque habría que objetivar la importancia y magnitud del problema. La travesía podrá generar algunas molestias en temporada alta, pero incluso en estos momentos parece estar lejos de un estado de saturación que pueda justificar la construcción de esta variante. Téngase en cuenta que las inversiones necesarias para ello han de ser cargadas a la Dirección General de Carreteras, y hay un límite para la adjudicación de estas inversiones de las administraciones supramunicipales por municipio. El Plan no puede resolver todos los problemas ni responder a todas las necesidades, sino sólo aquellas para las que cuente o prevé contar razonablemente con instrumentos y medios financieros adecuados. Con ellos debe atender los problemas estableciendo un orden de prioridades y, en éste, no parece que una variante para Zahara estuviese entre las que cabría atender en el plazo de vigencia del Plan.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996 Secretario



No obstante el Ayuntamiento tiene en esto, como en todos los demás asuntos tratados en este informe, la última palabra. Si consigue un acuerdo con la administración de carreteras para programar esta inversión el Plan la recogería sin más. En relación con esto puede estudiarse la posibilidad de prever una extensión turística en Zahara que no sólo permitiese la construcción a su cargo de esta variante, sino la remodelación de la ribera del Cachón. Se clasificaría el Suelo correspondiente como Urbanizable No Programado quedando supeditada la posible ejecución de estas operaciones urbanas a la aparición de un operador urbanístico capaz de llevar a cabo la promoción en las condiciones que el enclave requiere. En todo caso esta opción podrá encontrar dificultades para su Aprobación Definitiva -por la cuantía de Suelo Urbanizable que añadiría- que quizás podrían solventarse mediante compromiso formal de los futuros promotores para su ejecución inmediata, en cuyo caso el suelo se clasificaría como Urbanizable Programado.

2.2.2.3.7. Cuestiones relativas a las características de la ordenación: viario, calificación (usos), planeamiento de desarrollo y tipos edificatorios.

Se estudian en este apartado las cuestiones planteadas en los escritos de sugerencias al Avance, que se refieren a los asuntos arriba epigrafiados.

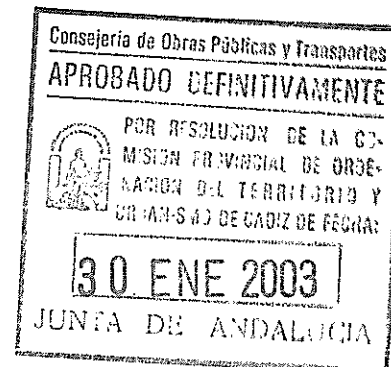
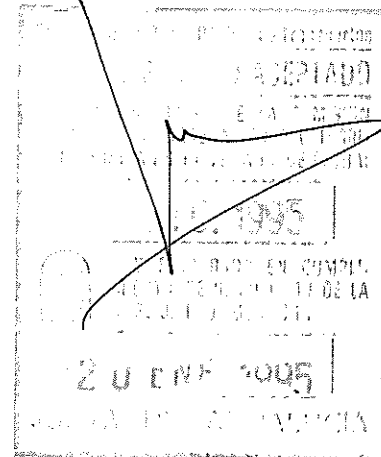
La mayoría de ellas expresan su disconformidad no con el modelo general que se trata de discutir, sino con el modo particular en que cada cual estima que afecta a su propiedad.

Las cuestiones planteadas son las siguientes:

1ª) En los suelos urbanos de Barbate, Zahara y Caños de meca se presentan solicitudes de:

- 1.1. Anulación de nuevas alineaciones para apertura de pequeños viales y áreas libres en los núcleos urbanos.
- 1.2. Anulación de la calificación de zona verde o área libre pública sobre las propiedades afectadas.
- 1.3. Cambio del uso (calificación) propuesto en el Avance.

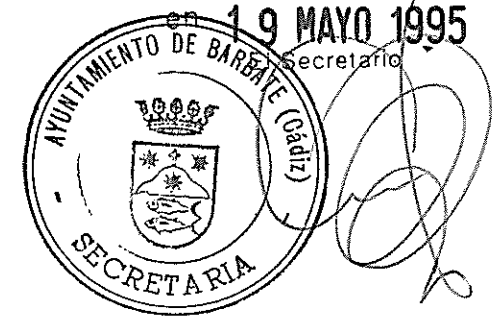
Son los escritos números:



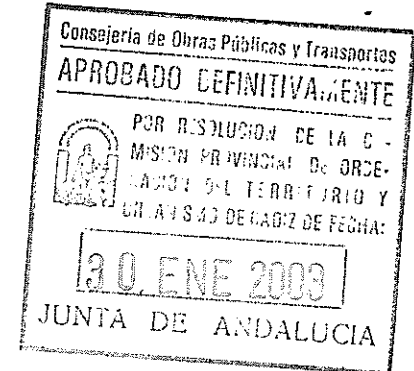
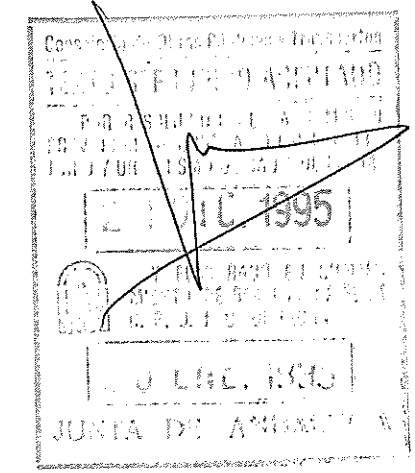
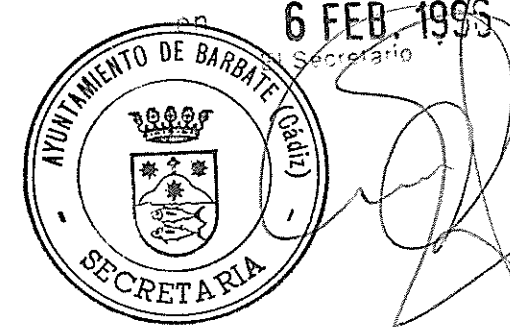
APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso n.º 988/05.

EL SECRETARIO.

Aprobado por el Pleno Municipal



Aprobado por el Pleno Municipal



- |               |                     |                |
|---------------|---------------------|----------------|
| 11            | 179(PERI B-9)       | 277            |
| 13(PERI Z-4)  | 180(PERI B-9)       | 278            |
| 14            | 181(PERI B-9)       | 284            |
| 15(PERI B-6)  | 182(PERI B-9)       | 285            |
| 16(PERI B-9)  | 183(PERI B-9)       | 286            |
| 18(PERI B-9)  | 184(PERI B-9)       | 294            |
| 19            | 185(PERI B-9)       | 295(PERI B-6)  |
| 23            | 186(PERI B-9)       | 296(PERI B-9)  |
| 38(PERI B-6)  | 188(PERI B-9)       | 297(PERI B-9)  |
| 51            | 189(PERI B-9)       | 328            |
| 84(PERI B-9)  | 190(PERI B-9)       | 334            |
| 85(PERI B-6)  | 193(PERI B-9)       | 342(PERI B-10) |
| 92(PERI B-6)  | 193                 | 360(PERI B-9)  |
| 93            | 194                 | 361            |
| 94            | 196(PERI B-9)       | 362(PERI B-9)  |
| 99(PERI B-10) | 197(PERI B-9)       | 364(PERI B-6)  |
| 100(PERI B-9) | 198(PERI B-9)       | 370(ZMT)       |
| 101           | 199(PERI B-9)       | 383            |
| 103(PERI B-9) | 201(PERI B-9)       |                |
| 104(PERI B-9) | 202                 |                |
| 105(PERI B-9) | 203(PERI B-9)       |                |
| 106(PERI B-9) | 204(PERI B-9)       |                |
| 107(PERI B-9) | 205(PERI B-9)       |                |
| 108(PERI B-9) | 206                 |                |
| 109(PERI B-6) | 207                 |                |
| 110(PERI B-6) | 208(PERI B-9)       |                |
| 111           | 209(PERI B-7 ZAPAL) |                |
| 112           | 210(PERI B-9)       |                |
| 113(PERI B-9) | 211(PERI B-9)       |                |
| 136(PERI B-9) | 212(PERI B-9)       |                |
| 137(PERI B-9) | 213                 |                |
| 138(PERI B-9) | 214(PERI B-9)       |                |
| 139(PERI B-9) | 216                 |                |
| 147           | 217(PERI B-9)       |                |
| 152(E.D. Z-3) | 219(PERI B-9)       |                |
| 157           | 220(PERI B-9)       |                |
| 162(PERI B-9) | 221(PERI B-9)       |                |
| 163(PERI B-9) | 222(PERI B-9)       |                |
| 164(PERI B-9) | 225                 |                |
| 165(PERI B-9) | 227                 |                |
| 166(PERI B-9) | 229(PERI B-9)       |                |
| 167(PERI B-9) | 232                 |                |
| 168(PERI B-9) | 258                 |                |
| 169(PERI B-9) | 259                 |                |
| 170(PERI B-9) | 260                 |                |
| 171(PERI B-9) | 261                 |                |
| 172(PERI B-9) | 262(ZMT)            |                |
| 173(PERI B-9) | 263                 |                |
| 174(PERI B-9) | 264                 |                |
| 175(PERI B-9) | 265                 |                |
| 176(PERI B-9) | 271                 |                |
| 177(PERI B-9) | 272                 |                |
| 178(PERI B-9) | 276                 |                |

Por lo general las peticiones no se fundamentan en criterios alternativos respecto del modelo propuesto -supuestos trazados o localizaciones más convenientes desde el punto de vista del conjunto- sino que se trata del rechazo puro y simple a la utilización de sus propiedades para fines públicos. Este rechazo tampoco se justifica jurídicamente, lo que en efecto no es propio de esta fase del Avance, pero tampoco lo es la discusión de los derechos particulares, sino la de los criterios generales de ordenación. Lo correcto para este momento hubiera sido criticar los criterios del Avance en cuanto a nuevas alineaciones, distribución de áreas libres y localización de usos por relación a otros alternativos y supuestamente más adecuados.

Pero lo que hacen los dicentes es pedir, simple y llanamente, que no se utilice su propiedad para un nuevo vial, ni para zona verde, ni para un uso distinto del que ya tiene.

En definitiva, el modelo urbano que resulta de los escritos de sugerencias al Avance no es otro que la suma de los intereses individuales de los propietarios de suelo y en él no hay lugar en el interior de los núcleos ni para nuevas zonas verdes, ni calles ni usos más positivos. Cualquier actuación de este tipo es considerada perjudicial por el propietario afectado, sin reparar, no ya en el interés público, sino en las propias ventajas que -en algunos casos, no en todos- pueden derivarse de la compensación, expropiación o permuta que le corresponda por el paso de su finca a titularidad pública.

En los escritos de sugerencias no se ofrece salvo excepcionalmente, razón alguna por la que haya que prescindir de las intervenciones propuestas. El Plan puede mantenerlas todas legítimamente, aunque ello signifique expropiar construcciones, con el único límite de los costes de expropiación que en el Plan se puedan asumir. Esto implica reconsiderar las propuestas del Avance bajo los siguientes criterios:

- a) Las pequeñas aperturas de áreas libres y plazas en los núcleos urbanos de Barbate y Zahara no tienen como principal objetivo sumar superficie de áreas libres para conseguir el estándar de 5 m2 por habitante que exige la Ley del Suelo, aunque su aportación en este sentido no es desdeñable. Su principal finalidad es crear pequeños subcentros locales que revitalicen un tejido urbano demasiado homogéneo y compacto.

En la fase de Avance se señalaron con tal fin aquellos suelos urbanos que, siendo aptos para ello, aparecían vacantes en la cartografía utilizada, algunos de los cuales estaban ya ocupados por edificación o han obtenido licencia antes del acuerdo de suspensión de las mismas. Lo consecuente será prescindir de aquellas áreas libres propuestas en el Avance cuya ejecución requiera la expropiación, por parte del Ayuntamiento, de edificios de construcción reciente y, en general aquéllas cuyo elevado coste no esté en acuerdo con la importancia prevista que pueda

tener en la estructura general de espacios y áreas libres públicas de los núcleos.

En algunos casos, como es el de la zona verde prevista en el solar del Cine Atlántico es posible mantener los aprovechamientos y obtener un área libre pública mediante la adecuada disposición de los volúmenes. En otros, como es el caso de la zona verde propuesta en el extremo occidental del actual Paseo Marítimo de Barbate, el área libre propuesta tiene un papel articulador que quizás pueda resolverse de otro modo (se estudiará) sin que ello haga admisibles los argumentos del dicente (escrito nº 294) sobre "el ya demasiado visto rincón llenos de jaramagos", pues lo que propone es el no menos visto repugnante bloque de apartamentos del que el propio Paseo Marítimo es una serie paradigmática. Si él afirma que su bloque puede ser de otro porte que los ya existentes ¿por qué no supone que pueda serlo la nueva zona verde?. En cuanto a la inercia de utilizar sin derecho "el solar para aparcamiento, no tiene más que vallarlo e impedir que eso ocurra, sin albergar duda de que lo que el Plan determina sobre el solar será "con derecho".

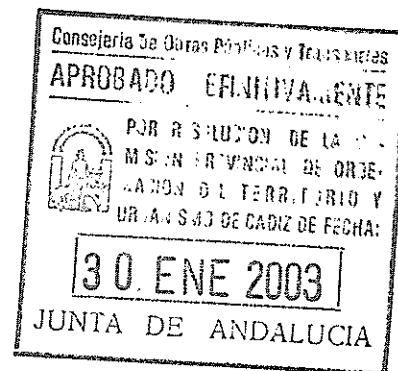
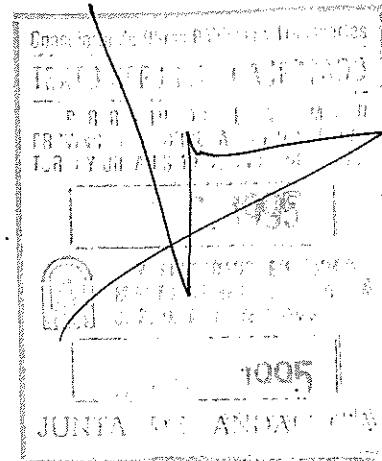
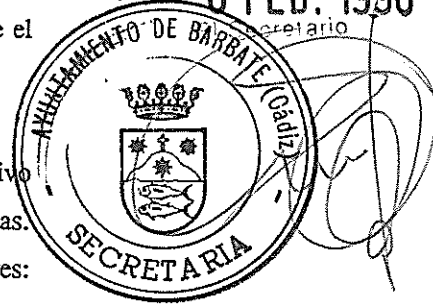
- b) La apertura de pequeños viales en los núcleos urbanos de Barbate y Zahara tienen como objetivo completar trazas viarias o permeabilizar frentes de fachada muy largos en zonas muy compactas. El criterio que se siguió en el Avance fue el mismo que el descrito en a) para las áreas libres: reservar para este fin suelos que aparecían vacantes. El criterio a seguir ahora será idéntico al propuesto para el caso anterior: prescindir de aquellas cuyo coste no se justifique en relación con la mejora obtenida en la conectividad y permeabilidad del espacio urbano. No es admisible el argumento de que el Plan renuncie a las alineaciones porque el propietario esté desarrollando proyectos según las antiguas (escrito nº 94). El Plan puede incluso expropiar edificios para su demolición con el fin de abrir calles y áreas libres públicas.
- c) Ordenación interna de El Zapal, donde se reconsiderará la propuesta del Avance para aprovechar, si es posible, los viales ya trazados y ejecutados y por otra parte se estudiará la posibilidad de segregarse del Plan Especial aquellas parcelas y edificaciones de las que pueda prescindirse. Estas no serán tantas como suponen los dicentes, ya que el Plan Especial debe resolver el contacto entre las nuevas edificaciones y las ya existentes, algunas de las cuales deben quedar incluidas en su ámbito. Asimismo debe el Plan Especial establecer una mayor permeabilidad entre el Zapal y las calles Ruiz de Alda y Avenida del Generalísimo, por lo cual deberán incluirse también las parcelas de borde donde sea posible y conveniente introducir las nuevas alineaciones que procedan.

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

El Secretario



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **22 Dic 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.

El caso particular del escrito nº 294 plantea problemas de presunta apropiación indebida por parte del Ayuntamiento de suelo de su propiedad, en los que el Plan no tiene por qué entrar. Si llevase razón, los suelos en esas condiciones que el Plan clasifique para zonas de titularidad pública deberán ser expropiados o compensados, pero no por ello habrán de ser calificados de otro modo.

- d) Ordenación interna y Plan Especial de la Ribera del Barbate (PERI B-9), donde se solicita en unos casos el mantenimiento de las edificaciones, o del uso existente y, en otros, de la localización de la propiedad, no deseando los dicentes la reubicación o realojamiento.

La remodelación de la Ribera del Barbate es una actuación muy conveniente para transformar positivamente la imagen del pueblo como recurso para la mejora de su atractivo turístico. Puede reconsiderarse la necesidad de eliminar la manzana edificada y consiguiente traslado de sus residentes y compensación de las propiedades con suelos en otro lugar. Para poder realizarla en estas condiciones habrá que ocupar con rellenos y muretes de defensa suelos del cauce, a fin de obtener la misma amplitud del paseo de ribera sin utilizar los terrenos de la propia manzana que ahora se mantendría. Ello requerirá la pertinente negociación con la Dirección General de Costas, aunque a nuestro juicio la Ley de Costas y su Reglamento permiten este tipo de actuaciones en el dominio marítimo-terrestre.

Convendrá asimismo conversar con los propietarios afectados por este PERI a fin de constatar que son conscientes de las contrapartidas y compensaciones que conlleva esta operación en caso de traslado así como de los costes que habrán de asumir en caso de permanencia, ya que, en caso de ejecutarse el Plan manteniendo la manzana edificable, ésta habrá de ser remodelada mediante nuevas alineaciones, accesos transversales al paseo desde las calles Queipo de Llano, Hermanos Romero y Ronda del Río, así como asignando nuevos usos, que manteniendo quizás algún local industrial vinculado a actividades dependientes de la industria marítima y pesquera, mejore sus características, mejore la proporción de los usos residenciales, turísticos y comerciales y recualifique las construcciones.

En algún caso se solicita reconvertir la vivienda en negocio de hostelería durante el tiempo que dure la tramitación del Plan. (escrito nº 259). Este tipo de petición no es objeto de este informe sino que debe tramitarse como solicitud de la correspondiente licencia al Ayuntamiento. Equivale, pues, a una solicitud de levantamiento puntual de la suspensión de licencias que no procede salvo que, tratándose de una simple adaptación de local, el propietario se comprometiese fehacientemente a no reclamar la indemnización futura de las obras.

e) Ordenación interna y Plan Especial del Antiguo Consorcio Nacional Almadrabeto (PERI B-6), donde se solicita lo mismo que para el caso anterior, aunque aquí parece necesario mantener la propuesta. Esta zona está muy degradada y, por su posición como remate oriental del Paseo Marítimo de Barbate debe ser remodelada, vinculando esta remodelación a la mejora ambiental del conjunto del Paseo Marítimo de Barbate y aprovechando su privilegiada posición para usos de mayor rentabilidad en beneficio del pueblo. Podría mantenerse a la población residente en las proximidades, uniendo en un solo Plan Especial y Unidad única de Gestión el PERI B-6 con el B-9.



f) Ordenación interna y Plan Especial del Real de la Almadraba (PERI B-10), donde se solicita la eliminación de la zona verde allí propuesta y la remodelación de la cabecera del paseo marítimo.

En este punto la ordenación propuesta por el Avance debe ser modificada para recoger adecuadamente la instalación del centro comercial en construcción. A la zona verde en cuestión se le deberá aplicar el criterio propuesto en el apartado a). Los dicentes deben saber que la asignación de una zona verde no merma los aprovechamientos que corresponden al conjunto de las propiedades ni a cada una de ellas, sólo los relocaliza.



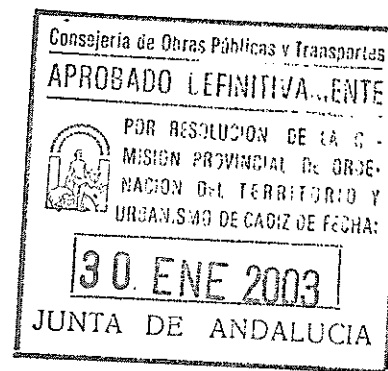
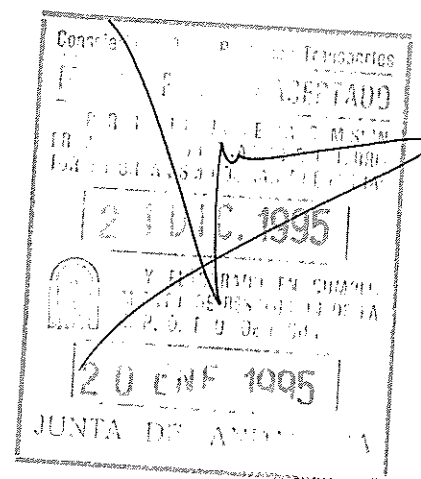
La ordenación que se proponga tratará de resolver adecuadamente la cabecera del paseo habida cuenta de la intrusión del centro comercial en la continuidad prevista en el Avance. Se tratará de respetar la edificación existente, organizando adecuadamente las nuevas fachadas.

No parece conveniente el aumento de alturas solicitado, aunque se estudiará por su posible adecuación como remate del paseo, aunque deben saber los dicentes que el aprovechamiento que les corresponda no será superior en principio al que actualmente tienen derecho.

La remodelación exige el mantenimiento de la suspensión de licencias aunque ésta pueda ser levantada previa comprobación de la adecuación del proyecto a las exigencias de la nueva ordenación y sus cargas, y al mismo tiempo, su compatibilidad con la Normativa vigente.

No parece procedente la supresión o retranqueo de la tapia del puerto, que debe mantener un límite físico suficiente con el espacio público urbano.

Respecto a los cambios de uso solicitados que no se refieren a zonas verdes y equipamientos las variaciones que procedan dependerán del ajuste posibilista de las propias



g) Un propietario al que se asigna área libre pública en las proximidades de la playa (escrito nº 370) pide que se suprima esta calificación y se incremente esa dotación en el casco, "donde existe manifiesta desproporcionalidad".

Ignora el dicente que el área libre en que se encuentra su finca en la propuesta de Avance viene determinada por el cumplimiento de la Ley de Costas por el Plan, así como las dificultades de toda índole para lograr más áreas libres en el interior del casco.

h) El escrito nº 11 -el único en plantear cuestiones desde el punto de vista del modelo urbano con carácter general- plantea las siguientes cuestiones:

h.1) Examinar mejor el tejido para reubicar zonas verdes, por la dificultad de obtener algunas de las propuestas.

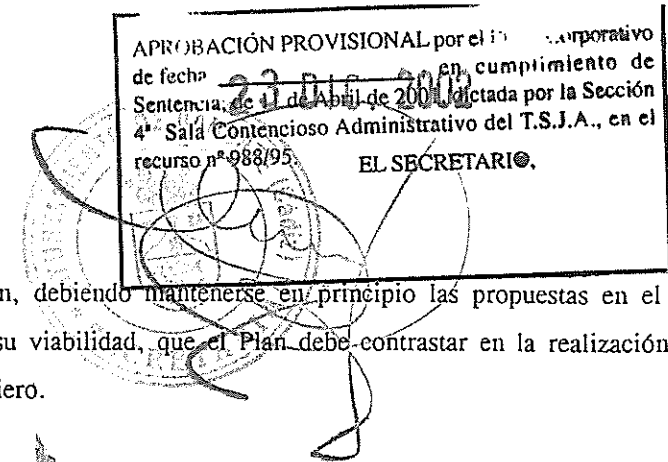
Se refiere al casco urbano, y es una recomendación innecesaria por obvia.

h.2) Convertir el solar del antiguo Cine Puerto en ampliación del actual Mercado de Abastos.

Se estudiará.

h.3) Catalogar antiguas casas-huerta en algunos de cuyos jardines traseros se han previsto actuaciones puntuales, y fomentar la visibilidad de estos jardines privados a través de sus vallas.

No se sabe a qué actuaciones concretas sobre casas-huerta se refiere. En cualquier caso no se recomienda la catalogación de este tipo de vivienda, sino en todo caso, y si es posible la asignación de una ordenación específica.

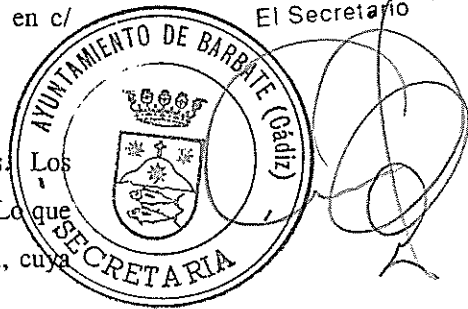


estrategias del Plan, debiendo mantenerse en principio las propuestas en el Avance previa comprobación de su viabilidad, que el Plan debe contrastar en la realización de su Estudio Económico-Financiero.



h.4) Algunas cuestiones relativas al viario tales como conexiones -algunas de las cuales son inviables- o ensanches -calle Agustín Varo- cuya gestión sería muy complicada, requerirán la consideración de su conveniencia por el Ayuntamiento. La retícula de farolas y su sustitución por otras que no impidan el acceso a los bomberos en c/ Agustín Varo es más objeto de una obra pública municipal que del Plan.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario

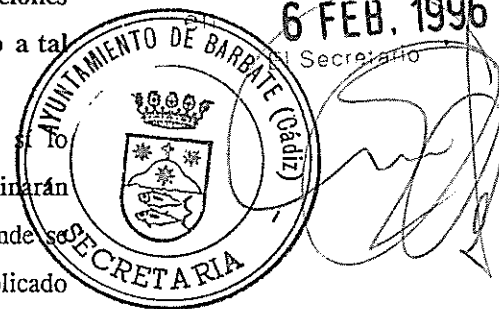


h.5) Sustituir la batería de bloques PU-B-12 por volúmenes más pequeños. Los volúmenes previstos son pequeños y permiten la visión del pinar desde la calle. Lo que se dibuja en el Avance no es la edificación, sino la zona donde ella se asentará, cuya volumetría no tiene la continuidad supuesta por el dicente.

h.6) Algunas consideraciones sobre la actuación prevista en el PERI B-9, que se podrán tener en cuenta según decida el Ayuntamiento para su incorporación a las directrices de dicho Plan Especial (Véase págs. 208 a 210 de este informe).

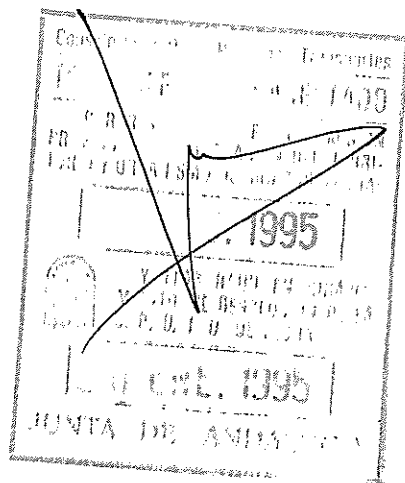
h.7) El Avance no tiene en cuenta la importante cuestión de espacios para dotaciones de aparcamientos. Habría que habilitar espacios céntricos y de extrarradio a tal fin, así como obligar a construirlos en ordenanzas.

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

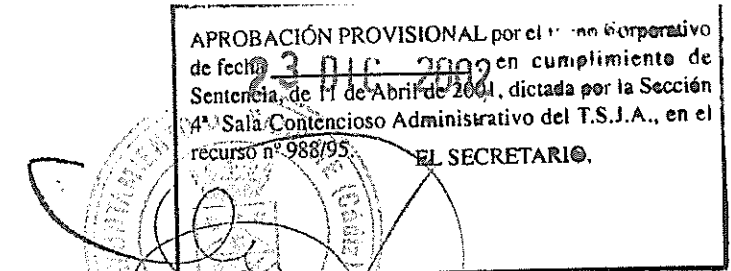


El dicente no tiene en cuenta que el Avance no entra en este detalle pero sí lo contempla implícitamente. Las dotaciones de aparcamiento se determinarán expresamente en las directrices para el desarrollo de los planes parciales, donde se contempla suficiente espacio público para atender esta demanda. Más complicado resultará en el casco urbano, donde no todos los tipos edificatorios son aptos para incorporar sótanos de aparcamientos y donde, aunque se incorpore tal exigencia normativa, no es de esperar una dinámica de sustituciones capaz de construir los aparcamientos necesarios en un plazo corto ni medio. Tampoco es fácil lograr espacios públicos suficientes en el interior sin agravar el problema, por inducción de nueva demanda.

El único lugar próximo al Casco donde podría acogerse una buena dotación de aparcamiento en superficie es la remodelación de la Ribera del Barbate. La buena conexión de este sector con la implantación turística portuaria podría requerir la despeatonalización del actual paseo marítimo, cuestión que deberá ser considerada por el Ayuntamiento para su posible incorporación a la siguiente fase de redacción del Plan.



2ª) Ordenación interna del Real de la Almadraba de Zahara (PERI Z-4), a la que se refieren los escritos 13, 23, 31, 37 y 194, solicitando:



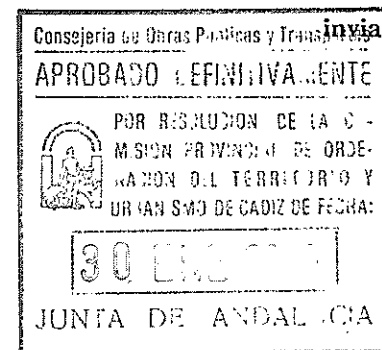
a) El nº 23 que se compagine el uso turístico-hotelero con residencial y de espacios libres, capaz de absorber el crecimiento natural para el que consideran que el Avance no clasifica suficiente Suelo Urbanizable.

Añaden que es voluntad de la Asociación de Vecinos "El Palacio", autora del escrito, que se respete escrupulosamente todo el conjunto histórico-artístico que conforma el Palacio y la Muralla.

La solicitud y su apoyo argumental son doblemente contradictorias e inconsecuentes. Por una parte las previsiones de crecimiento natural de Zahara son prácticamente nulas, habiendo suelo urbano vacante más que suficiente para acogerlo, y más si se considera el suelo urbanizable propuesto. Pero si lo que dicen fuese cierto, la solución estaría en incrementar el Suelo Urbanizable en la magnitud necesaria, no en compactar de uso residencial un sector al que por otra parte se quiere conservar en sus valores histórico-artísticos. Lo más conveniente en este caso es asignarle un uso lucrativo compatible con una gran cantidad de áreas libres ajardinadas en las que puedan integrarse los posibles restos arqueológicos que pongan al descubierto las excavaciones. En todo caso, la capacidad residencial de este recinto no resolvería el problema de acogida que suponen los dicentes.

b) El nº 37 afirma que el PERI en cuestión es una grave contradicción habida cuenta del mantenimiento y continuidad del trámite administrativo del Estudio de Detalle promovido por "Almadraba Cabo Plata, S.A.", que una vez aprobado no podrá ejecutarse debido a la suspensión de licencias.

Añade que la asignación a este Plan Especial de la desaparición de las edificaciones del Cerro de Currita y su relocalización, unido a la escasa edificabilidad prevista y que se desprende de los sucesivos informes aportados por la Comisión Provincial del Patrimonio, así como la carga sobre la promotora de todos los costes de excavación arqueológica y restauración del recinto hacen



inviable el PERI citado.

La contradicción entre las determinaciones del planeamiento vigente y las que propone el futuro son consustanciales a la actividad del planeamiento, y no suponen ilegalidad ni incoherencia administrativa siempre y cuando se respeten los derechos adquiridos, que el Plan desde luego respetará escrupulosamente, aunque no necesariamente en la forma que desearían los dicentes.

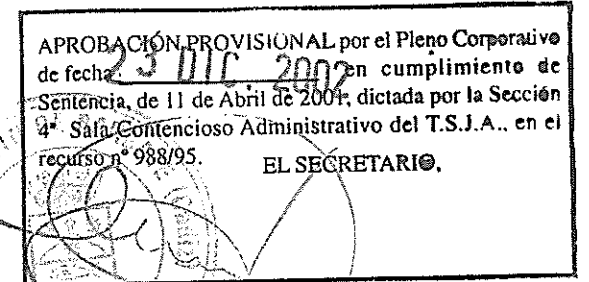
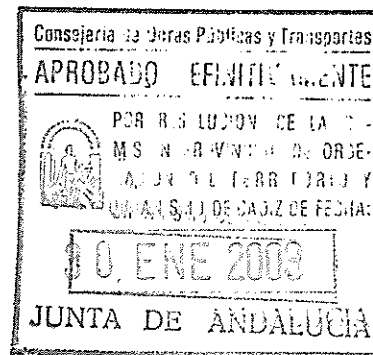
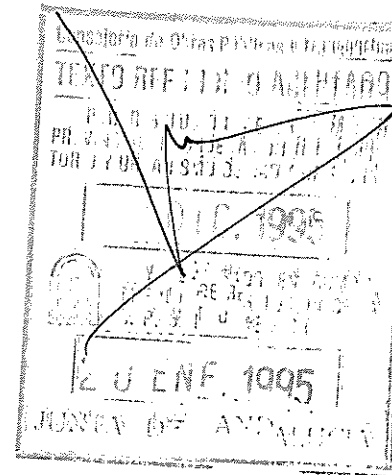
La desaparición de las edificaciones del Cerro de Currita viene obligada por la Ley de Costas a plazo más o menos largo, y el planeamiento no puede ignorar la necesidad de realojar a los residentes de este caserío. Además, y aunque no lo exigiese la Ley de Costas, su desaparición viene aconsejada por la necesidad de constituir un adecuado frente de playa del núcleo de Zahara, y más en el tramo donde se ubica una instalación turística de calidad y, sobre todo, unos restos de valor histórico que se pretenden utilizar e integrar en la actuación.

Otra cuestión es, desde luego, el de la rentabilidad de la actuación, que el Plan tendrá que considerar, sin descartar la posibilidad de actuar por cooperación o, incluso por expropiación, convirtiendo la actuación en pública total o parcialmente.

c) El mismo escrito nº 37 apoyándose en sus argumentos anteriormente comentados solicita la "supresión del PERI Z-4 y la agilización de la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle en tramitación", según el planeamiento actualmente vigente.

Asimismo, el nº 31 solicita también la supresión del PERI Z-4 por el altísimo coste que supone la desaparición de las viviendas del Cerro de Currita, entre ellas la del dicente.

En principio no debe accederse a lo solicitado salvo que, de los estudios que han de conducir a la formulación de la propuesta de Aprobación Inicial se demuestre la posibilidad de conciliar los objetivos que se proponen para este PERI con las sugerencias y peticiones formuladas. En todo caso, con PERI o sin PERI el Plan debe tratar de garantizar los objetivos propuestos respetando los derechos de los propietarios, sobre los que deben recaer las cargas de planeamiento que en derecho les correspondan mientras que la Administración deberá afrontar los costes que también en justicia deban ser a su cargo. Sólo en la medida en que dichos costes hiciesen inviable la propuesta se deberá renunciar a los objetivos perseguidos. Pero teniendo en cuenta también que algunos de éstos son ineludibles y la Administración no podrá dejar de asumir y



viabilizar los costes necesarios!

- d) Por el contrario, el escrito nº 194, de IU-CA, solicita incluir más zona verde respecto de la muralla del "Castillo de Zahara" para "evitar su masificación (sic)", que estando en la línea propuesta por el Avance, deberá no extremarse si es que la operación ha de posibilitarse económicamente.
- e) El escrito nº 13, también de "Almadraba Cabo Plata, S.A." añade la petición de que se anule la asignación de uso hotelero por su irrentabilidad o que se complemente con el residencial y el comercial, así como que la edificabilidad que se asigne tenga en cuenta el alto coste que conlleva la rehabilitación del recinto, y que se tenga en cuenta que el recinto se encuentra en ruina -aunque con posibles restos en el subsuelo que habría que descubrir- y que el valor histórico de los restos visibles es muy escaso según estudio técnico de carácter privado basado en los archivos de la Duquesa de Medina Sidonia.

El valor de los restos no podemos establecerlos sólo sobre la base de nuestro criterio ni del de otros estudios de iniciativa privada, sino que hay que tener en consideración los que exprese la Administración sectorial, aunque éstos puedan discutirse.

Con independencia de ello se tendrán en cuenta en el Plan estas observaciones -innecesarias puesto que esas consideraciones específicas son las que nos llevaron a asignar un Plan Especial- contemplando las opciones ya indicadas anteriormente. Véase cómo los propios argumentos del dicente en este caso redundan en la necesidad de un PERI.

3ª) Respecto de los tipos edificatorios, alturas de edificación e intensidad o densidad de uso, fundamentalmente en suelos urbanos se presentan los siguientes escritos: 13, 94, 98 (1), 102, 124, 140, 154, 155, 193, 194, 195, 216, 218, 273, 276, 294.

<sup>1</sup> Yerra el remitente del escrito nº 98. No se ha producido la Aprobación Inicial del Plan (art. 126 a 128 del Reglamento de Planeamiento), sino sólo la Exposición Pública del Avance (art. 125 de dicho Reglamento).

Urbanizable: cualquier ordenación que se llevase a cabo estaría cuestionando la permanencia de tales usos, desde luego el del camping y también el pinar, a menos que su propietario renuncie al derecho edificatorio que le correspondiese, cuestión a resolver en el Proyecto de Compensación, sin perjuicio de la percepción que le fuese debida en caso de necesitarse parte de su finca para alguna traza viaria, cuestión sobre la que más adelante se trata. Es dudoso que estos propietarios aceptasen que se clasificase como Urbanizable el resto del suelo previsto dejando a sus propiedades fuera de su delimitación, lo que por otra parte sería impropio desde el punto de vista de la ordenación resultante. La única solución satisfactoria para estos propietarios sería el mantenimiento del conjunto como Suelo No Urbanizable, pero es inadmisibles que el Ayuntamiento se viese impedido de desarrollar sus políticas urbanísticas en virtud de los intereses de la propiedad del suelo, y más si son dos propietarios frente a una multitud que desea lo contrario, aunque esto está por ver. En realidad, lo que realmente acota a estos propietarios que quisieran mantener el estado actual de sus propiedades es el proceso de ocupación espontánea que se ha detectado a su alrededor.

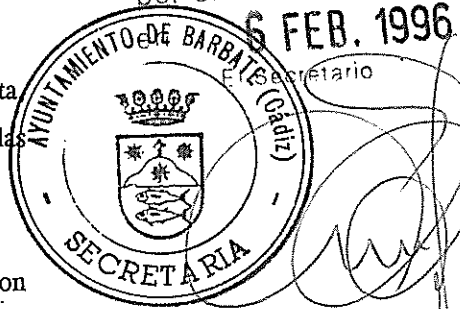
Sin embargo, la mayoría de los escritos no rechazan la clasificación de suelo propuesta ni que el sector se someta a un proceso urbanizador, lo que rechazan es hacerse cargo de las obligaciones que jurídicamente ello conlleva.

Por ello, no está tan claro, como afirmábamos antes, que realmente estén conforme con la clasificación de urbanizable asignada al suelo; tal vez el único modo de satisfacerlos sería el mantenimiento de la clasificación de suelo no urbanizable, pero eso sí, evitando los procesos de parcelación, ocupación y construcción ilegales que caracterizan la situación presente. Porque evidentemente si se clasifica el suelo de Urbanizable inevitablemente habrá que ejecutar viales, áreas libres, infraestructuras de servicios, equipamientos, etc. Y todo ello mediante cesiones obligatorias y gratuitas de suelo al Ayuntamiento. Y no sólo esto, sino también costear la ejecución de dicha infraestructura urbanística, las redes de servicio hasta el último módulo de pavimento de calle. De forma que quien no quiera asumir estas obligaciones tampoco quiere, aunque diga lo contrario, que el suelo se clasifique de Urbanizable. Si, por el contrario, se desea que dicha clasificación se haga efectiva, serán ineludibles todas las cargas anteriores. Por lo que se refiere a las cesiones de suelo para viales, áreas libres públicas y equipamientos, el suelo habrá de detraerse de las propiedades actuales, si no de unas, de otras. Y erran quienes creen que su propiedad no está afectada por la ordenación por el hecho de no aparecer dibujados sobre ellos algunos de los elementos mencionados. Por el contrario, todas las parcelas están igualmente afectadas, en la medida de que aquéllas de las que no haya de obtenerse suelo de titularidad pública, deberán aportar parte de su superficie para compensar a aquellos otros que sí han

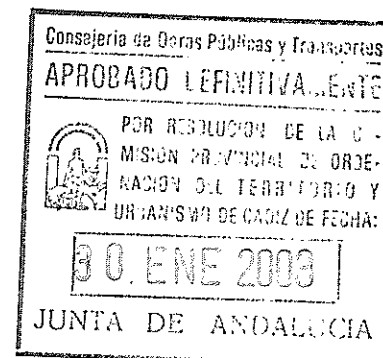
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995  
Secretario



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB. 1996  
Secretario



20 ENE 2005



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.

aportado físicamente ese suelo.

En consecuencia, y como se dijo anteriormente, todas las parcelas están análogamente afectadas por el Planeamiento, tanto por lo que se refiere a la aportación de suelo como a su participación en los costes de urbanización.

Una vez aclarado esto, tanto da que el Plan General dibuje los suelos de cesión de carácter local de los Planes Parciales, como que se limite a establecer exclusivamente la localización de los sistemas generales; pues en este segundo caso, la discusión sobre aquéllos puede quedar aplazada al momento en que los propietarios, al redactar los Planes Parciales, tengan inevitablemente que ponerse de acuerdo sobre la localización de dichas cesiones.

A la vista de lo anterior desde el Plan General sólo puede plantearse fijar el viario local o dejarlo a la redacción posterior de los Planes Parciales, siendo los sistemas generales de ineludible determinación por parte del propio Plan General.

El Ayuntamiento a la vista del presente informe deberá decidir el criterio a aplicar a este respecto, remitiendo las correspondientes instrucciones al equipo redactor del Plan General.

En cualquier caso ha de tenerse en cuenta lo siguiente:

- Respecto a los sistemas generales el problema fundamental planteado es el trazado de la variante norte. Los escritos que se dirigen contra el trazado propuesto en el Avance se apoyan en el supuesto de que dicho trazado se ha hecho arbitrariamente, "coja por donde coja"; o en el más sincero de que la nueva vía atraviesa varias parcelas, algunas de ellas con edificaciones que habría que demoler.

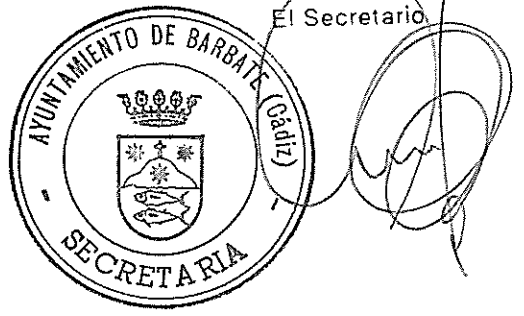
Lo primero es radicalmente falso. El trazado propuesto en el Avance es el más lógico teniendo en cuenta:

- Que el trazado carretero tiene no sólo la función de corredor viario, sino que establece límites y significaciones en el territorio, de tal manera que lo correcto en este caso es plantear un trazado que al mismo tiempo organice y ordene físicamente el borde del núcleo.

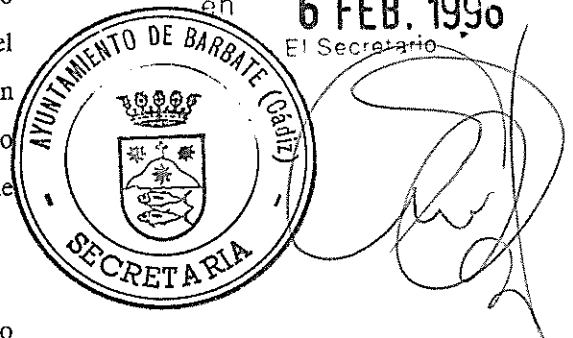
APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 2 Dic 2000 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso-Administrativo del T.S.J.A.. en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.

Como uno de los puntos extremos es obviamente el acceso a los Caños desde Barbate y el otro extremo ha de ser, o bien la curva de salida hacia Zahora, o bien la siguiente inflexión de dicha carretera, habiéndose elegido en primera instancia aquella solución, que implica la coincidencia entre la bolsa de suelo urbanizable y el trazado carretero. Este tiene, además la ventaja de que permite una calle de servicio paralela que, segregando los tráficos de paso de los de acceso y distribución al núcleo de los Caños, establece además una banda para zona verde equipada que, además de recoger gran parte de las áreas de sistema general necesarias actúa, convenientemente arbolado, de amortiguador de los ruidos provocados por el tráfico de paso. No es, por tanto, arbitrario este trazado, sino muy meditado y correcto, y no vale el argumento de que "en aras de la tranquilidad buscada por la que allí acuden a instalar su vivienda, dicha carretera deba alejarse más hacia el Norte", en primer lugar, porque con la zona verde propuesta ese posible problema está más que resuelto; y en segundo lugar, porque es bastante dudoso que quienes esto dicen busquen realmente la tranquilidad, puesto que el proceso indiscriminado de construcción ilegal que ellos mismos están produciendo acabará constituyendo un núcleo desordenado, congestivo y poco cualificado desde el punto de vista de la tranquilidad pretendida (y desde otros).

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

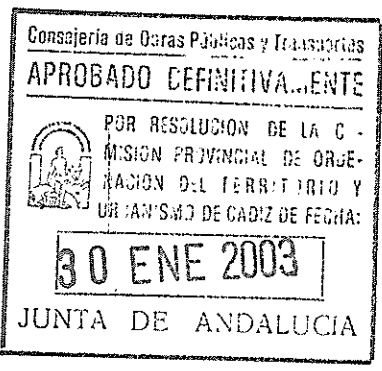
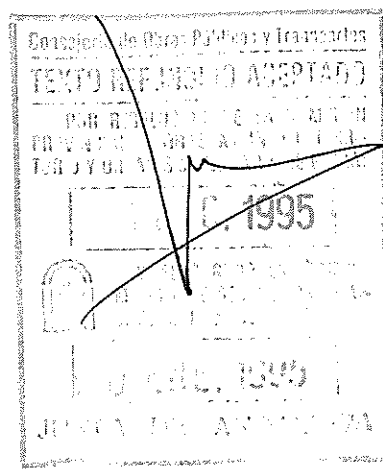


Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996 El Secretario.



b) Cabe también la posibilidad de dirigir la traza carretera desde el acceso anterior hacia la siguiente curva, transformando la vía de servicio en una ronda de acceso desplazada un poco más hacia el norte. Esta solución, en todo caso, podría llevarse a cabo sin que esto implique la clasificación de urbanizable para el suelo comprendido entre ambos viales, que deberá quedar como suelo no urbanizable.

En realidad, las críticas al trazado de la variante y a la falta de tranquilidad que conllevaría son formas encubiertas de protesta contra el hecho de que el trazado propuesto en el Avance requiere la demolición de algunas viviendas. No es que la carretera esté trazada arbitrariamente, es que sus viviendas están donde no deberían estar por haberse construido de forma ilegal. No se puede pretender, por tanto, que los trazados carreteros discurran por donde convenga a quienes no respetan las leyes vigentes, tanto más cuanto que es perfectamente legítimo y legal que incluso construcciones legalmente ejecutadas sean



expropiadas y demolidas en aras de la ordenación territorial y urbanística.

No son en absoluto admisibles los mencionados argumentos contenidos en los escritos de sugerencia, ni los siguientes que también se vienen a aducir.

Así por ejemplo, el autor del escrito nº 155 critica el trazado de la variante, aparte de por las razones antes comentadas, porque según afirma "la variante y vial de servicios..... responde a un modelo urbanístico que nada tiene que ver con la imagen y la ordenación que se ha ido consolidando en todo Caños de Meca.." y que dicha variante "debe adecuarse a las necesidades de clasificar los diferentes tipos de tráfico y no como el soporte fundamental de la ordenación del sector.." afirmación a la que se adscribe también el escrito nº 120. Es obvio que la variante propuesta cumple perfectamente las funciones clasificatorias que pide el dicente y además tiene la ventaja de que sirve de soporte estructurante de la ordenación del sector, como debe ser. Por otra parte, la ordenación propuesta en los Caños de Meca ha seguido las pautas que convienen al tipo de núcleo que se pretende conseguir, aprovechando hasta donde es posible el sustrato morfológico ya presente, por lo que la afirmación de que no se tiene en cuenta dicha estructura territorial es falsa. Lo que no puede pretenderse es que lo que allí existe es una ordenación, ni tampoco que el Plan acepte las consecuencias de un proceso absolutamente patológico y lo consolide, en vez de corregirlo adecuadamente.

En cuanto al argumento suscrito por el mismo autor (escrito nº 155) de que no es adecuada una zona verde lindante con el parque natural, es rotundamente rechazable, ya que el parque natural no es una zona verde urbana y no cumple, ni puede, ni debe cumplir las funciones que a ésta se le asignan, y que no son, como supone el dicente, meramente contemplativas. Por el contrario sirve de soporte para el asentamiento de usos recreativos y de servicios urbanos que no sólo vitalizan convirtiéndolo en centro de actividad y en una adecuada fachada urbana el eje viario interior, sino que además tiene la ventaja de que aprovecha para cesión de suelo la banda de protección de viario exigida por la Ley de Carreteras. De este modo se descargaría de obligaciones de cesión la superficie soporte de la zona residencial de la que habrá que detraer solamente las áreas libres públicas de carácter local que cumpliendo el Reglamento de Planeamiento, haga atractivo y bien dotado el asentamiento propuesto.

Otros escritos aducen discriminación o agravio comparativo, lo cual carece de sentido, puesto que el objetivo del planeamiento no es igualar a todas las propiedades, ya que en ese caso habría que clasificar de urbanizable la totalidad del término municipal, y por extensión el conjunto de las masas continentales, ya que en caso contrario, póngase el límite donde se ponga, siempre habrá alguien que quedando fuera observe discriminación o agravio comparativo.

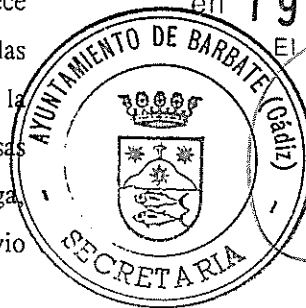
Otro argumento frecuente es el de la preocupación por la dificultad de reubicar sus derechos en el Planeamiento Parcial y Proyecto de Compensación por el fraccionamiento de la propiedad. Estas dificultades no se van a resolver trasladando la variante Norte, puesto que en todo caso quedarán incluidos en los correspondientes Plan Parcial y Proyecto de Compensación, cuya gestión presentará dificultades análogas, que habrá que superar, sin posibilidad alguna de eludirlas, como no sea, precisamente el mantenimiento de la clasificación como suelo urbanizable, que no requiere reubicación de derechos ni gestión alguna.

Respecto a los que solamente quieren, y así lo manifiestan honesta y sinceramente que sus parcelas se incluyan en suelo urbanizable, véase el capítulo de este Informe dedicado a Clasificación del Suelo.

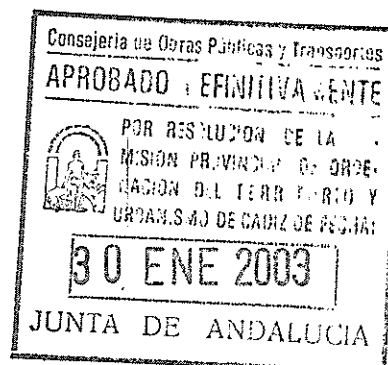
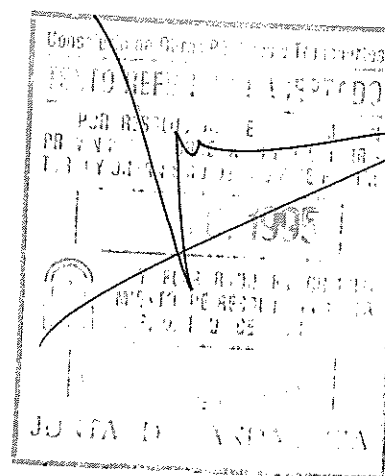
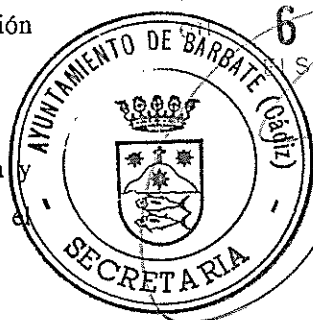
2. Los restantes Sistemas Generales de Caños de Meca son las grandes unidades longitudinales de zona verde que se sitúan en el borde sur de los suelos propuestos como urbanizables en el Avance.

En relación con ello debe advertirse que con independencia de la conveniencia de configurar una vía de borde en este lugar que tenga el carácter de un paseo marítimo con acerados amplios y áreas libres, el factor determinante de la organización asignada a estas zonas verdes es la Ley de Costas. Según ésta, en los suelos que, a su entrada en vigor (1.988), tuviesen la clasificación de No Urbanizable, la banda de servidumbre de protección ha de ser de cien (100) metros medidos desde la línea de mareas. En ella, todas las viviendas construidas ilegalmente serán objeto de demolición (Disposición transitoria 4ª.1.), salvo que procediese su legalización por razones de interés público. Habida cuenta de ello, es consecuente por parte del Plan General asignar a estas bandas la calificación de áreas libres públicas. Siendo objeto de futura compensación los

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 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.

derechos a que hubiere lugar. A este respecto, no se entiende que el escrito nº 155 argumentando contra la zona verde prevista junto a la variante, afirme que es más lógico situada en esta zona, como si el Avance no lo hubiera hecho así. Efectivamente, es lógico situarlos aquí, y además en la banda de protección de la carretera.

La provisionalidad del deslinde del dominio marítimo-terrestre no es óbice, como quieren algunos, para su aplicación por el Plan, y no sólo porque el Reglamento de la Ley de Costas así lo exige, sino también porque por mucho que varíe el deslinde definitivo, no parece que lo haga la línea de marea desde la que se cuentan los cien metros de banda de protección. En todo caso, el Plan, en su Aprobación Definitiva recogerá asimismo el deslinde y las bandas de servidumbre también definitivos, una vez que así queden definidas por la Dirección General de Costas tras las alegaciones presentadas a la misma, quedando a discreción de quienes se consideren lesionados en su derecho, la posibilidad de presentar en su caso un recurso contencioso contra dicha decisión de la Dirección General. Si el Plan General hubiese de aprobarse definitivamente sin que aún fuese firme el deslinde de Costas, y éste se modificase posteriormente, el Plan podría ser objeto igualmente de la subsiguiente modificación para recoger aquéllas determinaciones definitivas.

En este sentido, el desdoblamiento de la Avda. de Trafalgar en el sector de suelo urbanizable al Este del suelo urbano, la consecuencia lógica es el trazado correspondiente al deslinde de esta zona verde respecto de las parcelas edificadas que han de quedar en la otra margen. Los argumentos contra este desdoblamiento son, en algunos casos, antológicos, como el del escrito nº 82 que solicita su supresión o el cambio de su trazado, por contar con acceso las parcelas de la dicente y las de sus vecinos y porque las calles dan ruido y otras molestias que la que suscribe quisiera no tener que soportar.

El mencionado vial llega en la actualidad hasta el límite oriental de la finca de la dicente. el Avance no hace sino prolongarlo para dar acceso a suelos ahora vacantes y para ello se apoya en el trazado del tramo que ya está en funcionamiento por razones obvias. Variarlo supondría un quiebro inadmisibile en un trazado correcto como el que debe tener un núcleo bien ordenado, o bien, prescindir del tramo actual (que quedaría en fondo de saco) y plantear el trazado por otras parcelas, con no menores inconvenientes. La dicente debe saber:

APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Municipal de fecha 19 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.

Aprobar  
por el Pleno Municipal  
19 MAYO 1995  
SECRETARIA

1) Que el trazado de las calles se hace no sólo para dar acceso a sus parcelas y a las de sus vecinos próximos, sino para hacer accesibles otros suelos, cuyos propietarios tienen, como mínimo, el mismo derecho a edificar que la dicente.

2) Que naturalmente las calles deben tener accesos, calzada e infraestructura urbanísticas. El problema está en que sí se quiere vivir en el campo y en solitario hay que disponer de una finca de gran superficie y atenerse a las normas del Suelo No Urbanizable. Si se edifica en suelo rústico y en parcela pequeña y todo el mundo hace lo mismo, se termina generando un núcleo urbano, con sus calles, sus conducciones, sus farolas, sus coches y, por consiguiente, sus expropiaciones o compensaciones y todos los costes, molestias, cargas (y beneficios) que por ley corresponden a los propietarios de suelos urbanos o urbanizables.

En otros casos, como el escrito nº 119 se solicita que se mantenga la anchura del vial existente (en este desdoblamiento) o, en caso contrario, se invada la parcela del antiguo Cuartel de la Guardia Civil. Se fundamenta en que esa vía no tiene tráfico ninguno y las viviendas cuentan con acceso (se refiere a los actuales). Y propone que en todo caso se afecten intereses públicos y no privados. Su vivienda, dice, está construida desde 1.967. El dicente parece no entender, o no querer entender, que el acceso que ahora es suficiente no lo será a medida que las parcelas vacías se vayan edificando. La tendencia del núcleo Caños de Meca a convertirse en un poblado de vacaciones es lo que el Avance recoge con previsiones de futuro. Si el suelo ha de ser urbanizable habrá que hacer calles, y si el núcleo ha de tener un orden urbano, algunas de las parcelas y construcciones actuales habrán de ser afectadas por viario. La apuesta alternativa sería dejar el suelo como No Urbanizable y con todas las construcciones ejecutadas sin licencia en la ilegalidad y, en la medida en que no es admisible esta situación, aplicar tanto a las futuras construcciones como a las ya ejecutadas el Reglamento de Disciplina Urbanística con todas sus consecuencias.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
6 FEB. 1996  
SECRETARIA

3. En relación con los criterios de ordenación previstos en el Avance para el viario, zonas verdes y equipamientos locales, los problemas planteados radican en que nadie quiere que sobre su propiedad se determine un viario o un equipamiento, siendo inevitable que se localicen físicamente en parcelas actualmente de propiedad privada como ya se ha explicado anteriormente.

Ha de tenerse en cuenta que la ubicación de zonas verdes y equipamientos tiene una misión estructurante y ordenadora y no pueden localizarse, como proponen algunos dicentes, en zonas no parceladas (marginales y externas) o donde haya suelo público, si éste no tiene la posición adecuada. Pero, sobre todo, que haya o no suelo público en posición adecuada, los propietarios privados tienen la obligación establecida por la Ley, de ceder parte de su propiedad rústica para obtener el derecho a urbanizar y a edificar.

La mayoría de los escritos no se fundamentan, limitándose a solicitar o exigir la modificación de la propuesta. En algunos casos se aducen argumentos o incluso se plantean propuestas alternativas que excepcionalmente resultan aceptables.

Por lo que se refiere a la afección de intereses públicos, parece no entender el dicente que al afectar la parcela del edificio de la Guardia Civil, se afectarían también por el viario las parcelas subsiguientes, que también son privadas aunque no sean suyas. El trazado se hace con un criterio ordenador

En algún escrito se plantea la conveniencia de utilizar pautas de ordenación "del urbanismo tradicional", queriendo, al parecer, el dicente comparar el arbitrario trazado de algunos caminos existentes con la lógica viaria de los trazados medievales

21 DIC. 1995

30 ENE. 1995

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

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 JULIO 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2002 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

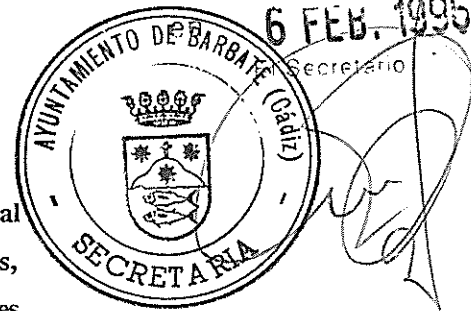


el carácter de mínimos obligatorios, pero pueden ser superiores. En caso de excedente sobre lo que sea razonablemente estimado oportuno en función de la viabilidad de las operaciones, siempre cabe el recurso a la expropiación o a la permuta. En cuanto al tamaño medio de la vivienda, hay que tener en cuenta que no todo serán chalets, y que los apartamentos y habitaciones en régimen de aparthotel afectarán a la superficie media, que no será de 200 m2/viv., aunque este tipo y aún otros mayores sean admisibles.

5ª) Por lo que se refiere a la ordenación de los crecimientos (Suelo Urbanizable) de Barbate, se presentan los siguientes escritos:

11, 96, 139, 142, 143, 144, 145, 156, 160, 161, 187, 194, 195, 232, 274, 275, 342, 363.

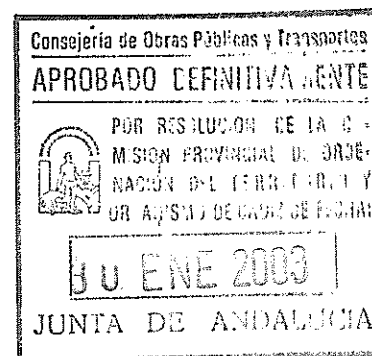
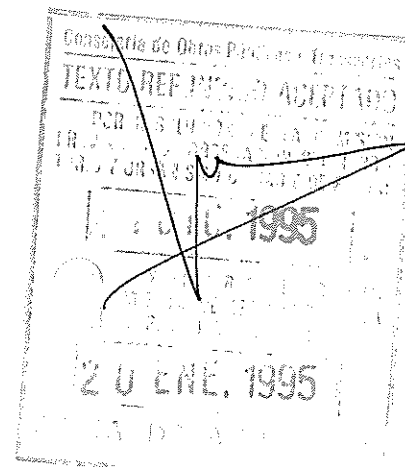
Aprobado por el Pleno Municipal



Las cuestiones planteadas son:

a) El Avance propone una ordenación inadecuada para los suelos de crecimiento al Norte del núcleo de Barbate, sobre todo, por lo que se refiere a las zonas verdes, que adolecen -según los dicentes- de estar constituidas como espacios muy grandes y marginales al núcleo urbano, no cumpliendo las funciones que pretende y legalmente debe pretender, y se pregunta ¿cómo distinguir entre esas zonas verdes periurbanas y el puro campo?.

La ordenación que propone el Avance es indicativa, correspondiendo al planeamiento Parcial la ordenación de los ámbitos de suelo urbanizable, aunque el Plan impondrá a estos algunas determinaciones tales como viario principal o estructurante, elementos del sistema general de equipamientos y espacios libres, etc. No obstante la ordenación propuesta en el Avance no es inconsecuente, como se pretende por el dicente, si bien corresponde a otro modelo que el que por él se propone. En la dibujada en el Avance el criterio ordenador ha priorizado la constitución de fachadas a las calles de borde, incluida la carretera de acceso. Las áreas verdes quedan así en los límites del consolidado con el "puro campo", distinguiéndose fácilmente de él por el simple hecho de su urbanización y adecuación para usos recreativos de carácter urbano, de modo que quien no sepa distinguir entre un jardín urbano y el puro campo sería la persona con menos motivo para reclamar tal distinción. La propuesta de ordenación del Avance viene determinada por la dimensión de las áreas de suelo urbanizable, por su forma y



límites, así como por la mencionada prioridad, no siendo inadecuada la ubicación de áreas libres urbanas de transición entre el espacio edificado y el paisaje rural de la marisma o el espacio del Parque Natural. El modelo que propone el dicente también es válido teóricamente, pero por las ya mencionadas condiciones topológicas se concretaría en sendas barriadas aisladas del núcleo edificado por la discontinuidad de un gran vacío ocupado por las áreas libres, sin que la magnitud de las barriadas de la margen exterior de las zonas verdes fuese la suficiente para obtener un conjunto equilibrado, con el inconveniente adicional de pérdida de buenas fachadas a la vía principal (actual carretera de acceso desde la Barca de Vejer). Seguramente la ordenación más correcta haya que buscarla mediante la composición y acuerdo entre los dos modelos en discusión.

El Plan tratará de encontrar el adecuado punto intermedio entre ambos criterios para fijar las directrices de ordenación al Plan Parcial.

b) No aparece en el Avance la justificación específica de la zona de protección al viario en este lugar frente a la colmatación de sus bordes en el resto de la red viaria.

Lo que el dicente llama banda de protección no es sólo tal cosa, y su justificación se infiere del conjunto de la Memoria de propuesta de ordenación. Además es obvia: en las traseras del PP-B1 y del PU B-12 actúa como tal la zona verde propuesta, mientras en el tramo que recorre el borde norte del PP-B-4 es compatible con las áreas libres públicas de las parcelas edificables ya que éstas son de baja densidad y permiten el necesario retranqueo de la edificación. En el tramo intermedio entre los dos anteriores la banda de protección se configura linealmente entre la carretera de acceso al puerto -que desde el nudo de entrada al sector PPB-4 pasa a ser una avenida urbana- y la vía de borde del núcleo urbano.

c) Que se admita en todos los suelos de crecimiento residencial el tipo de bloque plurifamiliar, y no sólo la vivienda unifamiliar aislada o en hilera. Se argumenta a favor de esta consideración la conveniencia de abaratar los costes de promoción de viviendas que en gran parte serán de Protección Oficial, siendo los tipos unifamiliares demasiado costosos para destinatarios de bajo poder adquisitivo. Ello es verdad sólo hasta cierto punto, habiendo proliferado en nuestro entorno andaluz la vivienda social de tipo unifamiliar, que es la más acorde con las características

paisajísticas de los núcleos rurales. No puede obviarse la negativa incidencia que la edificación plurifamiliar en altura superior a tres plantas ha tenido sobre el propio núcleo de Barbate, por lo que el Plan utilizará esta tipología con mucha cautela, incluyéndola allí donde el entorno lo admita bien y sea conveniente desde el punto de vista económico y siempre en condiciones ordenancísticas que garanticen la cualidad de la imagen urbana.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
19 MAYO 1995  
El Secretario



- d) Algunos escritos solicitan la reducción de áreas libres públicas propuestas en el Avance, argumentando exceso de cesión respecto de los módulos mínimos de reserva en suelo residencial. A este respecto se remite a lo dicho en diversos pasajes de este informe. Ha de tenerse en cuenta que el Plan no sólo puede establecer cesiones locales superiores a los mínimos, sino que los planes parciales deben contribuir al equipamiento general del núcleo, con la consiguiente aportación de suelo para Sistemas Generales. Ello, por otra parte, no reduce el valor de sus derechos de propiedad, pues el alcance de estos queda determinado por el aprovechamiento bruto asignado por el Plan, de modo que nada gana el Plan Parcial que, pudiendo edificar un determinado número de viviendas, vea reducida su aportación al Sistema General de Areas Libres con el mismo número de viviendas.

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



- e) En algún caso se solicita modificación de la sección del nuevo paseo marítimo frente al puerto de Barbate y su prolongación hacia el Este continuándose por el actual.


Esta propuesta se estudiará en relación con el nuevo proyecto de remodelación del actual paseo marítimo de Barbate.

- f) Algún escrito solicita variaciones en los usos pormenorizados de los Planes Parciales B-2 y B-3. Véase a este respecto lo dicho en el apartado a) anterior. Otro se limita a dejar constancia de la existencia de un local comercial en Suelo No Urbanizable que queda afectado por el nuevo paseo marítimo del Puerto.

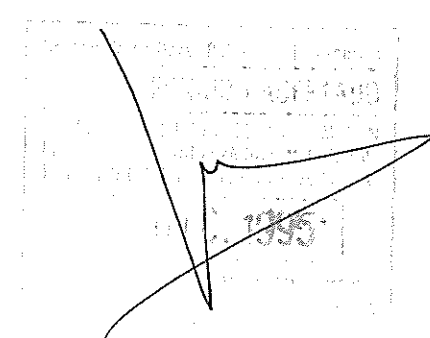
- g) El escrito número 11 es de los pocos que, con mayor o menor acierto, plantea cuestiones desde el punto de vista del interés general, y no desde el de su condición particular de propietario. Así, solicita:

- g.1) Cuidar el crecimiento hacia el pinar, lo que ya hacemos.
- g.2) Evitar la tipología de bloques en el Paseo Marítimo del puerto de Barbate. Esta precaución no es necesaria. Lo que hay que evitar son los bloques de baja calidad y excesiva altura, pero un paseo marítimo requiere una fachada más compacta y con apoyo comercial, y más cuando no se abre a la playa, sino al Puerto Deportivo.
- g.3) Conexión del Puerto Deportivo a la Ciudad Turística, no colocando valla y mejorando el aspecto de la del Puerto Pesquero. En ello se está, aunque la mejora del aspecto de la tapia del puerto no puede ser abordada por el Plan más que con acciones urbanísticas (configuración del Paseo) correspondiendo las obras de la valla actual a la iniciativa del propio Puerto.
- g.4) Nuevo puente y crecimiento hacia la otra margen del Río, hacia Zahara, adelantándose al futuro. La zona turística del Puerto queda residual en la trasera de un puerto pesquero, actividad puramente industrial. El crecimiento hacia Zahara en términos de extensión residencial y turística es desaconsejable en estos momentos por las razones que se han expuesto en las págs. 171 y 172 de este informe. Adelantarse al futuro no es prever crecimientos excesivos malgastando recursos, sino aplicarlos afinadamente en acciones eficaces, y ello exige que la clasificación de suelo se limite ponderadamente y de acuerdo con los recursos disponibles y previsibles. Sólo se justificaría el crecimiento hacia el Este si no fuese posible llevarlo a cabo hacia el Oeste, pero no ambos simultáneamente.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 19 de Mayo 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



1995



Consejería de Obras Públicas y Transportes  
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CÁDIZ  
30. ENE 2003  
JUNTA DE ALCALDIA

Por otra parte, el sector Oeste no queda residual, ya que por una parte se asoma a la Playa de la Yerbabuena y por otra el relativo conflicto con la actividad pesquera puede resolverse por la especificidad de ésta, que no es una actividad industrial cualquiera: no es molesta y no cabe duda que, adecuadamente tratada, puede ser convertida en atracción turística (lo que el argot turístico se denominan recursos de "antropomo"). Además, localización del Puerto Deportivo induce necesariamente la de la correspondiente implantación de esta extensión turística.



- g.5) Utilizar como carretera de acceso al Puerto la traza del camino actual, dejando así suelo de extensión futura para el núcleo en esta zona.

Esta propuesta merece ser estudiada, aunque podrá generar nuevos conflictos con la administración medioambiental y los grupos ecologistas. Para evitarlo, y sea cual sea la solución definitiva de acceso se deberá plantear la desafectación del Parque y Monte Público teniendo en cuenta esta posibilidad.

- g.6) No parece acertado situar un polígono industrial a la entrada del pueblo, que rompe su atractivo. Parece más lógico situarlo en la zona posterior del olivar, donde se enclava ahora, nunca delante, o en la zona de marismas, entrando en polémica con el deslinde de Costas. Asimismo pide que se dote al Polígono Industrial de buenas comunicaciones y de grandes espacios verdes, como General Motors en Puerto Real.

No se entiende esta petición, por cuanto las naveas actuales están todavía más a la entrada del pueblo y en una zona donde resulta complicado encajar un Polígono Industrial por la escasa dimensión de la banda de terrenos entre la carretera y la línea del deslinde marítimo-terrestre.

Por otra parte es necesario mantener la mayor proximidad de conexión de la red de saneamiento del Polígono con la general del núcleo a un coste razonable. Es contradictorio además afirmar que un Polígono Industrial afea la entrada al pueblo, y pedir grandes zonas verdes que lo cualifiquen, ya que en este caso pueden disponerse de tal forma que la fachada del Polígono no desmerezca. Es el caso del Polígono Industrial propuesto en el Avance, cuya fachada a la carretera es una zona verde y cuya calle de servicio podrá estar ocupada por industria-escaparate.

Las comunicaciones del Polígono propuestas en el Avance son excelentes y su dotación de zona verde la suficiente par cubrir los objetivos propuestos, aunque, naturalmente se trate de un modelo distinto del de Puerto Real, en respuesta a la también distinta naturaleza de la demanda de Barbate respecto de la del "Area Metropolitana" de Cádiz.

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



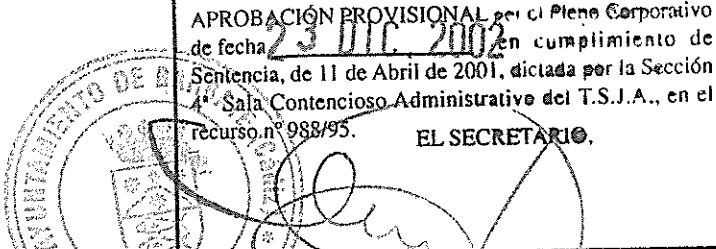
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1995**  
El Secretario



Comisión de Obras Públicas y Transportes  
**REVISADO ACEPTADO**  
12 DIC. 1995  
120 ENE. 1995  
JUNTA DE ANDALUCIA

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
POR RESOLUCION DE LA COMISION 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.**



- g.7) Bajar la densidad del PRB-1 y escalonar para no estropear la entrada tan bonita de pinares que tiene Barbate.

Para tal fin no es necesario bajar la densidad, que se ajustará en función de criterios determinándose por la viabilidad de las operaciones dentro de una tendencia general a densidades medias-bajas.

- g.8) Dotar la entrada de grandes avenidas, con dobles carriles y espacios verdes, retranqueando la edificación para que no se pierda el encanto de esta entrada.

La ordenación propuesta en el Avance es indicativa y esquemática. En fase posterior se hará frente a estos detalles que en el Avance se pasan por alto para centrarse en cuestiones más generales.

Por lo que se refiere a la ordenación del suelo urbanizable propuesta por el Avance para Zahara de los Atunes, se presentan los siguientes escritos: 13, 23, 152, 223, 267, 334.

Las cuestiones planteadas son las siguientes:

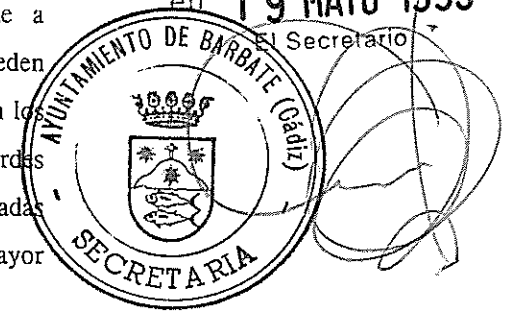
- a) El espacio de zona verde junto al suelo rústico puede ser excesivo para las actuales necesidades de Zahara, teniendo en cuenta que el suelo es un recurso escaso en este núcleo. Estas zonas verdes son compaginables con zonas residenciales.

El argumento es falaz, porque si el suelo es escaso lo que habría que hacer es edificar en alta densidad, cosa innecesaria habida cuenta de las previsiones de crecimiento. La escasez es un concepto relativo de modo que aún habiendo poco suelo, si el crecimiento es pequeño no hay tal escasez.

En segundo lugar, la zona verde que se propone tiene un claro carácter articulador y responde a la necesidad de plantear un buen elemento de borde de contacto con la posible continuidad del tejido más allá del límite del término (es decir, en territorio de Tarifa).

La superficie de área libre a que se refieren los dicentes es de 14.675 m2, que llega a 18.975 m2 si se suman las de las placitas dibujadas en el Avance. Con las

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



exigencias mínimas del Reglamento de Planeamiento, esta superficie viene a corresponder a unas 460 viviendas. Sólo en los planes parciales previstos pueden estimarse 260 viviendas, con lo que el excedente de zona verde a que se refieren los dicentes no es suficiente para cubrir el déficit actual de Zahara. Las zonas verdes propuestas no sólo son compaginables con la residencia sino que están compaginadas en el Avance y, a lo que parece, habrá que compaginar algo más mediante mayor dotación de áreas libres.

- b) Solicitan un eje N-S en el Pradillo, ejecutado como Sistema General y que fuese a su vez Paseo Marítimo.

El eje N-S en el Pradillo está previsto en el Avance, aunque con esa directriz no es ni puede ser un Paseo Marítimo. La posibilidad de prolongarlo hasta la Playa está impedida por la banda de edificaciones de primera línea de playa, algunas de las cuales habrían de expropiarse y demolerse para tal fin. Puede estudiarse si el Ayuntamiento así lo indica, aunque ello llevaría a la ejecución de un verdadero paseo marítimo adicional, sino ahora sí en un futuro, habiendo de estimarse la conveniencia o no de urbanizar a tal extremo este frente marítimo.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996

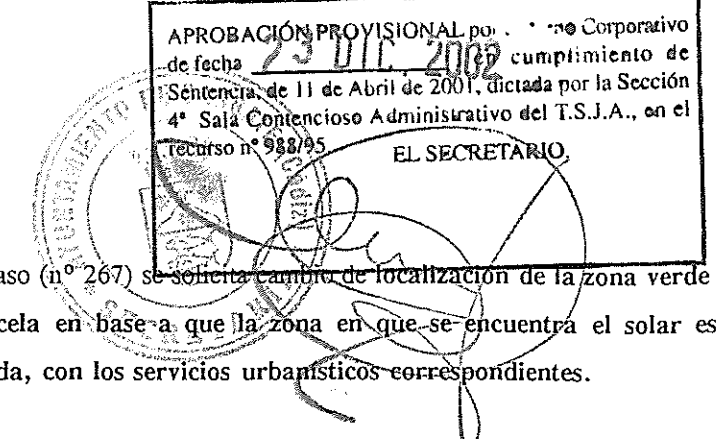
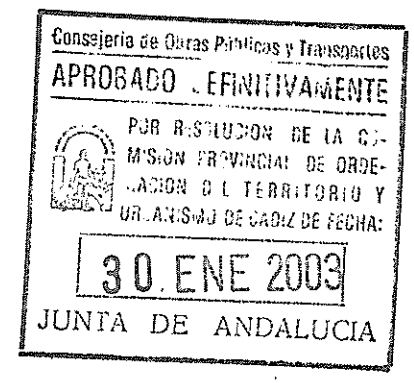
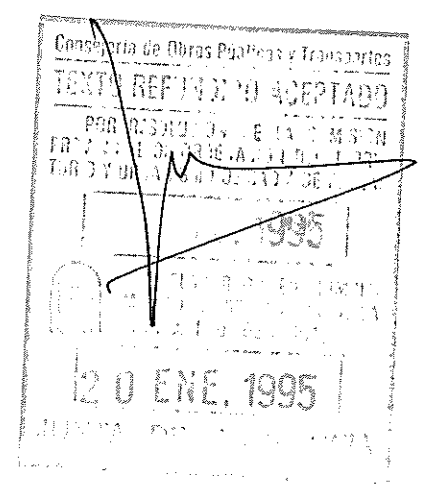


- c) Se solicita un paseo de ribera bordeando el Río Cachón y el mar.

La posible refachadización de la Ribera del Cachón es una obra costosa que habría que vincular a un nuevo crecimiento residencial o turístico en las márgenes del Río, no pudiendo afrontarse su coste directo por la Administración. El Ayuntamiento debe pronunciarse sobre esta cuestión teniendo en cuenta los problemas de posible exceso de oferta de suelo urbanizable que puedan derivarse de ello, que tendrían que justificarse mediante compromisos reales de ejecución y, al mismo tiempo no introducir distorsiones en la jerarquía de prioridades del Plan.

- d) En algún caso (nº 334) se solicita el desplazamiento de un trazado en el borde sur de Zahara, junto al Real de la Almadraba.

Se estudiará teniendo en cuenta la presión que introduce el deslinde del dominio público marítimo-terrestre.



- e) En otro caso (nº 267) se solicita cambio de localización de la zona verde que afecta a su parcela en base a que la zona en que se encuentra el solar es una zona urbanizada, con los servicios urbanísticos correspondientes.

El argumento no se sostiene puesto que nada impide asignar zonas verdes en suelo urbano, y por lo que se refiere a la sugerencia de localizar la zona verde "donde no perjudique" se remite a lo dicho en las págs. 19 y siguientes de este Informe.

Por otra parte es dudoso que la parcela en cuestión sea suelo urbano. A este respecto se remite a las páginas ..... de este informe.

- f) El escrito nº 223 plantea un conjunto de alternativas, algunas difícilmente viables -más espacios libres y verdes, de recreo y actividades culturales- que serán objeto de consideración hasta el límite de lo posible y de lo conveniente, pues tampoco hay que exagerar la necesidad de espacio para estos fines. Lo mismo cabe decir por lo que respecta a las dotaciones de aparcamiento, que serán objeto de estandarización en las directrices para el desarrollo de Planes Parciales.

Se solicita igualmente suelo industrial (véase lo dicho a este respecto en las páginas 172 y 173 de este informe). Y se propone una alternativa de ordenación a la que se supone una mejor adecuación para obtener mayor protección contra vientos de Levante, que será estudiada para su incorporación, en lo posible, a la propuesta del Plan, que debe tener en consideración también otros parámetros. En cuanto a la asignación de suelo para edificación aislada se estudiará en relación con las dimensiones y organización final que para el Suelo Urbanizable resulta de la consideración del conjunto de las sugerencias presentadas.

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

2.2.2.3.8. Cuestiones relativas a la gestión.

Se consideran en este apartado las observaciones y sugerencias relativas a la futura gestión del Plan o a problemas con ella relacionados, que se contienen en los escritos presentados durante Exposición Pública del Avance.

Aprobado por el Pleno Municipal



Vuelve a surgir aquí la falsa creencia de que el estudio del catastro tiene por finalidad adaptar la ordenación al parcelario preexistente, y no es así. El estudio de la estructura catastral tiene por finalidad la búsqueda de unidades y polígonos que presenten la gestión más fácil dentro de las posibilidades de la ordenación propuesta, pero no subordinando ésta a la facilidad de la gestión. Por otra parte, esta facilidad no puede depender de que a un propietario se le engloben sus fincas en el mismo Plan Parcial, si para ello hay que subdividir las de otros, de modo que la aplicación del criterio del dicente con carácter general -a todos los propietarios y no sólo a él mismo- llevaría a que los límites de las unidades de gestión reprodujesen la irregularidad de las fincas rústicas, cuyas lindes habrían de convertirse en calles de trazado irracional o en discontinuidades edificatorias dentro de las mismas manzanas solapadas entre propiedades colindantes.

Las cuestiones planteadas son las siguientes:

1ª) Respecto a la delimitación de los planes parciales o Especiales, los escritos números 10, 39, 70, 95 y 155 contienen diversas observaciones que van desde el desacuerdo con los criterios de delimitación, o sólo con el tamaño del ámbito hasta los que sin que les parezca inadecuada la propuesta desde el punto de vista general, se limitan a solicitar un cambio que estiman conveniente a sus intereses.

Los argumentos en que se pretende apoyar la crítica es muy inconsistente, como consecuencia de querer retorcer las premisas con tal de disfrazar a trancas y barrancas, el interés privado para presentarlo como interés público.

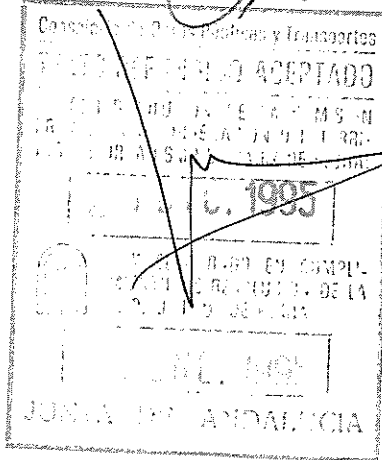
Aprobado por el Pleno Municipal



Así, por ejemplo el autor del escrito nº 70 representa a un propietario que dice tener 93.000 metros cuadrados, 40.000 en el sector B-1 y 53.000 en los B-2 y B-3 (más del 80% de ellos en el B-2, y menos del 20% en el B-3) y dice en son de queja que nos encontramos con una propiedad afectada por tres Planes Parciales. Para ser exactos habría de decir un propietario afectado por tres Planes Parciales, pues las propiedades o fincas son dos áreas inconexas, una a cada lado de la carretera. Lo peregrino, sin embargo es la afirmación de que ello dificulta casi hasta la inviabilidad el planeamiento.

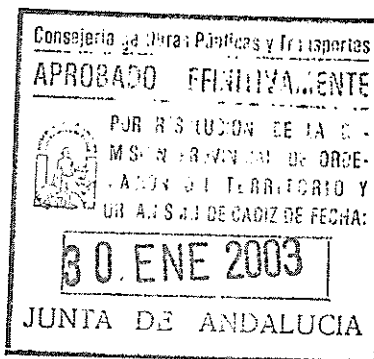
Tampoco es admisible el argumento de que la delimitación del sector B-2 es muy artificiosa frente al B-3 fácilmente gestionable dada la estructura de su propiedad. Lo que ocurre es que en el sector B-3 el dicente sería minoritario y prefiere que se incluya toda su finca en un solo Plan Parcial en el que ya cuenta con más del 60% del suelo. El está en el sector B-3 en las mismas condiciones que otros propietarios en el B-2, pareciéndole éste bien y aquél artificioso. Huelgan más comentarios. El Plan estudiará la posibilidad de refundir los sectores B-2 y B-3 supeditándose a las necesidades lógicas de la programación de suelo, por lo que probablemente haya de mantenerse la subdivisión.

En cada Plan Parcial cada propietario tiene una cuota del suelo bruto que es factor de la parte proporcional de aprovechamiento que el Proyecto de Compensación habrá de asignarle en forma de suelo neto y/o compensación económica de ajuste final. No es necesario que cada propietario tenga todas sus fincas o fincas completas en el mismo Plan Parcial; y tampoco es posible porque ello llevaría a delimitaciones de gran irregularidad o, en caso de parcelas rústicas más regulares, a adaptar el orden urbano a la preexistencia rústica, cuando el sentido y esencia del planeamiento son justamente los contrarios.



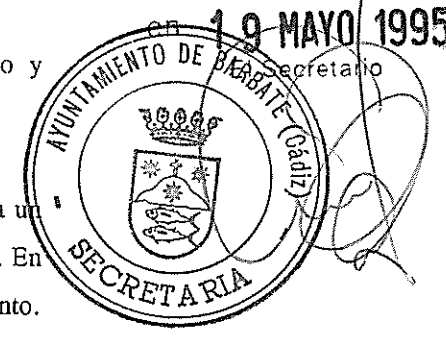
Aunque es cierto que hay desigualdad entre las cargas adjudicadas a los Planes Parciales y al PU B-3, ello no implica ilegalidad ni injusticia. Por el contrario sería ilegal adjudicar las mismas cargas a un área de Suelo Urbano que a los sectores de Suelo Urbanizable. El Plan establecerá la distribución de cargas y beneficios entre los diversos sectores de acuerdo con la Ley que, además proporciona instrumentos suficientes para resolver la eventualidad de que se determinen por el Plan sectores deficitarios.

En otros casos (escrito nº 155) se reclama contra el "tamaño excesivo" de los Planes Parciales, que dificultará su realización, debiendo plantearse unidades de ejecución más pequeñas y, a ser posible, provenientes de una misma propiedad original.



El tamaño de los Planes Parciales puede ajustarse, pero no tanto como quisieran los dicentes. Su ámbito debe abarcar unidades de ordenación capaces de constituir por sí mismas áreas completas y bien ordenadas. Si se subdividen en unidades muy pequeñas, los paquetes resultantes serán insuficientes para constituir unidades coherentes en sí mismas y, sobre todo,

Aprobado por el Pleno Municipal



cohesionables con las adyacentes en un conjunto de orden superior bien ordenado y jerarquizado.

La ciudad resultante de la agregación de pequeños paquetes urbanos presentaría un tejido de estructura débil y fragmentaria, resultante de la yuxtaposición de trozos sueltos. En cada caso, pues, el tamaño de los ámbitos dependerá del modelo de ordenación de conjunto. Por otra parte cada unidad de gestión debe abarcar extensión suficiente para organizar las correspondientes cesiones de modo que pueda compensarse en sí misma equidistribuyendo adecuadamente cargas y beneficios, lo que no es posible en unidades pequeñas.

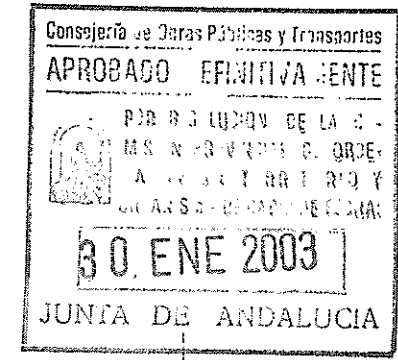
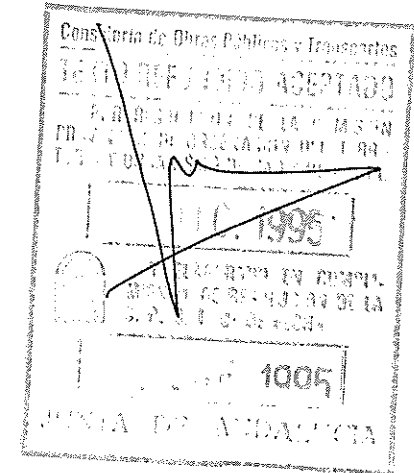
Respecto a la petición de que las unidades de ejecución se delimiten siguiendo las lindes de las fincas matrices se remite a lo dicho anteriormente. Puede ser útil, subsidiariamente, siempre que no contravenga otros principios y criterios de más peso, y no debe trascendentalizarse tal condición.

Por las razones antedichas es difícil acceder a lo que solicita el escrito nº 39 que pretende dejar fuera del ámbito en que es mayoritario a las pequeñas parcelas colindantes con su propiedad. Si se sigue este criterio ¿dónde se engloban las pequeñas unidades? ¿Cómo se compensan? El asunto será objeto de estudio pero más destinado a resolver estas cuestiones que a conceder lo que se solicita, aunque si fuera posible resolver los problemas otorgando lo pedido no habría mayor inconveniente en ello.

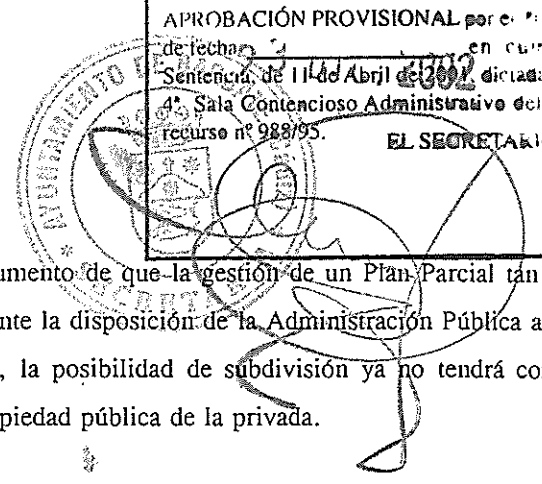
Más difícil aún resulta conceder lo que solicita el escrito nº 95, que pretende subdividir el sector del PP B-4 en dos Planes Parciales o al menos en dos unidades de gestión, separando el suelo de propiedad pública del de propiedad privada para su ordenación y gestión diferenciadas y dejando un "colchón" de zonas verdes.

Con independencia de que las zonas verdes no pueden someterse en su localización al expresado criterio fronterizo, el meollo de la cuestión es la pretensión de subdividir el sector, condición difícil de aceptar y más aún, de encajar en el Plan, habida cuenta de los contenidos de otras sugerencias realizadas por organismos de la Administración Autonómica, de las que puede colegirse que el conjunto de la implantación no obtendría la necesaria asignación de recursos públicos si no se garantiza su gestión y ejecución global y bajo control público.

Aprobado por el Pleno Municipal



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Municipal en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 1992 dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.



El argumento de que la gestión de un Plan Parcial tan extenso será muy difícil se desvanecerá ante la disposición de la Administración Pública a aceptar el reto y superarlo. En todo caso, la posibilidad de subdivisión ya no tendrá como determinante prioritaria separar la propiedad pública de la privada.

La cuestión, sin embargo, no está cerrada y la alternativa sugerida por el dicente se estudiará y se considerará dentro de la discusión que para el desarrollo y posible colaboración de la Administración Autonómica en la gestión y promoción de estas instalaciones turísticas, ha de llevarse a cabo entre el Ayuntamiento y las Consejerías competentes en la materia.

Los escritos nº 280 y 281 se limitan a pedir una adecuada distribución de cargas y beneficios en el Plan Parcial que afecta a su propiedad.

Véase a este respecto lo dicho en las páginas 261.

Respecto a la delimitación de un PERI y Proyecto de Urbanización en el Suelo Urbano de Caños de Meca, el escrito nº 155 dice que "se considera nuevo, no aclarado, ni refrendado por el Ayuntamiento en sus numerosas exposiciones públicas del Plan "la determinación de imponer un Plan Especial y un Proyecto de Urbanización al Suelo Urbano de Caños de Meca, como si se quisiera "meter un gol" a los que ya se daban por liberados de tales obligaciones dentro del Suelo Urbano Calificado".

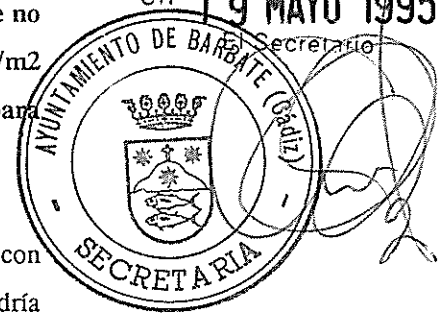
Se equivoca el dicente en que el Plan se haya expuesto numerosas veces a Exposición Pública. Este Plan sólo se ha expuesto una vez en fase de Avance. Las otras exposiciones corresponden a intentos anteriores de revisar las Normas Subsidiarias que, precisamente no llegaron a buen término y no fueron aprobadas por la Junta de Andalucía por los muchos goles que encajaba en ellas la Administración.

La asignación de un PERI la consideramos conveniente aunque puede ser discutible y será objeto de reconsideración. Lo que por Ley no puede entrar en discusión es la necesidad de urbanizar. Aunque el suelo esté clasificado de urbano y lo sea por aplicación del artículo 78 de la Ley del Suelo, para edificar es ineludible que las parcelas tengan la condición de solar, es decir, que cuenten con los servicios urbanísticos de los que este suelo carece. Así que los que se daban por liberados de estas obligaciones estaban obviamente equivocados de acuerdo con la Ley.

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

4ª) El escrito nº 11 cuestiona los costes de remodelación de la Ribera del Barbate, que no pueden ser tan bajos como estima el Avance (340 millones, equivalente a 12.593 pts/m2 para urbanizar y expropiar), y propone dividir el PERI B-9 en varios planes para facilitar su ejecución.

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



El coste estimado no está tan desajustado como cree el dicente, ya que se cuenta con resolver las expropiaciones mediante permuta o pago en suelo que el Ayuntamiento obtendría de la gestión del Suelo Urbanizable y por aplicación de la cesión del 15% del aprovechamiento tanto en esa clase de suelo como en Suelo Urbano, de acuerdo con la Ley 8/1.990 de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

No obstante el Plan, en fase posterior, determinará con mayor precisión los costes siendo la estimación del Avance un dato simplemente orientativo.

Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996**



Por lo que se refiere al PERI B-9 no debe subdividirse como unidad de planeamiento pues su ordenación requiere una concepción de conjunto. Podrá subdividirse, si fuese necesario, en dos o más unidades de gestión.

5ª) El escrito 194 (de IU) sugiere que "se negocien las zonas verdes con sus propietarios, pudiendo crearse como alternativa su construcción negociada para que sea beneficiosa para las partes". Lo beneficioso para la parte municipal, es decir para el interés público, es obtener las zonas verdes que sean necesarias a la ordenación, y para los propietarios privados los beneficioso no se sabe muy bien si es que no haya zonas verdes o qué. Como los propietarios son también usuarios, ellos y sus niños necesitan las zonas verdes ... pero ¿en la propiedad de otros?. El Plan aplica la Ley, y lo beneficioso para quien tiene que ceder suelo para zonas verdes es recibir a cambio las compensaciones y contrapartidas que establece la Ley y que el Plan aplicará.

6ª) Con relación a la no programación del Suelo Urbanizable de Caños de Meca se presentan diversas consideraciones en los escritos número 10, 11, 120, 155.

Unos opinan que "por tratarse de una zona eminentemente turística y por depender la programación de terceros, y no de los propietarios, éstos quedarían en situación indefensa al no programarse el suelo".

No quedan en situación indefensa, ya que sus derechos sobre su propiedad son en este momento los que corresponden al Suelo No Urbanizable. Si la conclusión es falsa poco importa que fuesen verdaderas las premisas ya que de ellas no se infiere ni puede inferirse que queden indefensos los propietarios. Ahora bien, el que la programación dependa de terceros no es cierto, ya que el Plan establecerá condiciones para la programación del Suelo Urbanizable que el Plan no programa, de modo que si los propietarios están dispuestos a cumplir dichas condiciones mediante la redacción y desarrollo de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística (PAU) el Ayuntamiento podrá formular el P.A.U. o convocar el correspondiente concurso. De ese modo bastará la entrada en vigor del Plan General para que si los propietarios lo desean puedan convenir con el Ayuntamiento las condiciones para que éste inicie la formación de los correspondientes P.A.U.. Si estos acuerdos se alcanzasen antes de terminar la redacción del Plan General, éste incluiría estos suelos en su programación.

Lo que no puede hacer el Plan es programar un suelo que no cuenta con las condiciones infraestructurales necesarias para serlo si no se garantizan previamente las inversiones públicas y/o privadas que para ello se requieren.

En este sentido coincidimos con el autor del escrito nº 11 en que hay que dar pautas de ordenación, y así lo hace el Plan, pero no en que el proceso actual de parcelación y construcción ilegales no puede pararse. Puede y debe hacerse mediante la aplicación rigurosa del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en todo caso, el planeamiento se hace según la Ley y no puede contemplar que la Ley no pueda aplicarse. Si se aceptase tal premisa pues habría que no hacer ningún Plan y dedicar ese esfuerzo a otros fines.

En relación con todo esto resultan inadmisibles las manifestaciones que presenta el escrito nº 155, según el cual la no programación de suelo refleja la irresponsabilidad de la Administración, ..... siendo palpable que (los propietarios) no van a esperar a que las administraciones supramunicipales inviertan en infraestructura para conducir la demanda y poder edificar después. Como ya se ha dicho, pueden costearla ellos, y si no lo hacen y continúan construyendo ilegalmente los irresponsables serán ellos y subsidiariamente lo podrá ser la Administración, o la parte de ella que no ponga coto tajantemente a tan incivil desprecio hacia las leyes vigentes.

Y añade "tan evidente es este planeamiento como que el Ayuntamiento no va a mantener una patrulla completa en los Caños para obligar a paralizar los

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 APROBADO Y ACEPTADO  
 12 10 10 1995  
 JUNTA DE ANDALUCIA

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 2000  
 JUNTA DE ANDALUCIA

incumplimientos". Lo que nos da la razón, pues si no tiene dinero para mantener una patrulla, difícilmente lo tendrá para los superiores costes de las infraestructuras necesarias, y más fácil le será llegar a lo primero que a lo segundo.

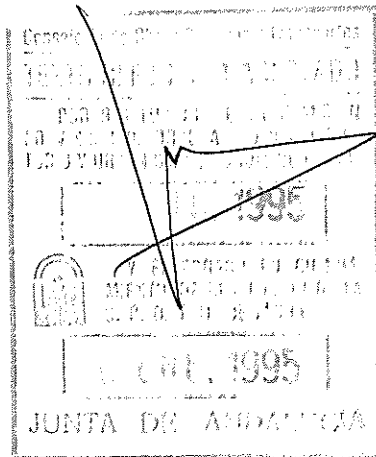
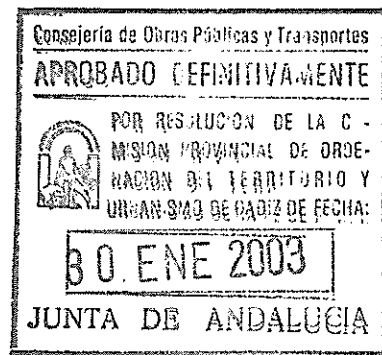
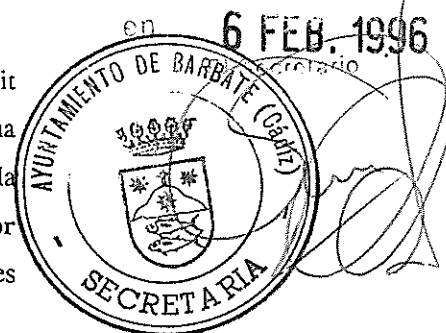
Tampoco es admisible lo que dice a este respecto el escrito nº 120 que opina que los sistemas de infraestructura son un problema a resolver por la Administración. Esto es falso. Las infraestructuras urbanísticas son problema de la administración siempre y cuando habiendo cumplido los propietarios de suelo las obligaciones que le corresponden -ceder suelo, ejecutar la urbanización a su costa, etc.- el Ayuntamiento recibe los viarios y sus correspondientes servicios, pero no antes. Incluso entonces, las obras de reurbanización pueden financiarse mediante contribuciones especiales a cargo de los propietarios por ellas beneficiados.

En ningún caso el problema de Caños de Meca entra en la categoría de déficit infraestructural a cubrir por la administración, sino nítidamente en el concepto de problema de orden público, que es el que verdaderamente tiene que resolver en este caso la Administración para que no se incremente el problema infraestructural ocasionado por manifiesta conducta incivil y para que el que ya hay sea resuelto por aquellos a quienes corresponde hacerlo de acuerdo con las leyes vigentes: sus propietarios.

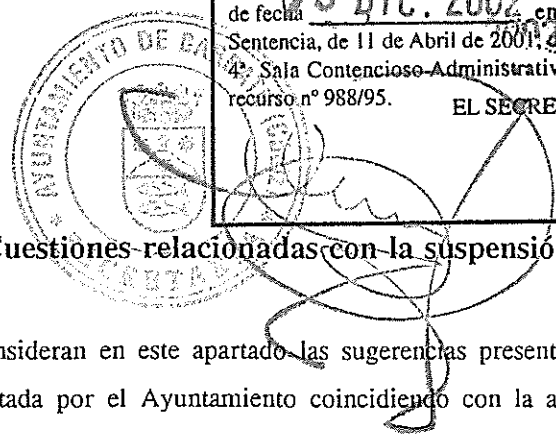
Aprobado por el Pleno Municipal



Aprobado por el Pleno Municipal



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 19 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.



2.2.2.3.9. Cuestiones relacionadas con la suspensión de licencias.

Se consideran en este apartado las sugerencias presentadas con respecto a la suspensión de licencias decretada por el Ayuntamiento coincidiendo con la apertura de la Exposición Pública del Avance.

Se refieren a este asunto los escritos:

6, 12, 32, 34, 35, 36, 41, 50, 151, 153, 155, 159, 200, 230, 215, 224, 268, 269, 270, 279, 283.

Las observaciones y sugerencias presentadas son de dos clases:

- a) Las que con carácter genérico rechazan la suspensión de licencias por la paralización que ocasiona.
- b) Las que solicitan se elimine la suspensión en su concreta propiedad, aduciendo diversos argumentos, tales como que no se justifica porque no se propone una ordenación alternativa que lo requiera, o que el solar ya cuenta con licencia de edificación o, en otros casos, con proyecto, diferenciándose aquí los que creen tener adquirido el derecho a edificar con el proyecto (aún sin licencia) y los que dicen que su proyecto es acorde con la ordenación propuesta. En algunos casos se va más allá y se limitan a pedir el levantamiento en base a sus necesidades y expectativas, afirmándose incluso que "el solar en cuestión surge para un destino concreto: su edificación", ignorando que el derecho a edificar está regulado por la ley y ello incluye la posibilidad de otros destinos así como la de ser suspendido en las condiciones previstas por la legislación vigente.

La suspensión de licencias en algunos sectores del suelo urbano está justificada por la necesidad de contar con los recursos de suelo en ellos existentes para la futura ordenación. De nada serviría la propuesta de Avance si, no suspendiéndose la facultad de edificar en determinados sectores, éstos se ocupan mientras se redacta el Plan. De hecho, el haberse concedido algunas licencias mientras se estaba haciendo el Avance ha planteado importantes problemas, como en el caso del Centro Comercial que se está edificando actualmente donde el Avance sitúa el arranque del nuevo Paseo Marítimo del Puerto. Ello obligará a remodelar ese punto en perjuicio de la ordenación futura si no se quiere demoler el edificio, lo que también sería posible aunque a costa de incrementar los costes y gravámenes de la mencionada

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC 2009 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.

operación urbanística.

Por tanto no hay más remedio que suspender la concesión de licencias en ciertos sectores durante la redacción del Plan, y para ello no es necesario que haya ya una ordenación propuesta. Se podía haber suspendido la concesión de licencias, legítima y legalmente, en el mismo momento de iniciarse la redacción del Plan, sin esperar a tener elaborado el documento de Avance.

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

La casuística particular presentada no aporta ningún argumento que implique la obligación por parte del Ayuntamiento de levantar la suspensión. Incluso en aquellos casos en que se hubiese concedido licencia puede ésta dejarse suspendida aunque, claro es, contabilizando en los costes del Plan la correspondiente indemnización.

Ahora bien, las licencias concedidas pueden suponer sobrecostes expropiatorios que justifiquen la reconsideración de las propuestas. Esto parece claro en el caso del ya mencionado centro comercial, y puede repetirse en algún otro caso. Por otra parte, a medida que el trabajo vaya concretando las opciones a proponer para Aprobación Inicial, seleccionando entre las potencialidades previstas contenidas en el Avance, se podrá ir prescindiendo de aquellas otras del Avance que, en razón de ello resulten innecesarias.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996  
 Ayuntamiento de Barbate (Cádiz) SECRETARIA

Por esto, durante la redacción del Plan quizás se puedan liberar algunas parcelas de la actual suspensión cautelar.

Comisaría 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

20 ENE. 1995

2.2.2.3.10. Anexo: cuestiones planteadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz.

La Comisión Provincial de Urbanismo emite un informe sobre el documento de Avance que contiene las siguientes observaciones:

1ª) En el P.O.R.N. del Parque Natural del Acantilado y Pinar de Barbate, que se encuentra actualmente en fase de Avance, los límites del Parque avanzan hasta el perímetro del S.U. consolidado del núcleo de Barbate, con una calificación B "Conservación y manejo extensivo".

Se delimita además un área contigua a la playa de la Yerbabuena con "Protección Paisajística".

En el documento "Directrices de Ordenación del Litoral" se recoge la playa de la Yerbabuena y su zona colindante con "dunas rampantes", recogiendo entre sus medidas, la necesidad de clasificar el suelo en estas zonas como no urbanizable, especialmente protegido, e incluirlo en sus catálogos de protección.

De todo ello se deduce que la zona colindante a la playa de la Yerbabuena está sometida a tres niveles de protección, la prevista en el P.O.R.N., las señaladas por las Directrices del Litoral y la del Espacio Catalogado por el P.E.P.M.F. Teniendo en cuenta que la superficie clasificada para uso residencial turístico, es bastante amplia (61 Has.) ésta en principio debe reducirse a la superficie que en la actualidad queda fuera del Parque.

En relación con esto hemos de insistir en que el P.O.R.N. no existe, es un Plan en elaboración, lo mismo que el Plan General, y ni uno ni otro tienen aún carácter de Ley ni fuerza de obligar. El contenido final y definitivo del P.O.R.N. no puede prejugarse, y el Avance del Plan General no tiene por qué someterse a determinaciones de un documento de esa naturaleza que está en elaboración y puede ser recurrido por el Ayuntamiento de Barbate.

El Avance plantea los problemas del municipio y sus posibles soluciones, expresando los conflictos que surgen con otras iniciativas públicas y planteando un debate del que deberán emanar las conclusiones a que se tengan que atener tanto el Plan General como el P.O.R.N. (Ver págs. 89,90 y 104 y siguientes de este informe)

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.

Por lo que se refiere al Plan Especial del Medio Físico, éste tiene su fundamento en el art. 76.3 del Reglamento de Planeamiento y sus efectos serán los propios que la ley le reconoce: pueden establecer limitaciones de uso con carácter subsidiario o complementario. En esta actividad complementaria y subsidiaria el Plan Especial no puede clasificar suelo ni equivalente de predeterminar el suelo que puede o no clasificar el Plan General. Por tanto, no puede vaciar de contenido sustantivo una clasificación de suelo que deriva del planeamiento general y el contenido sustantivo de una clasificación son los usos globales asignados por el Plan General.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995  
SECRETARIA

Por otra parte el Plan General únicamente está subordinado jerárquicamente al Plan Nacional y al Plan Director Territorial de Coordinación, que son los únicos planes urbanísticos habilitados por la norma legal para establecer las directrices para la ordenación del territorio. El único supuesto en que un Plan Especial vincula al futuro planeamiento general municipal es en el caso de que sea desarrollo de un Plan Director Territorial de Coordinación (art. 76.1.b. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico) porque entonces participa de la misma naturaleza y normativa que el Plan Director. Pero no es éste el caso de los Planes Especiales del Medio Físico de las distintas provincias andaluzas, y ello aunque haya sido aprobado por el Consejero de Obras Públicas pues, no estando prevista en la ley, en ningún caso cabe inferir exclusivamente de tal circunstancia una superior jerarquía.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996  
SECRETARIA

En este sentido el Consejo de Estado ha dictaminado que la respuesta al rango normativo de los Planes Especiales debe venir dada en función tanto del contenido como del órgano que apruebe el Plan. "Con arreglo a aquél, resulta obvio que el Plan Especial aprobado en ausencia o defecto de previsión adecuada de un Plan Director o de un Plan General, no goza del rango normativo de éstos, ni puede sustituir en las previsiones que quedan reservadas a los mismos".

El P.E.P.M.F. no puede vincular al planeamiento futuro y ello porque el Reglamento de Planeamiento Urbanístico. justifica su existencia sólo en los casos de ausencia de planeamiento o de las previsiones detalladas oportunas, cubriendo en estos casos una laguna del planeamiento general. Por el contrario, cuando éste realiza ex novo su función de instrumento de ordenación integral del territorio, no puede estar vinculado por unas previsiones cautelares que responden a unos criterios sectoriales, sino que, por el contrario, desde su óptica general, el P.G.O.U. "adoptará el modelo de utilización de suelo" que resulte de la ponderación de todos los demás que intervienen en su formulación. Por ello, no puede estar limitado a priori por un planeamiento especial. Así lo reconoce el dictamen del Consejo de Estado: "De este modo queda

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

patente que el Plan Especial, aun dentro de los contenidos propios del mismo, se mantiene en su propio rango normativo .... quedando a expensas de lo que éste (el Plan General) en un futuro pueda establecer".

En cuanto a las "Directrices de Ordenación del litoral" se trata de un documento sin virtualidad jurídica ni efecto normativo alguno. No se ha definido por Ley ningún instrumento de ordenación urbanística denominado Directrices de Ordenación, ni es legítimo imponer criterios semejantes sin ningún proceso participativo en la formulación de los mismos. Las mencionadas Directrices carecen de definición jurídica y por consiguiente de procedimiento administrativo formativo. Simple y llanamente no existen como cuerpo jurídico de disposiciones de ordenación territorial y por tanto no tienen capacidad de obligar ni vincular al planeamiento urbanístico.

2ª) No se aporta en la Información y Diagnóstico del documento, ningún Estudio sobre la demanda de uso industrial, tipos de industrias previstas, etc.... careciéndose por tanto de datos para evaluar la superficie del sector, así como la idoneidad de su situación.

Es absurdo plantear un estudio de la demanda de uso industrial en un territorio cuya decaída actividad industrial no mantiene una estructura de la que pueda inferirse una formación de demanda de suelo fundamentada en las habituales variables econométricas.

Lo que se puede detectar en Barbate no tiene la categoría económica de "demanda", sino de simple deseo de los "industriales" de contar con una oferta de suelo industrial periférico para trasladar sus locales -hoy situados en los cascos urbanos- a un Polígono de uso específico con naves. El dimensionamiento de estas necesidades no necesita más estudio que un simple recuento. Pero además la cuestión es otra. La Administración fomenta (o no) el desarrollo y, por tanto, sus propuestas no dependen de la demanda, sino de su propia política. La propuesta de suelo industrial del Plan de Barbate es la escueta medida política que, en ausencia de otras de mayor calado, puede realizar el Ayuntamiento, y no depende de la demanda, ni es la Comisión Provincial de Urbanismo, sino el Ayuntamiento, quien tiene la facultad de definirla.

En esta observación de la Comisión Provincial se superponen los equívocos: primero asimilar la clasificación de suelo para uso industrial a la clasificación de suelo para crecimientos residenciales, y segundo suponer a éste como correlación lineal de las previsiones demográficas, que no son más que una variable orientativa.



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2004, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.

3ª) La tensión urbanística y proliferación de edificaciones ilegales en la zona, aconsejan su programación en el tiempo, así como la de la ejecución de las redes de infraestructura (red de alcantarillado, depuración, etc. ..) necesarias para su funcionamiento.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995  
Secretario

Estamos de acuerdo, en principio, pero depende de inversiones supramunicipales que hay que concretar. Si los organismos inversores representados en la Comisión Provincial comprometen las correspondientes partidas sin detrimento de otras de carácter más prioritario para el Ayuntamiento, este suelo se programará.

Si no, habrá que incluir la variante y los troncos generales de las infraestructuras urbanísticas básicas como sistema local o buscar otro procedimiento para su ejecución sin que ello obligue a aprovechamientos subidos de cuantía para viabilizar económicamente la realización del conjunto. O, alternativamente, dejar este suelo sin programar a expensas de que la iniciativa privada cumpla las condiciones de programación y desarrolle los correspondientes P.A.U.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996  
Secretario

En cualquier caso no hay que olvidar que el modo de afrontar las tensiones urbanísticas no es, necesariamente, la clasificación y programación del suelo. Está también la aplicación del Reglamento de Disciplina Urbanística y medidas adicionales que en esta materia deberían ser objeto de más iniciativa por la Junta de Andalucía. Si fuera cierto que para aliviar las tensiones urbanísticas en Suelo No Urbanizable lo que hay que hacer es programar el suelo, el Plan General tendría que clasificar como Suelo Urbanizable Programado al menos cien o ciento cincuenta hectáreas más en Zahora.

4ª) La propuesta de incluir el "área de uso recreativo" prevista por el P.O.R.N. como área verde de ámbito urbano, no se refleja en la propuesta de ordenación, donde estos suelos son ocupados por otros usos (edificación en manzana, y servicios públicos, equipamientos y dotaciones), a desarrollar dentro del P. Parcial Residencial Turístico del Puerto Deportivo.

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
TEXTO REFUNDIDO ASENTADO  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ  
21 DIC 1995  
Y SE PRODUCE EFECTO A PARTIR DEL DÍA 20 ENE 1996  
JUNTA DE ANDALUCÍA

En relación con esto véase lo dicho anteriormente sobre el P.O.R.N., así como las páginas 89.90 y 104 y siguientes de este mismo informe.

5ª) Consideraciones remitidas por diversos organismos y entidades y elevadas por la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo.

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

5.1.) Por el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental y el Colegio Oficial de Secretarios e Interventores de la Administración Local.

Realzar la necesidad de que el Plan al standar de 5 m2 por habitante de Sistema General de Espacios Libres (art. 25.1.c) R.P.U.).

No necesita comentario.

5.2.) Por el Colegio de Secretarios e Interventores de la Administración Local.

Que se respeten en las calificaciones urbanísticas del Plan aquellas incompatibilidades de uso que puedan derivarse, en el Parque Natural del Acantilado de Barbate, de la aplicación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

Se remite a lo dicho anteriormente, y a las págs. 89,90 y 104 y siguientes de este informe.

5.3.) Por la Dirección Provincial de la Agencia del Medio Ambiente y la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente.

Que se recojan en el documento las consideraciones vertidas en las alegaciones de este organismo en el periodo de sugerencias al Avance.

Se remite a lo dicho en respuesta a dichas sugerencias.

5.4.) Por la Delegación Provincial de la Consejería de Economía y Hacienda y Delegación Provincial de Agricultura y Pesca.

Que se estudie la demanda de suelo industrial en función de las necesidades reales planteadas por el núcleo de Barbate, dado que el previsto en el Avance parece insuficiente.

Se remite a lo dicho anteriormente. Item más, ¿Cómo sabe la Delegación Provincial de la Delegación de Economía y Hacienda que el suelo industrial previsto es insuficiente si no tiene ese estudio de demanda?. En todo caso, se vuelve a insistir

en que en Barbate -y en otras áreas del territorio andaluz- lo que hacen falta no son estudios de demanda sino políticas de oferta, de fomento. Concretamente Barbate puede ser un área de oportunidad para industrias conserveras relacionadas con el atún, para cuya incentivación se requerirían a) estudios de marketing sobre la posible especialidad de productos a ofertar; b) sobre montaje de la distribución; c) incentivos a aplicar; d) políticas complementarias de organización del empresariado y cualificación específica de mano de obra.

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

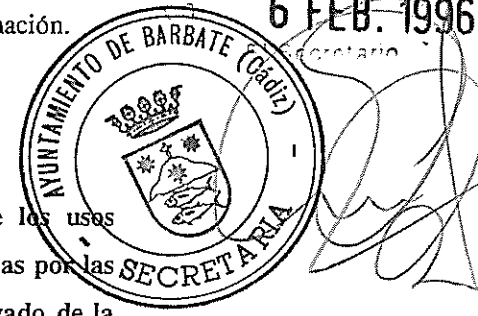


5.5.) Por la Dirección Provincial del Instituto Andaluz de Reforma Agraria.

Que la red de vías pecuarias del término municipal quede reflejada gráficamente.

Se intentará. A tal efecto se ha recabado la correspondiente información.

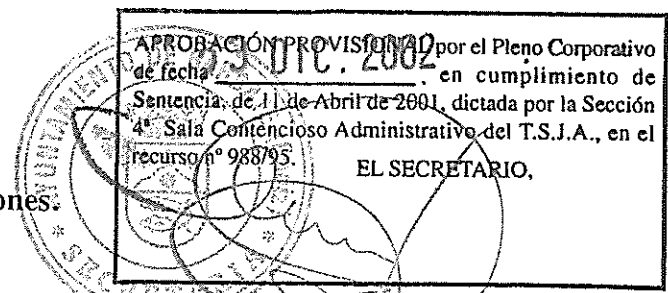
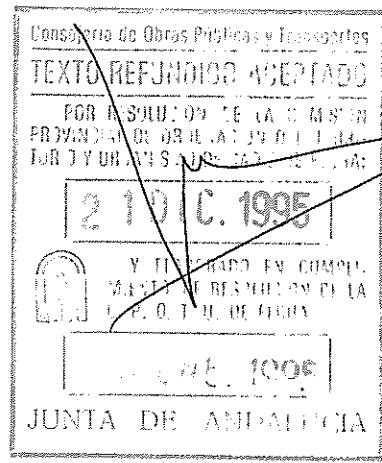
Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996**



5.6.) Por la Administración del Estado.

Se propone valorar desfavorablemente el Avance dado que los usos propuestos en la banda litoral entran en contradicción con las permitidas por las de Costas; no habiéndose grafiado, además, el deslinde probable derivado de la legislación vigente.

Se remite a lo dicho en respuesta a las sugerencias presentadas.



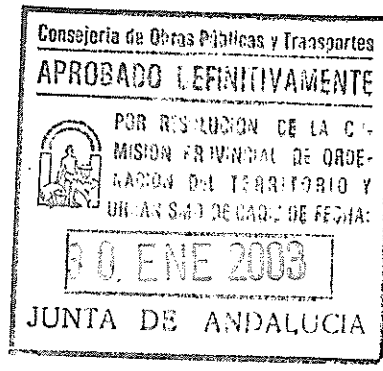
2.2.2.4. Resumen de conclusiones:

2.2.2.4.1. Introducción.

El presente apartado tiene como finalidad facilitar a la Corporación Municipal de Barbate la adopción de decisiones para la continuación de los trabajos de redacción del Plan General. En él se recogen aquellas cuestiones tratadas en el anterior análisis de los escritos de sugerencias al Avance sobre las que el Ayuntamiento debe adoptar las decisiones fundamentales que atañen al modelo territorial que el Plan General ha de establecer (1). Tanto estas decisiones como cualesquiera otras de distinta significación que la Corporación considere oportuno adoptar formarán el conjunto de directrices que el Ayuntamiento deberá trasladar al equipo redactor del Plan para la continuación de los trabajos de planeamiento.

Las diversas cuestiones aquí tratadas se exponen haciendo referencia, asimismo, a las condiciones colaterales que las concretas circunstancias territoriales y urbanísticas de este municipio imponen a la propia secuencia de adopción de las correspondientes decisiones.

Para la exposición de los asuntos a considerar se sigue el mismo orden de apartados utilizado en el epígrafe 2.3. "Análisis de los contenidos de los escritos de sugerencias. Consideraciones acerca de sus argumentos y propuestas. Dictámenes y su justificación".



<sup>1</sup> Sin perjuicio de aquellas otras de menor rango que la Corporación estime conveniente adoptar.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC 2002 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.

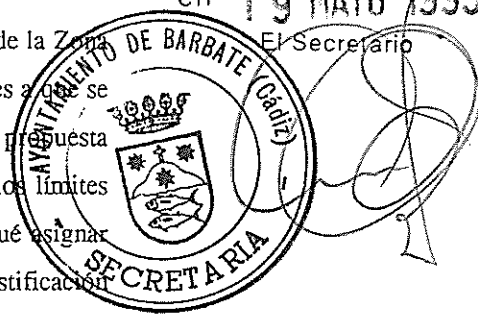
EL SECRETARIO,

2.2.2.4.2. Sobre algunas cuestiones inespecíficas.

La única cuestión de cierta relevancia en este apartado es la planteada por la Jefatura de la Zona Marítima del Estrecho a la que habría que solicitar que manifestara en detalle las observaciones a las que se refiere en su escrito de sugerencias, a fin de que la Memoria del Plan justifique claramente la propuesta en relación a ellas. Lo más probable es que se trate de referencia precisa al uso militar, o a los límites de su ámbito, pero en realidad no se sabe a qué se refieren. Aunque el Plan no tenga por qué asignar estrictamente dicho uso ni hacer referencia a la titularidad de su propietario, una adecuada justificación de la propuesta en relación con tales extremos, o aquéllos de que realmente se trate, podrá evitar el subsiguiente escrito de alegaciones.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

El Secretario



2.2.2.4.4. Cuestiones suscitadas por la Dirección General de Costas.

Por lo que se refiere a este asunto el Ayuntamiento deberá optar ante todo sobre la conveniencia o no de alegar todos y cada uno de los distintos deslindes que vaya proponiendo la Dirección General de Costas, y no sólo por lo que se refiere a las posibles fricciones con el Plan General en redacción, sino también en relación con posibles necesidades previsibles en un futuro más dilatado que el que corresponde con el período de vigencia del Plan.

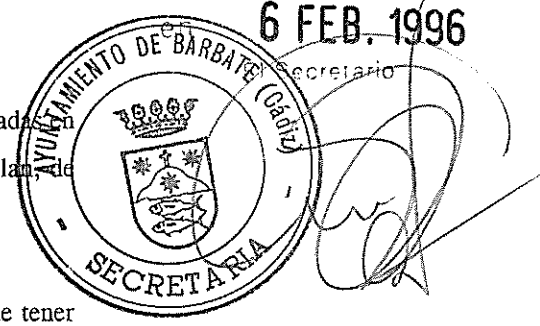
Dentro ya de las fricciones surgidas entre las necesidades urbanísticas puestas de manifiesto por el Avance y las que presenta la Dirección General de Costas se han de considerar dos grupos:

2.2.2.4.3. Sobre cuestiones generales.

Todas menos una de las cuestiones planteadas por los escritos de sugerencias y consideradas en este epígrafe pueden considerarse resueltas de antemano en el curso normal de la redacción del Plan, de acuerdo con lo expresado en el correspondiente apartado de análisis y comentarios.

Aprobado por el Pleno Municipal 6 FEB. 1996

El Secretario



- a) Aquellas que se han puesto de manifiesto por la mencionada Dirección General en su escrito de sugerencias.

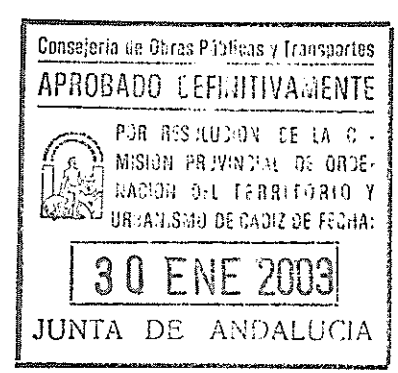
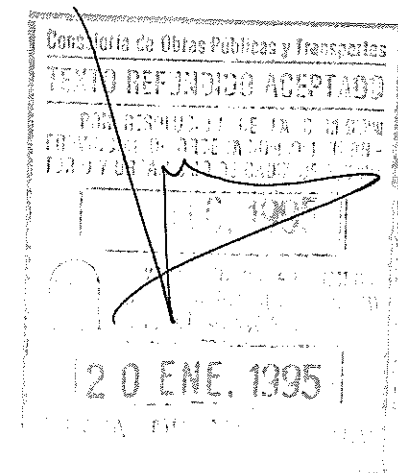
En relación con ellas, y según se ha aclarado en el análisis del mencionado escrito, los conflictos son de menor escala que la manifestada en él. Hay, pues, un problema de interpretación del Avance por parte de la Dirección General que creemos haber aclarado en este informe. No obstante convendría remitir a este órgano de la Administración Pública las consideraciones recogidas en este documento y abrir un proceso de discusión con él, a fin de adoptar los criterios más convenientes a la solución del conjunto de los problemas planteados.

La única cuestión no prevista en el Avance y que requiere una decisión concreta es la de tener en cuenta la necesidad de un nuevo recinto ferial, expresando la superficie y equipamientos necesarios, así como si el Ayuntamiento desea que se determine su localización y ordenación de modo concreto y específico o sólo que se prevea la compatibilidad del uso en determinadas zonas del Suelo No Urbanizable próximo al núcleo.

- b) Aquellos que no se han planteado en el escrito de sugerencias de la Dirección General pero que están implícitos en el Avance y que, en algunos casos (en otros no), se han puesto de manifiesto en algunos de los restantes escritos de sugerencias.

Entrarían aquí el ya mencionado del recinto ferial, el Paseo de Ribera del Barbate, el crecimiento Norte de Barbate, el caserío del frente marítimo de Caños de Meca, así como el de Zahora (El Palmar) y diversas cuestiones relativas a la posible remodelación de las riberas del Cachón. Todos ellos requieren su encaje en un adecuado proceso de debate interno entre administraciones, ya propuesto anteriormente.

En cualquiera de los casos, será necesario tener en cuenta las distintas cautelas que pesan sobre el territorio colindante al núcleo. Debe considerarse muy adecuada la localización del recinto ferial en la margen izquierda del río Barbate, frente a la ribera que se remodela y en conexión con ella mediante uno o dos puentes. Sus ventajas son obvias, contribuyendo a la mayor cualificación del nuevo paseo de ribera y al realce de las propias fiestas por el marco paisajístico circundante. El problema radica en la compatibilización de los usos a instalar con el carácter y delimitación del dominio público marítimo-terrestre. La correspondiente decisión deberá complementarse, en su caso, con alegaciones al deslinde propuesto por la Dirección General de Costas en este punto y negociación con dicho órgano de la Administración.



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 27 DIC 2002 en cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2000 dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso-Administrativo del T.S.J.A., en el recurso n° 988/95. EL SECRETARIO,

2.2.2.4.5. Sobre conflictos medioambientales.

2.2.2.4.5.1. Consideraciones generales.

La radical severidad a que se hacen acreedoras las consideraciones de la Dirección del Parque Natural y de la Federación Ecologista Pacifista Gaditana no debe llamar a engaño sobre la importancia que el Plan concede a los problemas medioambientales. En tal sentido se ha de subrayar que lo que en el informe (sobre las sugerencias y alternativas presentadas al Avance) se rechaza de tales escritos no es su preocupación por el medio ambiente sino su extremismo y la falaz argumentación en que pretenden sustentarse.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

Pero del mismo modo que no puede exigirse al municipio de Barbate -ni a ninguna comunidad humana en particular- que se ponga, a sus propias expensas, en vanguardia de la transformación del orden económico mundial, sí es posible y conveniente, utilizar discreta y cuidadosamente los recursos espaciales -suelo, medio ambiente, paisaje- de modo que se consigan los justos y legítimos fines que se asignen al proceso de desarrollo propuesto sin incurrir en despilfarro de los recursos en que dicho desarrollo ha de basarse.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996

Ello exige calibrar previamente el producto que se ha de fabricar, evaluando sus potenciales repercusiones socioeconómicas en relación con el consumo de recursos en diversos supuestos, para someterlo luego a la consiguiente elección política.

Por este procedimiento podrán objetivarse los distintos criterios de aceptación o rechazo. Lo razonable será esperar unanimidad en el rechazo a todo producto que no muestre potencialidades positivas respecto de los objetivos socioeconómicos, ya que consumiría recursos estérilmente. Las discrepancias se centrarán en las opciones que demuestren su oportunidad socioeconómica, según afecten a los recursos que se han de emplear en su producción.

Consejería de Obras Pùblicas y Transportes  
 TEXTO REFINADO ACEPTADO  
 2 JULIO 1995  
 11 ENE. 1995

Pero el propio método seguido abrirá vías para que pueda prevalecer la justicia en la decisión política que se adopte. En efecto: las posibles discrepancias enfrentarán a los sujetos del legítimo interés público en la conservación de los recursos territoriales con los del también legítimo -y también público, no se olvide- interés en los potenciales efectos socioeconómicos de su puesta en explotación.

Toda decisión que otorgue primacía a los primeros, priva a los segundos de una utilización de recursos territoriales a la que no están sometidos el conjunto de los ciudadanos, beneficiarios sin

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

embargo, de esa renuncia. La objetivación de los intereses y valores en discordia permite, pues, evaluar las compensaciones de las que aquéllos se harían, en tal caso legítimos merecedores. De ese modo se racionalizaría el proceso decisorio, cuyas posibilidades de elección quedarían comprendidas entre dos justos límites:

- a) el ya mencionado de rechazo unánime a todo proceso de desarrollo que no permita razonables expectativas de positiva incidencia socioeconómica.
- b) el que, complementaria y justamente, rechaza del mismo modo toda conservación de recursos sin explotar que suponga compensaciones insostenibles para las administraciones públicas que habrían de satisfacerlas. Ello equivale a aplicar el principio de realidad a la política medioambiental, que como toda otra política o actividad no puede pretender constituirse en una excepción a este respecto, como a veces parece pretender.

Entre ambos límites quedarán las alternativas seleccionables, que estarán comprendidas entre la absoluta preservación de los recursos pero con las compensaciones y contrapartidas correspondientes y aquella que presente un óptimo socioeconómico sin necesidad de contrapartidas o con mínima aportación de ellas (!).

2.2.2.4.5.2. Aplicación del procedimiento. Secuencia de actuaciones.

Con carácter previo ha de entenderse que el cuestionamiento, por parte de la Corporación Municipal, de la delimitación del Parque Natural de Barbate propuesto inicialmente en el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía, constituye un asunto independiente de la propuesta del Avance del Plan General. Con implantación turística o sin ella, con o sin Plan General, la solicitud de reconsideración de

<sup>1</sup> El método propuesto no es más que un tramo, fragmento o elemento de lo que realizado sistemática, institucional y generalizadamente sería un proceso plenamente democrático de planificación territorial u ordenación del territorio, de las que tanto se habla y tan escaso desarrollo han adquirido todavía. Y, si bien se mira, es el método más directo y realista de caminar hacia ese nuevo orden económico o modelo de desarrollo sostenible que propugnan los llamados "ecologistas". Mientras no se produzcan esas transferencias compensatorias, el actual orden (o caos) -el caos es un orden cuyas leyes se desconocen (o, como es el caso, se desaperciben voluntariamente)- tenderá a reproducirse y se transformará arrastrado por su propia dinámica acumulativa pero en sentido contrario al que se viene propugnando. La creciente conciencia "ecológica" apunta una reacción adaptativa de la propia comunidad humana, de cuya progresión cabe esperar, aunque no necesariamente, las medidas correctoras que conduzcan a ese deseado orden futuro; ya que también es posible que prevalezca su asimilación por el orden vigente que, ideologizándola y poniéndola a su servicio -y su corporativización es un síntoma- la utilice como factor adicional de reproducción del modelo de acumulación y con valor publicitario añadido en tanto lava su imagen y la disfraza de "verde".

los límites del Parque Natural estaría justificada por la necesidad de mantener libre de las correspondientes limitaciones un cierto ámbito o espacio en torno al núcleo principal en el que éste pueda organizar su futuro crecimiento, y no ya sólo para el plazo de vigencia de este Plan. Lo cual no quiere decir que este ámbito "natural" de crecimiento, al ser indefinido, pretenda ser ilimitado y, por tanto, cuestione en su totalidad ni en gran parte, al propio Parque Natural. Lo que se requiere es la definición de un entorno próximo libre de protecciones que -aunque el conjunto del crecimiento se encauce en extensiones compatibles y no conflictivas con esa gran unidad ambiental- mantenga el margen suficiente para la acomodación del propio núcleo actual a los cambios de escala que esos otros crecimientos principales le podrán demandar. En tal sentido ha de cuestionarse asimismo la pretensión del PORN en cuanto se refiere a extender las protecciones cerrando aún más el cerco y cercenando el pasillo de crecimiento hacia el Norte que queda entre el Parque Natural y las Marismas del Barbate, en lo que no es sino un solapado intento de obligar al núcleo de Barbate a crecer hacia la Marisma, y en definitiva, hacia los suelos de El Retín, sin consideración alguna a lo inadecuado y costoso de semejante modelo de crecimiento.

Como consecuencia de esta observación previa se deriva la primera actuación que se somete a consideración del Ayuntamiento:

**Utilización de todas las vías legales para obtener la modificación de los límites del Parque Natural y la racionalización de las protecciones en el término municipal.**

1.1. Como paso previo a la petición al Parlamento de Andalucía, solicitar ante la Agencia del Medio Ambiente y la Comisión Provincial de Urbanismo la reconsideración de los límites del Parque Natural, separando los argumentos que se refieren a los objetivos del planeamiento en marcha de aquellos de carácter más general e indiscutible.

1.2. Presentar los necesarios escritos de sugerencias y alegaciones en los procesos de exposición pública o trámite de audiencia de los siguientes planes actualmente en curso de redacción:

Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

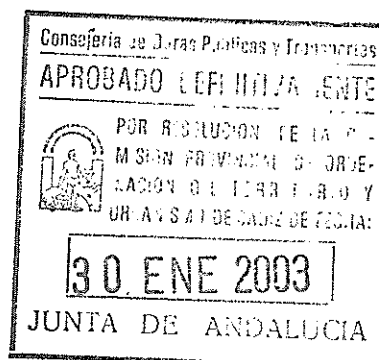
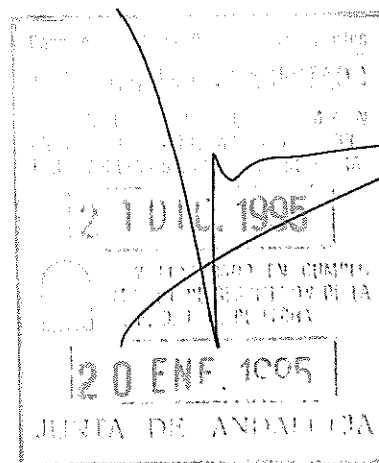
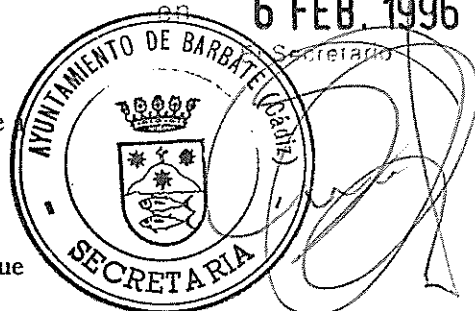
Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG).

Una vez dirimida la anterior cuestión previa, las actuaciones que han de considerarse tienen como objetivo definir y presentar la operación urbanístico-turística a los efectos de conseguir, por una parte, su aprobación por la Comisión Provincial de Urbanismo y, por otra, la cooperación de los órganos de la administración autonómica con facultades inversoras y

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **29 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.

gestoras en los distintos campos competenciales que concurren en la operación.

Para ello es necesario configurar una operación que cumpla las siguientes condiciones:

- 1ª) Que se justifique por sus efectos socioeconómicos, lo que incluye la condición de su propia viabilidad económica.
- 2ª) Que justifique una utilización adecuada y un tratamiento cuidadoso de los recursos paisajísticos y ambientales.
- 3ª) Que encaje dentro de los parámetros de actuación turística de la administración autonómica o, alternativamente, imponga las necesarias condiciones de actuación a la iniciativa privada.
- 4ª) Presentación suficientemente formalizada para mostrar el cumplimiento de las condiciones de calidad exigibles.

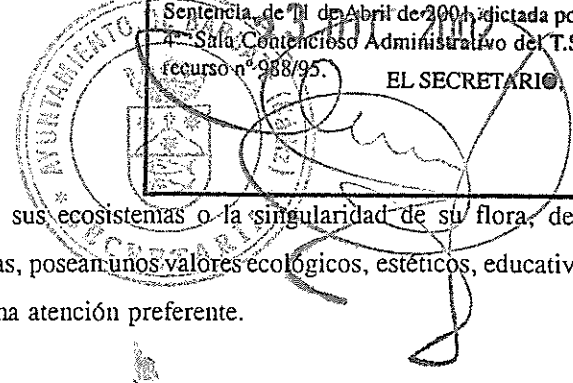
Estos requisitos constituyen un primer desglose o detalle de las dos condiciones básicas que la actuación debe cumplir:

- a) Compatibilidad entre las condiciones de calidad que debe cumplir el producto turístico y su viabilidad.
- b) Participación y control públicos en la promoción y gestión del producto.

En efecto: las repercusiones socioeconómicas de la operación en el ámbito local serán tanto más positivas cuanto mayor sea la calidad y especificidad del producto. Pero a su vez ésta vendrá limitada por el coste del producto y por la demanda captable de la que depende el beneficio. A su vez la calidad de la oferta está en relación con la utilización que se haga de los recursos paisajísticos y ambientales, mientras que la captación de segmentos de demanda cualificada depende de la calidad de la oferta <sup>(1)</sup> y, de modo muy importante, de su presentación y puesta en el mercado.

<sup>1</sup> No sólo del producto que se fabrique en Barbate, sino también de factores cualitativos externos y adicionales, tal como la accesibilidad desde las áreas emisoras.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha \_\_\_\_\_ 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

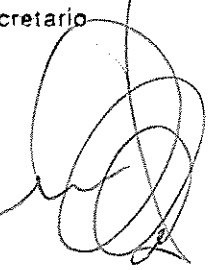


La adopción de las decisiones de Planeamiento General requiere, pues, en este caso, la definición precisa de una oferta muy específica y, asimismo la previa verificación de los pertinentes acuerdos con las administraciones inversoras. Para ello parece conveniente poner en marcha un proceso interadministrativo de adopción de las decisiones sobre el conjunto de cuestiones expresado, siendo ésta la segunda propuesta que, con relación a este apartado se somete a consideración del Ayuntamiento.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



El Secretario



la representatividad de sus ecosistemas o la singularidad de su flora, de su fauna o de sus formaciones geomórficas, posean unos valores ecológicos, estéticos, educativos y científicos cuya conservación merece una atención preferente.

El régimen jurídico que caracteriza la declaración de Parque Natural es la posibilidad de limitar los aprovechamientos de los recursos naturales y la prohibición en todo caso de los que son incompatibles con las finalidades que hayan justificado su creación.

La declaración de los Parques exige la previa elaboración y aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la zona.

La Ley andaluza 2/89, de 18 de Julio que aprobó el Inventario de Espacios Naturales, declaró en la provincia de Cádiz, tres Parques Naturales: el de Los Alcornocales, el de la Bahía de Cádiz y el del Acanalado y Pinar de Barbate, sin aprobar previamente el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, haciendo uso de la acepción habilitada por el art. 15.2 de la Ley Estatal ("cuando existan razones que lo justifiquen").

No obstante esta excepción lo es para la previa elaboración y aprobación del Plan respecto a la declaración del Parque, no es una excepción en cuanto a la propia existencia del Plan, que en todo caso habrá de elaborarse y aprobarse.

La Ley andaluza que aprobó el Inventario de Espacios Naturales faculta en su art. 8 al Consejo de Gobierno para declarar en el futuro, a propuesta de la Agencia del Medio Ambiente, oído el Ayuntamiento, nuevos Parques Naturales, tras los preceptivos periodos de exposición e información pública.

El mismo procedimiento se seguirá para modificar los límites de los ya inventariados.

El P.O.R.N. es el instrumento de planificación de los recursos naturales, sus objetivos y contenidos vienen señalados en el art. 4 de la Ley 4/89, entre los que destaca la determinación de las limitaciones generales y específicas que respecto de los usos y actividades se establezcan en función de la Conservación de los espacios y especies a proteger.

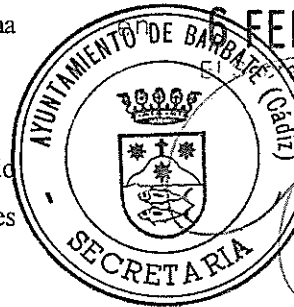
Los efectos de estos Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, según el art. 5 de la Ley 4/89, de 27 de Marzo son los siguientes:

2.2.2.4.5.3. Consideraciones jurídicas para la formulación de la solicitud de modificación de los límites del Parque Natural.

a) El ordenamiento jurídico medioambiental está constituido fundamentalmente por:

- Ley 4/1.989, de 27 de Marzo de Espacios Naturales Protegidos y de la flora y fauna silvestres.
- Ley 2/1.989, de 18 de Julio del Parlamento Andaluz por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidas de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



El Secretario

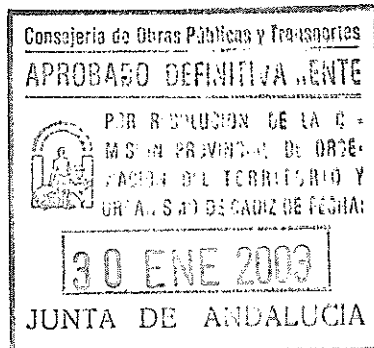
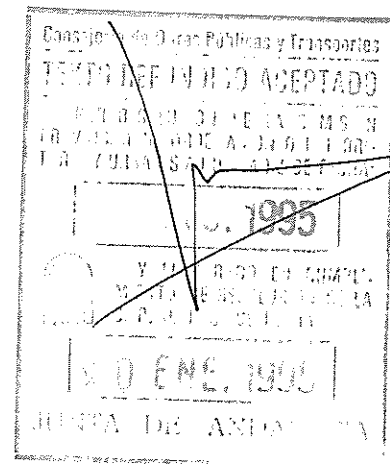


Los espacios naturales protegidos se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Parques Naturales.
- b) Reservas Naturales.
- c) Monumentos Naturales.
- d) Paisajes Protegidos.
- e) Parajes Naturales.
- f) Parques Periurbanos.
- g) Reservas Naturales Concertadas.

Las tres últimas categorías han sido introducidas por la ley andaluza. El presente estudio tiene como objeto la figura del Parque Natural.

b) Los Parques son, según los define el art. 13.1 de la Ley 4/89, áreas naturales, poco transformadas por la explotación u ocupación humana que, en razón a la belleza de sus paisajes,



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC 2002 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

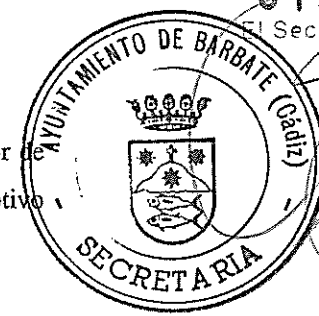


1º) Tendrán el alcance que establezcan sus propias normas de aprobación. Y ello, porque la propia Ley, configura al P.O.R.N. como instrumento flexible, con diverso nivel de intensidad, permitiendo un tratamiento prioritario e integral en determinadas zonas para la conservación y recuperación de los espacios naturales. Así la ley andaluza señala que se podrán delimitar espacios en el interior de los Parques Naturales a los que se les aplique un mayor grado de protección.

2º) Las disposiciones contenidas en el P.O.R.N., que sean propias de su objeto, constituyen un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física, prevaleciendo sobre los ya existentes, que tienen la obligación de adaptarse al P.O.R.N.

3º) Tienen carácter indicativo respecto de las actuaciones, planes o programas sectoriales, aplicándose sus determinaciones subsidiariamente.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB 1996 El Secretario



d) Aprobado el P.O.R.N., por los órganos gestores de los Parques se elaborará el Plan Rector de Uso y Gestión, cuya aprobación corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe preceptivo de las Administraciones competentes en materia urbanística.

El Plan Rector determina el régimen de actividades de los Parques Naturales; estas normas generales de uso y gestión del Parque serán periódicamente revisadas.

Aprobado el Plan Rector, según dispone el art. 19.2 de la Ley 4/89, sus disposiciones prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico, imponiendo el deber de revisar la normativa urbanística cuando resulta incompatible con aquél.

e) La declaración de Parque Natural obedece a la finalidad de mantenimiento y conservación de los recursos naturales, por ello la clasificación de suelo de los terrenos incluidos en su ámbito será como regla general la de no urbanizable.

Ahora bien, pueden existir excepciones, admitiéndose la coexistencia de las otras categorías de clasificación de suelo.

En efecto, la Ley Andaluza 2/89, a diferencia de lo que se preceptúa para los terrenos de las Reservas Naturales y Parajes Naturales, que los clasifica a todos los efectos como suelo

no urbanizable objeto de protección especial, omite esta consideración respecto a los Parques Naturales. Estableciendo expresamente en el art. 15.3.:

"La modificación de la clasificación del suelo no urbanizable requerirá el informe favorable de la Agencia del Medio Ambiente, que se ajustará a la reglamentación prevista en el art. 13".

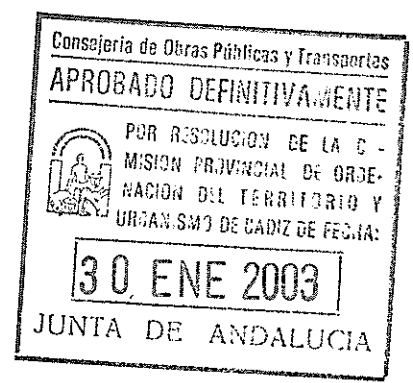
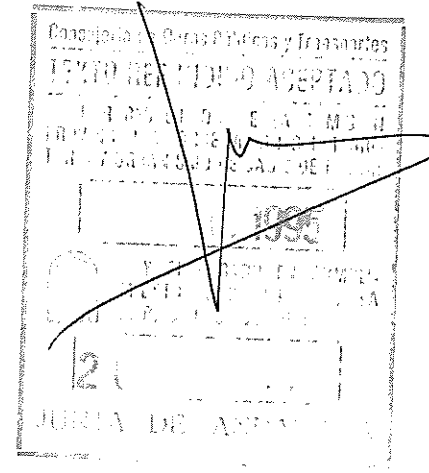
Por consiguiente es posible la existencia de suelos en el interior del Parque Natural clasificados como suelo urbano o urbanizable, lo único que se exige es la justificación adecuada de que esta nueva clasificación no supone la pérdida o deterioro de los valores que se pretenden proteger.

Esta posibilidad de modificar la clasificación de suelo obedece a que la regla de la inalterabilidad absoluta supondría cerrar toda posibilidad de crecimiento urbano que demanden los municipios que se encuentren en su interior o limítrofes con los terrenos del Parque, no siendo esta la intención del legislador. Así en la propia exposición de Motivos de la Ley 4/1.989 se reconoce que se crea un régimen jurídico protector de los recursos naturales, "sin menoscabo de su necesaria explotación en aras de un desarrollo económico y social ordenado".

La modificación de la clasificación de suelo no urbanizable precisa del informe favorable de la Agencia de Medio Ambiente, y aprobado, no supone, en todo caso, modificación de la delimitación del Parque Natural.

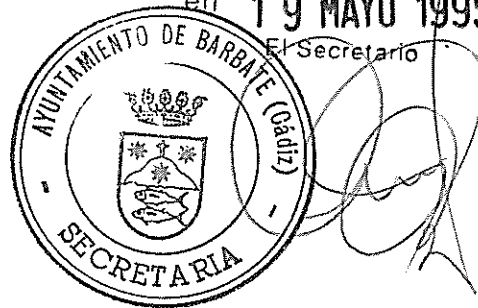
f) En la misma línea de no impedir el desarrollo socio-económico de la población la legislación medioambiental ha previsto la aprobación de un Plan de Desarrollo Integral para los municipios incluidos en el Parque y en su zona de influencia socio-económica.

g) La disposición transitoria primera de la ley andaluza dispone que hasta tanto queden aprobadas las correspondientes reglamentaciones de actividades de cada Parque Natural, la A.M.A. concederá las autorizaciones de su competencia para los usos solicitados en suelo no urbanizable, cuando estime que la actividad no deteriora los valores naturales del espacio protegido.



APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2004 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



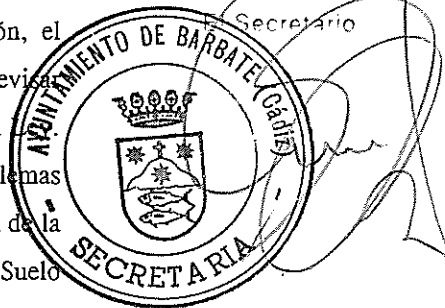
2.2.2.4.6. Cuestiones relativas a la clasificación del suelo.

Por lo que se refiere a la clasificación del suelo se plantean dos grupos de problemas:

2.2.2.4.6.1. Los referidos a la clasificación de Suelo Urbano.

Que, salvo peticiones en parcelas aisladas de Barbate y Zahara se concentran en Caños de Meca, donde hay escritos que se permiten sostener la tesis de que todo el suelo está igualmente consolidado y debería ser clasificado de urbano. El Avance ha propuesto como Suelo Urbano el clasificado como tal por la vigente Delimitación de Suelo Urbano del Municipio de Barbate. Ahora bien, dado que para el Suelo Urbano y con independencia del margen de maniobra que deja a los criterios de planeamiento, la Ley define los que con carácter de mínimo ineludible deben ser aplicados para su delimitación, el problema se reduce a la efectiva aplicación de tales criterios legales, de modo que el Plan deberá revisar la Delimitación vigente y reflejada en el Avance para actualizarla según los criterios que exige la Ley. En cualquier caso las variaciones que por este concepto se produzcan serán insignificantes. Los problemas suscitados por los escritos presentados derivan de la libérrima interpretación que sus autores hacen de la Ley. Conviene, pues, explicitar aquí el modo en que ha de aplicarse ésta en la clasificación del Suelo Urbano, pues con arreglo a él deberá proceder el Plan.

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



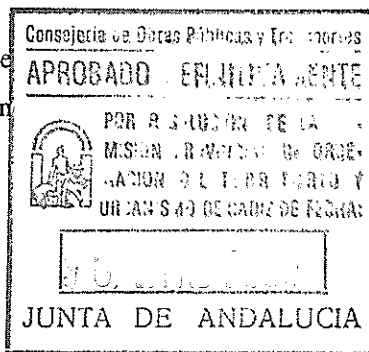
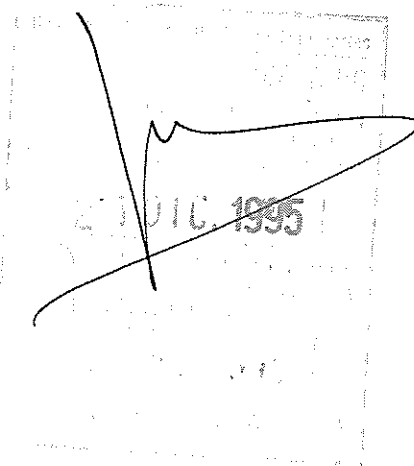
La Ley del Suelo considera (art. 78.a) dos supuestos:

1º SUPUESTO: Que cuente con una urbanización básica.

Art. 78 L.S.:

- acceso rodado.
- abastecimiento de agua.
- evacuación de agua.
- suministro de energía eléctrica.

- Es necesario que concurren los cuatro servicios.
- Los servicios deben ser suficientes o de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o ha de existir (art. 21 R.P.U.). Por consiguiente, tanto en calidad como en cantidad los servicios deben colmar las necesidades de las edificaciones actuales y futuras.



- a) Acceso rodado: vía o camino apto para transitar, no necesita que se encuentre pavimentado; solo que sea público y que permita tanto la llegada como la salida a los terrenos.
- b) Abastecimiento de agua: significa posibilidad de toma de aguas públicas.
- c) Evacuación de aguas: todo sistema de evacuación debe contar con canalización hasta el punto de vertido (autorizado).
- d) Suministro de energía eléctrica: se debe exigir que llegue a los terrenos energía de forma continua. Por ello deberá estar garantizada la posibilidad de toma de energía por una red en baja tensión que discurra por los terrenos y cuente con un transformador que reduzca la intensidad de la corriente.

2º SUPUESTO: Area consolidada por la edificación.

La Ley del Suelo no indica qué superficie hay que tener en cuenta a la hora de clasificar el suelo urbano. Esta laguna se resuelve por el R.P.U. en su artículo 21.b: constituirán suelo urbano los terrenos que "aún careciendo de alguno de los servicios citados en el párrafo anterior, tenga su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el Plan General para ellos proponga".

El porcentaje se aplicará, por tanto, "sobre los espacios aptos para la edificación", y estos espacios los determina el Plan.

Por ordenación consolidada habrá que entenderla de "hecho", esto es, si los edificios construidos obedecen a un cierto orden o sistemática en su colocación espacial. En consecuencia, quedan al margen del concepto aquellos terrenos que carecen de ordenación por estar sus edificios dispuestos de forma anárquica en el espacio o medio físico en el que se sitúan.

Según Laso Martínez, "lo que del Reglamento parece deducirse es que la consolidación no es un concepto geométrico que permita configurar unos límites finales a partir de un hipotético centro radicante en el suelo edificado, sino que requiere la existencia de unos esquemas mínimos orientadores del progreso de las edificaciones, es decir por lo menos unas alineaciones generadas por el tiempo, aunque todo lo que esté dentro de ellas no esté edificado".



Delimitación de un área coherente dentro de la cual los espacios aptos para la edificación estén consolidados en 2/3, la jurisprudencia es unánime al considerar que la Administración está obligada, a la hora de clasificar el suelo, a contrastar la realidad física y a declarar suelo urbano el que según la reúne los requisitos para ello, de tal forma que el planificador no es libre para clasificar a su arbitrio, sino que por el contrario queda compelido a respetar dichos criterios.

Con independencia de lo anteriormente dicho, la Ley del Suelo, en su artículo 78.b otorga al Plan la facultad de extender esta clase de suelo más allá del mínimo estricto según las necesidades de la ordenación derivadas de los propios objetivos y criterios de planeamiento. Es a partir de estas consideraciones, y no de las que implica el artículo 78.a, por lo que el Plan podrá quizás introducir alguna rectificación de mayor envergadura en la delimitación propuesta.

En relación con ello está el Suelo Urbano de Caños de Meca, donde el grado de colmatación de las parcelas podría hacer muy costosa la obtención del suelo para sus equipamientos, pudiendo optarse por ampliar los límites del Suelo Urbano para incluir suelo vacante de su entorno próximo en el Plan Especial y su correspondiente unidad de gestión.

**2.2.2.4.6.2. Los referidos a la clasificación de Suelo Urbanizable.**

Que requiere la reconsideración del modelo general de crecimiento propuesto en el Avance para ratificarlo o corregirlo. La mayoría de los escritos presentados se limitan a solicitar la inclusión como urbanizables de las fincas que interesan a sus autores y carecen de fundamentación, tanto jurídica como de modelo alternativo de planeamiento. No obstante algunas de ellas contienen, aunque sea de modo implícito, referencia a algunos criterios generales alternativos o complementarios que pueden ser de interés para su consideración desde el punto de vista de los intereses públicos. Tales son:

- a) En Zahara de los Atunes la incorporación de Suelo Urbanizable para oferta turística que permitiese cualificar y urbanizar adecuadamente las riberas del Cachón. Presenta el problema de posible exceso de suelo para la cantidad de oferta que pueda razonablemente ponerse en el mercado en Barbate durante los próximos ocho años.
- b) En Barbate, la posible ampliación de Suelo Urbanizable en el crecimiento Norte. Presenta el mismo problema de posible exceso de suelo y conflictos con la delimitación del dominio marítimo-terrestre. Estos últimos deberán estar entre los que hay que discutir con la Dirección

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

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**LENGUAJE DE HECHO**  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**20 ENE. 1995**  
JUNTA DE ANDALUCÍA

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 **2 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.

General de Costas tanto si se clasifica el suelo como si no, ya que incluso en este último caso debe preverse que en el futuro, más allá del programa de este Plan, Barbate necesite esos suelos para su crecimiento.

Ampliación de la oferta de Suelo Urbanizable para uso industrial, mediante incremento del previsto en Barbate e introducción de un micropolígono en Zahara. En el primer caso se presenta un conflicto de localización en relación con las pretensiones del P.O.R.N. descritas y analizadas en el correspondiente capítulo de este informe. Además y, dado que no procede aquí un estudio justificativo de la demanda de uso industrial, deberán explicitarse los criterios municipales para el dimensionamiento del suelo industrial que se clasifique.

d) Posible ampliación del Suelo Urbanizable en Caños de Meca, que habrá que considerar en relación con los problemas de ordenación del núcleo, fundamentalmente con los derivados de:

- d.1) la reconsideración del trazado de la variante.
- d.2) Las edificaciones actualmente en Suelo No Urbanizable y para cuyo suelo mantiene el Avance esta clasificación (frente marítimo y margen oriental de la carretera del Faro de Trafalgar).

e) Posible reconsideración de la estrategia de Clasificación del Suelo en Zahora, con objetivos de regeneración del asentamiento. Cuestión muy problemática y que puede plantear problemas de exceso de suelo clasificado como Urbanizable. Tanto en este como en otros casos de este mismo problema se recomienda llegar a acuerdos previos con la Comisión Provincial de Urbanismo.

**2.2.2.4.7. Cuestiones relativas a las infraestructuras.**

En este apartado y, por lo que se refiere al modelo general de ordenación territorial, los asuntos fundamentales sobre los que hay que definirse son:

- a) Suministro de agua: captaciones y troncos de la red general. Caudales disponibles y programa de ejecución de infraestructuras.
- b) Saneamiento: programa de inversiones del Plan de Saneamiento Integral del municipio de

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.

- Barbate.
- Aprobado por el Pleno Municipal en **19 MAYO 1995** El Secretario
- c) Variante de Caños de Meca y "puntos negros" de la carretera entre Caños de Meca y Zahara.
  - d) Posible circunvalación de Zahara, siempre vinculada a la hipotética ampliación de Suelo Urbanizable en Zahara.



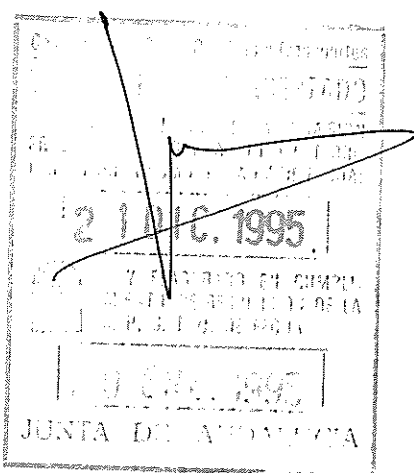
**2.2.2.4.8. Cuestiones relativas a las características de la ordenación.**

Con independencia de la casuística particular que se recoge en el apartado 2.3.7 de este informe, los asuntos sobre los que debe definirse un criterio general son los siguientes:

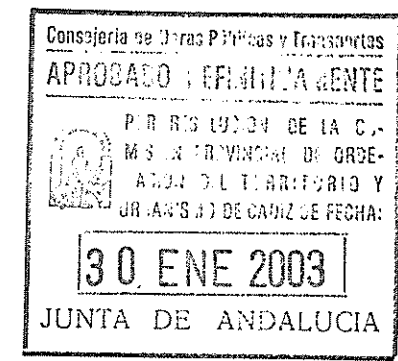
- a) Areas libres en los cascos urbanos, sobre todo en el de Barbate. Salvo en el caso de El Zahara no hay grandes vacíos donde poder obtener suelos para este fin por compensación. Si se quiere dotar al casco de áreas libres habrá que conseguir las por expropiación de manzanas vacantes y, si no las hubiere totalmente exentas, expropiando también la edificación. Somos conscientes del problema que esto conlleva, pero debe considerarse también la obligación legal de dotar a los núcleos de 5 m2 por habitante de Areas Libres de Sistema General, obligación que se nos recuerda en el informe sobre el Avance realizado por la Comisión Provincial de Urbanismo. Claro que estas dotaciones generales pueden conseguirse a costa de los crecimientos en Suelo Urbanizable, aunque sin duda con ello se pierde la oportunidad de dotar las áreas más compactas de los tejidos urbanos, sobre todo en Barbate, ya que en Zahara, por las dimensiones del núcleo, el problema es insignificante, por no decir inexistente. Incluso en Barbate la cuestión no reviste excesiva gravedad, ya que las funciones centrales del núcleo residen en los alrededores de la Plaza de la Inmaculada de modo que el resto del tejido constituye una yuxtaposición de zonas locales colmatadas donde la dotación de áreas libres es obligatoria sólo para las edificaciones adicionales en suelos vacantes y en cuantía dependiente de los recursos disponibles, siendo optativa en los demás casos. La cuestión no es, sin embargo, sólo jurídica, sino de política urbanística, donde la decisión que se adopte tiene que sopesar de una parte, la conveniencia de abrir algunos pequeños espacios públicos en el núcleo y, de otra, el coste de hacerlo, no sólo respecto de los recursos financieros de la Hacienda local, sino desde el efecto social de las operaciones, es decir, considerando el coste social de su realización frente a las ventajas obtenidas desde el punto de vista de la comunidad local a cuyo servicio se justifican.



Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996** El Secretario



- b) Remodelación de la Ribera del Barbate, cuyas posibilidades opcionales se han considerado en el capítulo correspondiente de este informe, siendo necesario determinar la solución a elegir para lo cual se recomienda exponer a los interesados el conjunto de problemas y soluciones con suficiente detalle.
- c) Ordenación de Caños de Meca, donde es necesario decidir el grado de detalle con que el Plan ha de determinar la ordenación interior de los Planes Parciales, predeterminando un mayor o menor conjunto de elementos estructurales a respetar por la iniciativa privada.
- d) Las determinaciones que se asignen a los sectores de El Real de la Almadraba (Zahara de los Atunes) y del Antiguo Consorcio Nacional Almadrabetano (Barbate) requieren avanzar algo más en los estudios hacia el documento de Aprobación Inicial. En su momento, el Equipo Redactor informará a la Dirección política del Plan General para la adopción de los correspondientes criterios.
- e) Posibilidad de puentes sobre el Barbate y equipamiento (área libre y ferial) en la margen izquierda del río.
- f) Posibilidad de paseo marítimo en Zahara, asunto sobre el que deberán tenerse en cuenta sus costes, sobre quiénes habrían de repercutirse mediante contribuciones especiales y, sobre todo, la conveniencia o no de aumentar la accesibilidad general sobre este frente de playa. Al igual que con los asuntos del punto d), se requiere todavía un tiempo de estudio y maduración respecto de esta cuestión.



2.2.2.4.9. Cuestiones relativas a la gestión.

En este apartado el asunto con implicaciones que afectan al modelo general de ordenación del territorio municipal es el de la programación o no del Suelo Urbanizable en Caños de Mesa. Factor determinante de la decisión es la posibilidad o no de contar con los troncos generales de las redes de servicios urbanísticos necesarios para la ejecución de las redes locales. Esta cuestión remite, pues, a lo dicho sobre ella en el apartado relativo a infraestructuras. Si la Administración ejecuta los elementos generales necesarios podría programarse el suelo en correspondencia con las previsiones inversoras. Si no, la programación implicaría la necesidad de considerar dichas unidades como sistemas locales (de hecho lo serían por la naturaleza del servicio que prestarían) cuya ejecución correría a cargo de los promotores urbanísticos privados. Pero en este caso, la viabilidad de las operaciones urbanísticas e inmobiliarias podría requerir una mayor densidad de techo edificable, en perjuicio de la calidad del conjunto.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



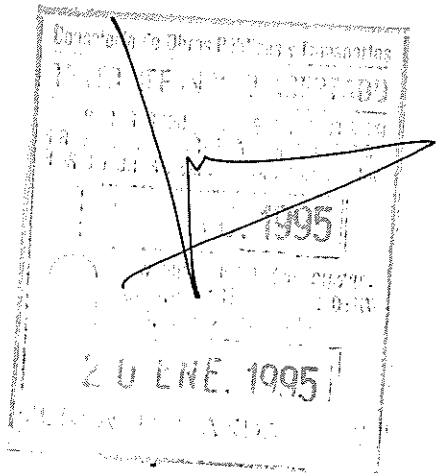
Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996 El Secretario



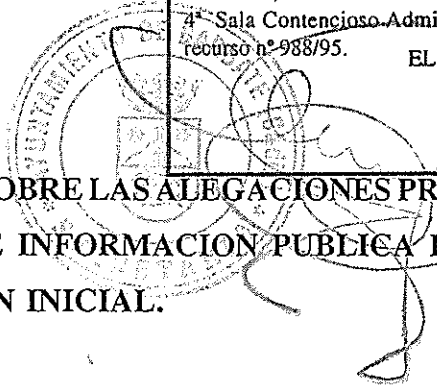
Una vez conocidos los datos anteriormente señalados y calibrados los posibles costes y características urbanísticas de las distintas soluciones resultantes, se podrá optar por la programación del suelo o, alternativamente, por el mantenimiento como Suelo Urbanizable No Programado, a desarrollarse mediante Programa de Actuación Urbanística.

2.2.2.4.10. Cuestiones relacionadas con la suspensión de licencias.

No se plantea aquí ningún asunto con implicaciones sobre el modelo general de ordenación territorial. A medida que se progresa en las propuestas de ordenación se podrá prescindir de algunos de los suelos sometidos a suspensión del otorgamiento de licencias en las condiciones que, en su momento, se establezcan.



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 29 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.



2.2.3. INFORMES SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA PLAN GENERAL TRAS SU APROBACION INICIAL.

1. Introducción.

Aprobado inicialmente el Plan General por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 21 de Diciembre de 1.992, publicado en el Diario de Cádiz de 9 de Enero de 1.993 y en el Boletín Oficial de la Provincia nº 6 de 9 de Enero de 1.993, se abrió con esta fecha el período de Información Pública cuya duración mínima preceptiva es de un mes contado a partir de esa última fecha pero que, por decisión del Pleno Municipal se estableció por dos meses, cerrándose en fecha 13 de Marzo de 1.993.

Durante dicho período de Información Pública se han presentado 152 escritos de alegaciones.

Las peticiones planteadas se refieren básicamente a tres cuestiones:

- a) Clasificación de suelo, solicitándose la clasificación como Suelo Urbano de áreas o fincas que lo fueron con No Urbanizable o Urbanizable en el Documento inicialmente aprobado. Más raramente, aunque hay algún caso, se solicita la clasificación como Suelo Urbanizable de Suelos No Urbanizables situados a gran distancia de las áreas clasificadas como Suelo Urbano.
- b) Edificabilidades y aprovechamientos, siempre estimados insuficientes por los suscriptores de los diversos escritos presentados sobre esta clase de determinaciones. En Suelo Urbano se solicita siempre, automáticamente, la restitución de la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente. En suelos anteriormente clasificados como No Urbanizables y ahora como Suelo Urbano con Unidades de Ejecución o Suelo Urbanizable Programado, el incremento del Aprovechamiento Tipo asignado.
- c) Aperturas de viario y cambios de alineaciones, solicitando casi siempre, al igual que en el caso anterior para suelos urbanos, la restitución de las determinaciones correspondientes al vigente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

Son asimismo significativos los conflictos derivados del deslinde provisional del Dominio Marítimo Terrestre realizado por el Ministerio de Obras Públicas, cuya Aprobación Definitiva permitirá -

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



El Secretario

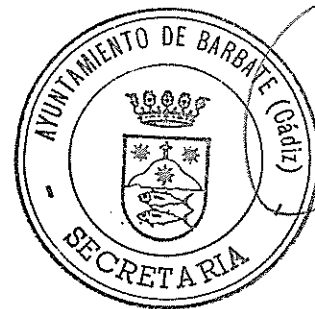
APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **23 DIC. 2002** en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 1ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.

si prosperan las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento, o las que presente respecto de los tramos aún no sometidos a información pública cuando ésta sobrevenga- mejorar la ordenación de algunas zonas muy condicionadas por su formulación actual. En algunos casos se requerirán para ello sendas Modificaciones Puntuales del Plan General.

Se exponen a continuación los informes realizados sobre todos y cada uno de los escritos de alegaciones presentados.

Sevilla, 9 de Julio de 1.993

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**



El Secretario

Fdo.: Guillermo Díaz Vargas.

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 2000**  
JUNTA DE ANDALUCIA

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**PROYECTO DE PLAN ACEPTADO**  
... DE LA COMISION ...  
**ENE. 1995**

ALEGACION N° 2

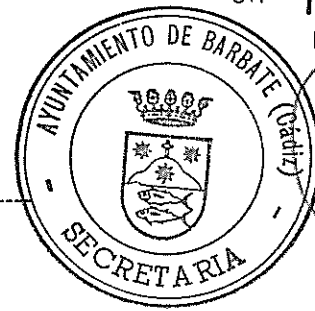
SUSCRITA POR D. LUIS RUIZ RAMIREZ BREÑA

CON DOMICILIO EN AVDA. JOSE ANTONIO, 17 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE PEÑA LOS VETERANOS

CON DOMICILIO EN

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



*[Handwritten signature]*

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **3 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 n° 988/95. EL SECRETARIO,

ALEGACION N° 3

SUSCRITA POR D. JOSE BORRALLO GUIADO

CON DOMICILIO EN C/ ALVAREZ QUINTERO, 4 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

*[Handwritten signature]*

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) No se aducen razones que justifiquen acceder a clasificar los suelos de urbanizable no programado.
- 2º) La Asociación tendrá por sus Estatutos fines no lucrativos, pero es evidente, que no todas sus propuestas e iniciativas pueden calificarse de interés social. El interés social se predica cuando la actuación trasciende del círculo propio para beneficiar a toda la sociedad. Entendemos que este no es el caso de la iniciativa residencial que se propone aún siendo legítima la pretensión de los socios de construir viviendas.

Por otra parte, la propuesta del Plan de clasificar los terrenos como no urbanizables no impide el normal desarrollo de la actividad deportiva de la Asociación, ni tan siquiera aquellas nuevas iniciativas de reforzar el carácter deportivo pero no otras.

En consecuencia, se propone la desestimación de esta petición.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



*[Handwritten signature]*

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar que:

Aunque carece de fundamento jurídico el nuevo trazado que propone es aceptable y conveniente, aunque podría no ser suficiente para sustituir al que propone eliminar, se estudiará.

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
~~TEXTO ACEPTADO~~  
~~12 FEB. 1995~~  
~~120 ENE. 2003~~

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

ALEGACION Nº 4

SUSCRITA POR D. MANUEL CID DOMINGUEZ

CON DOMICILIO EN AVDA. DE ANDALUCIA, 86 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

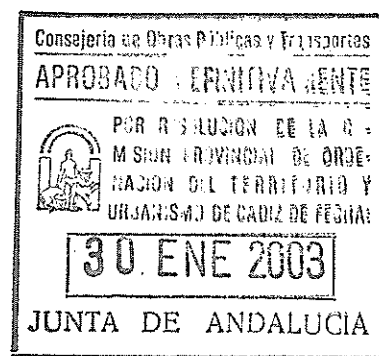


Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **19 MAYO 1995**  
El Secretario

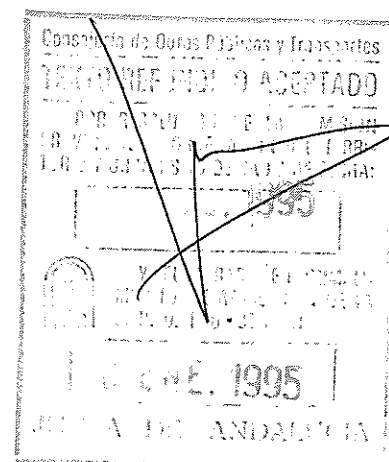
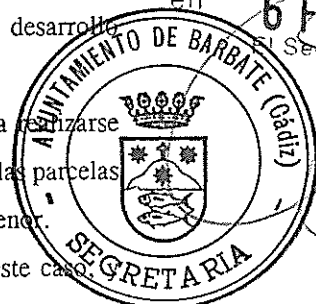
INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

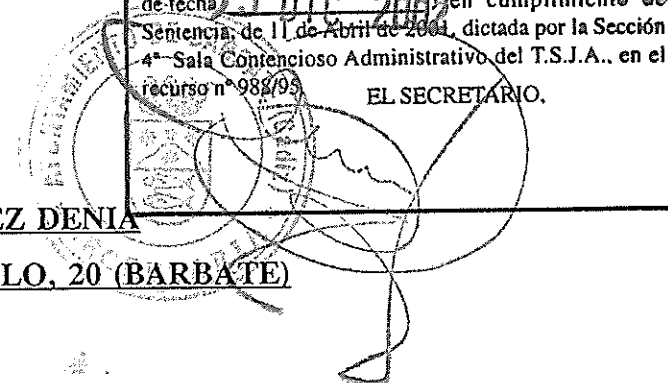
- 1º) El ámbito que se pretende ordenar a través del Plan Especial y Unidad de Ejecución B-6 no puede plantearse con la misma lógica especulativa que en el pasado afectaron el desarrollo urbano de Barbate.
- 2º) La aplicación de la ordenanza C-II que le asigna el planeamiento vigente no podría realizarse adecuadamente sin una intensa reforma interior de este conjunto de naves, por lo que las parcelas resultantes no tendrían la dimensión que dice el compareciente, sino otra mucho menor.
- 3º) El Plan puede cambiar las determinaciones del planeamiento vigente sin que, en este caso, tantos otros semejantes, haya derechos consolidados que hubiere que indemnizar.
- 4º) Se trata de una zona industrial obsoleta, cuyo suelo no puede valorarse sin tener en cuenta este factor de devaluación. Su recuperación como recurso económico requiere remodelación urbana, apertura de viario y dotaciones. El Aprovechamiento tipo y las edificabilidades asignadas deben ser suficientes, si no se pretende -como no se debe pretender- valorar estos suelos por encima de lo que les corresponde.



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Municipal de fecha **3 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.



ALEGACION Nº 5

SUSCRITA POR D. MIGUEL MARTINEZ DENIA

CON DOMICILIO EN C/ CALVO SOTELO, 20 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE EL MISMO

CON DOMICILIO EN

INFORME:

La superficie del solar es de 22,60 m. x 18 m. = 406,80 m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima que le permitía el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, con dos plantas y ocupación total del solar sería de 406,8 m<sup>2</sup> suelo x 2 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo, es decir 813,60 m<sup>2</sup> de techo edificable, que nunca podría agotar por la necesidad de dejar un patio interior de luces.

El techo edificable que en tales circunstancias podría alcanzar sería de 795 m<sup>2</sup>.

Ahora bien, la aplicación del nuevo régimen del suelo previsto en la Reforma de la Ley 8/1.990 de 25 de Julio y, posteriormente, en el Texto Refundido de 26-6-92 le otorgarían sólo el 85% de esa edificabilidad, con lo que se tendría

$$406,80 \text{ m}^2 \text{ s} \times 2 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s} \times 0,85 = 691,56 \text{ m}^2 \text{ construibles.}$$

Con las determinaciones asignadas por el Plan General, su Aprovechamiento Tipo es 2,114647 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo, del que es susceptible de apropiación el 85%, es decir, 2,117647 x 0,85 = 1,8 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s, que aplicado a su solar da un techo edificable de

$$406,80 \text{ m}^2 \text{ s} \times 1,8 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s} = 732,24 \text{ m}^2 \text{ construibles.}$$

De modo que el Plan General no reduce sus derechos edificatorios, que pasan de 691,56 m<sup>2</sup> a 732,24 m<sup>2</sup>.

Por otra parte no procede asignar tres plantas de altura a una manzana (o fragmento de manzana) en una zona en la que con carácter general se determinan dos plantas. Hay que tener en cuenta, sin embargo, que en esta zona de "Edificación Tradicional" el Plan General permite un ático en tercera planta, retranqueado respecto de las fachadas y con una superficie de hasta el 25% de la ocupación de parcela, todo ello sin aumento del techo edificable asignado, como es lógico.

Se propone, por consiguiente, su desestimación.

ALEGACION N° 8

SUSCRITA POR D. MIGUEL MARTINEZ ORTIZ

CON DOMICILIO EN

EN REPRESENTACION DE INDUSTRIAS DEL MUEBLE MARTINEZ, S.L.

CON DOMICILIO EN CTRA. COMARCAL 343, KM. 107 (BARBATE)

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



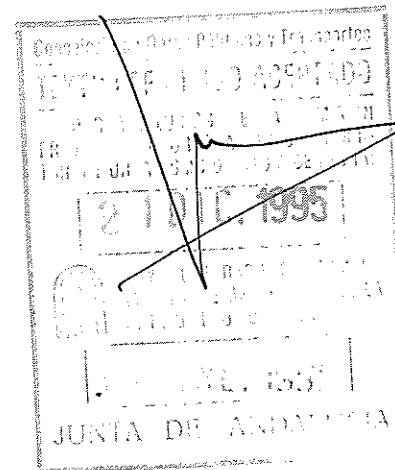
INFORME:

La petición no se basa en fundamento jurídico de obligada observancia por el planeamiento y, aunque tiene cierto fundamento racional al tratarse de un uso existente y adecuado al tipo de Polígono Industrial que se proyecta, presenta ciertos inconvenientes que el alegante parece no haber tenido en consideración.

Si obtuvo la licencia a través de su consideración como Obra de Interés Social su situación es legal. Al incluirse en Suelo Urbanizable dentro del Polígono Industrial tendría que incorporarse a la participación en el juego de las cesiones de suelo y aprovechamientos propias de esta categoría de suelo.

Lo más adecuado sería mantener la parcela en Suelo No Urbanizable. No obstante, si el Ayuntamiento lo estima procedente se puede incluir en Suelo Urbanizable Programado adscribiéndolo al Polígono Industrial.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



143  
APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Municipal 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

ALEGACION N° 9

SUSCRITA POR D. ALFONSO DE LA COBA RUANO

CON DOMICILIO EN C/ ALVAREZ QUINTERO, 4 (BARBATE)

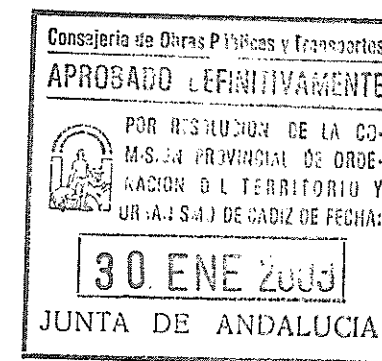
EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar que:

Aunque carece de fundamento jurídico el nuevo trazado que propone es aceptable y conveniente, aunque podría no ser suficiente para sustituir al que propone eliminar, se estudiará.



ALEGACION N° 10

SUSCRITA POR D. JOSE ANGEL JIMENEZ MENDEZ

CON DOMICILIO EN C/ SALADO, 6-B (SEVILLA)

EN REPRESENTACION DE INMOBILIARIA MURALLA DEL PALACIO, S.A.

CON DOMICILIO EN

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



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo  
de fecha \_\_\_\_\_ en cumplimiento **144**  
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.

ALEGACION N° 11

SUSCRITA POR D. JUAN MANUEL CRESPO MUNOZ

CON DOMICILIO EN C/ PINO, 20 (11190) (BENALUP) (CADIZ)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

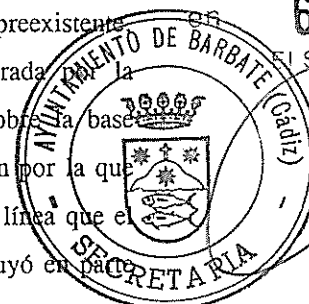
- 1º) El Plan General puede determinar alineaciones distintas de las existentes o de las asignadas por el planeamiento al que sustituye, por tanto el Plan General no "ha de ajustarse a la línea que propone el compareciente".

Sin embargo hay aquí un error de interpretación. La línea determinada por el Plan se ajusta a lo que el dicente solicita. Lo que ocurre es que en el plano figura también la edificación preexistente actualmente desaparecida pero que figura todavía en la cartografía oficial suministrada por la Administración para la redacción del Plan. Esta debe grafiar la nueva ordenación sobre la base cartográfica recibida, a fin de que sean legibles los cambios propuestos. Es esa la razón por la que aparece en este punto la línea correspondiente a la edificación preexistente, pero como línea que el propio Plan invalida, asignando la ya consolidada por la edificación, la cual se construyó en un momento mientras el Plan se estaba redactando en sus fases anteriores.

- 2º) El carácter peatonal o no de la calle no es una determinación del Plan General, por la que nada tiene que temer el compareciente. En todo caso el Ayuntamiento siempre está facultado para peatonalizar o despeatonalizar calles sin modificar el Plan General, a menos que se trate de un vial del Sistema General o de la red principal.
- 3º) Tampoco es misión del Plan General recoger los nombres de las calles.
- 4º) La calle Extramuros podrá ser ahora de 8 metros de anchura, pero el Plan está facultado para ampliarla. De hecho mantiene su anchura actual entre fachadas consolidadas y la ensancha en el tramo en que los suelos edificables están todavía vacantes.

En consecuencia no es necesario conceder lo que ya ha sido concedido o carece de relevancia, aunque no hay inconveniente alguno en grafiar la calle peatonal como rodada.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario

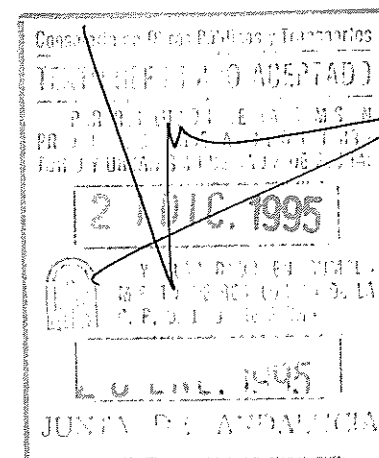
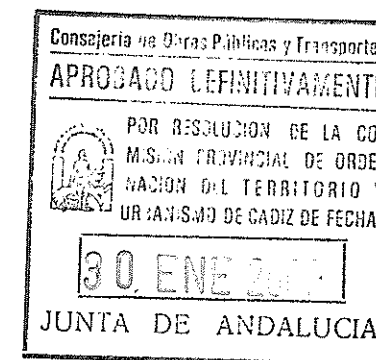


INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) Carece de fundamento jurídico.
- 2º) El principio de compensación de beneficio y cargas establecido en la vigente legislación para los procesos urbanísticos, garantiza los derechos de todos los propietarios afectados con independencia de lo que la ordenación del Plan establezca para su parcela.

No aduce razones jurídicas que pudiesen obligar a la estimación de lo solicitado.





ALEGACION N° 12

SUSCRITA POR D. JUANA NUÑEZ NAVAS

CON DOMICILIO EN C/ TRAFALGAR, S/N (CAÑOS DE MECA) (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
19 MAYO 1995  
El Secretario

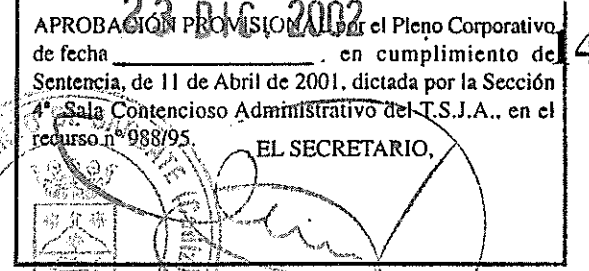
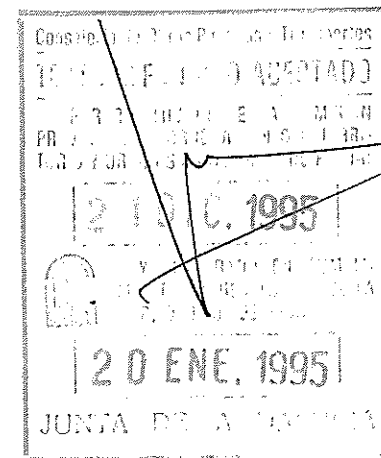
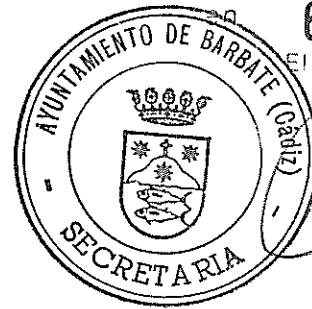


INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) Carece de fundamento jurídico.
  - 2º) El principio de compensación de beneficio y cargas establecido en la vigente legislación para los procesos urbanísticos, garantiza los derechos de todos los propietarios afectados con independencia de lo que la ordenación del Plan establezca para su parcela.
- No aduce razones jurídicas que pudiesen obligar a la estimación de lo solicitado.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
6 FEB. 1996  
El Secretario



ALEGACION N° 13

SUSCRITA POR ASOCIACION DE VECINOS "PLAYA DE LA LAJA"

CON DOMICILIO EN BAR CAÑAS. CAÑOS DE MECA

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

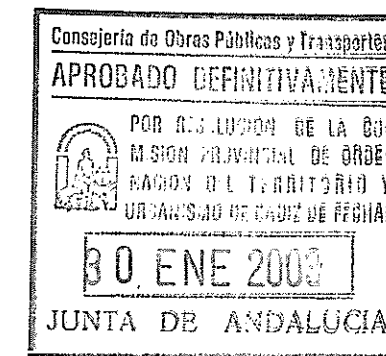
INFORME:

En relación con este escrito se hace constar que:

La información pública dada por el Ayuntamiento de Barbate a la Aprobación Inicial no sólo ha sido la que obligatoriamente exige la vigente legislación urbanística, sino que de forma potestativa ha duplicado los plazos. Por otra parte, la Corporación estableció un servicio de información ciudadana con un técnico municipal a la cabeza.

Hay que suponer que la medida fue efectiva, dado que ha sido la única queja recibida.

Por último hay que recordar que el equipo redactor desde el inicio de la elaboración del Plan ha sido convocado por el Ayuntamiento para dar cuantas explicaciones demandaban los ciudadanos que concurrieron a las reuniones convocadas; explicaciones que se extendían también a la terminología urbanística. Por consiguiente, todo ciudadano que tuvo interés ha tenido ocasión de conocer el contenido del Plan sin necesidad de contar para ello con abogado o con técnico particular.



ALEGACION Nº 14

SUSCRITA POR D. FRIEDRICH CLEMENS

CON DOMICILIO EN C/ TRAFALGAR, 46 (CAÑOS DE MECA) (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

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

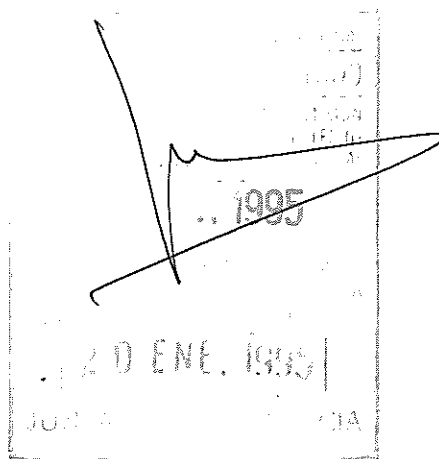


INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) La calle es necesaria para dar acceso a las parcelas privadas residenciales, separándolas de las parcelas terciarias.
- 2º) La petición de supresión del vial carece de fundamento jurídico. Por otra parte el planeamiento de desarrollo puede cambiar alineaciones, aunque en algún sitio habrá que ponerlas.
- 3º) Aunque existe un número elevado de edificaciones existentes en Los Caños de carácter ilegal, no puede generalizarse esta apreciación. Por otra parte, en muchos casos el establecimiento de medidas disciplinarias ya no es posible, por el transcurso de los plazos.
- 4º) Tampoco es cierto que las propuestas del Plan en Los Caños respetan en todo caso a las edificaciones existentes, pues, se dan casos en el que quedan sometidas al régimen de fuera de ordenación, incluso otros de desaparición real.
- 5º) El criterio establecido de respeto a las edificaciones existentes está corregido por dos principios superiores, uno el que la ordenación resultante sea coherente, y otro, el de protección del litoral.
- 6º) Resulta evidente que cuando la edificación existente resulta compatible con ambos principios lo razonable es procurar su legalización, aunque sólo sea por motivos simplemente económicos. Toda demolición supone un quebranto económico que puede recaer, tal como establece la vigente legislación urbanística, sobre todos los propietarios incluidos en la unidad al ser considerada gasto de urbanización.
- 7º) El propietario de una edificación existente incluido en una Unidad de Ejecución que establezca su compatibilidad con la ordenación proyectada, se ve sometido al mismo principio de compensación de beneficios y cargas que el resto. Así por una parte, estará obligado a sufragar los costes de urbanización, y a la edificabilidad consumida será tenida en cuenta en el proyecto reparcelatorio, de tal suerte que si ha consumido más de la que le corresponde deberá indemnizar a los demás propietarios.
- 8º) La afirmación de que la inclusión del garaje en el aprovechamiento descompensa la ecuación entre beneficios y cargas no se demuestra. Los garajes se venden y alquilan y son justamente eso, aprovechamiento lucrativo, afectado por su coeficiente de ponderación correspondiente.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



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



ALEGACION Nº 15

SUSCRITA POR D. JUAN GALINDO MERA

CON DOMICILIO EN ZAHORA

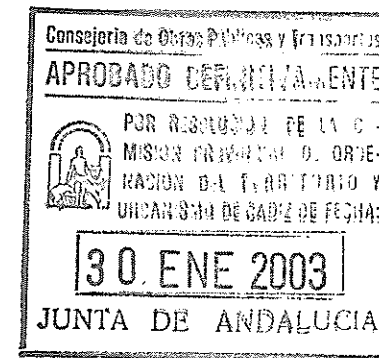
EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) Hace una petición irrelevante. Se refiere a un dato cartográfico en suelo clasificado como No Urbanizable.
- 2º) El Plan no tiene que recoger este dato ni debe cambiar la base cartográfica como tal, sino dibujar sus propuestas sobre ella, manteniendo los datos de base.
- 3º) El levantamiento topográfico que haya de realizarse para la redacción del correspondiente Plan Especial constituirá nueva base cartográfica actualizada que contemplará este dato si procediese.



**ALEGACION N° 16**

**SUSCRITA POR D. TOMAS CABALLERO LADRON DE GUEVARA  
CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, 4 (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN**

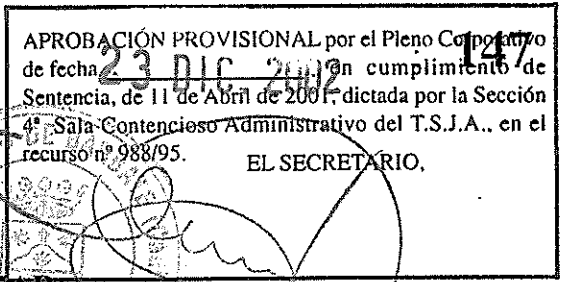
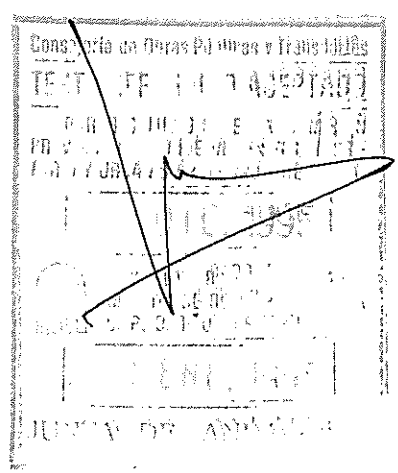
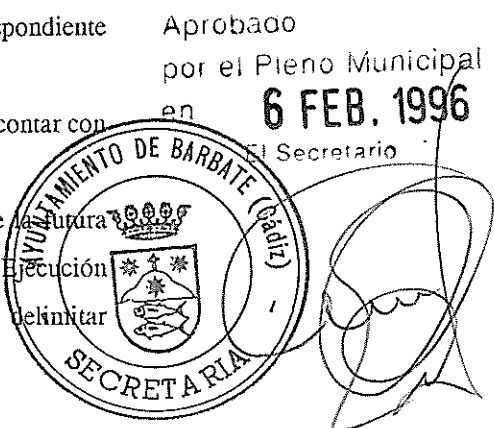
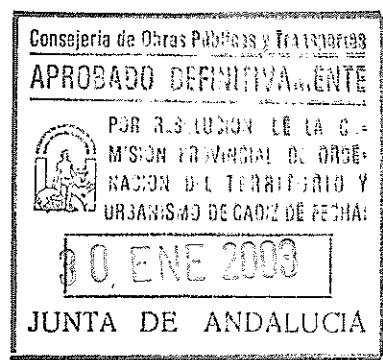
**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

La nueva calle trazada por el Plan permite la adecuada edificación en el conjunto de la manzana subdividiéndola racionalmente en dos, una rectangular, que se integra en la serie de ellas que forma la fachada oriental de la Avenida del Generalísimo, y otra triangular que resolvería la esquina de ésta con la calle Zurbarán. Se omitió, por error, la delimitación de una Unidad de Ejecución para la correspondiente compensación.

En esta situación la alegación está plenamente justificada, ya que el compareciente no puede contar con las debidas condiciones de ejecución de sus derechos edificatorios.

Es procedente estimar la alegación, pudiendo suprimirse la calle -si bien en detrimento de la futura forma de colmatación de la manzana por la edificación- o bien delimitando ahora la Unidad de Ejecución correspondiente que, en todo caso, si se opta por el primer supuesto, puede el Ayuntamiento delimitar ulteriormente si lo estimase conveniente.



**ALEGACION N° 17**

**SUSCRITA POR D. JOSE RODRIGUEZ DE GOMAR  
CON DOMICILIO EN C/ AVDA. DE ACCESO, 4 (11160) (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE EL MISMO  
CON DOMICILIO EN**

**INFORME:**

Con relación a este escrito de alegaciones ha de hacerse constar lo siguiente:

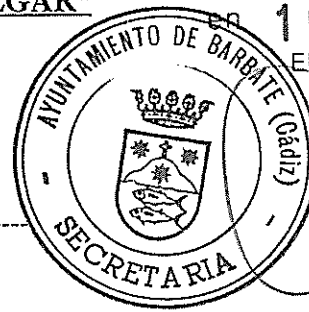
- 1º) El objeto específico del documento de Avance es establecer los criterios y bases de la estructura general de la ordenación, no siendo su objeto específico el delimitar Unidades de Ejecución. Es precisamente en la fase de Aprobación Inicial en la que se realiza un estudio más pormenorizado de los suelos y de la ordenación, y ésta es la razón por la que existen diferencias entre el Avance y el documento de Aprobación Inicial.
- 2º) En la actual legislación urbanística ha desaparecido el sistema de cesión de viales de la Ley del Suelo de 1.956. No obstante hay que recordar que en el sistema de compensación también rigen los criterios del artículo 166 del TRLS sobre adjudicación de parcelas.
- 3º) En la ficha correspondiente a la U.A. B.13 se justifica la delimitación en cuanto a la necesidad de distribuir los beneficios y cargas que se derivan de la nueva ordenación, que persigue la mejora del viario y la urbanización correspondiente. No existe indefensión porque para esto existe el período de Información Pública para alegación.
- 4º) No existen derechos a indemnización en el presente supuesto por cuanto:
  - 1. El alegante ha tenido ocasión de materializar la edificabilidad asignada por el PDSU.
  - 2. La edificación existente no precisa demolerse para ejecutar la propuesta del Plan.

No obstante se puede estudiar una ordenación que permita sacar esta parcela de la Unidad de Ejecución, medida aconsejable desde el punto de vista de facilidad de la gestión, siempre que sea posible sin detrimento ostensible de la propia ordenación. A este respecto debe rechazarse la que propone el dicente, por la irregularidad de las unidades constructivas que resultan y la inadecuación de la manzana en L, con un ala muy estrecha y un viario en ziz-zag poco recomendable. El Plan Especial podrá y deberá dar una respuesta más correcta, lo cual no es difícil, bastando para ello con introducir una calle transversal en el límite sur de la Unidad de Ejecución, separando con ello las dos alas de la "L". Ello no afecta para nada al conjunto del aprovechamiento de la Unidad.

ALEGACION N° 18

SUSCRITA POR COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EDIF. TRAFALGAR"  
CON DOMICILIO EN CAÑOS DE MECA (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN

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

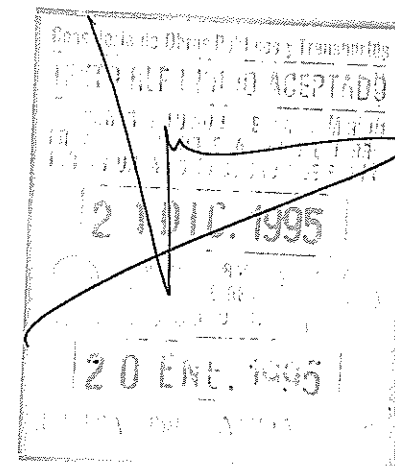
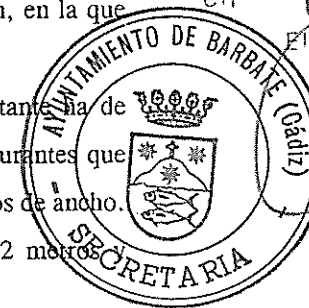


INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) Sin entrar en la cuestión de ruptura de la armonía natural, pues podría pensarse que uno de los atentados más graves que existe en la zona contra aquella armonía es precisamente el bloque de los alegados, hay que decir que el Plan debe en cada momento adaptarse a la realidad de las cosas, siendo así que la entidad alcanzada por Los Caños precisa de una regulación, en la que los aspectos de accesibilidad no pueden obviarse.
- 2º) El Plan Parcial puede variar, justificadamente, las dimensiones del vial. No obstante ha de advertirse que éste no es excesivo, habida cuenta de las funciones viarias y estructurantes que se le confían. Una solución podría ser suprimir el paseo ajardinado central de 8 metros de ancho. Pero también podría el Plan Parcial considerar la posibilidad de aumentarlo a 12 metros y hacerlo así computable como zona verde (área de recreo).
- 3º) Los Planes Parciales de la zona de Los Caños deben coordinarse y diseñar el ancho del vial dentro de los límites impuestos desde el propio Plan.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



ALEGACION N° 19

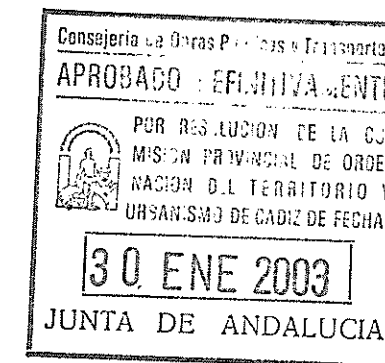
SUSCRITA POR BUNGALOWS DE CAÑOS DE MECA  
CON DOMICILIO EN CAÑOS DE MECA (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) Sin entrar en la cuestión de ruptura de la armonía natural, pues podría pensarse que uno de los atentados más graves que existe en la zona contra aquella armonía es precisamente el bloque de los alegados, hay que decir que el Plan debe en cada momento adaptarse a la realidad de las cosas, siendo así que la entidad alcanzada por Los Caños precisa de una regulación, en la que los aspectos de accesibilidad no pueden obviarse.
- 2º) El Plan Parcial puede variar, justificadamente, las dimensiones del vial. No obstante ha de advertirse que éste no es excesivo, habida cuenta de las funciones viarias y estructurantes que se le confían. Una solución podría ser suprimir el paseo ajardinado central de 8 metros de ancho. Pero también podría el Plan Parcial considerar la posibilidad de aumentarlo a 12 metros y hacerlo así computable como zona verde (área de recreo).
- 3º) Los Planes Parciales de la zona de Los Caños deben coordinarse y diseñar el ancho del vial dentro de los límites impuestos desde el propio Plan.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Municipal 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.  
**148**  
D.I.C. 2002  
EL SECRETARIO.



ALEGACION N° 20

SUSCRITA POR D. COSME MARIN ESTUDILLO

CON DOMICILIO EN URB. "EL MADROÑO", PARCELA 48 (CAÑOS DE

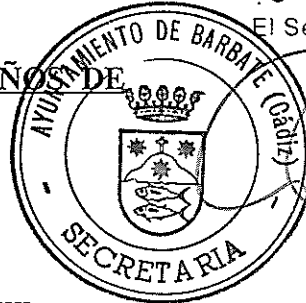
MECA)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

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

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,

ALEGACION N° 21

SUSCRITA POR D. RAMON GALLARDO ROMERO

CON DOMICILIO EN AVDA. MENENDEZ PELAYO, 34 (28007) (MADRID)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN



INFORME:

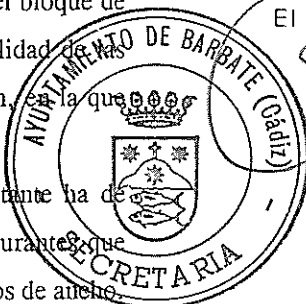
En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) Sin entrar en la cuestión de ruptura de la armonía natural, pues podría pensarse que uno de los atentados más graves que existe en la zona contra aquella armonía es precisamente el bloque de los alegados. hay que decir que el Plan debe en cada momento adaptarse a la realidad de las cosas, siendo así que la entidad alcanzada por Los Caños precisa de una regulación, en la que los aspectos de accesibilidad no pueden obviarse.
- 2º) El Plan Parcial puede variar, justificadamente, las dimensiones del vial. No obstante ha de advertirse que éste no es excesivo, habida cuenta de las funciones viarias y estructurantes que se le confían. Una solución podría ser suprimir el paseo ajardinado central de 8 metros de ancho. Pero también podría el Plan Parcial considerar la posibilidad de aumentarlo a 12 metros y hacerlo así computable como zona verde (área de recreo).
- 3º) Los Planes Parciales de la zona de Los Caños deben coordinarse y diseñar el ancho del vial dentro de los límites impuestos desde el propio Plan.
- 4º) Sin perjuicio de que serán los Planes Parciales de Los Caños quienes desarrollen el diseño y dimensiones del vial dentro de los límites establecidos en el Plan, hay que tener en cuenta, que las demoliciones que sean precisas realizar serán indemnizadas por todos los propietarios incluyéndose como coste de urbanización dentro del respectivo Proyecto de Compensación.

Por consiguiente, existen garantías de compensación, por las aportaciones tanto en suelo como por las edificaciones que sean preciso demoler.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**

El Secretario

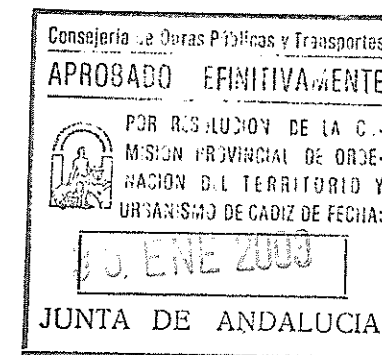
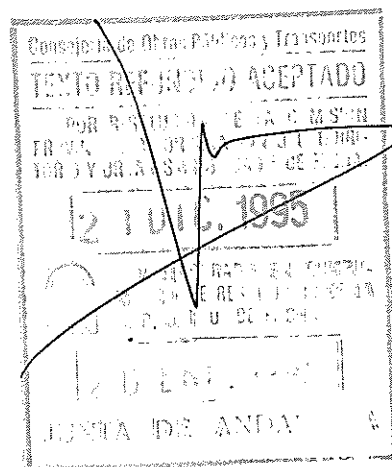


INFORME:

En relación con lo aquí solicitado se hace constar lo siguiente:

- 1º) La ordenación propuesta por el compareciente es la que él cree que más le interesa, pero si los propietarios colindantes tienen análogo criterio no estarán de acuerdo con ella.  
Si los viarios se trazan siguiendo las directrices de los linderos de las parcelas la ordenación resultante será inadecuada urbanísticamente, no sólo por la perversidad del viario resultante, de la que es buena muestra la propuesta del dicente, sino por la propia geometría de las parcelas resultantes, cuya irregularidad las condena a peores rendimientos arquitectónicos, tanto en el aspecto constructivo como en el económico.
- 2º) El Sistema de cesión de viales ha sido derogado. Por otra parte tanto el Sistema de Compensación como el de Cooperación permiten simplificar la reparcelación mediante las reglas establecidas en el artículo 166 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Se propone desestimar la solicitud que carece, además de cualquier fundamentación jurídica.



ALEGACION Nº 22

SUSCRITA POR D. RAMON GALLARDO ROMERO

CON DOMICILIO EN AVDA. MENENDEZ PELAYO, 34 (MADRID) (28007)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995



3º) Que el Aprovechamiento Tipo es un coeficiente sobre suelo bruto, así como la edificabilidad correspondiente, no siendo bajos ni haciendo inviable la ejecución, afirmación que el dicente no se molesta en demostrar y que encubre un supuesto de precio especulativo e inadmisibles del suelo rústico.

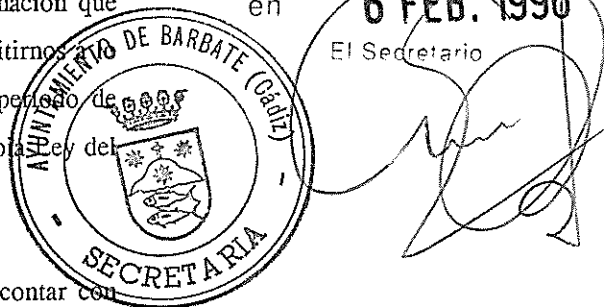
APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 1ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.  
EL SECRETARIO.

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

1º) Que, contra lo que alega el compareciente, su parcela no está en igualdad de condiciones con otras de su zona que están consideradas como suelo urbano. No sólo es que está fuera del límite del Suelo Urbano según el planeamiento todavía vigente, sino que la urbanización ejecutada en las proximidades con posterioridad es insuficiente para las necesidades de la ordenación que corresponde al sector en que se integra esta propiedad. A tal respecto debemos remitirnos ya dicho sobre esta cuestión en el Informe a las Sugerencias presentadas en el periodo de Información Pública del Avance del Plan, así como a la letra y al espíritu de la propia Ley del Suelo, cuyo artículo 10 apartado a) (Texto Refundido), dice:

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB. 1996

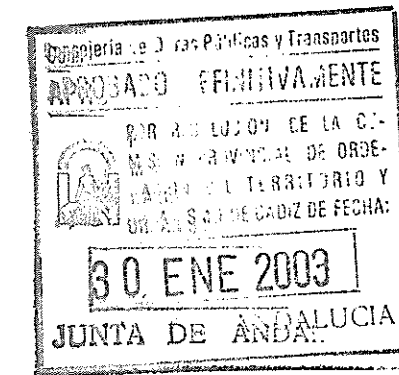
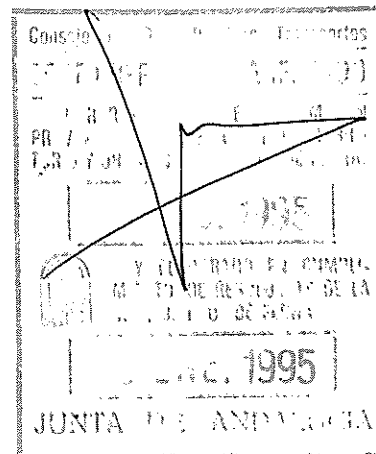


"Constituirán el suelo urbano:

- a) Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir....."

Es obvio que, en este caso, la propiedad del compareciente no cuenta con el acceso rodado ni con las infraestructuras de servicios urbanísticos adecuados y, menos aún, considerada -como así debe ser- en su integración con el conjunto de la ordenación propuesta.

2º) No se sabe en qué sentido requiere el dicente que fuese "idónea" la delimitación de la Unidad de Ejecución B-1, ya que no hace referencia alguna a las razones que aconsejarían otra delimitación. Sin embargo resulta obvio que la ordenación del sector es la propia de una extensión de crecimiento a base de viviendas unifamiliares adosadas -ordenación que el Plan Parcial completará con el viario adicional más conveniente a los tamaños de parcelas y manzanas que vayan a utilizarse- y que no debe fragmentarse en unidades menores sin detrimento del conjunto ni sin dificultar el proceso de equidistribución de cargas y beneficios.



ALEGACION N° 23

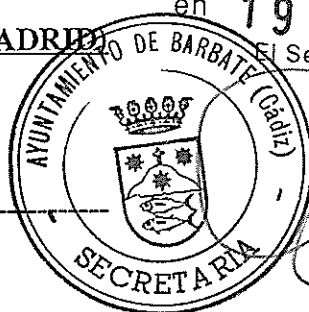
SUSCRITA POR D. RAMON GALLARDO ROMERO

CON DOMICILIO EN AVDA. DE MENENDEZ PELAYO, 34 (28007) MADRID

EN REPRESENTACION DE EL MISMO

CON DOMICILIO EN

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



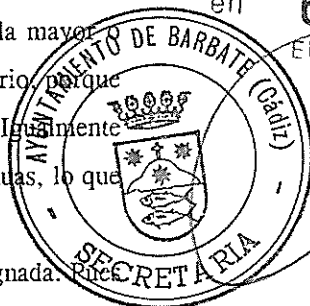
*[Handwritten signature]*

**INFORME:**

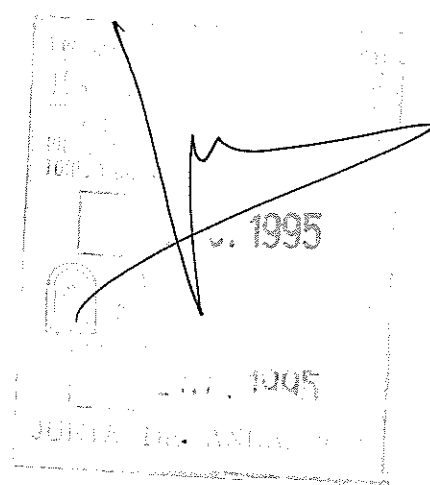
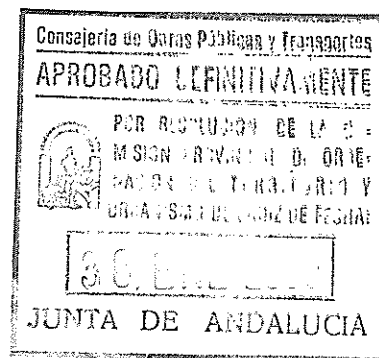
En relación con este escrito debe hacerse constar lo siguiente:

- 1º) El Aprovechamiento Tipo que le corresponde es el del Area de Reparto formada por todas las Unidades de Ejecución del 2º Cuatrienio en Suelo Urbanizable Programado.
- 2º) No puede adoptarse como criterio de delimitación de las Unidades de Ejecución la mayor o menor dificultad de inscribir en el Registro las parcelas adquiridas por título hereditario, porque sería una labor, a parte de extremadamente compleja, ajena a la elaboración del Plan. Igualmente de adoptarse este criterio daría como resultado la delimitación de unidades discontinuas, lo que no es posible en el Suelo Urbanizable.
- 3º) No es cierto que el sector sea económicamente inviable por la baja edificabilidad asignada. Como se constata en las fichas correspondientes, es un sector con Aprovechamiento Real que excede del susceptible de adquisición por el conjunto de propietarios.  
Se propone su desestimación.

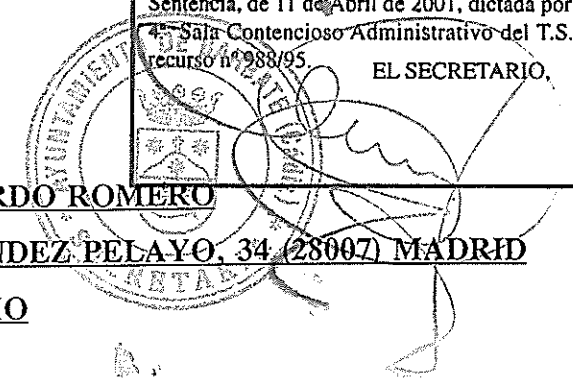
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



*[Handwritten signature]*



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.



ALEGACION N° 24

SUSCRITA POR D. RAMON GALLARDO ROMERO

CON DOMICILIO EN AVDA. MENENDEZ PELAYO, 34 (28007) MADRID

EN REPRESENTACION DE EL MISMO

CON DOMICILIO EN

**INFORME:**

En relación con este escrito de alegaciones se ha de hacer constar lo siguiente:

- 1º) En la actual legislación urbanística ha desaparecido el sistema de cesión de viales de la Ley del Suelo de 1.956. No obstante debe recordarse que en el Sistema de Compensación también rigen los criterios del Texto Refundido de la Ley del Suelo sobre adjudicación de parcelas.
- 2º) La propiedad del dicente a la que se refiere en su escrito tiene en la actualidad la clasificación de Suelo No Urbanizable. El Plan la clasifica como Suelo Urbano. En estas condiciones no ha lugar siquiera a la discusión de eventuales derechos adquiridos que el Plan debiera considerar, bien manteniéndolos en cuanto derecho edificatorio, bien expropiándolos o indemnizándolos. La incorporación de la propiedad al Suelo Urbano no genera por sí sola derecho edificatorio alguno, siendo para ello necesario cumplimentar los deberes de cesión de suelo y aprovechamientos, así como el de urbanizar por parte de los propietarios correspondientes.
- 3º) Con los aprovechamientos asignados el Plan Especial que desarrolle esta Unidad de Ejecución puede ordenar este suelo introduciendo el viario necesario y el equipamiento previsto como mínimo sin detrimento de los derechos edificatorios correspondientes a los propietarios, que son el 85% del aprovechamiento tipo determinado por el Plan. Por tanto la discusión de la cuantía de suelo para equipamientos remite a la discusión sobre aprovechamientos, no suponiendo la mayor o menor magnitud del suelo a ceder para equipamiento detrimento alguno de los derechos edificatorios establecidos.  
Aún así, en suelo urbano deben exigirse, como mínimo, y siempre que sea posible las dotaciones del anexo del Reglamento de Planeamiento correspondientes a áreas libres y equipamiento docente, que serían:

Areas libres	18 m2/viv. x 135 viv.	2.430 m2
Equip. docente	10 m2/viv. x 135 viv.	1.350 m2
	-----	
		3.800 m2

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

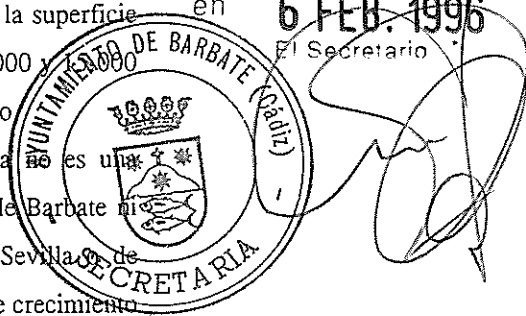


El concepto de dotación cruzada permite utilizar la oferta escolar y de áreas libres que se proponen en los Suelos Urbanizables próximos, pudiendo utilizarse las cesiones obligatorias en esta unidad para otros fines, que es lo que propone el Plan. La asignación de unas cesiones moderadamente superiores a los mínimos obligatorios que exige la Ley no conculca de ningún modo alguno, estando facultado el Plan para superar estos mínimos, siempre que no se haga en detrimento de los derechos de la propiedad, como ya se ha dicho.

La discusión se remite, pues, a la cuestión de la cuantía de los aprovechamientos. A este respecto hay que señalar que el techo edificable asignado a la Unidad no es bajo, ya que el índice de 0.53 m2t/m2s no es edificabilidad neta, sino bruta, referida a la superficie total de la Unidad de Ejecución delimitada. Una vez realizado el Plan Especial y descontada la superficie de viario y equipamientos, la superficie de parcela neta vendrá a oscilar entre 12.000 y 12.500 m2, lo que supondrá edificabilidades netas de 0,9 a 1,125 m2 techo/m2 suelo neto.

Ha de tenerse en cuenta que la densidad de 53 viviendas por hectárea no es una densidad baja, no alcanzándose esta proporción en gran parte del Suelo Urbano de Barbate ni en muchas zonas de nuestras grandes ciudades. Así, los cascos históricos de Sevilla y de Córdoba oscilan, según zonas, entre las 45 y las 55 viviendas/Ha., y en las áreas de crecimiento reciente rara vez superan estas ciudades las 50 viv./Ha.

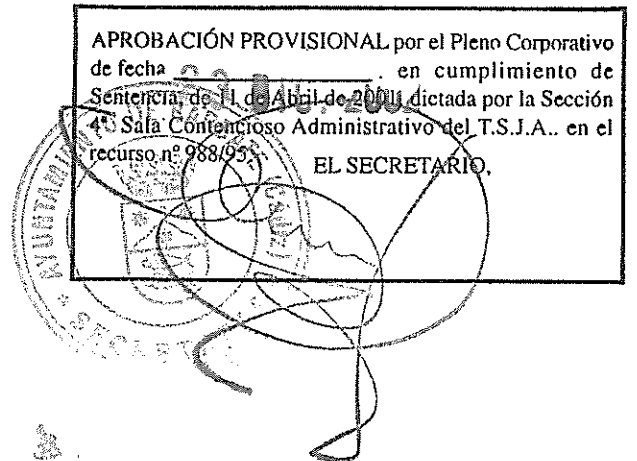
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía, que las exigirá en la tramitación de la Aprobación Definitiva del Plan General en la Comisión Provincial e Urbanismo.

7º) El Plan General sí tiene en cuenta los viales ya existentes que parten de la Avenida de Juan XXIII, no siendo todos igualmente aprovechables para una buena ordenación. El Plan General remite la ordenación final a un Plan Especial que determine con carácter más preciso la organización urbanística que convenga en este área y su conexión con la Avenida Juan XXIII.

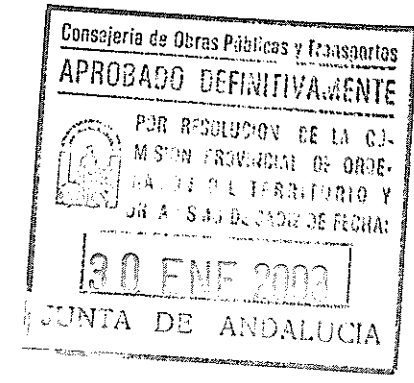
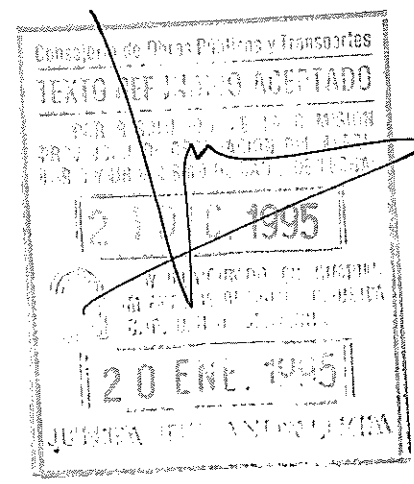
En consecuencia con todo lo anterior no procede acceder a lo solicitado -extender los parámetros de edificabilidad y cesiones del actual Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano al nuevo suelo incorporado al perímetro urbano por el Plan General- y ello no sólo por cuanto antecede, sino porque además en el Suelo Urbano vigente y ya urbanizado han de entenderse cumplimentadas las obligaciones de los propietarios y adquirido el derecho a edificar. No así en los suelos rústicos que ahora se incorporan al Suelo Urbano.



4º) En el mismo orden de cosas, el Aprovechamiento Tipo fijado -no sólo para esta Unidad de Ejecución, sino para toda el Area de Reparto constituida por todas las unidades de ejecución en Suelo Urbano- no es bajo, sino muy adecuado al valor en torno al que oscilan las edificabilidades asignadas, estando previsto, por otra parte, la realización de los derechos edificatorios que no pudieran ejecutarse en las correspondientes Unidades de Ejecución -es decir, en aquellas cuya edificabilidad quede por debajo del aprovechamiento susceptible de apropiación (Unidades de Ejecución deficitarias)- en otras unidades que son excedentarias.

5º) En la cuantificación de aprovechamientos asignados sí se han tenido en cuenta los costos de urbanización y de cesiones, así como también los valores correspondientes al suelo, que es donde está el "quid" de la cuestión planteada. La ejecución de la urbanización es rentable a condición de no suponer valores especulativos a un suelo al que actualmente, de acuerdo con la Ley, corresponde su valor inicial rústico.

6º) Sí existe acuerdo municipal de asignar Areas de Reparto en Suelo Urbano, el acuerdo de Aprobación Inicial del Plan General que las establece. Este lo hace, además, por indicación de





**ALEGACION N° 25**

**SUSCRITA POR D<sup>a</sup> VICTORIA EUGENIA JIMENEZ TAMPLIN**

**D. MANUEL GALLARDO JIMENEZ**

**D. JOSE RAMON GALLARDO JIMENEZ**

**CON DOMICILIO EN C/ SAGASTA, 27 (CADIZ)**

**EN REPRESENTACION DE**

**CON DOMICILIO EN**

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



3º)

El precepto se refiere, lógicamente, a las cesiones que prevé el planeamiento, no a las ya realizadas con anterioridad, que han de quedar necesariamente excluidas de la Unidad en cuanto a su participación en la equidistribución.

La compareciente opina que los equipamientos no deben ser enclavados en el centro de la población, y se refiere, como si se tratara de cosas homogéneas a usos escolares, deportivos y de cementerio. Bien está que los cementerios no deban emplazarse en el seno de los núcleos de población, pero el resto de los equipamientos no sólo pueden, sino que deben localizarse tanto en el centro como en las áreas no céntricas de los pueblos y ciudades, en las proximidades de la población a la que dan servicio.

Tan sorprendente argumento no persigue sino justificar que los equipamientos se localicen en terrenos que son ya de propiedad pública. Ignora el dicente las obligaciones de los propietarios de suelo de contribuir a las cesiones, y que esta contribución es cuantitativamente independiente de dónde se emplacen los suelos destinados a ser cedidos.

4º)

La función del Avance no es la ordenación detallada y pormenorizada de los terrenos, sino el modelo general de ordenación de conjunto. El que en el Avance no apareciesen determinados pormenores de asignación detallada de usos y otras determinaciones no es prueba de nada, y menos de aquello que no tiene fundamento alguno.

5º)

Dicen por último los comparecientes que las edificabilidades asignadas a las unidades B-14 y B-15 son insuficientes. ¿Insuficientes para qué? ¿Para obtener por el suelo un valor tres o cuatro veces superior al que le corresponde? La B-14 tiene una superficie bruta de 16.190 m2 (1,619 Has) y 95 viviendas, con una densidad de 58,67 viv/Ha., y la B-15 (1,986 Has.) contiene hasta 100 viviendas, con una densidad de 50,35 viv/Ha. Estas cifras no son bajas. En cualquier caso los comparecientes parecen ignorar que sus derechos edificatorios no coinciden con las edificabilidades asignadas a las Unidades de Ejecución en que se encuentran sus propiedades, sino que derivan del aprovechamiento tipo asignado al conjunto del Area de Reparto que les corresponde.

En resumen: la argumentación jurídica es errónea y el conjunto de las peticiones no se fundamenta en argumentos que obliguen a estimar los solicitado.

**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

1º) El establecimiento de contribuciones especiales se justifica cuando no es posible delimitar unidades de ejecución, bien porque no exista un instrumento de ordenación urbanística propiamente dicho, o bien cuando exista una pluralidad de propietarios afectados difícilmente determinable en su totalidad pero identificables los especialmente beneficiados por la obra pública.

El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano no era instrumento adecuado para establecer unidades de ejecución, por lo que el recurso a la imposición de contribuciones se mostró legítimo.

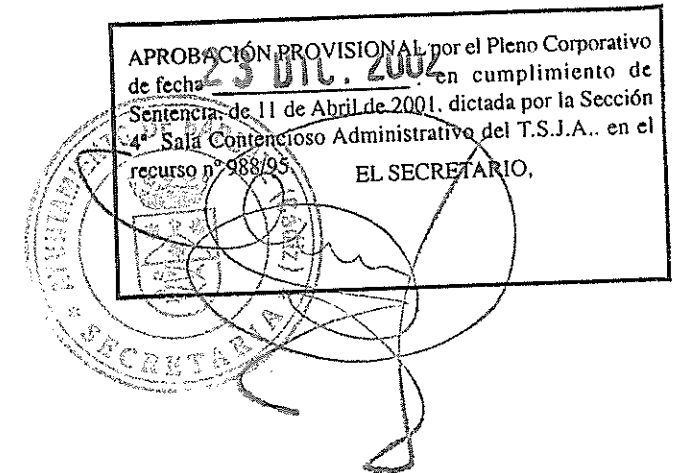
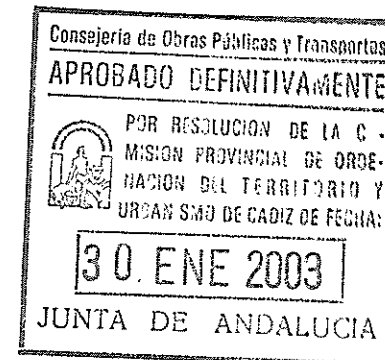
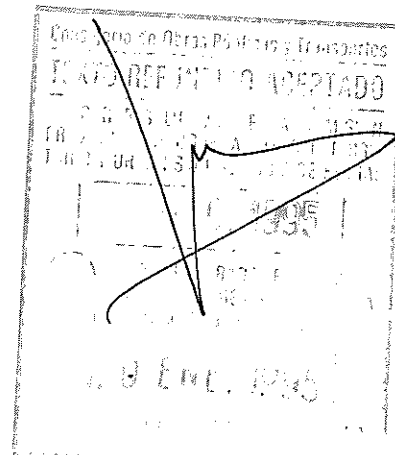
Una vez aprobado el Plan General de Ordenación Urbana las cantidades abonadas en concepto de contribuciones pueden ser tenidas en cuenta en la medida en que las obras puedan ser consideradas de interés exclusivo para la unidad de ejecución. En tal supuesto, habrá que asignarlas como cantidades aportadas por cada propietario que deberán ser compensadas.

La determinación de si estamos en presencia de este supuesto en el caso que manifiestan los alegantes se postpone al proceso de ejecución de la Unidad.

Por otra parte, los alegantes tuvieron ocasión de oponerse al abono de las construcciones especiales en su momento si hubieran considerado que la repercusión no era correcta.

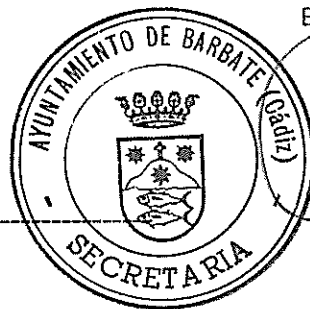
2º) La petición de la inclusión de los metros cedidos en la Unidad de Ejecución en base al artículo 117 apartado 4 no procede. Por cuanto el objetivo que persigue el citado precepto es el impedir el que terrenos que vayan a ser destinados en el futuro a usos públicos se queden excluidos de cualquier Unidad de Ejecución. Pero este no es el caso, por cuanto el uso público ya existe.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



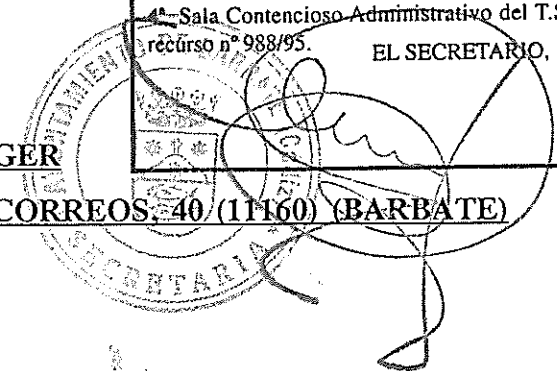
ALEGACION Nº 26  
SUSCRITA POR D. JUAN ALVARADO PINTO  
CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, 131 (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN

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



ALEGACION Nº 28  
SUSCRITA POR D. GEORGE K. PLOEGER  
CON DOMICILIO EN APARTADO DE CORREOS, 40 (11160) (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN

154  
APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Municipal de fecha 23 JUN 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.



**INFORME:**

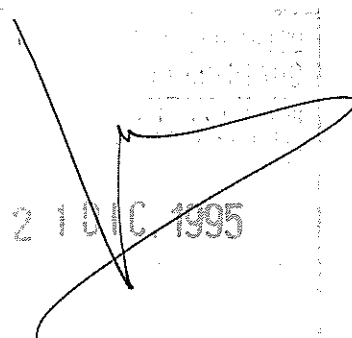
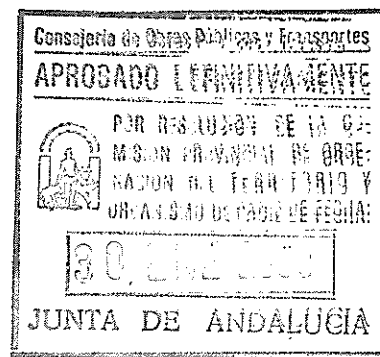
En relación con este escrito se hace constar que:

La posición de la instalación en zona de servidumbre de costas y la expresa intención de desmantelarla y reubicarla en concesión administrativa -según Proyecto de prolongación del Paseo Marítimo que está redactando la Dirección General de Costas a través de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Transportes en Cádiz- aconsejaron calificar esta parcela como espacio libre.

Pero en cuanto esa relocalización y concesión no están todavía determinadas, el compareciente se ve desprovisto de sus derechos y alega con razón y fundamento.

Se propone estimar esta alegación mediante la asignación de una Actuación Aislada que garantice la indemnización, mediante la expropiación correspondiente, que podrá justipreciarse en especie, a cargo del 15% de aprovechamiento municipal en El Zapal o en el nuevo paseo del Puerto.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

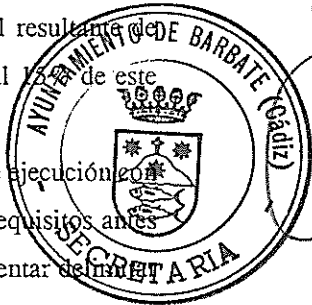
- 1º) El Avance de las Normas Subsidiarias no tiene ninguna significación ni validez. El trámite de Avance de cualquier tipo de instrumento de planeamiento sólo tiene efectos administrativos internos preparatorios de la redacción del planeamiento y proyectos definitivos (art. 103.3 R.D. Legislativo 1/92); por lo que el Avance de las Normas Subsidiarias de Barbate de 1.989, incluso el del Plan General, carecen de efectos vinculantes para determinar lo que es suelo urbano, pues esta labor requiere un estudio más pormenorizado de la realidad física que se realiza en fases posteriores en la elaboración del Plan.
- 2º) El dato que la finca esté dada de alta en el Catastro de Urbana a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles no es determinante a efectos urbanísticos para su clasificación como suelo urbano, siendo únicamente expresión de una falta de coordinación interadministrativa.  
En este sentido la S.T.S. de 27 de Marzo de 1.998 señala que "el pago de la Contribución Territorial Urbana no califica un terreno como suelo urbano si no se acredita la concurrencia de los requisitos exigidos por el art. 78 de la Ley del Suelo.
- 3º) En efecto sólo con la concurrencia de los siguientes requisitos es posible clasificar un terrenoooooo como suelo urbano: contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de constituir; o bien, también se considerarán urbanos los que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos 2/3 de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan establezca (Ahora art. 10 R.D. Legislativo 1/92).
- 4º) En lo referente al número de propietarios de la Unidad de Ejecución, decir que es cierto que a mayor número de titulares se complejiza la gestión urbanística, pero la delimitación de cualquier Unidad de Ejecución no es arbitraria sino que exige el cumplimiento de tres requisitos:
  - a) que sea técnicamente viable, lo que significa que su ejecución da lugar a una ordenación

coherente y completa.

- b) que sea económicamente viable
- c) que permita una verdadera distribución de beneficios y cargas, prohibiéndose diferencias entre el aprovechamiento lucrativo total de cada unidad y el resultado de la aplicación del aprovechamiento tipo sobre su superficie, superiores al 10% de este último.

Por este motivo, a veces se está obligado a delimitar unidades de ejecución en función del número de propietarios que sea preciso hasta cumplir con todos los requisitos antes expuestos, pese a establecer como criterio partida la regla general de intentar delimitar Unidades con escasos titulares a fin de facilitar su gestión.

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

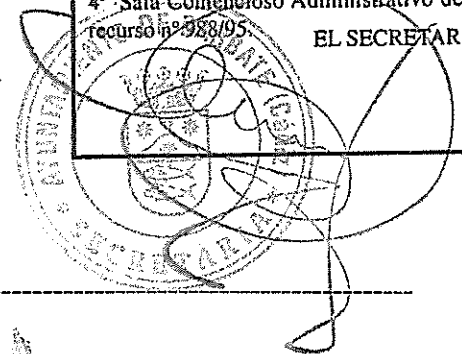


*[Handwritten signature]*

**ALEGACION Nº 29**

**SUSCRITA POR D<sup>a</sup> VICENTA CRESPO TIRADO  
CON DOMICILIO EN BARBATE  
EN REPRESENTACION DE ELLA MISMA  
CON DOMICILIO EN**

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 588/95  
EL SECRETARIO.

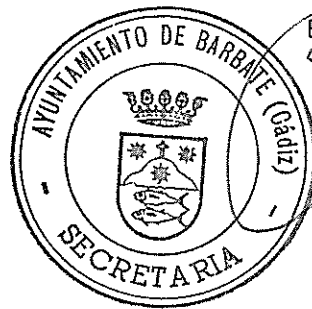


**INFORME:**

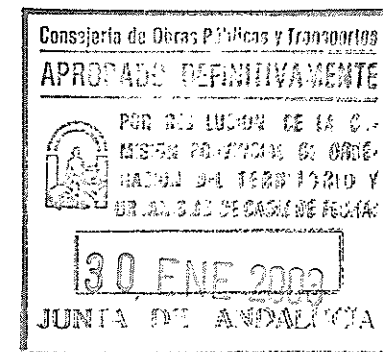
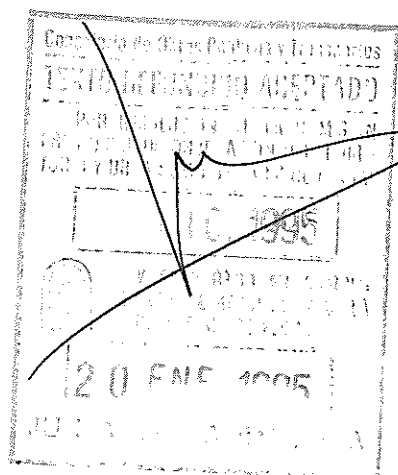
La solicitud carece de fundamento jurídico y no es procedente acceder a la petición. Si fuese razonable cambiar de calificación toda manzana que esté próxima a otras que tienen otra ordenanza asignada ¿Por qué no al revés? es decir ¿Por que no asignar a las colindantes la ordenanza de calificación tradicional? Por este procedimiento todo el núcleo habría de configurarse con la misma ordenanza por colindancias progresivas.

Se propone su desestimación.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario

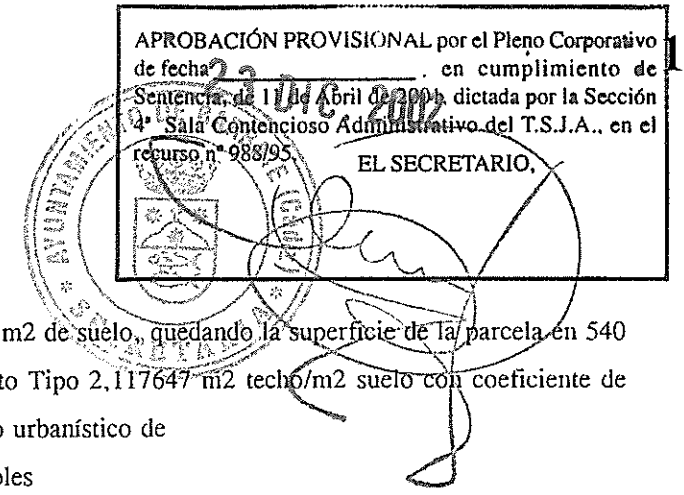
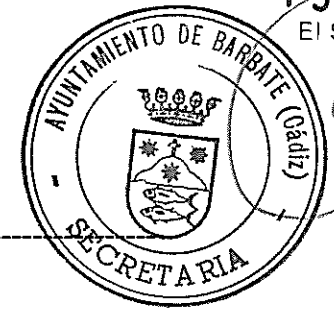


*[Handwritten signature]*



ALEGACION Nº 30  
 SUSCRITA POR D. ANTONIO MARTINEZ JIMENEZ  
 CON DOMICILIO EN BARBATE  
 EN REPRESENTACION DE EL MISMO  
 CON DOMICILIO EN

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



correspondería el 85%, es decir  
 $0,85 \times 1.240 \text{ m}^2 = 1.054 \text{ m}^2.$

La nueva alineación suprime unos 80 m2 de suelo, quedando la superficie de la parcela en 540 m2, al que ha de aplicarse el Aprovechamiento Tipo 2, 117647 m2 techo/m2 suelo con coeficiente de ponderación 1, resultando un aprovechamiento urbanístico de

$$540 \times 2,117647 = 1.144 \text{ m}^2 \text{ edificables}$$

de los cuales le correspondería el 85%, es decir  
 $0,85 \times 1.144 = 972,4 \text{ m}^2.$

El Plan no está obligado a mantener las edificabilidades del planeamiento anterior que no hayan sido materializadas. No obstante, el criterio general utilizado ha sido el de mantenerlas en lo posible. Para solventar la posible discrepancia entre los aproximadamente 1.054 m2 actualmente vigentes y los 972,4 m2 en que se ha estimado el que permite el Plan (1), se puede acudir a dos soluciones:

- a) Determinar con suficiente exactitud la alineación mediante tira de cuerda solicitada al Ayuntamiento con antelación a la redacción del Proyecto y una vez determinadas con la precisión del correspondiente plano topográfico las dimensiones de la parcela. De ese modo el Ayuntamiento ajustaría la alineación con el rigor requerido para la equiparación de ambas cantidades.
- b) Mantener la alineación actual pero determinando una línea de edificación excepcional para esa parcela -y otras en casos semejantes- situada donde el documento de Aprobación Inicial disponía la alineación alegada. No habría problema de realización de la edificabilidad asignada porque a tal efecto la ordenanza permite un ático retranqueado en planta adicional, con una superficie de hasta un 25% de la ocupación de la parcela, en la que podría realizarse el techo edificable que, en su caso no pudiese ejecutarse en las dos plantas determinadas.

En consecuencia se propone su estimación, preferiblemente en la forma indicada en segundo

lugar (b).

**INFORME:**

El compareciente atribuye al equipo redactor un modo de hacer "vehemente y a la ligera" que no se corresponde con la realidad. Aún en el caso de que se tratase de una errata el segundo calificativo sería muy exagerado y el primero absolutamente improcedente.

Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **6 FEB. 1996**  
 El Secretario



El cambio de alineación proyectado va encaminado a la mejor resolución de la edificación en el caso de que el propietario decidiese construir todo el techo edificable que el Plan asigna a su parcela. Es evidente que con cualquier ordenanza que determine la posición de las fachadas en coincidencia con las alineaciones, el ángulo que el Plan ha suprimido conllevaría mayores dificultades para una correcta configuración de la esquina, elemento significativo en el conjunto de la glorieta. No se trata, pues, de un problema de visibilidad en relación con el tráfico, sino de evitar la muy probable chapuza que terminaría por aparecer en este punto, no sólo desde el punto de vista del paisaje urbano sino también por lo que se refiere a la distribución interna de la construcción.

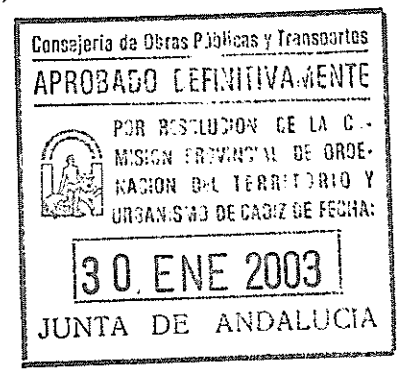
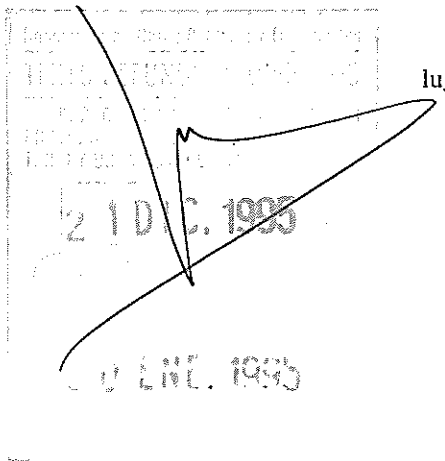
No es que la propuesta del Plan nos parezca gloriosa sino, simplemente, más susceptible de encontrar una solución correcta dentro de los modos de construcción más habituales y frecuentes en Barbate para este volumen de edificación.

Por otra parte el cambio de alineación propuesto no tiene por qué materializarse si el propietario decide no ocupar su jardín con edificación y mantener la construcción existente. El Plan no le obliga, pues, a prescindir de ese jardín.

Si de lo que se trata, como así parece, es de aplicar la edificabilidad asignada a la totalidad de la parcela y no al ámbito marcado por la zonificación del Plan, ha de tenerse en cuenta que la parcela actual tiene unos 620 m2, correspondiéndole según el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano una edificabilidad de 2 m2 techo/m2 suelo y, por consiguiente, un techo edificable de

$$620 \text{ m}^2 \text{ suelo} \times 2 \text{ m}^2 \text{ techo/m}^2 \text{ suelo} = 1.240 \text{ m}^2 \text{ edificables}$$

de los cuales, por aplicación del nuevo régimen prescrito por la Reforma de la Ley del Suelo (Ley 8/1.990 de 25 de Julio) y posterior Texto Refundido (R.D.L. 1/1.992 de 26 de Junio) sólo le



<sup>1</sup> Ha de tenerse en cuenta que esta estimación es poco rigurosa, al haberse realizado sobre la cartografía del Plan, a escala inadecuada (1:2.000), y que sobre levantamiento de la parcela a escala 1:50 las diferencias podrían anularse.

ALEGACION Nº 31

SUSCRITA POR D. ANTONIO AVILA PONCE  
CON DOMICILIO EN C/ REAL, 12 (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE EL MISMO  
CON DOMICILIO EN

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

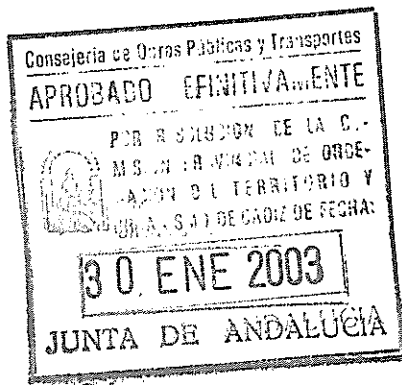
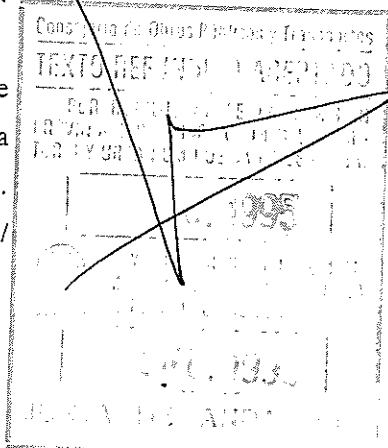


INFORME:

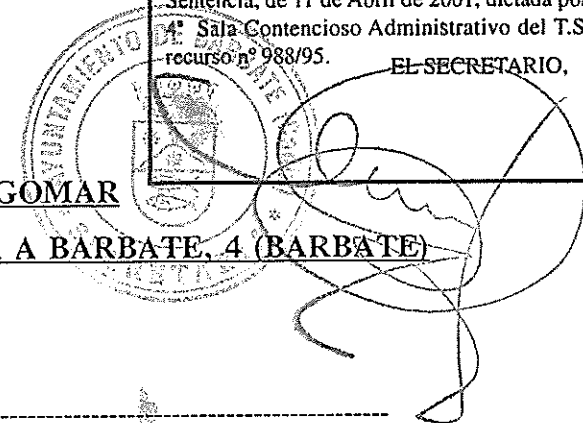
Con relación a este escrito se hace constar:

- 1º) El objeto del documento de Avance no es la ordenación pormenorizada de la ciudad, sino la estructura y el modelo general que se propone para el conjunto del territorio. Por ello en el Avance sólo se señalan, sin precisar al detalle, las operaciones urbanas de mayor envergadura o que desempeñan un papel fundamental para la nueva estructura general que se propone.
- 2º) Pero es que, además, en este caso el Plan General recoge las alineaciones previstas en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, en el que ya se encuentra determinada la ampliación de la Avenida de Zurbarán, por otra parte necesaria para dar servicio de acceso a los nuevos crecimientos que dependen de ella, que suponen un incremento de la demanda de accesibilidad al que debe responderse con una mayor sección de este vial.
- 3º) Por otra parte el cambio de alineación en Avenida de Zurbarán, que incorpora parte de la actual parcela al espacio público, se compensa con la nueva alineación en calle Félix Rodríguez de la Fuente, que realiza la operación inversa, disponiendo parte del espacio público, aquí sobrante, en el interior de la futura parcela.
- 4º) Estando la parcela edificada, las nuevas alineaciones dejarían la construcción fuera de ordenación, pero no obliga a la sustitución inmediata de la edificación existente. Sólo con la solicitud de una nueva licencia de obras se regularizará y acomodará a las nuevas alineaciones. En este caso la cesión del suelo afectado se obtendría por permuta con el desafectado en c/ Rodríguez de la Fuente y, en su caso, por transferencia de aprovechamiento urbanístico. Se propone su desestimación.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 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,



ALEGACION Nº 32

SUSCRITA POR D. JOSE RODRIGUEZ DE GOMAR  
CON DOMICILIO EN AVDA. DE ENTRADA A BARBATE, 4 (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar que:

- 1º) El Avance de las Normas Subsidiarias no tiene ninguna significación ni validez. El trámite de Avance de cualquier tipo de instrumento de planeamiento sólo tiene efectos administrativos internos preparatorios de la redacción del planeamiento y proyectos definitivos (art. 103.3 R.D. Legislativo 1/92); por lo que el Avance de las Normas Subsidiarias de Barbate de 1.989, incluso el del Plan General, carecen de efectos vinculantes para determinar lo que es suelo urbano, pues esta labor requiere un estudio más pormenorizado de la realidad física que se realiza en fases posteriores en la elaboración del Plan.
- 2º) El dato que la finca esté dada de alta en el Catastro de Urbana a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles no es determinante a efectos urbanísticos para su clasificación como suelo urbano, siendo únicamente expresión de una falta de coordinación interadministrativa.  
En este sentido la S.T.S. de 27 de Marzo de 1.998 señala que "el pago de la Contribución Territorial Urbana no califica un terreno como suelo urbano si no se acredita la concurrencia de los requisitos exigidos por el art. 78 de la Ley del Suelo.
- 3º) En efecto sólo con la concurrencia de los siguientes requisitos es posible clasificar un terreno como suelo urbano: contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de constituir; o bien, también se considerarán urbanos los que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos 2/3 de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan establezca (Ahora art. 10 R.D. Legislativo 1/92).
- 4º) La referencia a que el cambio de criterio, que a su juicio se ha introducido en la fase de Aprobación Inicial, le sitúan en "condición de indefensión" no merece mayor comentario que el recordar que precisamente el ejercicio de su facultad de presentar alegación en el trámite de información pública desmiente dicha afirmación.

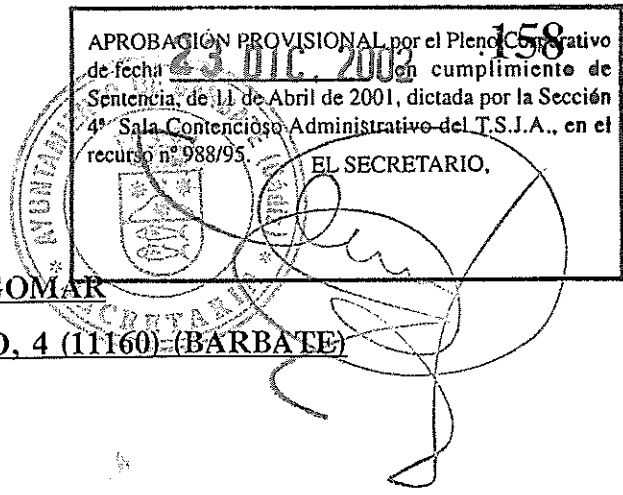
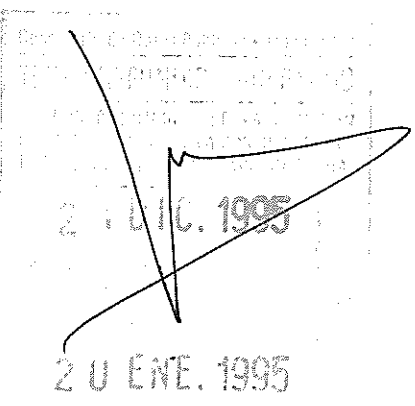
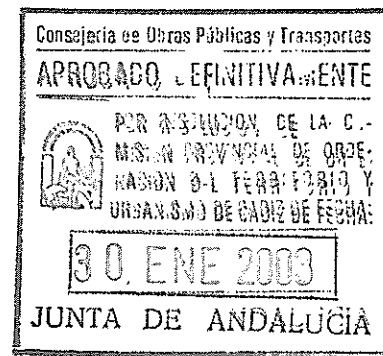
5º) Tampoco es objeto del Avance del Plan General la ordenación detallada de los terrenos, sino el modelo general de ordenación, no pudiendo atribuirse a la propuesta del Avance más valor que el que corresponde a un enfoque genérico, tal como en la propia memoria del Avance se decía. El Avance no obliga al Plan General en este orden de cuestiones y el Plan puede variar legítimamente las propuestas de su Avance, no sólo como consecuencia de los resultados de la Información Pública del mismo, sino a partir de la consideración detallada de los problemas planteados.

6º) En la vigente Delimitación de Suelo Urbano -a la que, precisamente, no hace referencia la parcela en cuestión está clasificada como Suelo No Urbanizable, siendo esta la categoría jurídica que realmente le corresponde.

7º) La incongruencia detectada en los límites de Suelo Urbano grafiados en el Plano de Clasificación y el de Calificación es, efectivamente, un error de grafiado, pero su corrección no obliga a la clasificación de su parcela como Suelo Urbano.

8º) El único argumento de cierta consideración que aduce, aunque su contenido sea discutible, es que su finca se encuentra en área suficientemente consolidada por la edificación. En relación con este extremo ha de advertirse que todo el suelo delimitado en la Unidad de Ejecución CM-1 tiene un grado de consolidación por la edificación que, aun no llegando a los dos tercios establecidos por la ley para su clasificación directa como Suelo Urbano y, dadas las limitaciones y servidumbres derivados del deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre que está tramitando la Dirección General de Costas, puede hacer inviable la ejecución del Plan Parcial con las edificabilidades y tipos residenciales asignados.

Por ello se propone clasificar todo el sector que en el documento de Aprobación Inicial se asignaba a la Unidad de Ejecución SUP-CM-1 como Suelo Urbano a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior en el Area de Reparto AR-SU-2. Ello conlleva la clasificación como Suelo Urbano de la finca del compareciente, no en razón de los argumentos presentados sino como consecuencia de un criterio más general de ordenación.



ALEGACION N° 33  
SUSCRITA POR D. JOSE RODRIGUEZ DE GOMAR  
CON DOMICILIO EN C/ AVDA. DE ACCESO, 4 (11160) (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE EL MISMO  
CON DOMICILIO EN

**INFORME:**

Con relación a este escrito de alegaciones ha de hacerse constar lo siguiente:

- 1º) El objeto específico del documento de Avance es establecer los criterios y bases de la estructura general de la ordenación, no siendo su objeto específico el delimitar Unidades de Ejecución. Es precisamente en la fase de Aprobación Inicial en la que se realiza un estudio más pormenorizado de los suelos y de la ordenación, y ésta es la razón por la que existen diferencias entre el Avance y el documento de Aprobación Inicial.
- 2º) En la actual legislación urbanística ha desaparecido el sistema de cesión de viales de la Ley del Suelo de 1.956. No obstante hay que recordar que en el sistema de compensación también rigen los criterios del artículo 166 del TRLS sobre adjudicación de parcelas.
- 3º) En la ficha correspondiente a la U.A. B.13 se justifica la delimitación en cuanto a la necesidad de distribuir los beneficios y cargas que se derivan de la nueva ordenación, que persigue la mejora del viario y la urbanización correspondiente. No existe indefensión porque para esto existe el período de Información Pública para alegación.
- 4º) No existen derechos a indemnización en el presente supuesto por cuanto:
  1. El alegante ha tenido ocasión de materializar la edificabilidad asignada por el PDSU.
  2. La edificación existente no precisa demolerse para ejecutar la propuesta del Plan.No obstante se puede estudiar una ordenación que permita sacar esta parcela de la Unidad de Ejecución, medida aconsejable desde el punto de vista de facilidad de la gestión, siempre que sea posible sin detrimento ostensible de la propia ordenación. A este respecto debe rechazarse la que propone el dicente, por la irregularidad de las unidades constructivas que resultan y la inadecuación de la manzana en L, con un ala muy estrecha y un viario en ziz-zag poco recomendable. El Plan Especial podrá y deberá dar una respuesta más correcta, lo cual no es difícil, bastando para ello con introducir una calle transversal en el límite sur de la Unidad de Ejecución, separando con ello las dos alas de la "L". Ello no afecta para nada al conjunto del aprovechamiento de la Unidad.

159  
APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Municipal de fecha 23 DIC 2002 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



ALEGACION Nº 34  
SUSCRITA POR D. LUIS RODRIGUEZ DE GOMAR  
CON DOMICILIO EN AVDA. DE ENTRADA A BARBATE, 4 (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



INFORME:

En relación con este escrito se hace constar que:

- 1º) El Avance de las Normas Subsidiarias no tiene ninguna significación ni validez. El trámite de Avance de cualquier tipo de instrumento de planeamiento sólo tiene efectos administrativos internos preparatorios de la redacción del planeamiento y proyectos definitivos (art. 103.3 R.D. Legislativo 1/92); por lo que el Avance de las Normas Subsidiarias de Barbate de 1.989, incluso el del Plan General, carecen de efectos vinculantes para determinar lo que es suelo urbano, pues esta labor requiere un estudio más pormenorizado de la realidad física que se realiza en fases posteriores en la elaboración del Plan.
- 2º) El dato que la finca esté dada de alta en el Catastro de Urbana a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles no es determinante a efectos urbanísticos para su clasificación como suelo urbano, siendo únicamente expresión de una falta de coordinación interadministrativa.

En este sentido la S.T.S. de 27 de Marzo de 1.998 señala que "el pago de la Contribución Territorial Urbana no califica un terreno como suelo urbano si no se acredita la concurrencia de los requisitos exigidos por el art. 78 de la Ley del Suelo.

- 3º) En efecto sólo con la concurrencia de los siguientes requisitos es posible clasificar un terreno como suelo urbano: contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de constituir; o bien, también se considerarán urbanos los que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos 2/3 de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan establezca (Ahora art. 10 R.D. Legislativo 1/92).
- 4º) La referencia a que el cambio de criterio, que a su juicio se ha introducido en la fase de Aprobación Inicial, le sitúan en "condición de indefensión" no merece mayor comentario que el recordar que precisamente el ejercicio de su facultad de presentar alegación en el trámite de información pública desmiente dicha afirmación.
- 5º) Tampoco es objeto del Avance del Plan General la ordenación detallada de los terrenos, sino el

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

~~Despacho de Obras Públicas y Transportes  
TOTALMENTE ACEPTADO  
...  
...  
...  
JUNTA DE ANDALUCIA~~

modelo general de ordenación, no pudiendo atribuirse a la propuesta del Avance más valor que el que corresponde a un enfoque genérico, tal como en la propia memoria del Avance se decía. El Avance no obliga al Plan General en este orden de cuestiones y el Plan puede variar legítimamente las propuestas de su Avance, no sólo como consecuencia de los resultados de la Información Pública del mismo, sino a partir de la consideración detallada de los problemas planteados.

- 6º) En la vigente Delimitación de Suelo Urbano -a la que, precisamente, no hace referencia- la parcela en cuestión está clasificada como Suelo No Urbanizable, siendo esta la categoría jurídica que realmente le corresponde.
- 7º) La incongruencia detectada en los límites de Suelo Urbano grafiados en el Plano de Clasificación y el de Calificación es, efectivamente, un error de grafiado, pero su corrección no obliga a la clasificación de su parcela como Suelo Urbano.

En cuanto a la afirmación por la que declara al Ayuntamiento responsable subsidiaria porque el no reconocimiento de carácter de suelo urbano implica una reducción del aprovechamiento como consecuencia de la aplicación de la servidumbre de protección de 100 metros.

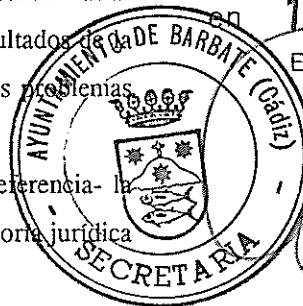
A este respecto hay que aclarar, que la extensión de la servidumbre de protección, según establece la Ley de Costas, depende de la clasificación de suelo que tuvieron los terrenos a la entrada en vigor de la ley. Por consiguiente, aún en el supuesto de que el Plan clasificara como suelo urbano un terreno que a la entrada en vigor de la Ley de Costas no mereciera esta consideración, la servidumbre de protección sería de 100 metros y no de 20.

Todo ello con independencia, de que ésta (la extensión de la servidumbre de protección) es una determinación que afecta a la ordenación física, pero no al aprovechamiento susceptible de adquisición por un propietario que depende del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto y de su clasificación.

- 8º) Con independencia de lo anterior, todo el suelo delimitado en la Unidad de Ejecución CM-1 tiene un grado de consolidación por la edificación que, aun no llegando a los dos tercios establecidos por la ley para su clasificación directa como Suelo Urbano y, dadas las limitaciones y servidumbres derivados del deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre que está tramitando la Dirección General de Costas, puede hacer inviable la ejecución del Plan Parcial con las edificabilidades y tipos residenciales asignados.

Por ello se propone clasificar todo el sector que en el documento de Aprobación Inicial se asignaba a la Unidad de Ejecución SUP-CM-1 como Suelo Urbano a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior en el Area de Reparto AR-SU-2. Ello conlleva la clasificación como Suelo Urbano de la finca del compareciente, no en razón de los argumentos presentados sino como consecuencia de un criterio más general de ordenación.

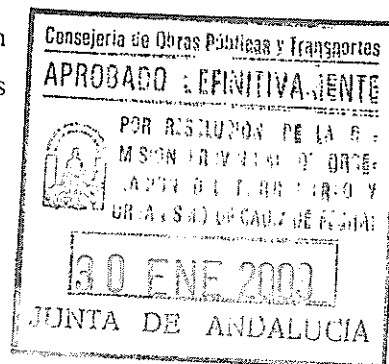
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **19 MAYO 1995**



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**



**21 DIC. 1995**



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.

ALEGACION Nº 35

SUSCRITA POR **Dª MARIA REMEDIOS BLANCO GAGO**  
CON DOMICILIO EN  
EN REPRESENTACION DE **INSTITUTO SOCIAL DE LA MARINA**  
CON DOMICILIO EN **AVDA. DE VIGO, S/N (CADIZ)**

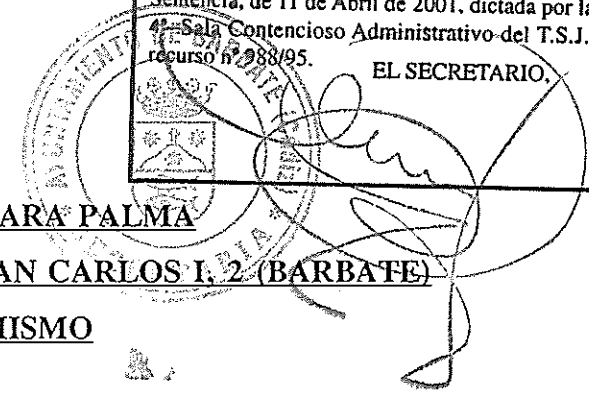
INFORME:

En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) El cambio de orientación no perjudica el soleamiento del jardín, ya que aunque en la nueva posición el edificio del colegio queda situado al este de la parcela -en vez de al sur, como actualmente- la mayor dimensión del jardín ahora propuesto permite compensar la proyección de sombra por el edificio colegial en las primeras horas de la mañana. Posteriormente, a partir de las 11 de la mañana en invierno y de las 9 de la mañana en primavera, la mayor parte del jardín dispondrá de una exposición al sol más adecuada que la actual.
- 2º) La discutible ventaja que en la situación actual tiene el jardín respecto al sol matutino quedaría anulada en cuanto se construyan los edificios de las manzanas situadas al este de la parcela, ahora sin edificar o sólo parcialmente edificadas. Sería esta la primera vez que se impidiese el crecimiento de una población y la construcción en las parcelas del entorno de un colegio por no quitar el sol al patio.
- El argumento, pues, no resulta admisible. La forma de disponer del soleamiento que se desea no puede consistir en la prohibición de edificar a los propietarios vecinos o del entorno circundante, sino trasladarse al campo o adquirir una parcela urbana muy grande que permita un patio tan extenso que no dependa, en su exposición al sol, de las construcciones cercanas.
- 3º) La pérdida de arboleda se resuelve trasplantando los árboles y plantando otros nuevos.
- 4º) La lejanía del recreo tampoco es un argumento serio. El punto más lejano del nuevo jardín está a ochenta y siete metros del edificio.
- 5º) La sutil distinción entre la mayor tranquilidad y seguridad que ofrece el jardín en su posición actual respecto del que se propone por el Plan es no sólo discutible, sino absolutamente circunstancial. Aun admitiendo que ahora sea más seguro y tranquilo, estas cualidades desaparecerían en cuanto se urbanicen los alrededores hoy rústicos y se construya en ellos. Otra vez hay que repetir ¿es que no se va a poder edificar en el sector B-1 para tranquilidad de los



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 288/95. EL SECRETARIO.



ALEGACION N° 36  
 SUSCRITA POR D. JOSE LUIS LARA PALMA  
 CON DOMICILIO EN AVDA. JUAN CARLOS I, 2 (BARBATE)  
 EN REPRESENTACION DE EL MISMO  
 CON DOMICILIO EN

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



niños? Por cierto ¿es seguro que los niños tienen mucho que ver con la tranquilidad?  
 6º) El único argumento pertinente y con base jurídica, aunque no expresa por el dicente, es el que se refiere a las obras de reforma que dicen necesitar. Estos costes habrán de ser asumidos por la Junta de Compensación. Asimismo y si fuese necesario realmente para evitar posibles pérdidas de cualidades de las instalaciones, el Ayuntamiento podrá poner a disposición de la propiedad un suelo alternativo para la relocalización del colegio, mediante la correspondiente permuta.  
 Se propone su desestimación en cuanto a suprimir la ordenación proyectada, aunque no se discute ni cuestiona la necesidad de asegurar la adecuación final de este equipamiento a las funciones que le son propias, lo que está al alcance del planeamiento -el Plan Parcial deberá resolver esta cuestión- y de la gestión urbanística posterior sin necesidad de renunciar a la ordenación general proyectada.

Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **6 FEB. 1996**  
 El Secretario



**INFORME:**

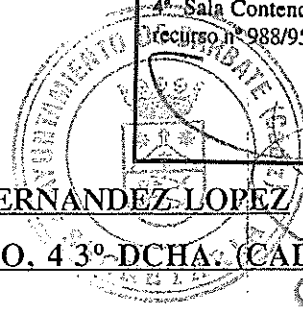
- En relación con este escrito de alegaciones se hace constar lo siguiente:
- 1º) El objeto específico del Avance es establecer los criterios y bases de la estructura o modelo general de la ordenación, no siendo su misión establecer aprovechamientos ni definir las unidades de ejecución. Es precisamente en la fase de Aprobación Inicial cuando se entra en la discusión pormenorizada de los derechos consolidados. No cabe, por tanto, argumentar diferencias entre el Avance y el Documento de Aprobación Inicial, ni tampoco afirmar que el Avance dejaba su parcela "... en las mismas condiciones con las que figuraba en el vigente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano". El Avance recogía su clasificación como Suelo Urbano y no se pronunciaba, simplemente, sobre los parámetros ordenancísticos que habrían de corresponder a la parcela sino en términos genéricos de tipología edificatoria.
  - 2º) Que el Plan está plenamente facultado para incluir esta parcela en una Unidad de Ejecución. En este caso su inclusión en el Estudio de Detalle que debe ordenar el área delimitada se justifica por la necesidad de ordenar un fragmento de la ciudad que no debe prescindir de la coherencia del conjunto con el enclave que ocupa esta parcela, con fachadas a la vía de acceso principal - que debe configurarse en continuidad con la alineación general de ésta- y a la glorieta de entrada al pueblo desde Vejer.
  - 3º) Que es absolutamente normal incluir un solar en unidades de ejecución junto a terrenos que no por no estar urbanizados dejan de ser Suelo Urbano según la clasificación que establece el propio Plan General.
  - 4º) Que ello no hace "más inviable" la gestión del suelo, lo que ya da por sentado, gratuitamente, que la gestión es inviable. La afirmación del dicente es doblemente falsa: primero, porque la gestión es viable; y segundo, porque si fuera inviable nada podría aumentar esta propiedad de la gestión, ya en su límite.

Que la gestión es viable lo demuestra el hecho de que no se trata de un conjunto atípico,

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 REVISADO ACEPTADO**  
 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.



Aprobado por el Pleno Municipal 19 MAYO 1995



que presentase excesos de cesiones ni de urbanización. La imposibilidad a que pudiera referirse el dicente sólo podría referirse a la resistencia de los propietarios a llevar adelante la ejecución de la Unidad, en cuyo caso entrarían en funcionamiento los mecanismos legales para obligar dicha ejecución una vez transcurridos los plazos previstos para ello en el Programa del Plan General.

ALEGACION Nº 37  
SUSCRITA POR D. ANTONIO FERNANDEZ LOPEZ  
CON DOMICILIO EN C/ MEXICO, 4 3º DCHA. (CADIZ)  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN

- 5º) La parcela está clasificada como Suelo Urbano, al igual que los restantes terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución. No obstante lo anterior, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, se podría excluir esta parcela de la Unidad de Ejecución.

INFORME:

Aprobado por el Pleno Municipal 6 FEB. 1996



- 1º) En relación con este escrito se hace constar que: No se trata sólo de una alegación, sino de una solicitud de información sobre afección de un pozo por un vial, información que no podemos suministrar porque sería necesario un replanteo del viario sobre el terreno. Por otra parte el Plan Parcial puede ajustar alineaciones, pudiendo afectar o no al pozo en su trazado definitivo.
- 2º) En cualquier caso, y aunque el Plan Parcial debe tratar de reducir en lo posible las afecciones y demoliciones por evidentes razones de viabilidad y optimización de cargas, es evidente que algunas no podrán evitarse y no por ello puede renunciarse a establecer los viales que el buen orden urbanístico requiere. La petición carece de todo fundamento jurídico que pudiese obligar a conceder lo solicitado.
- 3º) No obstante, la nueva ordenación que se propone anula el vial de referencia, quedando por el momento su pozo libre de esta afección, aunque será el planeamiento de desarrollo de esta Unidad de Ejecución el que determinará la ordenación y afecciones definitivas.

Consejería de Obras Pùblicas y Transportes  
TEXTO FORMAL ACEPTADO  
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISAJ DE CADIZ DE FECHA:  
20 DIC. 1995

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

ALEGACION N° 38

SUSCRITA POR D. JOSE ANTONIO SERRANO PUNYED

CON DOMICILIO EN

EN REPRESENTACION DE ARMADA ESPAÑOLA (MINISTERIO DE DEFENSA)

CON DOMICILIO EN

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



**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

1º) En la Memoria del documento de Aprobación Inicial no se señala de forma expresa que la actitud del Ministerio de Defensa haya sido contraria a la colaboración.

No obstante, si hay que hacer constar que la única manifestación del Ministerio de Defensa hacia la colaboración no ha sido en sentido recíproco, sino sólo en el sentido de prestar su colaboración para que el Ayuntamiento refleje en el Plan lo previsto en la legislación en materia de defensa para las instalaciones militares. Esta colaboración, si se limita sólo a este aspecto, es parcial, por cuanto deseable que su aptitud colaboradora se extendiera también a resolver cuestiones de interés.

2º) El Plan lo forman diversos documentos que poseen distinto carácter.

Uno de ellos, la Memoria contiene un apartado relativo a información urbanística, en la que se describen hechos.

Es en este punto, en el que se describe una realidad: la interposición de un recurso contencioso por parte del Ayuntamiento. Y se hace no gratuitamente, sino en contestación a una interpelación formulada en el escrito de sugerencias al Avance por la Federación Ecologista Pacifista Gaditana.

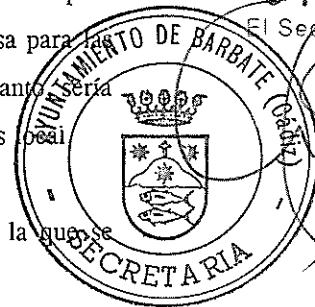
Por lo que siendo un hecho cierto y constatable, con independencia de la resolución final, no puede alegarse nada contra el dato, ni acceder a que desaparezca de la documentación de referencia.

3º) La calificación propuesta por el Plan de "Suelo No Urbanizable de Tolerancia para usos de la Defensa Nacional" no significa en absoluto que se prevea un uso urbanístico que suponga la desafectación o desaparición de la servidumbre militar.

Al contrario, se reconoce expresamente, la vinculación del destino de estos suelos a la Defensa Nacional sin prever su desafectación. Cuestión distinta es si la denominación dada guste más o guste menos. El Plan en la siguiente fase propondrá el siguiente: "Suelo No Urbanizable afecto a la Defensa Nacional" o "Suelo No Urbanizable vinculado a la Defensa Nacional".

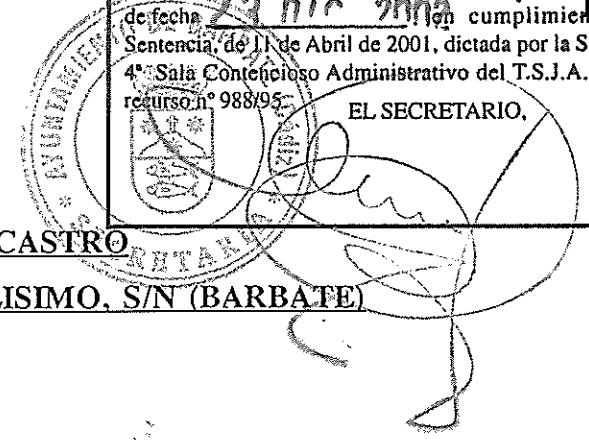
4º) En la legislación urbanística y en las propias Normas de este Plan (art. 3.3.1) se garantiza el ejercicio de las competencias de las Administraciones.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB 1996**  
El Secretario



Handwritten signature and date: **ENE. 1995**

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 n° 988/95.  
EL SECRETARIO.



ALEGACION N° 39

SUSCRITA POR D. BRAULIO CRESPO CASTRO

CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, S/N (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

1º) Respecto a la solicitud de ser considerada una única Unidad de Ejecución su parcela para viabilizar y facilitar la gestión; esta es una cuestión que en la elaboración del Plan Parcial posterior podría estudiarse mediante su división poligonal siempre que las Unidades de Gestión que resulten no tengan diferencias de aprovechamientos superiores al 15%.

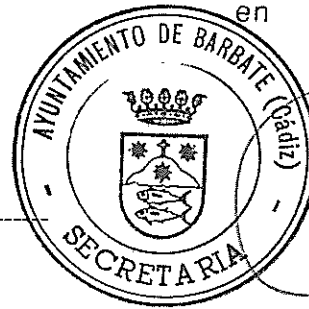
2º) Todos los propietarios tienen derecho al Aprovechamiento Tipo, no hay discriminación.

3º) Las edificabilidades son suficientes para la viabilidad económica de la urbanización y edificaciones.

Conservación de las Partidas, Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN REGULADORA DE ORDENACIÓN DE TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**30. ENE 2003**  
JUNTA DE ANDALUCIA

**ALEGACION Nº 40**

SUSCRITA POR D. BRAULIO CRESPO CASTRO  
CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, S/N (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE HERMANOS CASTRO GALLARDO  
CON DOMICILIO EN \_\_\_\_\_



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

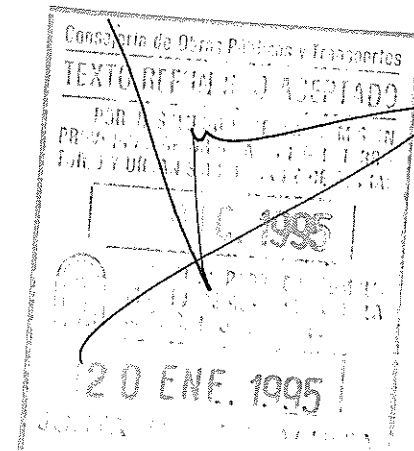
**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) No fundamenta jurídicamente su petición.
- 2º) Los objetivos del Plan General respecto de la ordenación de esta parte del litoral descartan la clasificación de este suelo como No Urbanizable.



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



**ALEGACION Nº 41**

SUSCRITA POR D. ANTONIO GUERRERO MANCHENO  
CON DOMICILIO EN AVDA. QUEIPO DE LLANO, 114 (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE EL MISMO  
CON DOMICILIO EN \_\_\_\_\_

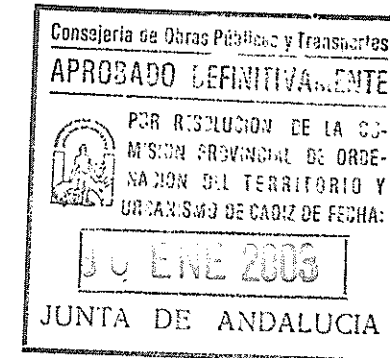
APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **23 JUN. 2002** en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2002 dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95. **164**  
EL SECRETARIO



**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) El Plan General puede modificar las alineaciones previstas en el planeamiento anterior.
- 2º) La simple redacción de un proyecto básico no confiere derechos indemnizables. Para ello es condición necesaria que se anule una concesión de licencia de obras ya otorgada. Se propone su desestimación.



ALEGACION Nº 42

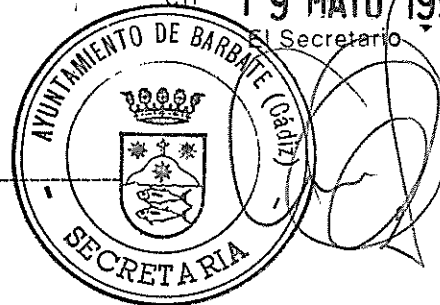
SUSCRITA POR D. JOSE NUÑEZ RAMOS

CON DOMICILIO EN AVDA. JOSE ANTONIO, 11 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE EL MISMO

CON DOMICILIO EN

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

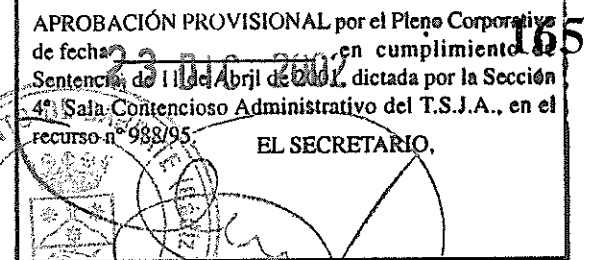
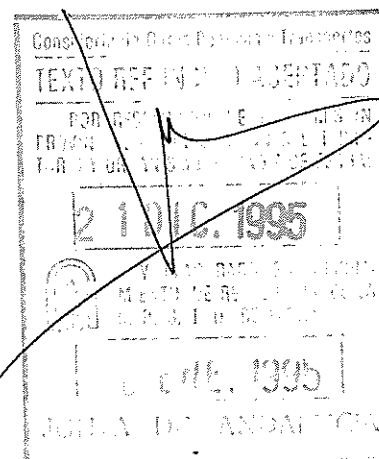
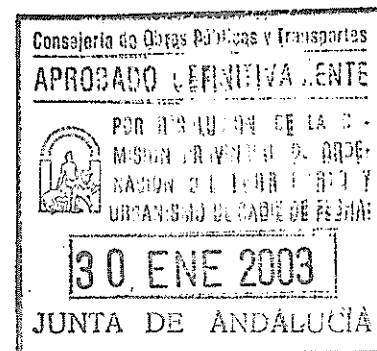
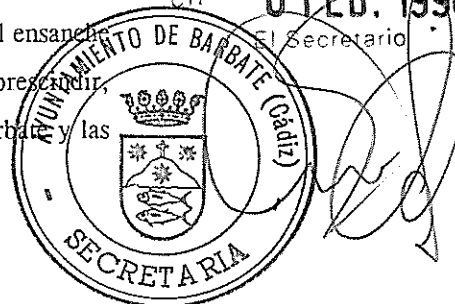


**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar que:

- 1º) El Plan General está habilitado para modificar las alineaciones establecidas por el planeamiento al que sustituye.
- 2º) El cambio de alineación propuesto pertenece a la Unidad de Ejecución prevista para el ensanche viario de la calle Once de Marzo de 1.958, operación urbana de la que no se debe prescindir, por ser la única buena conexión transversal intermedia entre la nueva ribera del Barbate y las instalaciones turísticas y recreativas del nuevo Puerto Deportivo.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



ALEGACION Nº 43

SUSCRITA POR D. BRAULIO CRESPO CASTRO

CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, S/N (11160) BARBATE

EN REPRESENTACION DE D. MANUEL LOPEZ SANCHEZ

CON DOMICILIO EN NO CONSTA

**INFORME:**

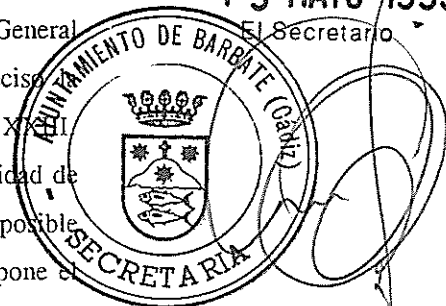
En relación con este escrito de alegaciones se ha de hacer constar lo siguiente:

- 1º) El objeto específico del documento de Avance es establecer los criterios y bases de la estructura general de la ordenación, no siendo su objeto específico el delimitar Unidades de Ejecución. Es precisamente en la fase de Aprobación Inicial en la que se realiza un estudio más pormenorizado de los suelos y de la ordenación, y ésta es la razón por la que existen diferencias entre el Avance y el documento de Aprobación Inicial.
- 2º) En la actual legislación urbanística ha desaparecido el sistema de cesión de viales de la Ley del Suelo de 1.956. No obstante hay que recordar que en el sistema de compensación también rigen los criterios del artículo 166 del TRLS sobre adjudicación de parcelas.
- 3º) En la ficha correspondiente a la U.A. B.13 se justifica la delimitación en cuanto a la necesidad de distribuir los beneficios y cargas que se derivan de la nueva ordenación, que persigue la mejora del viario y la urbanización correspondiente. No existe indefensión porque para esto existe el período de Información Pública para alegación.
- 4º) No existen derechos a indemnización en el presente supuesto por cuanto:
  1. El alegante ha tenido ocasión de materializar la edificabilidad asignada por el PSDU.
  2. La edificación existente no precisa demolerse para ejecutar la propuesta del Plan.
- 5º) En la cuantificación de aprovechamientos asignados sí se han tenido en cuenta los costos de urbanización y de cesiones, así como también los valores correspondientes al suelo, que es donde está el "quid" de la cuestión planteada. La ejecución de la urbanización es rentable a condición de no suponer valores especulativos a un suelo al que actualmente, de acuerdo con la Ley, corresponde su valor inicial rústico.
- 6º) Sí existe acuerdo municipal de asignar Areas de Reparto en Suelo Urbano, el acuerdo de Aprobación Inicial del Plan General que las establece. Este lo hace, además, por indicación de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía, que las exigirá en la tramitación

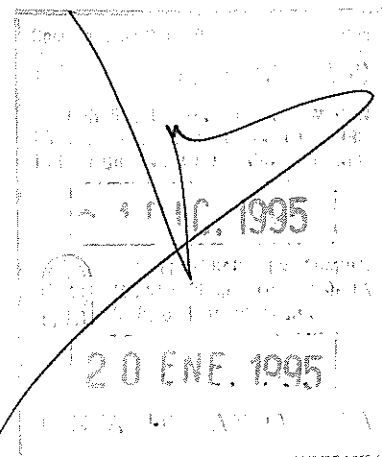
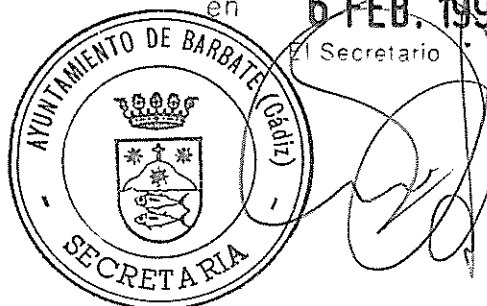
de la Aprobación Definitiva del Plan General en la Comisión Provincial e Urbanismo.

7º) El Plan General sí tiene en cuenta los viales ya existentes que parten de la Avenida de Juan XXIII, no siendo todos igualmente aprovechables para una buena ordenación. El Plan General remite la ordenación final a un Plan Especial que determine con carácter más preciso la organización urbanística que convenga en este área y su conexión con la Avenida Juan XXIII. No obstante se puede estudiar una ordenación que permita sacar esta parcela de la Unidad de Ejecución, medida aconsejable desde el punto de vista de facilidad de la gestión, siempre que sea posible sin detrimento ostensible de la propia ordenación. A este respecto debe rechazarse la que propone el dicente, por la irregularidad de las unidades constructivas que resultan y la inadecuación de la manzana en L, con un ala muy estrecha y un viario en ziz-zag poco recomendable. El Plan Especial podrá y deberá dar una respuesta más correcta, lo cual no es difícil, bastando para ello con introducir una calle transversal en el límite sur de la Unidad de Ejecución, separando con ello las dos alas de la "L". Ello no afecta para nada al conjunto del aprovechamiento de la Unidad.

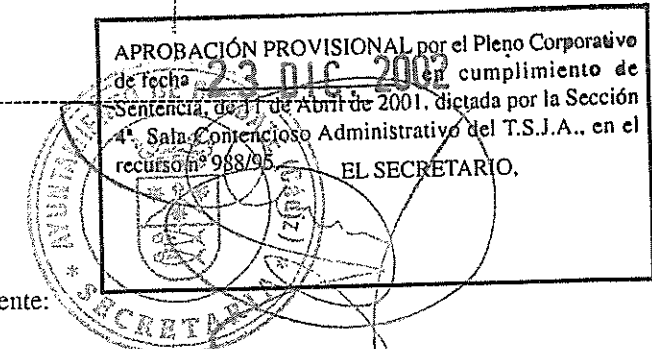
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **19 MAYO 1995**



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**



**ALEGACION N° 44**  
**SUSCRITA POR D<sup>a</sup> MARIA DE LA CRUZ FERNANDEZ TABASO**  
**CON DOMICILIO EN C/ PEZ DE ESPADA, S/N "EL ABANICO" (BARBATE)**  
**EN REPRESENTACION DE**  
**CON DOMICILIO EN**



**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

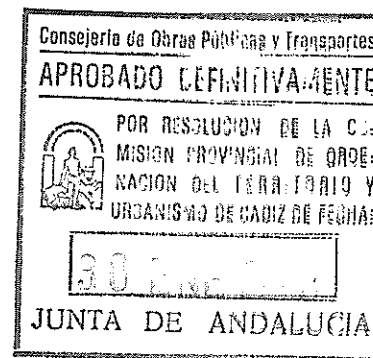
- 1º) Carece de fundamentación jurídica.
- 2º) Su propiedad queda parcialmente en el Dominio Público Marítimo Terrestre y el resto en la zona de servidumbre de protección de costas. Las determinaciones del Plan le permiten encontrar alternativa compensatoria a sus derechos edificatorios en el ámbito de la Unidad, eludiendo la servidumbre y los problemas que le acarrea la Ley de Costas sin dejar de cumplirse los fines de ésta, y además con carácter inmediato.

El Plan Parcial tiene la capacidad legal de revisar la ordenación propuesta por el planeamiento al que sustituye.

El hecho de estar edificado y contar con licencia de obras no es obstáculo para modificar la situación existente, sobre todo cuando el objetivo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana es cualificar el extremo oriental del paseo marítimo.

En el Proyecto de Compensación se determinarán y evaluarán los derechos de la alegante, atribuyéndole en proporción a aquellos la edificabilidad que le corresponda.

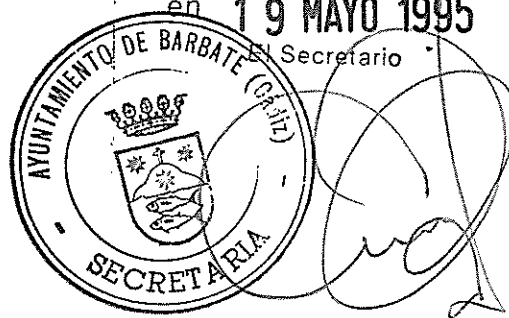
No se aportan fundamentos que obliguen, en Derecho, a la aceptación de lo solicitado.



ALEGACION Nº 45

SUSCRITA POR D. ANTONIO MOLINA ZARAGOZA  
CON DOMICILIO EN AVDA. DEL ATLANTICO, S/N (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE VIRDECA, S.A.  
CON DOMICILIO EN

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



INFORME:

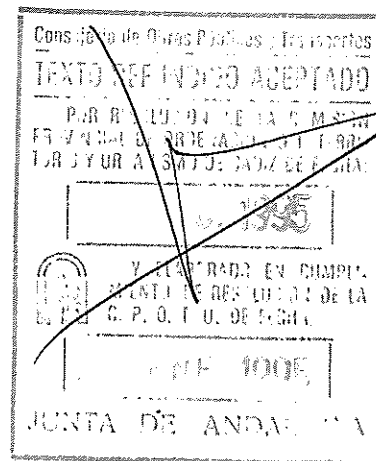
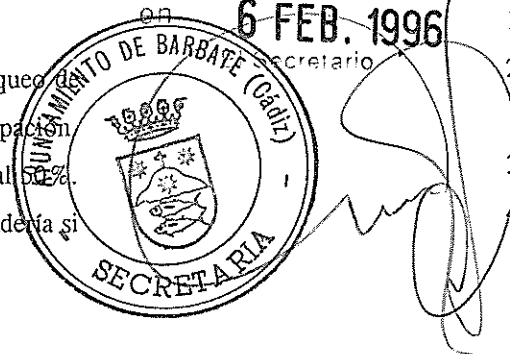
En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) Solicita que se le permita construir con tres plantas en una parcela que el Plan califica como M<sub>1</sub>, con PB+2, esto es, tres plantas.
- 2º) Solicita asimismo que se le permita construir un ático sobre la tercera planta, en un 50% de la ocupación del solar.

Pero es que la ordenanza M<sub>1</sub> permite un ático sobre la tercera planta, con un retranqueo de tres metros que, según la forma de la planta del edificio, será mayor o menor del 50% de la ocupación. En la mayor parte de los casos -ocupación superior a 72 m<sup>2</sup> y 9 m. de anchura- será superior al 50%.

- 3º) En cualquier caso la edificabilidad -2,25 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo- es superior a la que le correspondería si se mantuviesen las condiciones de planeamiento actualmente vigentes.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
Secretario



ALEGACION Nº 46

SUSCRITA POR D. BRAULIO CRESPO CASTRO  
CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO S/N (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE HERMANOS CRESPO CASTRO  
CON DOMICILIO EN NO CONSTA

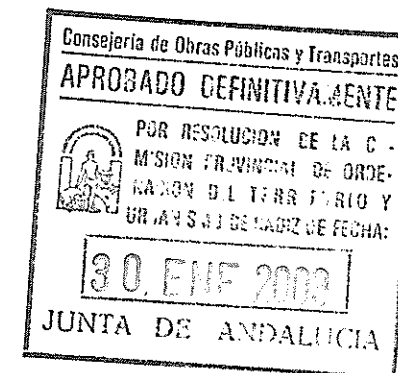
APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **23 III. 2002**, en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el Recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.



INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) Carece de fundamento jurídico.....
- 2º) El aprovechamiento urbanístico que le asigna el Plan es semejante, si no superior, al que le correspondería por el planeamiento actualmente vigente.
- 3º) La ordenanza asignada no es contraria al mantenimiento del uso actual.
- 4º) El aprovechamiento asignado será siempre el Aprovechamiento Tipo en su Area de Reparto (AR-SU-1) con independencia del volumen edificable, de modo que aún en el supuesto de accederse a lo que pide, el aprovechamiento excedente del 85% del Aprovechamiento Tipo no le correspondería al propietario de esta finca.
- 5º) No está en los criterios de ordenación del Plan la asignación sistemática de alturas según anchuras de calles, no siendo esta técnica adecuada en tejidos con vías de sección variable en tramas colmatadas por construcciones sobre parcelario menudo o medio y entre medianeras. Se propone su desestimación.



ALEGACION N° 47

SUSCRITA POR D. JOSE MARIA MARTIN HERRERO

CON DOMICILIO EN AVDA. ATLANTICO, URB. RENDOMAR, BL.3° 2°DCHA

(BARBATE)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

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

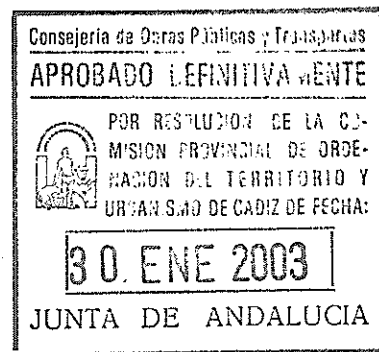


INFORME:

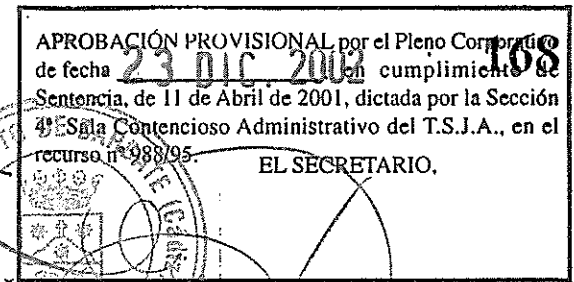
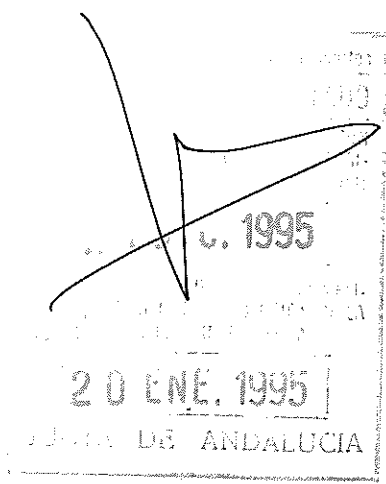
En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) El compareciente alega fundadamente en cuanto que la parte de su parcela que se incorpora al espacio público no aparecía compensada ni expropiada.
- 2º) La primera intención del Plan fué evitar la expropiación, permitiendo la realización de toda la edificabilidad que le corresponde a su parcela actual en lo que queda de ella tras la cesión. Para ello hubiera sido necesario delimitar un Estudio de Detalle, o incluirla en la Unidad de Ejecución UE B-7 (El Zapal), decisión omitida finalmente por error.
- 3º) Pero ello no obliga, como solicita el compareciente, a anular la ordenación planteada. La prolongación de la calada de calle Lirio hasta Ruiz de Alda es necesario para resolver el entronque de Onca de Marzo, una vez ampliada, con Lirio y Ruiz de Alda.

Se propone estimar la alegación en lo sustancial incluyendo la parte de la propiedad que ha de cederse al espacio público en la Unidad de Ejecución B-7 (El Zapal) para su compensación en ésta.



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



ALEGACION N° 48

SUSCRITA POR D. ANTONIO HERRERA SERVAN

CON DOMICILIO EN C/ HNOS. ROMERO ABREU, 6 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE CONSERVAS MASOO HERMANOS, S.A.

CON DOMICILIO EN NO CONSTA

INFORME:

El tratamiento de la ribera del Barbate previsto en el Avance se cambió en el documento de Aprobación Inicial para atender los deseos de permanencia en el lugar de los actuales residentes. No obstante se mantuvo el proyecto de una fuerte remodelación urbana que permitiese regenerar este borde, actualmente muy degradado, del núcleo urbano de Barbate. La operación prevista implicaba fuertes inversiones en infraestructura y se concibió de modo que permitiese realojar a los residentes, compensar a los propietarios que aportaban sus parcelas y edificaciones y financiar los costes con los excesos de aprovechamiento.

Sin embargo, y a pesar de ello, la mencionada remodelación no cuenta con la acogida necesaria para llevarse a cabo en los términos previstos por el Ayuntamiento y, alternativamente, se cuenta ahora con un compromiso de la Dirección General de Costas para la construcción de un paseo de ribera. Esta última circunstancia permite suprimir gran parte de la carga urbanizadora de esta operación, parte de la cual está, además, asumida por la Dirección General de Obras Hidráulicas, que está proyectando el nuevo colector que discurrirá por la ribera dentro del Plan de Saneamiento Integral del municipio. En estas condiciones puede disminuirse la componente remodeladora del Plan.

Se propone, en consecuencia, remodelar la margen derecha del cauce en el tramo comprendido entre el puerto y la antigua Lonja, sustituyendo los patios traseros de las viviendas de Ronda del Río por una banda de uso comercial que dé fachada al nuevo paseo y áreas libres y zonas verdes que se proyectan en la ribera. Por lo que se refiere a las naves y viviendas con fachada a la Avenida Queipo de Llano se propone dejar abierta la posibilidad de su mantenimiento y rehabilitación en las condiciones que permita finalmente la delimitación de Costas. Todo el conjunto de la ordenación se remitiría a un Plan Especial y se gestionaría mediante la correspondiente Unidad de Ejecución.

Con ello se daría respuesta positiva a esta alegación y a todas las que, por unas u otras razones se han opuesto a las previsiones de ordenación de esta zona según la contemplaba el documento de Aprobación Inicial.



ALEGACION N° 49

SUSCRITA POR D. ANTONIO ALBA MORENO

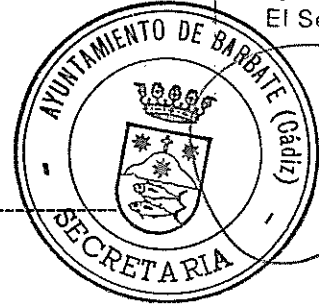
CON DOMICILIO EN C/ LUIS BRAYLLE, 30 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE EL MISMO

CON DOMICILIO EN

**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar que la clasificación como suelo urbano fue rechazada por la Comisión Provincial de Urbanismo, entre otras razones por constatar la no concurrencia de los servicios urbanísticos establecidos en la legislación para merecer tal condición. Así se manifestó la carencia de acceso rodados; las infraestructuras de abastecimiento y electricidad no tenían niveles adecuados; y no existe red de saneamiento.



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

ALEGACION N° 50

SUSCRITA POR D. JOSE PACHECO GUERRERO

CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, 98 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

**INFORME:**

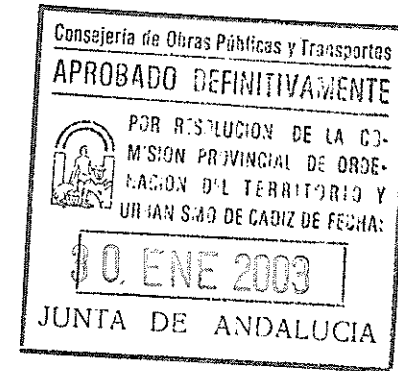
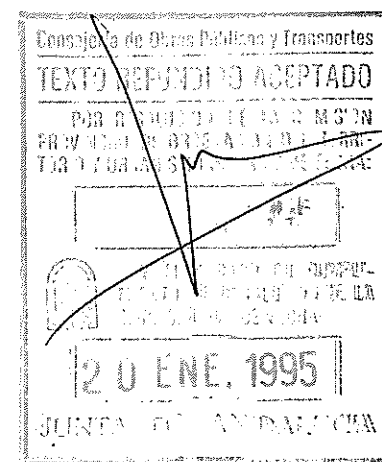
En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) La delimitación de Unidades de Ejecución no es una función específica de la fase de Avance, sino de la Aprobación Inicial. Las demás cuestiones alegadas referentes al Avance de las Normas Subsidiarias, al Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano o bien a consideraciones fiscales no fundamentan la exclusión de la parcela de la Unidad de Ejecución, que se justifica por la necesidad de distribuir los beneficios y las cargas que se derivan de la ordenación entre todos los propietarios. No se aducen argumentos que obliguen, en Derecho, a conceder lo solicitado.



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **23 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 n° 988/95.  
EL SECRETARIO.



ALEGACION N° 51

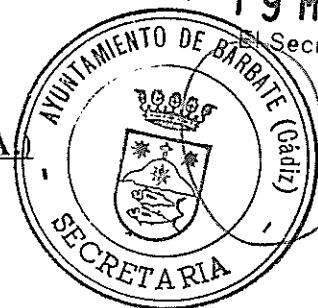
SUSCRITA POR D. JESUS GOMEZ GROSSO

CON DOMICILIO EN NO CONSTA

EN REPRESENTACION DE D. LUIS GOMEZ CRESPO

CON DOMICILIO EN C/ LA BARCA DE VEJER. S/N (VEJER DE LA FRA.)

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



5º)

6º)

7º)

8º)

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



INFORME:

En relación con este escrito se hace constar que:

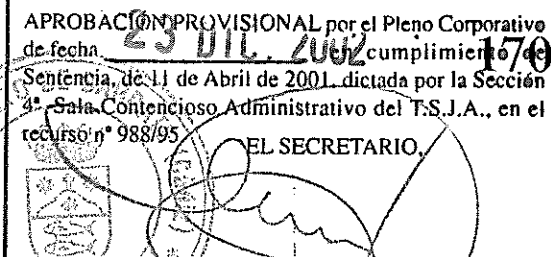
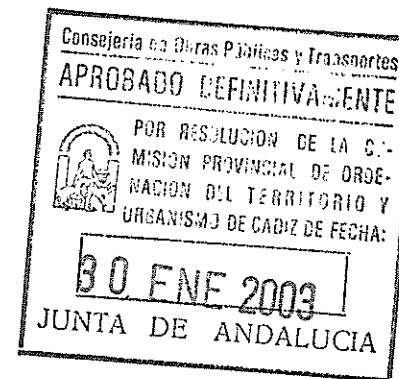
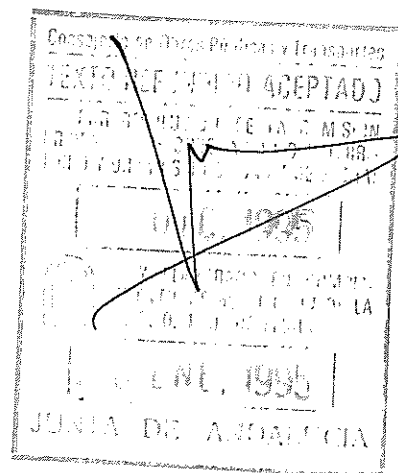
1º) El Avance de las Normas Subsidiarias no tiene ninguna significación ni validez. El trámite de Avance de cualquier tipo de instrumento de planeamiento sólo tiene efectos administrativos internos preparatorios de la redacción del planeamiento y proyectos definitivos (art. 103.3 R.D. Legislativo 1/92); por lo que el Avance de las Normas Subsidiarias de Barbate de 1.989, incluso el del Plan General, carecen de efectos vinculantes para determinar lo que es suelo urbano. Esta labor requiere un estudio más pormenorizado de la realidad física que se realiza en fases posteriores en la elaboración del Plan.

2º) El dato que la finca esté dada de alta en el Catastro de Urbana a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles no es determinante a efectos urbanísticos para su clasificación como suelo urbano, siendo únicamente expresión de una falta de coordinación interadministrativa.

En este sentido la S.T.S. de 27 de Marzo de 1.998 señala que "el pago de la Contribución Territorial Urbana no califica un terreno como suelo urbano si no se acredita la concurrencia de los requisitos exigidos por el art. 78 de la Ley del Suelo.

3º) En efecto sólo con la concurrencia de los siguientes requisitos es posible clasificar un terreno como suelo urbano: contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de constituir; o bien, también se considerarán urbanos los que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos 2/3 de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan establezca (Ahora art. 10 R.D. Legislativo 1/92).

4º) La referencia a que el cambio de criterio, que a su juicio se ha introducido en la fase de Aprobación Inicial, le sitúan en "condición de indefensión" no merece mayor comentario que el recordar que precisamente el ejercicio de su facultad de presentar alegación en el trámite de



información pública desmiente dicha afirmación. Tampoco es objeto del Avance del Plan General la ordenación detallada de los terrenos, sino el modelo general de ordenación, no pudiendo atribuirse a la propuesta del Avance más valor que el que corresponde a un enfoque genérico, tal como en la propia memoria del Avance se decía. El Avance no obliga al Plan General en este orden de cuestiones y el Plan puede variar legítimamente las propuestas de su Avance, no sólo como consecuencia de los resultados de la Información Pública del mismo, sino a partir de la consideración detallada de los problemas planteados.

En la vigente Delimitación de Suelo Urbano -a la que, precisamente, no hace referencia- la parcela en cuestión está clasificada como Suelo No Urbanizable, siendo esta la categoría jurídica que realmente le corresponde.

La incongruencia detectada en los límites de Suelo Urbano grafiados en el Plano de Clasificación y el de Calificación es, efectivamente, un error de grafiado, pero su corrección no obliga a la clasificación de su parcela como Suelo Urbano.

El único argumento de cierta consideración que aduce, aunque su contenido sea discutible, es que su finca se encuentra en área suficientemente consolidada por la edificación. En relación con este extremo ha de advertirse que todo el suelo delimitado en la Unidad de Ejecución CM-1 tiene un grado de consolidación por la edificación que, aun no llegando a los dos tercios establecidos por la ley para su clasificación directa como Suelo Urbano y, dadas las limitaciones y servidumbres derivados del deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre que está tramitando la Dirección General de Costas, puede hacer inviable la ejecución del Plan Parcial con las edificabilidades y tipos residenciales asignados.

Por ello se propone clasificar todo el sector que en el documento de Aprobación Inicial se asignaba a la Unidad de Ejecución SUP-CM-1 como Suelo Urbano a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior en el Area de Reparto AR-SU-2. Ello conlleva la clasificación como Suelo Urbano de la finca del compareciente, no en razón de los argumentos presentados sino como consecuencia de un criterio más general de ordenación.

ALEGACION N° 52

SUSCRITA POR D. BRAULIO CRESPO CASTRO

CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, S/N (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE D. FRANCISCO REYES BEAS

D. DIEGO PACHECO MARTIN

D. ANTONIO MARTIN ASTORGA

D. RAMON ROSADO VERDEJO

D. ANDRES ROSADO MARIN

D. ANDRES ROSADO MALIA

D. MANUEL CRESPO PINTO

D<sup>a</sup> MARIA RUIZ CANO

D. MANUEL NUÑEZ RAMON

D. ANTONIO GARCIA LOPEZ, Y OTROS

CON DOMICILIO EN NO CONSTA

Aprobado  
por el Pleno Municipal



9 MAYO 1995

El Secretario

Dicho aprovechamiento no es bajo, y desde luego no hace irrentable la inversión, cuestión que los dicentes habrían de demostrar. Los costes de urbanización no llegarán a superar un valor de repercusión de 10.000 pts/m<sup>2</sup>, de modo que lo que los comparecientes vienen a decir, indirectamente, es que el valor que quieren percibir por el suelo es muy superior al que le corresponde. Es este precio especulativo del suelo el que haría irrentable la operación al promotor que cometiese el error de adquirirlo por el valor que le atribuyen los comparecientes. Lo que dice la Ley es que a este suelo corresponde actualmente su valor inicial como predios rústicos, y a ella se atiene el Plan General.

Se propone su desestimación.

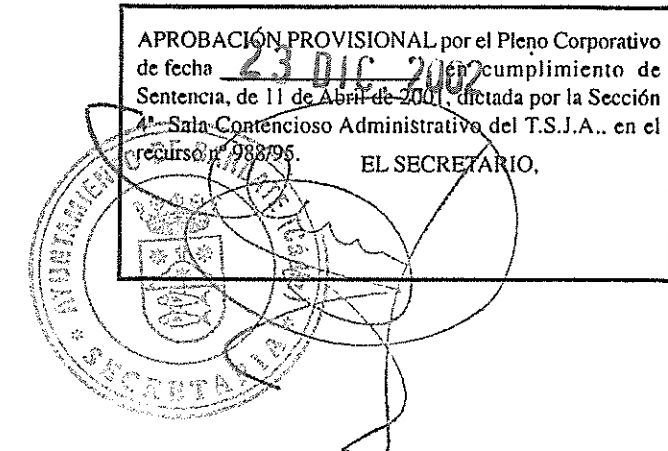
Aprobado  
por el Pleno Municipal



6 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 1ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A. en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.



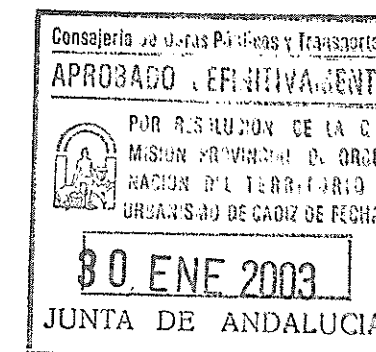
## INFORME:

En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) Carece de fundamento jurídico.
- 2º) Con el criterio de los dicentes no sería posible desarrollar ninguna Unidad de Ejecución, ya que siempre habrá socios minoritarios.
- 3º) La pretensión de delimitar una Unidad de Ejecución en el Suelo Urbanizable Programado de 23.099 m<sup>2</sup> por formar parte de ella un conjunto de propietarios con titularidad registral pacífica no es razón suficiente para acceder a ella, pues debe exigirse además coherencia técnica y la garantía de compensación de beneficios y cargas.
- 4º) Durante el plazo del primer cuatrienio puede clarificarse la titularidad de los demás propietarios, a fin de que pueda ejecutarse en el plazo programado: primera anualidad del II cuatrienio.
- 5º) El aprovechamiento susceptible de adquisición por los propietarios de la Unidad de Ejecución B-1 es idéntico al resto de los propietarios del Suelo Urbanizable Programado del segundo cuatrienio.

21 DIC. 1995

20 ENE. 1996



**ALEGACION N° 53**

SUSCRITA POR D. BRAULIO CRESPO CASTRO  
CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, S/N (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE D. MANUEL GALLARDO ROMERO  
CON DOMICILIO EN CHALET "LOS PINOS". (BARBATE)


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



**ALEGACION N° 54**

SUSCRITA POR D. MANUEL NUÑEZ RAMON  
CON DOMICILIO EN C/ CERVANTES, 12 (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE EL MISMO  
CON DOMICILIO EN

172  
APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo  
de fecha 23 JUN 2003 en cumplimiento de  
Sentencia, de 11 de Abril de 2003 dictada por la Sección  
4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el  
Recurso nº 988/95.  
EL SECRETARIO,



**INFORME:**

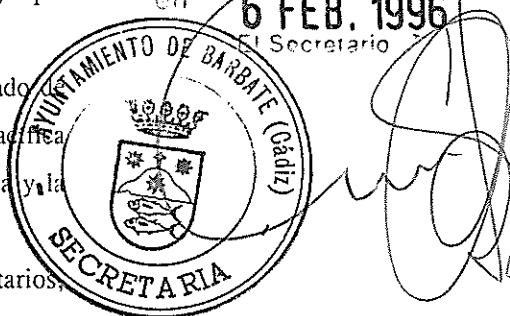
En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) La incorporación al sector del resto de la parcela del compareciente carece de justificación desde la lógica de la ordenación urbanística, no siendo motivo a considerar el que pertenezca toda ella al mismo propietario.
- 2º) Con el criterio de los dicentes no sería posible desarrollar ninguna Unidad de Ejecución, ya que siempre habrá socios minoritarios.
- 3º) La pretensión de delimitar una Unidad de Ejecución en el Suelo Urbanizable Programado de 23.099 m2 por formar parte de ella un conjunto de propietarios con titularidad registral por línea no es razón suficiente para acceder a ella, pues debe exigirse además coherencia técnica y la garantía de compensación de beneficios y cargas.
- 4º) Durante el plazo del primer cuatrienio puede clarificarse la titularidad de los demás propietarios, a fin de que pueda ejecutarse en el plazo programado: primera anualidad del II cuatrienio.
- 5º) El aprovechamiento susceptible de adquisición por los propietarios de la Unidad de Ejecución B-1 es idéntico al resto de los propietarios del Suelo Urbanizable Programado del segundo cuatrienio.

Dicho aprovechamiento no es bajo, y desde luego no hace irrentable la inversión, cuestión que los dicentes habrían de demostrar. Los costes de urbanización no llegarán a superar un valor de repercusión de 10.000 pts/m2, de modo que lo que los comparecientes vienen a decir, indirectamente, es que el valor que quieren percibir por el suelo es muy superior al que le corresponde. Es este precio especulativo del suelo el que haría irrentable la operación al promotor que cometiese el error de adquirirlo por el valor que le atribuyen los comparecientes. Lo que dice la Ley es que a este suelo corresponde actualmente su valor inicial como predios rústicos, y a ella se atiene el Plan General.

Se propone su desestimación.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario

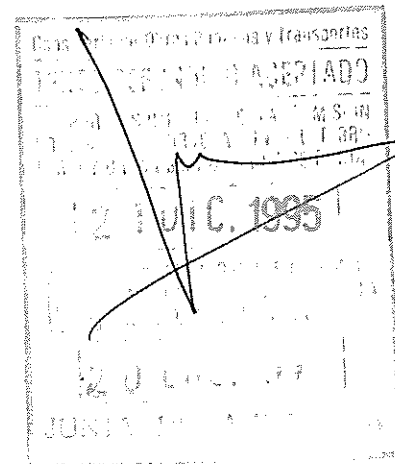


**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) El P.G.O.U. puede revisar la ordenación establecida por el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.
  - 2º) Desde la fase de Avance a la aprobación inicial se pueden introducir modificaciones. En el presente caso, una vez estudiado con más detalle el Suelo Urbano se ha considerado oportuno la mejora del viario existente.
  - 3º) Hay que recordar, que el derecho edificable de todo titular es semejante con independencia de la calificación concreta de cada parcela.
  - 4º) La regularización de alineaciones no debe suprimirse y tampoco se necesita en este caso una Unidad de Ejecución, ya que las propiedades afectadas por el cambio de alineación pueden realizar todo el derecho edificatorio que les corresponde en sus propias parcelas, pero sí se necesita delimitar un Estudio de Detalle.
- Se propone su estimación en el sentido señalado.

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
PRESESIONADO ACEPTADO  
12 DIC. 1995  
JUNTA DE ANDALUCIA



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 ANDALUCIA

ALEGACION Nº 55

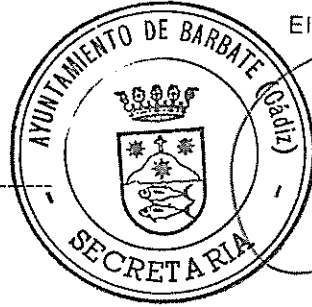
SUSCRITA POR D. JOSE NUÑEZ RAMOS

CON DOMICILIO EN AVDA. JOSE ANTONIO, 11 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

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

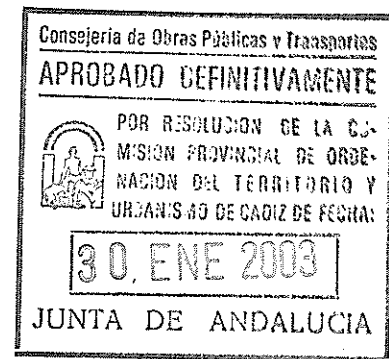


**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) Carece de fundamento jurídico.
- 2º) La solicitud carece de fundamento jurídico y no es procedente acceder a la petición. Si fuese razonable cambiar de calificación toda manzana que esté próxima a otras que tienen otra ordenanza asignada ¿Por qué no al revés? es decir ¿Por que no asignar a las colindantes ordenanza de calificación tradicional? Por este procedimiento todo el núcleo habiente de configurarse con la misma ordenanza por colindancias progresivas.  
Se propone su desestimación.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



ALEGACION Nº 56

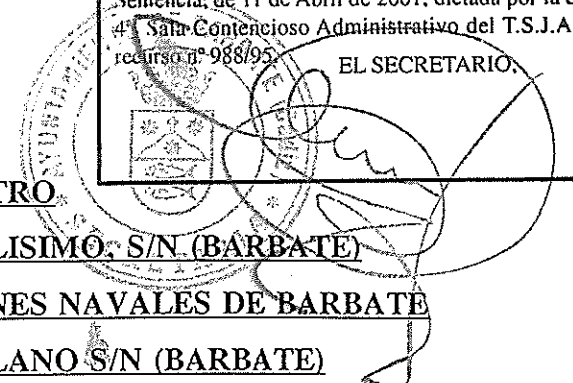
SUSCRITA POR D. BRAULIO CRESPO CASTRO

CON DOMICILIO EN AVDA. DEL GENERALISIMO, S/N (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE CONSTRUCCIONES NAVALES DE BARBATE

CON DOMICILIO EN AVDA. QUEIPO DE LLANO S/N (BARBATE)

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno colaborativo 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.



**INFORME:**

El tratamiento de la ribera del Barbate previsto en el Avance se cambió en el documento de Aprobación Inicial para atender los deseos de permanencia en el lugar de los actuales residentes. No obstante se mantuvo el proyecto de una fuerte remodelación urbana que permitiese regenerar este borde, actualmente muy degradado, del núcleo urbano de Barbate. La operación prevista implicaba fuertes inversiones en infraestructura y se concibió de modo que permitiese realojar a los residentes, compensar a los propietarios que aportaban sus parcelas y edificaciones y financiar los costes con los excesos de aprovechamiento.

Sin embargo, y a pesar de ello, la mencionada remodelación no cuenta con la acogida necesaria para llevarse a cabo en los términos previstos por el Ayuntamiento y, alternativamente, se cuenta ahora con un compromiso de la Dirección General de Costas para la construcción de un paseo de ribera. Esta última circunstancia permite suprimir gran parte de la carga urbanizadora de esta operación, parte de la cual está, además, asumida por la Dirección General de Obras Hidráulicas, que está proyectando el nuevo colector que discurrirá por la ribera dentro del Plan de Saneamiento Integral del municipio. En estas condiciones puede disminuirse la componente remodeladora del Plan.

Se propone, en consecuencia, remodelar la margen derecha del cauce en el tramo comprendido entre el puerto y la antigua Lonja, sustituyendo los patios traseros de las viviendas de Ronda del Río por una banda de uso comercial que dé fachada al nuevo paseo y áreas libres y zonas verdes que se proyectan en la ribera. Por lo que se refiere a las naves y viviendas con fachada a la Avenida Queipo de Llano se propone dejar abierta la posibilidad de su mantenimiento y rehabilitación en las condiciones que permita finalmente la delimitación de Costas. Todo el conjunto de la ordenación se remitiría a un Plan Especial y se gestionaría mediante la correspondiente Unidad de Ejecución.

Con ello se daría respuesta positiva a esta alegación y a todas las que, por unas u otras razones se han opuesto a las previsiones de ordenación de esta zona según la contemplaba el documento de Aprobación Inicial.

ALEGACION Nº 57

SUSCRITA POR D. BRAULIO CRESPO CASTRO  
CON DOMICILIO EN AVDA. DEL GENERALISIMO, S/N (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE TALLERES VARO, S.L.  
CON DOMICILIO EN AVDA. QUEIPO DE LLANO, 61 (BARBATE)

INFORME:

El tratamiento de la ribera del Barbate previsto en el Avance se cambió en el documento de Aprobación Inicial para atender los deseos de permanencia en el lugar de los actuales residentes. No obstante se mantuvo el proyecto de una fuerte remodelación urbana que permitiese regenerar este borde, actualmente muy degradado, del núcleo urbano de Barbate. La operación prevista implicaba fuertes inversiones en infraestructura y se concibió de modo que permitiese realojar a los residentes, compensar a los propietarios que aportaban sus parcelas y edificaciones y financiar los costes con los excesos de aprovechamiento.

Sin embargo, y a pesar de ello, la mencionada remodelación no cuenta con la acogida necesaria para llevarse a cabo en los términos previstos por el Ayuntamiento y, alternativamente, se cuenta ahora con un compromiso de la Dirección General de Costas para la construcción de un paseo de ribera. Esta última circunstancia permite suprimir gran parte de la carga urbanizadora de esta operación, parte de la cual está, además, asumida por la Dirección General de Obras Hidráulicas, que está proyectando el nuevo colector que discurrirá por la ribera dentro del Plan de Saneamiento Integral del municipio. En estas condiciones puede disminuirse la componente remodeladora del Plan.

Se propone, en consecuencia, remodelar la margen derecha del cauce en el tramo comprendido entre el puerto y la antigua Lonja, sustituyendo los patios traseros de las viviendas de Ronda del Río por una banda de uso comercial que dé fachada al nuevo paseo y áreas libres y zonas verdes que se proyectan en la ribera. Por lo que se refiere a las naves y viviendas con fachada a la Avenida Queipo de Llano se propone dejar abierta la posibilidad de su mantenimiento y rehabilitación en las condiciones que permita finalmente la delimitación de Costas. Todo el conjunto de la ordenación se remitiría a un Plan Especial y se gestionaría mediante la correspondiente Unidad de Ejecución.

Con ello se daría respuesta positiva a esta alegación y a todas las que, por unas u otras razones se han opuesto a las previsiones de ordenación de esta zona según la contemplaba el documento de Aprobación Inicial.

Aprobado  
por el Pleno Municipal

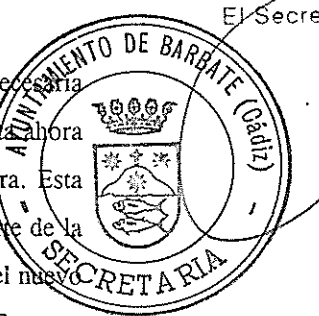
en 19 MAYO 1995



Handwritten signature over the stamp.

Aprobado  
por el Pleno Municipal

en 6 FEB. 1996



Handwritten signature over the stamp.

ALEGACION Nº 58  
SUSCRITA POR D. ANTONIO GALINDO MALIA  
CON DOMICILIO EN C/ DOCTOR VALENCIA, 5 (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN

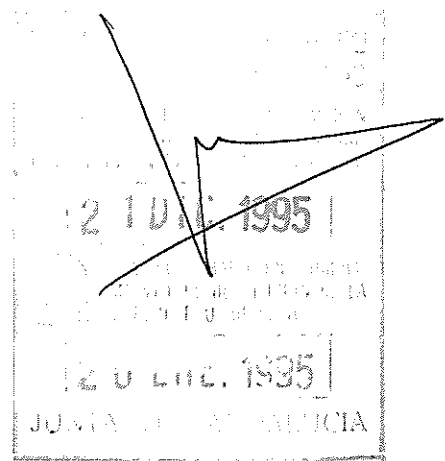
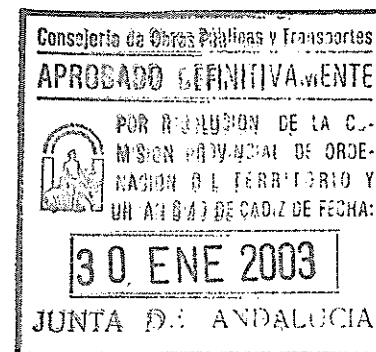
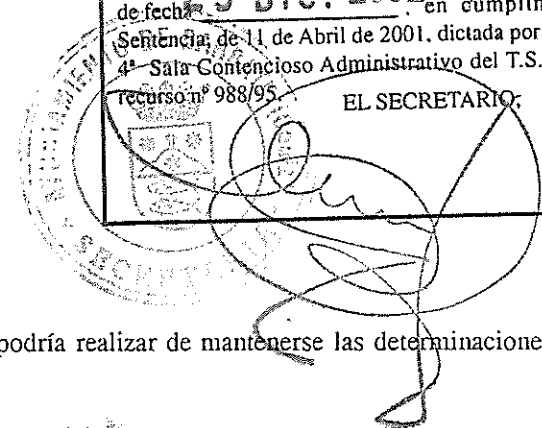
INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) La petición carece de fundamento jurídico.
- 2º) La edificabilidad que tiene no es inferior a la que podría realizar de mantenerse las determinaciones del planeamiento actualmente vigente.

No se aportan fundamentos que obliguen a estimar la petición.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 3 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.



ALEGACION N° 59

SUSCRITA POR D. ESTEBAN HERRERO ALONSO

CON DOMICILIO EN C/ LARGA, 24 (11402) (JEREZ DE LA FRA.) (CADIZ)

EN REPRESENTACION DE Dª CARMEN GALLARDO MONTESINOS

CON DOMICILIO EN URB. EL BOSQUE, EDIF. CEDRUS, 5º-D (JEREZ DE LA FRA.)

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

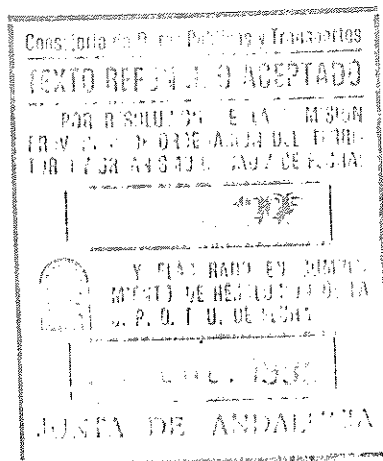
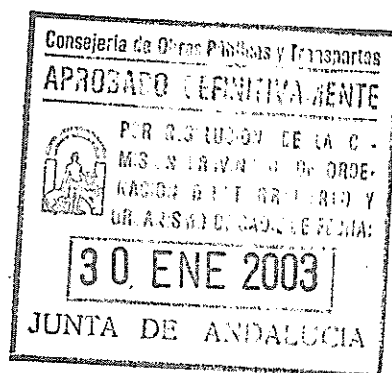


INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) Las manifestaciones que cuestionan el título sobre determinadas fincas, no son propias del expediente de aprobación del Plan General. Por este motivo, no se valoran. No obstante, se trasladarán al servicio municipal competente para su estudio.
- 2º) La distribución de beneficios y cargas entre los diversos sectores del Suelo Urbano Programado queda garantizada, al establecer un mismo Aprovechamiento Tipo para cada cuatrienio.
- 3º) La estructura de la propiedad no es un elemento determinante para la delimitación de Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano Programado. No puede ordenarse respetando en todo caso el parcelario existente, pues si fuera así, difícilmente se conseguirían propuestas técnicas coherentes.
- 4º) En el hipotético caso de que existieran planes parciales deficitarios existen mecanismos ofrecidos por la legislación urbanística que garantizan la compensación adecuada.

Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



ALEGACION N° 60

SUSCRITA POR D. RAMON NUÑEZ RODRIGUEZ

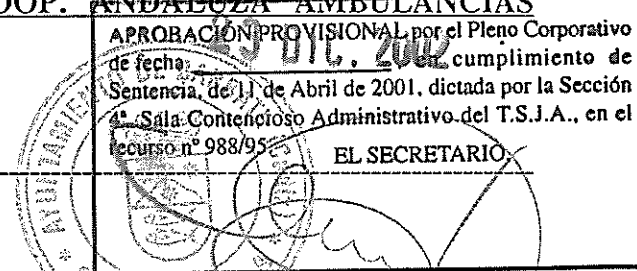
CON DOMICILIO EN AVDA. QUEIPO DE LLANO, 3 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE SDAD. COOP. ANDALUZA AMBULANCIAS

BARBATE

CON DOMICILIO EN NO CONSTA

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha: **19 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 n° 988/95. EL SECRETARIO



INFORME:

El tratamiento de la ribera del Barbate previsto en el Avance se cambió en el documento de Aprobación Inicial para atender los deseos de permanencia en el lugar de los actuales residentes. No obstante se mantuvo el proyecto de una fuerte remodelación urbana que permitiese regenerar este borde, actualmente muy degradado, del núcleo urbano de Barbate. La operación prevista implicaba fuertes inversiones en infraestructura y se concibió de modo que permitiese realojar a los residentes, compensar a los propietarios que aportaban sus parcelas y edificaciones y financiar los costes con los excesos de aprovechamiento.

Sin embargo, y a pesar de ello, la mencionada remodelación no cuenta con la acogida necesaria para llevarse a cabo en los términos previstos por el Ayuntamiento y, alternativamente, se cuenta ahora con un compromiso de la Dirección General de Costas para la construcción de un paseo de ribera. Esta última circunstancia permite suprimir gran parte de la carga urbanizadora de esta operación, parte de la cual está, además, asumida por la Dirección General de Obras Hidráulicas, que está proyectando el nuevo colector que discurrirá por la ribera dentro del Plan de Saneamiento Integral del municipio. En estas condiciones puede disminuirse la componente remodeladora del Plan.

Se propone, en consecuencia, remodelar la margen derecha del cauce en el tramo comprendido entre el puerto y la antigua Lonja, sustituyendo los patios traseros de las viviendas de Ronda del Río por una banda de uso comercial que dé fachada al nuevo paseo y áreas libres y zonas verdes que se proyectan en la ribera. Por lo que se refiere a las naves y viviendas con fachada a la Avenida Queipo de Llano se propone dejar abierta la posibilidad de su mantenimiento y rehabilitación en las condiciones que permita finalmente la delimitación de Costas. Todo el conjunto de la ordenación se remitiría a un Plan Especial y se gestionaría mediante la correspondiente Unidad de Ejecución.

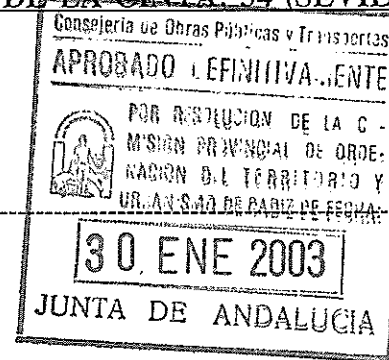
Con ello se daría respuesta positiva a esta alegación y a todas las que, por unas u otras razones se han opuesto a las previsiones de ordenación de esta zona según la contemplaba el documento de Aprobación Inicial.

## ALEGACION Nº 61

SUSCRITA POR D. MANUEL MORILLO GAROFANODª JUANA ORGEGA VIGUERAD. JUAN CARLOS MORILLO ORTEGACON DOMICILIO EN C/ CORREDERA, 35 (VEJER DE LA FRA.)SUSCRITA POR Dª EULALIA MORILLO ORTEGACON DOMICILIO EN C/ ASUNCION, 13 2º DCHA. (SEVILLA)SUSCRITA POR D. JOSE ANTONIO MORILLO ROMEROCON DOMICILIO EN C/ COLUMELA. (CADIZ)SUSCRITA POR D. FRANCISCO BERNIER HERRERADª MARIA DOLORES MARTINCON DOMICILIO EN C/ VIRGEN DE LA CINTA, 34 (SEVILLA)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN



## INFORME:

En relación con este escrito se hace constar que:

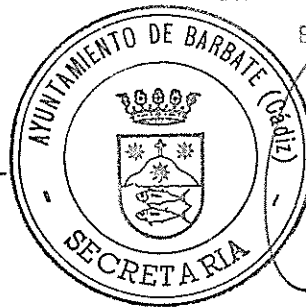
- 1º) El "modus operandi" de la Administración para el acceso a poblaciones a que se refiere es el del MOPT para acceso a las grandes ciudades que ya tienen las calles hechas.
- Aquí hay que resolver no sólo problemas de acceso y circunvalación sino, además, establecer el viario interno del asentamiento, que ya requiere otro "modus operandi" distinto.
- 2º) No se sabe a qué vial se refiere al decir "el atravesar un núcleo urbano por medio de un vial de anchura desmesurada...". Ninguno de los viales previstos tiene tal desmesura. Las vías principales tienen una anchura que corresponde a dos carriles de circulación rodada (uno en cada sentido) de tres metros de anchura, dos bandas de aparcamiento en cordón de dos metros, una a cada lado y dos aceras de uno y medio a dos metros: en total de 13 a 14 metros, que es lo mínimo que se puede pedir a una urbanización digna, incluso para conjuntos de baja densidad. El paseo salón intermedio, que es el eje central del extenso núcleo que se prevé en Caños de Meca se ha dimensionado con cuatro carriles rodados -dos para cada sentido de circulación- dos

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

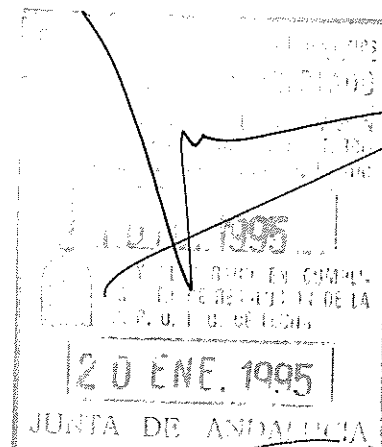


3º)

Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **6 FEB. 1996**  
 El Secretario



4º)



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha... 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.

bandas de aparcamiento en cordón, dos aceras de dos metros y un paseo ajardinado en la mediana de unos 8 metros, 28 metros en total, que tampoco es una desmesura, ni es una carretera, para tráfico de alta velocidad como dice el compareciente. Se trata de una vía urbana, para circulación rodada urbana que, en sí misma no constituye más peligro ni molestias para niños y ancianos que cualquier calle normal de un pueblo turístico o no turístico.

Es intolerable que se pretenda que hay responsabilidad de la Administración que determina la ordenación urbanística por los accidentes que se produzcan en las calles sólo por el hecho de determinar la necesidad de hacerlas.

No hay impacto ambiental negativo. La pretensión de que "...es indiscutible y conocido por todos que la playa de Caños de Meca es de las escasas zonas naturales -¿de Cádiz, Andalucía, España, Europa, la Tierra o el Sistema Solar?- que se conservan en toda su pureza medioambiental es de risa. La playa de los Caños de Meca es uno de los lugares donde la construcción ilegal ha producido el deterioro de las características supuestamente naturales del territorio, ocupando ilegalmente el frente marítimo, contaminando el acuífero con pozos negros y extrayendo agua ilegalmente mediante pozos ilegales y no controlados, conculcando una y mil veces los derechos de la sociedad civil y apropiándose de bienes públicos. Deterioro que no está terminado y que es y será progresivo mientras se siga parcelando y construyendo ilegalmente.

Puesto que este proceso llevará a que Caños de Meca ha de convertirse en un núcleo de población, lo consecuente con esta premisa es dotarlo de una ordenación y unas infraestructuras urbanísticas adecuadas. No se entiende la afirmación de que "el trazado viario debería discurrir lo más alejado posible del núcleo donde está establecida la población". Las calles hay que ponerlas en la población, no en medio del campo -en cuyo caso darían lugar a otra población- y la carretera de acceso tiene que llegar a la población y desde dicho acceso distribuir hacia los puntos de entrada y salidas, por una parte y continuar en dirección a otros núcleos por otra.

No se entiende la afirmación de que el trazado previsto -¿todos los trazados previstos?- supone una mayor distancia entre los puntos que se pretenden unir. Cuando esto ocurre ha sido para soslayar en lo posible construcciones existentes, minimizando las afecciones de esta índole. El Plan Parcial puede, por otra parte, completar y ajustar los trazados. Por otra parte no se pretende sólo unir puntos extremos, sino dar acceso adecuado a las parcelas.

Por otra parte tampoco se sabe a qué se refiere con la afirmación de que "...se aprecian cruces adyacentes a la vía principal que suponen un peligro, además de un entorpecimiento del tráfico". Si se refiere a los accesos desde el nuevo tramo de carretera Caños de Meca-Zahora, son necesarios y no suponen más entorpecimiento que el normal de un cruce de semáforo, debiendo

estos resolverse adecuadamente, pero no eliminarse. En todo caso el Plan se atenderá en este punto a lo que establezca el informe de la Dirección General de Carreteras en el trámite de

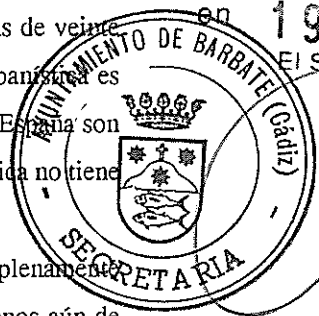


APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/05  
 EL SECRETARIO.

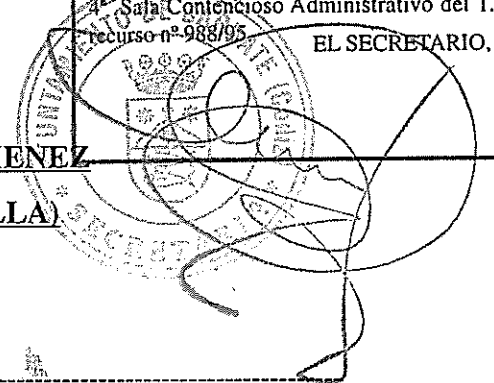
Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

5º) ¿Qué quiere decir que "la solución prevista se aparta de la lógica, partiendo de que la realidad actual es que existe un núcleo de población organizado y reconocido desde hace más de veinte años por el Ayuntamiento del que depende?" ¿Es que establecer una ordenación urbanística es negar esto? Todos los núcleos de población reconocidos de todos los municipios de España son objeto posible de ordenación urbanística y la relación de estas ordenaciones con la lógica no tiene nada que ver con ese reconocimiento.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995  
 El Secretario



ALEGACION Nº 62  
 SUSCRITA POR D. ALBERTO MARTINEZ JIMENEZ  
 CON DOMICILIO EN C/ ENSENADA, 7 (SEVILLA)  
 EN REPRESENTACION DE  
 CON DOMICILIO EN



6º) El Plan General está legitimado para la ordenación que propone, y esta está plenamente justificada en la documentación escrita del mismo. No se producen perjuicios, y menos aún de carácter innecesario. En este caso la decisión planificadora es acorde con los criterios de las Sentencias del Tribunal Supremo citadas por las comparecientes, sobre las que no hemos de añadir nada a lo ya tratado sobre este asunto en el Informe sobre las Sugerencias al Avance.

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



7º) El trazado de caminos existente se ha aprovechado en lo posible, pero es insuficiente y en el sector CM-1 muy irregular. La propuesta del documento de Aprobación Inicial es consecuencia de las sugerencias presentadas, evitando al máximo la demolición de edificaciones, de las curvas que "causan el pasmo de propios y extraños" en el decir del compareciente. Sin embargo este trazado está dado para ser completado por el Plan Parcial y, en su caso, corregido por él. Bastaría prolongar el tramo E-O de la famosa calle curva demoliendo la construcción ilegal que se le enfrenta para obtener una normal intersección viaria en T. De modo intencionado se ha dejado esa decisión al Plan Parcial, tal como se explica en la Memoria, para que sea la propia Comunidad de Propietarios la que decida qué propiedades se afectan y qué edificios se demuelen.

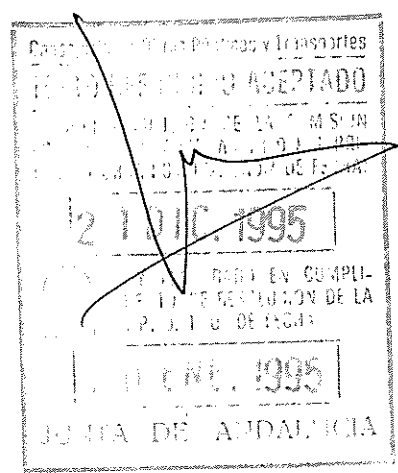
INFORME:

En relación con este escrito se hace constar que:

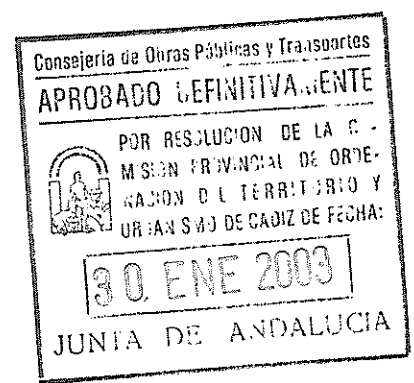
- 1º) No aduce ningún argumento técnico que apoye sus afirmaciones ni jurídico que fundamente en Derecho sus peticiones.
- 2º) No obstante y con independencia de ellos todo el suelo delimitado en la Unidad de Ejecución CM-1 tiene un grado de consolidación por la edificación que, aun no llegando a los dos tercios establecidos por la ley para su clasificación directa como Suelo Urbano y, dadas las limitaciones y servidumbres derivados del deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre que está tramitando la Dirección General de Costas, puede hacer inviable la ejecución del Plan Parcial con las edificabilidades y tipos residenciales asignados.

Por ello se propone clasificar todo el sector que en el documento de Aprobación Inicial se asignaba a la Unidad de Ejecución SUP-CM-1 como Suelo Urbano a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior en el Area de Reparto AR-SU-2. Ello conlleva la clasificación como Suelo Urbano de la finca del compareciente, no en razón de los argumentos presentados sino como consecuencia de un criterio más general de ordenación.

8º) Con independencia de lo anterior ha de advertirse que todo el suelo delimitado en la Unidad de Ejecución CM-1 tiene un grado de consolidación por la edificación que, aun no llegando a los dos tercios establecidos por la ley para su clasificación directa como Suelo Urbano y, dadas las limitaciones y servidumbres derivados del deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre que está tramitando la Dirección General de Costas, puede hacer inviable la ejecución del Plan Parcial con las edificabilidades y tipos residenciales asignados.

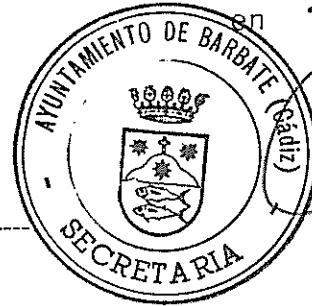


Por ello se propone clasificar todo el sector que en el documento de Aprobación Inicial se asignaba a la Unidad de Ejecución SUP-CM-1 como Suelo Urbano a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior en el Area de Reparto AR-SU-2. Ello conlleva la clasificación como Suelo Urbano de la finca del compareciente, no en razón de los argumentos presentados sino como consecuencia de un criterio más general de ordenación.



ALEGACION N° 63  
SUSCRITA POR VECINOS DE LOS CAÑOS DE MECA  
CON DOMICILIO EN  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995  
El Secretario



*[Handwritten signature]*

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar que:

- 1º) Con independencia de que se hiciera o no una circunvalación, las vías interiores son necesarias.  
La circunvalación no es aconsejable por muchas razones, entre ellas las topográficas.  
No eliminaría la necesidad del vial interior, sólo trasladaría su problema unos metros más abajo.
- 2º) Las dimensiones de los viales no son desproporcionadas. Hay que pensar en la situación final del núcleo, una vez edificadas todas las parcelas. Estamos en una anchura de 12 o 14 metros, que corresponden a 2 carriles de calzada (6 metros), una banda de aparcamiento en línea (2,20 a 2,50 metros) y dos aceras de dos metros, o bien, dos bandas de aparcamiento en línea (4,40 a 5 metros) y dos aceras de 1,50 a 2 metros. El Plan Parcial tomará las decisiones a este respecto y ajuste final de dimensiones en torno a las previstas, pero éstas en ningún caso son desproporcionadas.
- 3º) Las vueltas y diagonales que no comprenden son fruto de las sugerencias en el sentido de tocar la menor cantidad de casas posible. El Plan Parcial puede completar los trazados a través de las edificaciones interpuestas y entonces, desaparecerán como por ensalmo las curvas. La única diagonal es la penetración exterior hacia el sector oriental, y su trazado proviene de la intención de sacrificar la menor cantidad posible de edificaciones manteniendo una adecuada relación con el conjunto del vial norte.
- 4º) No obstante todo el suelo delimitado en la Unidad de Ejecución CM-1 tiene un grado de consolidación por la edificación que, aun no llegando a los dos tercios establecidos por la ley para su clasificación directa como Suelo Urbano y, dadas las limitaciones y servidumbres derivados del deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre que está tramitando la Dirección General de Costas, puede hacer inviable la ejecución del Plan Parcial con las edificabilidades y tipos residenciales asignados.

Por ello se propone clasificar todo el sector que en el documento de Aprobación Inicial se asignaba a la Unidad de Ejecución SUP-CM-1 como Suelo Urbano a desarrollar mediante

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB 1996  
El Secretario

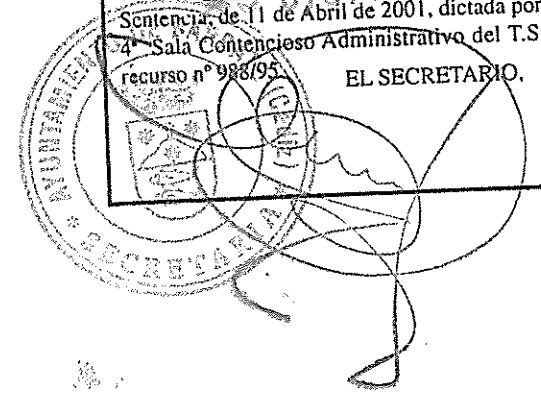


*[Handwritten signature]*

Plan Especial de Reforma Interior en el Area de Reparto AR-SU-2.

Esta solución implica una disminución sustancial de las edificabilidades previstas para el Plan Parcial, ya que el mantenimiento en grado máximo de las construcciones existentes implica menor disponibilidad de suelo para tipos residenciales agrupados, quedando como uso dominante generalizado el de vivienda unifamiliar aislada.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 JUN 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.



20 ENF. 1995  
JUNTA DE ANDALUCIA  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR RESOLUCION DE LA  
M.S. DE OBRAS PUBLICAS Y  
TRANSPORTES  
A TRAVES DEL TERRITORIO Y  
URBANISMO DE BARBATE DE GUZMAN  
30 ENE 2003  
JUNTA DE ANDALUCIA

ALEGACION Nº 64

SUSCRITA POR D. JUAN CARLOS MORILLO GAROFANO

CON DOMICILIO EN C/ CORREDERA, 53 (VEJER DE LA FRA.)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar que:

- 1º) Lo que el alegante llama "carretera que hace falta" en el apartado 1 de su alegación parece ser la actual carretera de Barbate a Conil en su tramo de paso por Caños de Meca. Ahora no está desde luego adaptada a la supuesta necesidad de que los niños jueguen en la calle. Cuando transforme en el paseo marítimo que el Plan propone será más segura, pero su función no podrá ser que los niños jueguen en ella. En todo caso los chicos pueden jugar en la playa, en las zonas ajardinadas de las parcelas, que se han previsto de suficiente dimensión, en los espacios públicos que se prevén en el Plan y en las áreas de equipamiento deportivo que deberán determinar los Planes Parciales.

Estos, siguiendo las prescripciones de Reglamento de Planeamiento, asignarán las plazas de aparcamientos necesarias para la población que acogerá el núcleo.

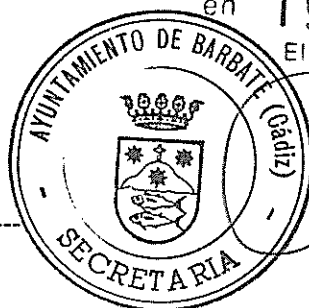
- 2º) El Plan ha dimensionado los viales sin ninguna exageración. El paseo marítimo a que antes se hizo referencia tiene la sección estricta para permitir dos carriles de circulación, uno en cada sentido, dos bandas de aparcamientos en línea o, en los tramos en que sea posible, en batería, y dos aceras de entre 1,5 y 3 metros, según tramos. Esto arroja una sección de entre 14 y 18 metros que los Planes Parciales tendrán que ajustar. No se puede pedir más aparcamientos y, al mismo tiempo, disminución de los espacios públicos viarios y de estacionamiento.

Las vías necesarias al orden interior de la urbanización, a la disposición de los accesos según tamaños y dimensiones de las parcelas no se pueden resolver en el cortafuegos, ni en la gran muralla china.

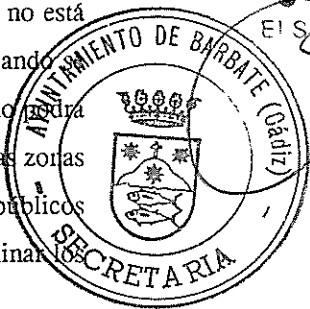
- 3º) La "perfecta disposición de la urbanización en cuadros" es insuficiente para la viabilidad que necesitará el núcleo de Los Caños una vez terminado y repleto de la edificación prevista en el Plan. No basta con los caminos existentes y meros retranqueos, salvo que se disminuyesen los aprovechamientos edificatorios asignados.

- 4º) El viario propuesto no sacrifica la propiedad alegremente, sino que es la condición para que una

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



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,



finca rústica sin aprovechamiento urbanístico pueda adquirir el derecho a ese aprovechamiento. Los tramos no inutilizan las propiedades, sino que las ponen en valor. No hay un modelo curvilíneo alternativo que pueda evitar el paso por algunas de las actuales propiedades rústicas. Lo "deplorable" que pueda tener el trazado propuesto es, precisamente, producto de la intención de forzarlo para afectar el menor número posible de edificaciones, siendo más racional el que se presentó en el Avance que, a instancias del Ayuntamiento y a fin de recoger en lo posible las sugerencias presentadas, se ha adaptado a costa de cierta distorsión que, no obstante, los Planes Parciales pueden subsanar completando con sus trazados adicionales los que han sido previstos por el Plan General.

- 5º) El trazado alternativo que subyace a lo propuesto por el alegante sería un laberinto absolutamente disfuncional. Las curvas suaves no deberían tener un radio menor de diez metros si se han de multiplicar en la extensión urbana, pudiendo sin embargo realizarse los encuentros en esquina, sin apenas curvatura mediante una trama ortogonal.

No hay, por tanto, un incremento de costes de urbanización que provenga del trazado propuesto y sí, en cambio, una reducción, al disminuirse el número de edificaciones cuya supresión habría de ser compensada, precisamente y de acuerdo con el Reglamento de Gestión, en concepto de coste de urbanización.

- 6º) La respuesta del Plan a la Dirección General de Costas no se refiere sólo a las áreas cuya consolidación por la edificación pudiera exigir directamente la clasificación como Suelo Urbano, sino sobre todo a aquéllas que, aun teniendo una consolidación insuficiente a tales efectos puedan aconsejar, desde el punto de vista de los criterios de clasificación de suelo de Plan -y no con carácter predeterminado como supone el alegante- su incorporación como Suelo Urbanizable. La respuesta del Plan se refería a la necesidad de flexibilizar los criterios de delimitación de las franjas de servidumbre en los contactos entre el suelo que era urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas y los que el Plan pueda clasificar de urbanizables o de urbanos (adicionalmente a aquéllos), para la buena articulación de los crecimientos. Por tanto no estaba el Plan proponiendo la clasificación como urbanos o urbanizables con carácter indiscriminado y extensivo de cualquier suelo con parcelaciones o construcciones.

En cualquier caso no se entiende lo que afirma el alegante, toda vez que la edificación que ocupa el frente litoral ha quedado incluida en Suelo Urbanizable. Su situación de fuera de ordenación no es nueva, no se trata de unas edificaciones que estuviesen de acuerdo con el planeamiento y que ahora se dejen fuera de ordenación -para lo cual el Plan tiene, desde luego, las facultades necesarias- sino de unas edificaciones ilegales que ya estaban fuera de ordenación.

El Plan no establece la imposibilidad de establecer el retranqueo de la edificación a 100 metros de la línea de marea, sino la dificultad de ejecución real de ese objetivo y, por ello se advierte a la Dirección General de Costas de las inconsecuencias que se derivarían de no contemplar estas

cuestiones en su delimitación. Pero, sin perjuicio de ello y en cumplimiento de la ley, el Plan establece las líneas de servidumbre prescritas en la delimitación provisional aprobada por el organismo sectorial.

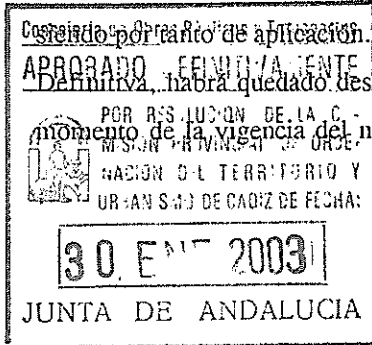
7º) No hay vicio alguno que ponga en evidencia a los redactores del Plan porque, tal como estos dicen, la discrepancia con la ley o con su interpretación por el organismo que la ejecuta, puede constituir justificación para su incumplimiento. El Plan puede aportar sus argumentos contrarios a los dados por la Dirección General de Costas, con el fin de que surtan su efecto en su día según el curso del procedimiento administrativo. El Ayuntamiento ha alegado, incluso, aquéllas determinaciones de Costas que le parecen fundadamente rechazables, no desde luego las que pueden parecérselo al alegante, pero esa manifestación de desacuerdo no le faculta al Ayuntamiento -ni al Plan- para permitirse incumplir la ley. En su día, una vez resuelto el mencionado procedimiento, y según el sentido de dicha resolución, se verá si de tal resolución se deriva la procedencia de modificar el Plan.

Se da el curioso caso de que lo que el solicitante da por cierto que el Plan "debería reflejar en el Plano como aplicación de la Ley de Costas" no es tal, es decir, que no tiene por qué clasificar ese Suelo como Urbanizable en razón de la Ley de Costas, a pesar de lo cual siguiendo criterios propios del Ayuntamiento ha reflejado, ya que el suelo ha sido clasificado como urbanizable, por propia iniciativa del Plan, contra lo que dice el alegante si es que lo hemos entendido bien.

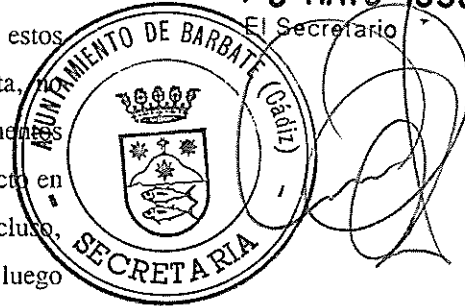
8º) Parece que el solicitante identifica la situación de fuera de ordenación con la clasificación como Suelo No Urbanizable, tal vez por creer que la línea de cien metros de retranqueo de la edificación corresponde a esa clase de suelo, lo cual no es cierto. La línea de cien metros corresponde al suelo que era No Urbanizable a la entrada en vigor de la Ley de Costas, de modo que, aun clasificándolo como Urbanizable o Urbano, el Plan no podría disponer esa línea o los veinte metros que corresponden al Suelo que ya tenía la clasificación de Urbano a la entrada en vigor de la Ley. El Plan ha aplicado criterios de flexibilidad -en la esperanza de su aceptación final por la Dirección General de Costas en el momento de la Aprobación Definitiva por el Consejero de Obras Públicas tras el preceptivo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo- sólo en aquellos tramos donde no podía resolverse la articulación entre el Suelo Urbano anterior y el nuevo crecimiento con los instrumentos y técnicas propios del planeamiento urbanístico municipal.

9º) En ningún caso se trata de una delimitación provisional en el sentido a que se refiere el dicente, porque esa provisionalidad es la que corresponde al hecho de estar el Plan en redacción, no

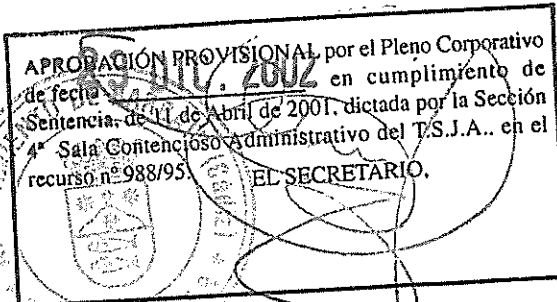
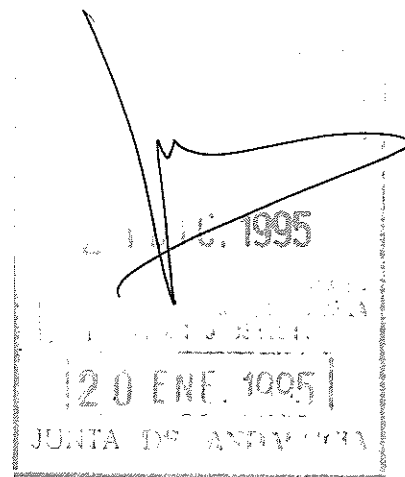
cuando se trata de su aplicación. En el momento en que el Plan entre en vigor, tras su Aprobación Definitiva, habrá quedado despejada la incógnita y no habrá provisionalidad alguna en ningún momento de la vigencia del nuevo Plan. Sólo se producirá tal situación -y no para este caso-



Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



donde se ha aplicado la Ley de Costas sin flexibilidad alguna- si el Consejero resolviese la suspensión de estas determinaciones hasta que se resolviese el contencioso entre el Ayuntamiento y la Dirección General de Costas. Así es la Ley y, coherentemente con lo dicho, sin vicio alguno, repetimos que ni podemos cambiarla desde la iniciativa municipal, ni desde la redacción del Plan.

10º) Aún en este caso no se comprende que tal situación pueda ser interpretada como un sibilino método de "contribuir, dejando pasar plazos, a la consolidación que propugna como impedimento para aplicar las directrices de la Dirección General de Costas...", puesto que aquí tales directrices se están aplicando, como antes se ha dicho, sin flexibilización alguna. Y aunque así no fuese tampoco tiene motivos el alegante para afirmar tal cosa, ya que en los casos en los que el Plan propone pequeñas rectificaciones en las líneas provisionales propuestas por el órgano sectorial lo hace razonadamente, con vistas a una mejor ordenación y en ejercicio de las facultades que le están reconocidas en las leyes.

11º) No se entiende tampoco que se acuse al Ayuntamiento de fomentar esa consolidación, y menos por su avidez de ingresos, puesto que con ella el Ayuntamiento no obtiene ingreso alguno, ya que se lleva a cabo sin licencia, ni aportación de los costes de urbanización, ni de cesiones de suelo para el Ayuntamiento.

La posición del Ayuntamiento es muy clara: si se dejan en Suelo No Urbanizable estas edificaciones gozarían de una situación equiparable de hecho al Suelo Urbanizable, porque contarían con las infraestructuras que se van a tener que realizar, y lo harían sin contribución alguna a su coste, ni a las cesiones de suelo que su inclusión en Suelo Urbanizable les exige, aunque están en posición de beneficiarse de las que hagan los restantes propietarios incluidos en esa clase de suelo. Lo procedente es incluirlas, pues, en esta clasificación. Ello podría ser improcedente si, dejándolas en Suelo No Urbanizable se fuese a garantizar que la Dirección General de Costas expropiase y demoliese las construcciones ilegales para despejar ese frente, pero no parece que la Dirección General de Costas cuente con los medios necesarios para llevar a cabo tal acción, habida cuenta de los costes que estas operaciones arrojarían si se trata de aplicar este criterio a todas las situaciones análogas en el país. La estrategia de la Dirección General de Costas es el aburrimiento, deja estas situaciones en fuera de ordenación y espera treinta, cincuenta o cien años a que caigan como una fruta madura. No es, por tanto, el Ayuntamiento el que fomenta la consolidación, sino que ésta es una consecuencia lógica de la legislación y la política de Costas, sólo faltaba cargarles también este sambenito a los ayuntamientos.

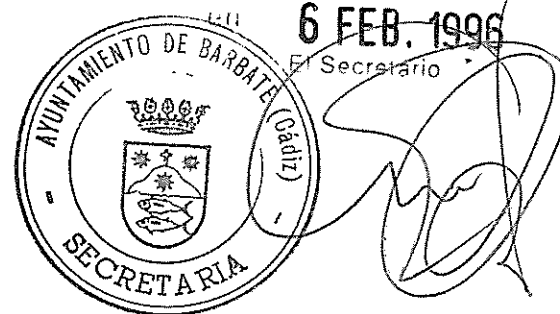
Al incluir estas edificaciones en Suelo Urbanizable y restringir su uso de acuerdo con la Ley de Costas, el Plan cumple la Ley tratando de aportar condiciones que faciliten la readaptación del frente litoral: las edificaciones que puedan adaptarse al uso admitido podrán

permanecer, las restantes tendrán su opción compensatoria en los suelos que el Plan Parcial habilite para esos otros usos. Sólo así se abre un resquicio a que se libere de edificaciones el frente marítimo. Lleva razón el dicente, y se queda corto llamando eufemismo en vez de error, al hecho de llamar paseo marítimo a este tramo de calle cerrada al mar. La intención de los redactores del Plan es aplicar esa denominación al tramo occidental. Pero no la tiene en cuenta el Ayuntamiento que haga lo que no tiene que hacer ni puede hacer. El Ayuntamiento puede, y debe, redactar el Plan de acuerdo con las prescripciones de la Ley de Costas. Puede también, y debe, y así lo está haciendo, levantar expedientes sancionadores a las edificaciones ilegales, pero el acto final de demolición no depende del Ayuntamiento, sino de otras instituciones, quien el dicente debe dirigir su reclamación. Y puede dirigirla también a la propia Dirección General de Costas que es quien podría promover y ejecutar en masa la demolición de las construcciones que contravienen la Ley.

Aprobado  
por el Pleno Municipal



Aprobado  
por el Pleno Municipal



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 20 de Abril de 2001, en cumplimiento de Sentencia de 1 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.

ALEGACION Nº 65

SUSCRITA POR Dª FRANCISCA MOTA BENITEZ

CON DOMICILIO EN C/ CAL Y CANTO, 1 B (BARBATE)

SUSCRITA POR Dª MARIA ROMAN SOLER

CON DOMICILIO EN AVDA. ATLANTICO, EDIF. TRAFALGAR, 12 2º (BARBATE)

SUSCRITA POR D. JOSE CORRERO MANZANARES

CON DOMICILIO EN AVDA. ATLANTICO, EDIF. TRAFALGAR, 12 2º (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE

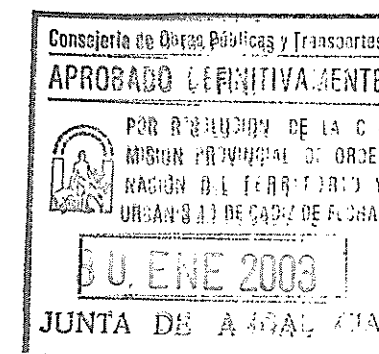
CON DOMICILIO EN

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) Que el trazado de calle propuesto por el compareciente no es admisible.
- 2º) Que tanto el suelo de su propiedad, como la edificación y las inversiones realizadas serían objeto de compensación en el desarrollo y gestión del Plan Especial.
- 3º) Que las determinaciones de la Ley de Costas y la delimitación del Dominio Público Marítimo Terrestre crean a su instalación y a las restantes de la ribera una situación de precariedad que el Plan General intenta resolver en beneficio de los afectados.

A pesar de ello y dado que la magnitud de la operación la hace inviable sin la colaboración de los afectados así como el rechazo generalizado de la propuesta se propone cambiar las determinaciones del Plan General en la ribera del río, dejando abierta la posibilidad de mantener las construcciones existentes, y a la aplicación directa del régimen derivado de la Ley de Costas la resolución más o menos dilatada de cada una de las distintas soluciones particulares planteadas por aquél. El Plan Especial restablecerá, si procede, el trazado de la calle o propondrá otro alternativo, según la viabilidad de los mismos, una vez establecida la delimitación definitiva del deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre y en contacto directo y específico con el conjunto de propietarios de terrenos y edificios y con sus usuarios.



ALEGACION N° 66

SUSCRITA POR D<sup>a</sup> MARIA DEL CARMEN GALLARDO MONTESINOS

D<sup>a</sup> BEGOÑA CASTILLO GALLARDO

D<sup>a</sup> VICTORIA JIMENEZ SEPULVEDA PORTALES

D. JUAN ANTONIO TORRES GARCIA

D. DIEGO CASTILLO ARAGON

CON DOMICILIO EN C/ PINTOR ZULOAGA, 22 4º-G (CADIZ)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN



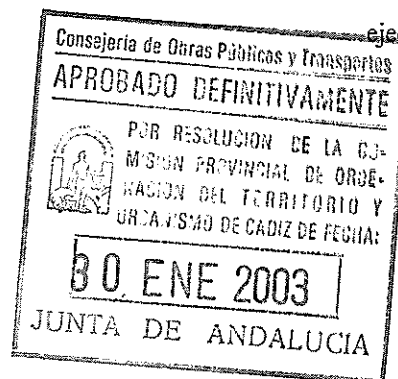
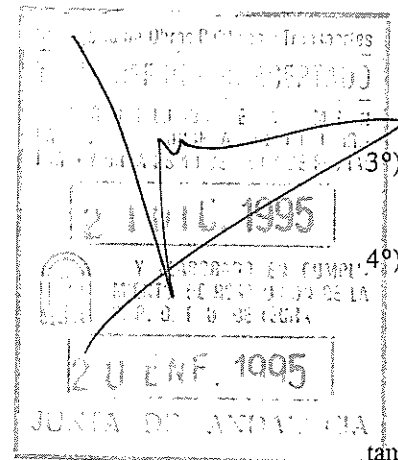
INFORME:

En relación con este escrito se hace constar que:

La zona del Paseo Marítimo de Barbate constituye uno de los pocos casos en que la edificabilidad asignada por el Plan podría ser algo inferior a la que se podría obtener por aplicación del planeamiento actualmente vigente.

Ahora bien, han de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1ª) La altura de cuatro plantas no significa una edificabilidad de 4 m2 techo/m2 suelo, sino que, teniendo en cuenta las áreas libres de parcela y los patios de luces, la superficie ocupada vendrá a estar entre el 65% y el 70% de la parcela, siendo entonces la edificabilidad de entre 2,6 m2 t/m2 s y 2,8 m2 t/m2 s.
- 2ª) De esta edificabilidad, por aplicación del nuevo régimen del suelo, sólo sería susceptible de apropiación privada el 85%, es decir, en el caso más favorable para los comparecientes  
 $2,8 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s} \times 0,85 = 2,38 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}.$
- 3ª) Aún en el caso de que una forma muy favorable de las parcelas permitiese reducir las áreas libres a un 20%, la edificabilidad finalmente susceptible de apropiación privada si se mantiene el planeamiento vigente sería  
 $4 \times 0,75 \times 0,85 = 2,55 \text{ m}^2 \text{ techo/m}^2 \text{ suelo}.$   
inferior a los 2,75 m2 techo/m2 suelo que permite la ordenanza M-2 del Plan General.
- 4ª) La ordenanza M-2 permite sobre las PB+2 un ático retranqueado que equivale a una cuarta planta donde la propiedad puede realizar el techo edificable que no fuese realizable en las anteriores, con la ventaja de mejorar las dependencias interiores mediante patios mayores y disponer de unas viviendas en ático que suponen un valor añadido al producto residencial.



ALEGACION N° 67

SUSCRITA POR D<sup>a</sup> TERESA RIOS RUIZ

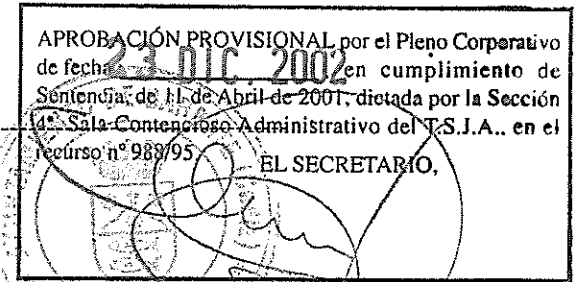
CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, 48 (BARBATE)

SUSCRITA POR D<sup>a</sup> FRANCISCA NUÑEZ PAREJA

CON DOMICILIO EN C/ ANTONIO PEDROSA, 4 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN



INFORME:

En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) La superficie delimitada para el PP B-4 no es de 98 Hectáreas, sino de 55,18 Has.
- 2º) Todo el Suelo Urbanizable del Primer Cuatrienio constituye un Area de Reparto y sus propietarios tienen derecho al mismo aprovechamiento, el 85% del Aprovechamiento Tipo fijado para ese Area de Reparto: 0,392484. Lo mismo ocurre respecto de los Suelos Urbanizables del Segundo Cuatrienio, con un Aprovechamiento Tipo de 0,283843.

Las edificabilidades brutas son

- PP B-4 : 0,29 m2 techo/m2 suelo
- PP CM-1 : 0,30 m2 techo/m2 suelo
- PP CM-2 : 0,25 m2 techo/m2 suelo
- PP CM-3 : 0,25 m2 techo/m2 suelo
- PP CM-4 : 0,25 m2 techo/m2 suelo

no siendo tampoco ciertos los datos aportados por el compareciente.

Aduce falta de rentabilidad de la operación, pero no lo demuestra. El problema radica, como siempre en estos casos, en una pretensión de subvalorar el suelo rústico.

Solicita la separación de las partes de suelo público y privado, aunque no articula esta petición en fundamentos admisibles, ni por lo que se refiere a sus criterios de "ordenación" ni a los de distribución de aprovechamientos.

En conclusión, no aduce argumentos jurídicos que obliguen, en Derecho a conceder lo solicitado, ni tampoco fundamentos técnicos que lo aconsejen, por lo que se propone su desestimación, sin perjuicio de que, por otras razones pueda ser conveniente segregar la propiedad privada del previsto sector PP B-4 para su ejecución por separado.

ALEGACION Nº 68

SUSCRITA POR D<sup>a</sup> TERESA RIOS RUIZ

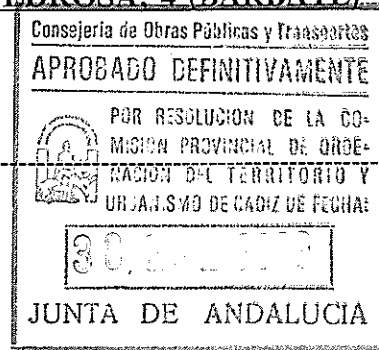
CON DOMICILIO EN AVDA. DEL GENERALISIMO, 48 (BARBATE)

SUSCRITA POR D<sup>a</sup> FRANCISCA NUÑEZ PAREJA

CON DOMICILIO EN C/ ANTONIO PEDROSA, 4 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN



INFORME:

En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) La primera consideración que hacen las comparecientes no es una alegación, sino una descripción de la parcela de su propiedad en cuanto a sus dimensiones y usos emplazados en ella.
- 2º) En la segunda ya se afirma que el Plan afecta a su parcela de forma negativa e injustificada. La apreciación de negatividad es subjetiva y no se pueden negar en cuanto tal, ya que nada afirma sobre la determinación urbanística, sino sobre su propia valoración de ella, y esa valoración debe ser negativa si ellas dicen que lo es.

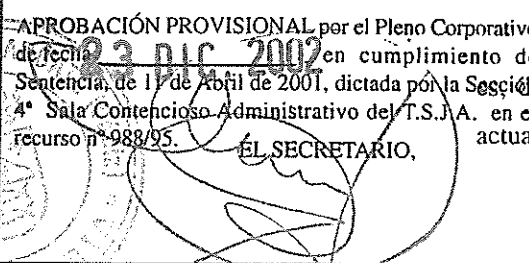
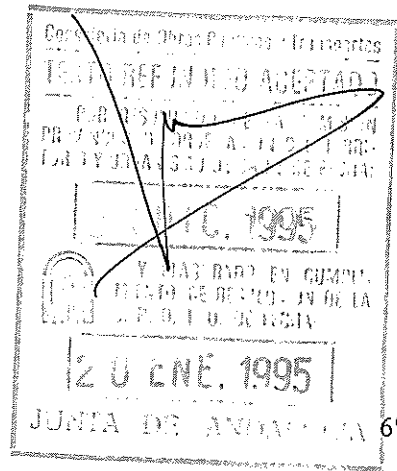
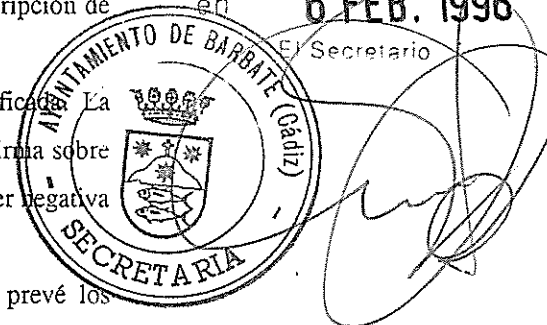
Ahora bien, en cuanto tiene de objetivable, en términos económicos, el Plan prevé los mecanismos de compensación necesarios para que las comparecientes afectadas reciban las compensaciones y contrapartidas que garanticen la realización de los intereses públicos sin detrimento de los derechos e intereses privados.

Por lo que se refiere a la segunda de las afirmaciones, esto es, que la ordenación afecta a su parcela de forma injustificada, ha de rechazarse de plano, como se muestra en lo que sigue.

- 3º) No es cuestión de entrar en la valoración que las alegantes hacen del contenido de nuestro anterior informe relativo a las sugerencias presentadas al Avance por las comparecientes, aunque no tenemos más remedio que ratificarnos en lo allí expuesto pues, quiéranlo o no las dicentes, y no porque lo afirmemos nosotros, el problema que aquí se plantea es una contraposición o conflicto entre intereses públicos y privados, sin perjuicio de la legitimidad de estos últimos.

- 4º) Sobra completamente el recordatorio de que los Avances de Planeamiento "no alcanzan a ser más que documentos de rango interior y valorables a efectos de eficacia, únicamente para la Administración urbanística actuante". Y está de más porque con él parece pretenderse que los redactores del Plan lo estuviesen negando, consideración que no puede inferirse de ninguna de las manifestaciones realizadas por el Equipo Redactor del Plan ni en los documentos que lo componen, ni en el informe sobre las sugerencias presentadas al Avance -que también forma parte de la documentación del Plan- ni en cualquiera otra ocasión.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



Sin embargo ello no minimiza la importancia del Avance, que no es más que lo dicho por las comparecientes, pero tampoco menos. El Plan no ratifica lo propuesto en el Avance con fundamento en una pretendida eficacia normativa que ya se supone alcanzada. Si así fuese no habría lugar al trámite de Información Pública del documento de Aprobación Inicial.

Las dicentes consideran que la posición propuesta de la glorieta de acceso del boulevard en su extremo oriental, se presenta como de ejecución difícil por dos supuestas razones; porque hay otra alternativa "mejor" -es decir, que ellas consideran "mejor", obviamente mejor para ellas- y por el reconocimiento municipal de la instalación de la empresa Cobreros.

Ahora bien, una operación no es difícil porque haya una alternativa "mejor". Lo que dificulta las operaciones urbanísticas no es su perversidad, como puede comprobarse echando una ojeada en derredor. Por el contrario, lo frecuente es la renuncia a las mejores operaciones en vista de las dificultades que ofrecen. En este caso es meridianamente obvio que situar el nudo hacia el centro de la fachada del muelle y no en su mismo acceso es disfuncional desde el punto de vista del tráfico de entrada y salida al muelle y su distribución por la calzadas laterales del paseo, y desdibuja la configuración urbana de éste como elemento direccional con dos extremos bien focalizados y significativos.

Por otra parte "el reconocimiento municipal" a la puesta en marcha de la empresa Cobreros es anterior al nacimiento del proyecto de una instalación turística de la cualidad y envergadura aquí planteadas, de lo contrario la instalación Cobreros habría sido reconsiderada y, en todo caso, formulada de modo más adecuado. Es significativo que la empresa Cobreros no haya presentado alegación alguna, lo que demuestra que, o bien no percibe contradicción alguna entre las decisiones anteriores y las presentes, o bien que considera a estas últimas como más adecuadas y ventajosas que aquéllas. En realidad la instalación de Cobreros no tenía que ser "idónea" para obtener licencia municipal de obras, ni su afección ahora por el Plan significa que sea rechazable. Simplemente se trata de que se presenta una opción más ventajosa de utilización de los recursos de suelo y ordenación urbanística y que, con fundamento en ella es posible, en beneficio del interés social y público, la reconsideración de lo anteriormente actuado. El potencial beneficio público es de dimensiones suficientes para costear las indemnizaciones o compensaciones a que hubiere lugar respecto de los intereses privados afectados. Es más, los beneficios privados que puede generar la operación son superiores a los costes que ocasiona, de modo que para los propietarios privados o, al menos, para algunos de ellos, entre los que parece encontrarse la empresa Cobreros, parece claro que la operación presenta expectativas lucrativas mejores que las actuales.

Nadie discute el carácter de Suelo Urbano de la propiedad de las dicentes, por lo que sobra la introducción del punto quinto del escrito de alegaciones que aquí se comenta.

Es en este tipo de suelos -los Suelos Urbanos- en el unico en el que pueden y suelen plantearse relocalizaciones de viario, ya que en los suelos no urbanos hay poco viario que relocalizar.

Ante la insistencia en que hay una solución mejor no cabe sino ratificar que, si la hubiese, no desde luego, la formulada por las comparecientes. Mantener en su sección actual el tramo de la carretera de Barbate a Caños de Meca entre el acceso al Puerto pesquero y entronque con la

Avda. del Carmen y el lugar donde proponen las comparecientes que se ubique la glorieta es una solución repugnante funcional y formalmente, menos costosa, desde luego, pero también menos beneficiosa. La afirmación de inviabilidad económica de la operación no se fundamenta en demostración alguna. El Estudio Económico-Financiero del Plan muestra, por el contrario, la viabilidad de la propuesta.

En consecuencia con lo anterior y no aduciéndose fundamentos que obliguen en Derecho a la concesión de lo solicitado se propone la desestimación de esta alegación.

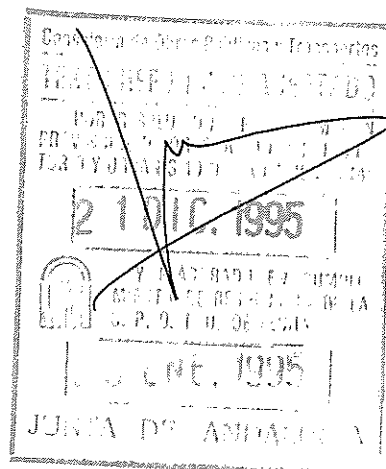
Aprobado por el Pleno Municipal 19 MAYO 1995  
El Secretario



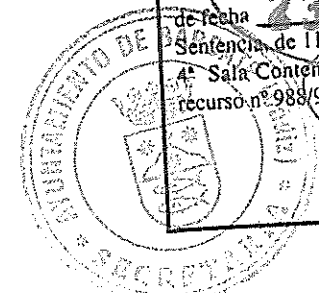
Aprobado por el Pleno Municipal 6 FEB. 1996  
Secretario



Consejería de Obras Públicas y Transportes  
TRANSACCIONES  
21 JUN. 1995  
JUNTA DE ANDALUCIA



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 JUN 2002 de 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.



ALEGACION Nº 69

SUSCRITA POR D<sup>a</sup> ISABEL CABALLERO RIVAS  
CON DOMICILIO EN C/ RODRIGUEZ DE VALCARCEL, 69 (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE ELLA MISMA  
CON DOMICILIO EN

INFORME:

En el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano la ordenanza que le corresponde era la C-III (manzana cerrada con tres plantas PB+2). En esta circunstancia la edificabilidad que podía realizar estaba limitada por un fondo máximo edificable de 20 metros en planta baja y de quince en las superiores, siendo entonces:

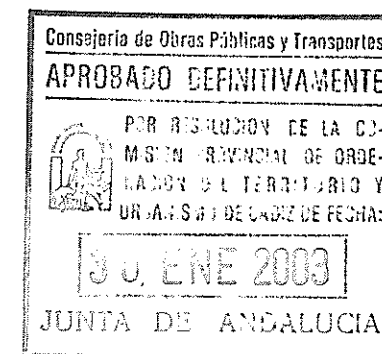
$$19,56 \times 20 + 2 \times 19,56 \times 15 = 978 \text{ m}^2$$

De modo que la edificabilidad que el dicente cree que le asigna el Plan -1.173,60- ya es superior a la que le permitía el Planeamiento actualmente vigente.

Pero es que, además, la ordenanza M1 que le asigna el Plan General permite un ático adicional -retranqueado un mínimo de tres metros- que no se señala en el plano por no ser obligatorio, sino optativo, pero que figura en las correspondientes condiciones de la ordenanza zonal M1. Con ello, la edificabilidad permitida en la parcela es de 1.506,12 m<sup>2</sup>, muy superior a la admitida por el planeamiento vigente aunque, ciertamente, algo por debajo de la que le otorga el propio Plan General (1.683 m<sup>2</sup>).

Para evitar estos casos de imposibilidad de realizar el aprovechamiento asignado por el Plan por razón de la forma de las parcelas se propone aumentar el fondo mínimo edificable a 25 metros, en lugar de los veinte previstos en el documento de Aprobación Inicial.

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

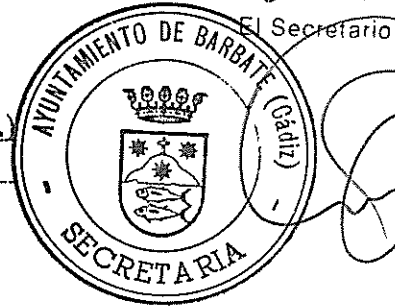




**ALEGACION Nº 70**

SUSCRITA POR D. MANUEL GUERRA CASTRO  
CON DOMICILIO EN C/ PLAZUELA, 5 (VEJER DE LA FRA.)  
EN REPRESENTACION DE D. JOSE RODRIGUEZ MORILLO  
CON DOMICILIO EN AVDA. SAN MIGUEL, 27 (VEJER DE LA FRA.)

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

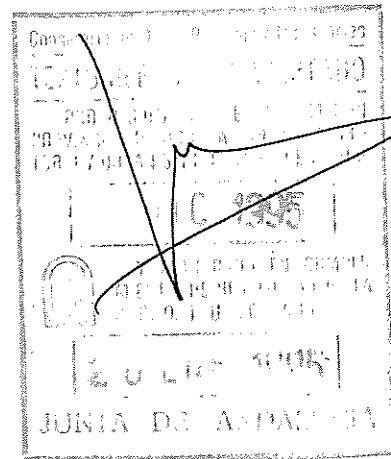
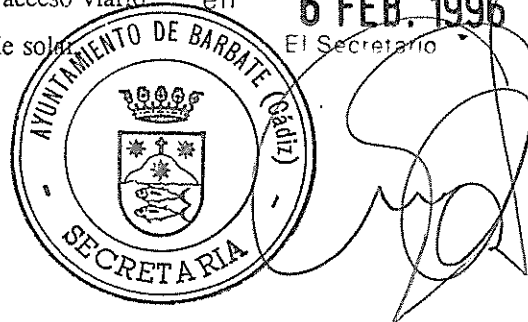


**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

La modificación de las alineaciones establecidas en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano no sólo es posible, por estar legitimado para ello un instrumento del carácter y naturaleza que posee un Plan, sino que es necesario atendiendo a las circunstancias presentes a fin de dotar de un acceso viario adecuado a todas las parcelas de la zona para que puedan llegar a tener la consideración de sol

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**



**ALEGACION Nº 71**

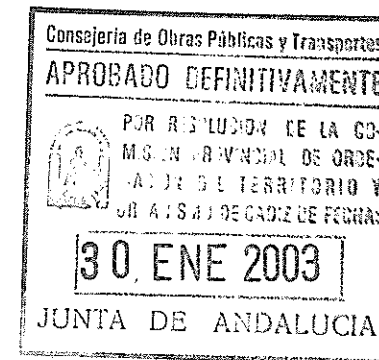
SUSCRITA POR D. LIAN SVENSSON  
CON DOMICILIO EN URB. EL MADROÑO, EDIF. TRAFALGAR, PTA. 112  
(LOS CAÑOS)  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha: **23 FEB 2002** en cumplimiento de Sentencia de 1 de Abril de 2001 dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 968/95. EL SECRETARIO.

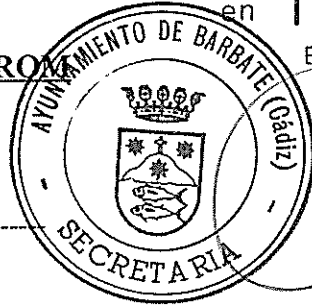
**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) Carece de fundamento jurídico.
- 2º) No puede accederse a que la ordenación respete absolutamente la parcelación existente.



## ALEGACION Nº 72

SUSCRITA POR D. FRANCISCO ROMERO RODRIGUEZCON DOMICILIO EN C/ SAN JUAN DE LA CRUZ, 2 (SAN FERNANDO)  
(CADIZ)EN REPRESENTACION DE D. KLAS GORAN TEOBALD LILJESTROM  
CON DOMICILIO EN RORSTARANDSG, 23 (ESTOCOLMO)Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **19 MAYO 1995**  
El Secretario

## INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

Sin perjuicio de que la aprobación del Plan Parcial El Madroño estuvo sujeta a la necesidad de subsanar determinados defectos que condicionaban aquella aprobación, hay que remitirse al informe elaborado en las fases anteriores del procedimiento que analizaba el planeamiento vigente y los posibles derechos indemnizativos.

De forma sucinta se concluía en:

- 1) El suelo urbano era el establecido en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.
- 2) Que la parte del suelo del originario Plan Parcial El Madroño no incluido en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano como Urbano, no tenía esta consideración y que además, no existían derechos indemnizatorios a favor de los propietarios.

Por consiguiente, los únicos criterios a los que debe sujetarse el Plan para clasificar un suelo como urbano son la constatación de los requisitos establecidos en el art. 10 del Real Decreto Legislativo 1/92.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario

## ALEGACION Nº 73

SUSCRITA POR D. LARS ANTON SVENSSONCON DOMICILIO EN URB. EL MADROÑO, EDIF. TRAFALGAR, PTA. 112  
(LOS CAÑOS)EN REPRESENTACION DE ASOC. DE PROPIETARIOS DE PARCELAS EL  
MADROÑO  
CON DOMICILIO EN

## INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

Sin perjuicio de que la aprobación del Plan Parcial El Madroño estuvo sujeta a la necesidad de subsanar determinados defectos que condicionaban aquella aprobación, hay que remitirse al informe elaborado en las fases anteriores del procedimiento que analizaba el planeamiento vigente y los posibles derechos indemnizativos.

De forma sucinta se concluía en:

- 1) El suelo urbano era el establecido en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.
- 2) Que la parte del suelo del originario Plan Parcial El Madroño no incluido en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano como Urbano, no tenía esta consideración y que además, no existían derechos indemnizatorios a favor de los propietarios.

Por consiguiente, los únicos criterios a los que debe sujetarse el Plan para clasificar un suelo como urbano son la constatación de los requisitos establecidos en el art. 10 del Real Decreto Legislativo 1/92.

21 MAR. 1995  
20 ENE. 1995  
ANDALUCIA

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **23 MAR. 2003** en cumplimiento de Sentencia de 1 de Abril de 2002 dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso 1/988/95. EL SECRETARIO.

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

**ALEGACION N° 74**

SUSCRITA POR D. LARS ANTON SVENSSON

CON DOMICILIO EN URB. EL MADROÑO, EDIF. TRAFALGAR, PTA. 112

(LOS CAÑOS)

EN REPRESENTACION DE D. HANS JORNVALL

CON DOMICILIO EN VALLSTIGEN, 18 (SUNDBYBERG) (SUECIA)

EN REPRESENTACION DE Dª INEGARD JORNVALL

CON DOMICILIO EN VALLSTIGEN, 18 (SUNDBYBERG) (SUECIA)

**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

Sin perjuicio de que la aprobación del Plan Parcial El Madroño estuvo sujeta a la necesidad de subsanar determinados defectos que condicionaban aquella aprobación, hay que remitirse al informe elaborado en las fases anteriores del procedimiento que analizaba el planeamiento vigente y los posibles derechos indemnizativos.

De forma sucinta se concluía en:

- 1) El suelo urbano era el establecido en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.
- 2) Que la parte del suelo del originario Plan Parcial El Madroño no incluido en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano como Urbano, no tenía esta consideración y que además, no existían derechos indemnizatorios a favor de los propietarios.

Por consiguiente, los únicos criterios a los que debe sujetarse el Plan para clasificar un suelo como urbano son la constatación de los requisitos establecidos en el art. 10 del Real Decreto Legislativo 1/92.



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

El Secretario

**ALEGACION N° 75**

SUSCRITA POR D. ESTEBAN HERRERO ALONSO

CON DOMICILIO EN C/ LARGA, 24 (11402) (JEREZ DE LA FRA.) (CADIZ)

EN REPRESENTACION DE Dª CARMEN GALLARDO MONTESINOS

CON DOMICILIO EN URB. EL BOSQUE, EDIF. CEDRUS, 5º-D (JEREZ DE LA FRA.)

**INFORME:**

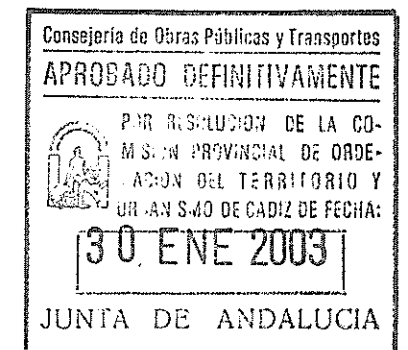
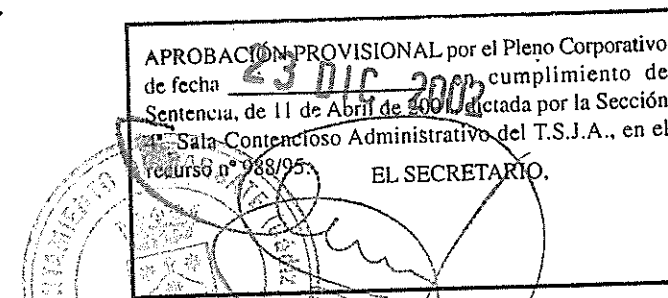
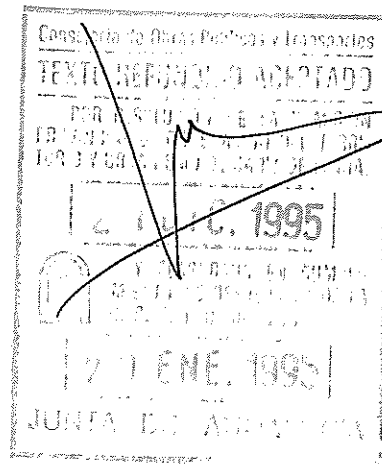
En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) Las manifestaciones que cuestionan el título sobre determinadas fincas, no son propias del expediente de aprobación del Plan General. Por este motivo, no se valoran. No obstante, se trasladarán al servicio municipal competente para su estudio.
- 2º) La distribución de beneficios y cargas entre los diversos sectores del Suelo Urbano Programado queda garantizada, al establecer un mismo Aprovechamiento Tipo para cada cuatrienio.
- 3º) La estructura de la propiedad no es un elemento determinante para la delimitación de Unidades de Ejecución en el Suelo Urbanizable Programado. No puede ordenarse respetando en todo caso el parcelario existente, pues si fuera así, difícilmente se conseguirían propuestas técnicas coherentes.
- 4º) En el hipotético caso de que existieran planes parciales deficitarios existen mecanismos ofrecidos por la legislación urbanística que garantizan la compensación adecuada.



Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996**

El Secretario



## ALEGACION Nº 76

SUSCRITA POR D. ESTEBAN HERRERO ALONSO  
 CON DOMICILIO EN C/ LARGA, 24 (11402) (JEREZ DE LA FRA.) (CADIZ)  
 EN REPRESENTACION DE Dª CARMEN GALLARDO MONTESINOS  
 CON DOMICILIO EN URB. EL BOSQUE, EDIF. CEDRUS, 5º-D (JEREZ DE LA FRA.)

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



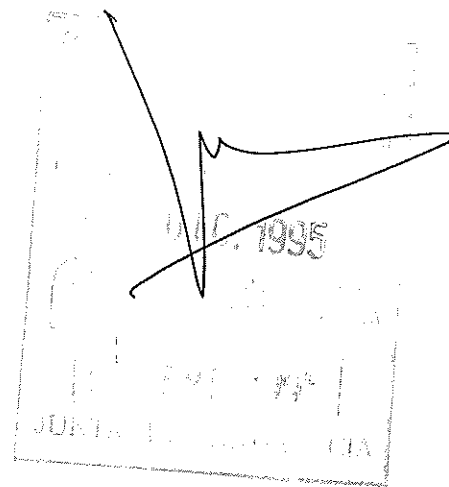
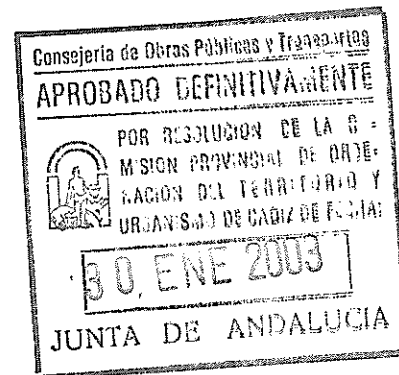
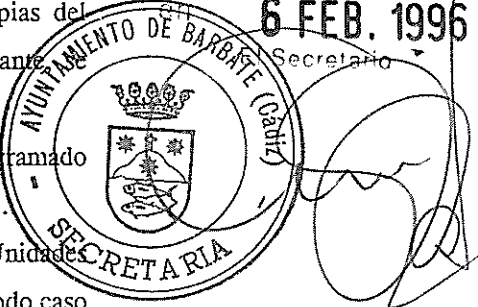
## INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) Las manifestaciones que cuestionan el título sobre determinadas fincas, no son propias del expediente de aprobación del Plan General. Por este motivo, no se valoran. No obstante, se trasladarán al servicio municipal competente para su estudio.
- 2º) La distribución de beneficios y cargas entre los diversos sectores del Suelo Urbano Programado queda garantizada, al establecer un mismo Aprovechamiento Tipo para cada cuatrienio.
- 3º) La estructura de la propiedad no es un elemento determinante para la delimitación de Unidades de Ejecución en el Suelo Urbanizable Programado. No puede ordenarse respetando en todo caso el parcelario existente, pues si fuera así, difícilmente se conseguirían propuestas técnicas coherentes.
- 4º) En el hipotético caso de que existieran planes parciales deficitarios existen mecanismos ofrecidos por la legislación urbanística que garantizan la compensación adecuada.

Aprobado  
 por el Pleno Municipal

**6 FEB. 1996**  
 El Secretario



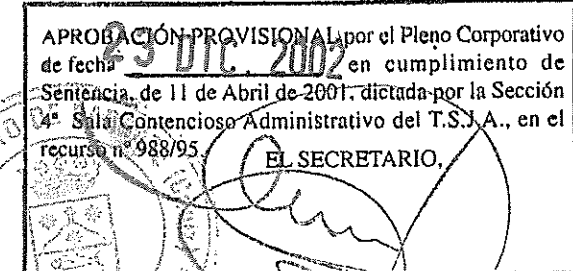
## ALEGACION Nº 77

SUSCRITA POR D. ESTEBAN HERRERO ALONSO  
 CON DOMICILIO EN C/ LARGA, 24 (11402) (JEREZ DE LA FRA.)  
 EN REPRESENTACION DE Dª CARMEN GALLARDO MONTESINOS  
 CON DOMICILIO EN URB. "EL BOSQUE", EDIF. CEDRUS, 5º-D (JEREZ DE LA FRA.)

## INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:.....→:

- 1º) Carece de fundamento.
- 2º) El acceso por el camino forestal no es más lógico ni conveniente. Tampoco es que fuese inaceptable, pero lo que persigue el solicitante con ello es incrementar la superficie de suelo clasificado como Urbanizable, lo cual no se justifica como necesidad urbanística en este momento y supondría un mayor conflicto con las protecciones ambientales.
- 3º) El Sistema General Viario 7B está adscrito al Suelo Urbanizable Programado. Se propone su desestimación.



**ALEGACION Nº 78**

**SUSCRITA POR D. BRAULIO CRESPO CASTRO**  
**CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, S/N (BARBATE)**  
**EN REPRESENTACION DE D. CARLOS SAMANIEGO OVIEDO**  
**CON DOMICILIO EN C/ FRANCISCO SUAREZ, 16 (MADRID)**

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

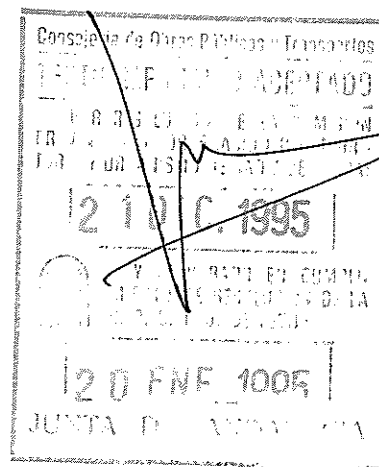
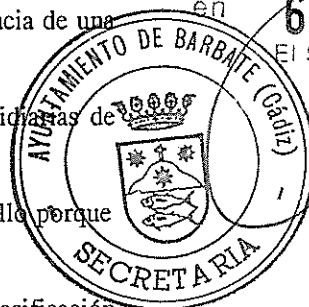


**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) La clasificación de Suelo Urbano únicamente viene dada por la concurrencia de los requisitos establecidos en el art. 10 del Real Decreto Legislativo 1/92.
- 2º) La existencia de licencia para el vallado no presupone una determinada Clasificación, por cuanto dicha licencia es un derecho que tiene cualquier titular de un terreno.
- 3º) De los planos del parcelario aportados, únicamente se deduce que estamos en presencia de una parcelación.
- 4º) El plano aportado de alineaciones corresponde al documento de las Normas Subsidiarias de Barbate, que no tiene efectos jurídicos algunos por no haber entrado en vigor.
- 5º) Las alegaciones efectuadas en el expediente de deslinde no condicionan al Plan, y ello porque
  - a) no han sido aceptadas por el Ministerio de Obras Públicas
  - b) el expediente de deslinde no es el procedimiento para determinar la clasificación urbanística de un suelo, sino que esto es propio del Plan. El procedimiento de deslinde tiene por objeto la determinación de lo que es dominio público marítimo-terrestre.
- 6º) Tampoco es determinante para la clasificación de un terreno como Urbano la consideración que posea en los distintos registros administrativos a efectos fiscales.

Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **6 FEB. 1996**  
 El Secretario



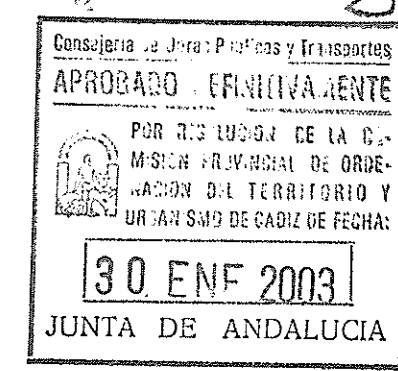
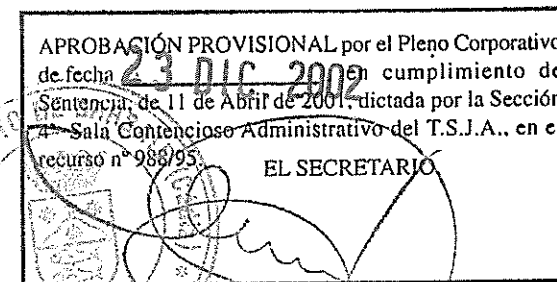
**ALEGACION Nº 79**  
**SUSCRITA POR Dª FRANCISCA ALBA MORENO**  
**CON DOMICILIO EN C/ LUIS BRAILLE, 30 (BARBATE)**  
**EN REPRESENTACION DE**  
**CON DOMICILIO EN**

**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) Carece de fundamento jurídico. El Plan está legitimado para cambiar las alineaciones previstas en el planeamiento al que sustituye.
- 2º) La nueva alineación es necesaria para completar la ampliación de la calle Once de Marzo de 1.958, única vía a través de la que es posible obtener, a costes abordables, la adecuada conexión entre las áreas Este y Oeste de Barbate.

No se aducen fundamentos que obliguen, en Derecho, a conceder lo solicitado.



## ALEGACION N° 80

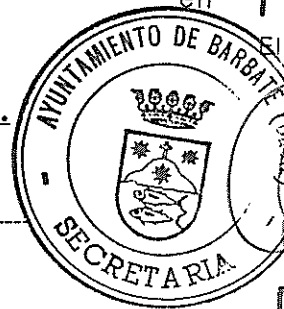
SUSCRITA POR D. JUAN MANUEL CRESPO PINTO

CON DOMICILIO EN

EN REPRESENTACION DE SOCIEDAD ALMADRABA CABO PLATA, S.A.

CON DOMICILIO EN AVDA. QUEIPO DE LLANO, 100 (BARBATE)

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995  
El Secretario



de los ajustes de alineaciones que estime oportunos. Pero en su ordenación de espacios edificables y áreas libres en el seno de las áreas en los que el Plan General permite la edificación, el Plan General los distribuirá de acuerdo con sus propios criterios y fines, sin sobrepasar las edificabilidades y aprovechamientos globales asignados. No hay pues incongruencia entre la edificabilidad y el número de viviendas asignado.

5º) El estudio realizado por los Sres. Cortés Martínez y Cano Valero no demuestra "el nulo interés histórico" de los restos de los edificios, y no porque su trabajo no sea estimable, sino porque

## INFORME:

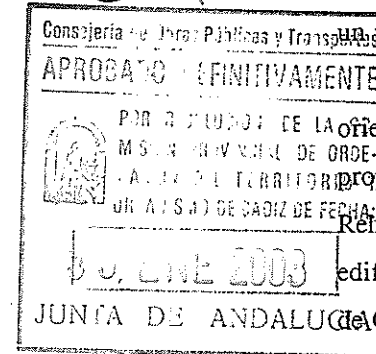
En relación con este escrito se hace constar que:

- 1º) La referencia o la corrección de la denominación "Castillo de Zahara" es irrelevante. En el Plan se le llama, por otra parte "Real de la Almadraba".
- 2º) La edificabilidad asignada no son 1.500 m2, sino 11.500 m2.
- 3º) Son incorrectos los cálculos presentados en la alegación. A esta Unidad de Ejecución corresponden los siguientes aprovechamientos:
  - 3.1.) Aprovechamiento urbanístico (AU)  
AU = 22.771 x 0,638463 = 14.538 U.A.
  - 3.2.) Aprovechamiento susceptible de apropiación (A.S.A.)  
A.S.A. = 14.538 x 0,85 = 12.357 U.A.
  - 3.3.) Aprovechamiento lucrativo total (A.L.T.)  
A.L.T. = 1,089048 (11.500 x 1 + 2.875 x 0,25) = 13.307 U.A.

La cuota de aprovechamiento que a la aportación del compareciente corresponda la fijará el Proyecto de Compensación a partir de la correspondiente valoración de las fincas aportadas.

La afirmación de que la operación es inviable no se demuestra.

- 4º) La asignación de ordenanzas en un ámbito remitido a Plan Especial es indicativa u orientativa. El Plan Especial podrá no sólo abrir nuevos espacios interiores o conservar áreas libres actuales en la zona que el Plan General califica M-1, sino que podrá también considerar la posibilidad de mantener las edificaciones existentes bajo ordenanzas VT, o asignar una ordenanza alternativa. Por tanto es incorrecto aplicar el coeficiente de edificabilidad de 2,25 a la totalidad de la zona marcada como M-1, que se grafía así para determinar las directrices a que habrá de atenderse el Plan Especial. De modo que el Plano del Plan General debe ser interpretado en el sentido de que el Plan Especial dispondrá las áreas edificables en el seno de los ámbitos marcados, respetando los espacios libres asimismo grafados por el Plan General, sin perjuicio



valor "histórico" o del tipo que sea no es un dato objetivo que se pueda demostrar. La determinación del Plan en el sentido de reutilizar las edificaciones preexistentes se orienta al aprovechamiento de áreas anteriormente ocupadas en beneficio de la disposición propuesta para las áreas libres interiores sin detrimento de la capacidad edificatoria asignada. Rehabilitación no significa restauración, y si una cierta reproducción o mimetismo con las edificaciones preexistentes es impuesta no será por este Plan sino, en su caso, por la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía en Cádiz.

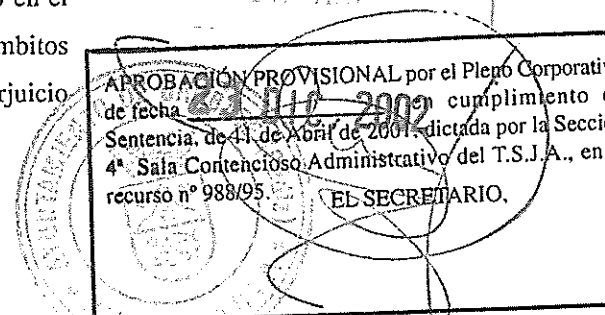
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB. 1996  
El Secretario



Con independencia de nuestro criterio sobre la consistencia del "valor histórico" en general y referido a este conjunto en particular, y también con independencia de las conclusiones del estudio anteriormente mencionado, la Administración de la Cultura parece conferir a este recinto el carácter de "Patrimonio Cultural" a través del expediente incoado al efecto. Tras semejante abstracción y más allá de la significación histórica de la pieza, late una nostálgica y subjetiva apreciación del objeto y de su imagen que -aunque en ciertos casos entra en conflicto con las expectativas de aprovechamiento urbanístico de la finca- en éste no sólo no es incompatible con él, sino que puede utilizarse como recurso para fabricar y componer una imagen del producto resultante que cuente, como atractivo específico, con aquéllos estímulos que constituyen el sustrato de su "valor cultural e histórico". Es evidente que un elemento trascendental de esa imagen de conjunto -mucho más que la mimesis lingüística de las preexistencias edificatorias- es la ocupación del solar, la disposición en él de los cuerpos edificados. A ello atiende la propuesta del Plan, sin exigir reposiciones que pudiesen quizás interesar a la Delegación de Cultura, pero a su vez compatibles con ellas, no siendo probable que la mencionada Delegación pase por alto una cuestión como la indicada.

6º) En cuanto al adosamiento de la edificación a la muralla el Plan no se pronunciaba, debiendo entenderse la propuesta en el sentido indicado en el apartado 4º de este informe, remitiéndose al planeamiento de desarrollo de la Unidad de Ejecución la discusión al respecto con la Delegación de Cultura. En cualquier caso esa discusión podría tenerse en el trámite de

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 21/11/2005 cumplimiento de Sentencia de 41 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.



Aprobación Definitiva del Plan General por la Comisión Provincial de Urbanismo y subsanarse en caso de no ser aceptados los argumentos del Plan General. No siendo una cuestión esencial

para éste puede estimarse la conveniencia de grafiar la zona edificable sin adosamiento posible a la muralla.

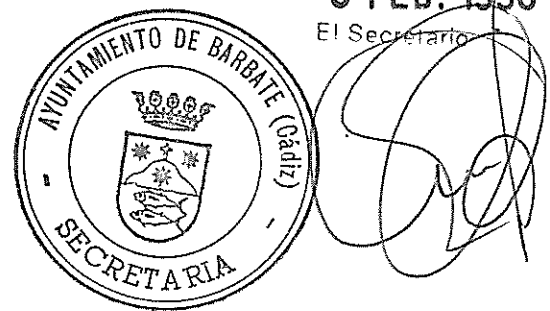
Se propone la revisión de los aprovechamientos para comprobar la viabilidad de la operación, no estimándose su incremento si no fuese necesario. Complementariamente podría considerarse la opción de actuar por Cooperación. El resto de las peticiones no procede estimarlas, de acuerdo con las consideraciones anteriores.

**ALEGACION Nº 81**  
**SUSCRITA POR D. JUAN MANUEL CRESPO PINTO**  
**CON DOMICILIO EN NO CONSTA**  
**EN REPRESENTACION DE SOCIEDAD ALMADRABA CABO PLATA, S.A.**  
**CON DOMICILIO EN AVDA. QUEIPO DE LLANO, 100 (BARBATE)**

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



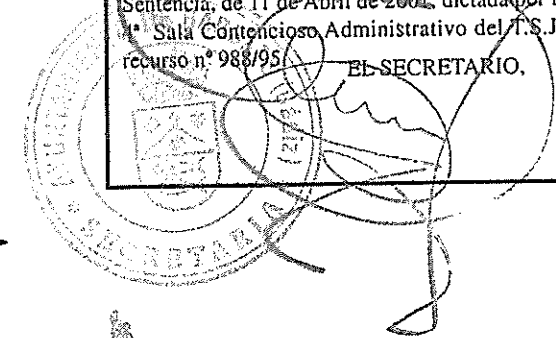
**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar que:

- 1º) Efectivamente se trata de un error inducido por la notación de la cartografía oficial, que denomina colegio a este pequeño edificio.
- 2º) Tratándose de una propiedad privada puede optarse por la calificación de Edificación Tradicional o de Equipamiento Público, si bien en este caso debe asignarse una Actuación Aislada expropiatoria.

Se propone estimar la alegación, aunque no necesariamente en el sentido solicitado de suprimir el equipamiento, pudiendo ser mantenida esta calificación -aunque no ya para colegio- siempre y cuando se respeten, mediante la expropiación, los legítimos derechos del compareciente.

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 1ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.  
EL SECRETARIO,



Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REPTENDIDO ACEPTADO**  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**1995**  
JUNTA DE ANDALUCÍA

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

ALEGACION N° 82

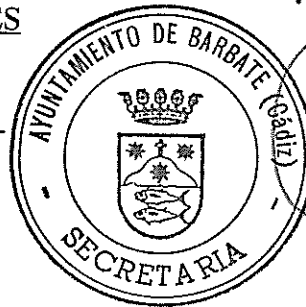
SUSCRITA POR D. JUAN MANUEL CRSPO PINTO

CON DOMICILIO EN

EN REPRESENTACION DE HEREDEROS DE CRESPO MANZANARES

CON DOMICILIO EN NO CONSTA

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



INFORME:

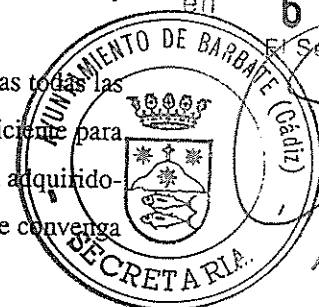
En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) El compareciente calcula incorrectamente el aprovechamiento que corresponde a su parcela, aplicando el Aprovechamiento Tipo a la parte de su parcela no ocupada por el viario proyectado. Entiende el Aprovechamiento Tipo como edificabilidad aplicada a su parcela rústica como si ésta fuese ya urbana.
- 2º) Debe saber el compareciente que si su parcela es de 7.712,50 m2, esta cifra representa su cuota de participación en el conjunto de los derechos edificatorios de la Unidad de Ejecución, derechos que obtendrá cuando se hayan cumplimentado todas las obligaciones de cesión de suelos y aprovechamientos así como de urbanización.

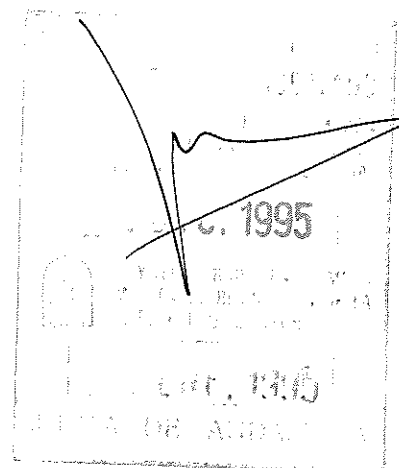
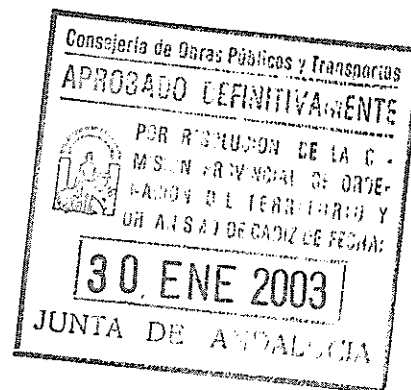
Su propiedad se aportará, a tales efectos, a una Junta de Compensación y, una vez cumplidas todas las cesiones y cargas derivadas del planeamiento recibirá suelo edificable en la dimensión suficiente para realizar el derecho a edificar -que sólo tras el cumplimiento de aquéllas obligaciones habrá adquirido- que le corresponda en función de su aportación, o bien su equivalente en metálico, según se convenga por la Junta de Compensación de la que los comparecientes formarán parte.

La parcela que en su caso les corresponda no será la que ellos dicen, pues de este suelo ahora rústico habrá que descontar la parte proporcional correspondiente a los restantes viales y equipamientos que determinará el Plan Parcial.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



- 4º) El Aprovechamiento Tipo no es bajo, sino adecuado a las necesidades de conjunto de la ordenación. En las peticiones de incremento siempre subyacen valoraciones subjetivas del suelo rústico por encima del valor que debe corresponderle.



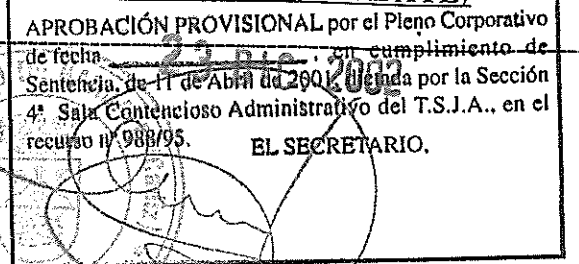
ALEGACION N° 83

SUSCRITA POR D. JUAN MANUEL CRESPO PINTO

CON DOMICILIO EN NO CONSTA

EN REPRESENTACION DE SOCIEDAD ALMADRABA CABO PLATA, S.A.

CON DOMICILIO EN AVDA. QUEIPO DE LLANO, 100 (BARBATE)



INFORME:

El tratamiento de la ribera del Barbate previsto en el Avance se cambió en el documento de Aprobación Inicial para atender los deseos de permanencia en el lugar de los actuales residentes. No obstante se mantuvo el proyecto de una fuerte remodelación urbana que permitiese regenerar este borde, actualmente muy degradado, del núcleo urbano de Barbate. La operación prevista implicaba fuertes inversiones en infraestructura y se concibió de modo que permitiese realojar a los residentes, compensar a los propietarios que aportaban sus parcelas y edificaciones y financiar los costes con los excesos de aprovechamiento.

Sin embargo, y a pesar de ello, la mencionada remodelación no cuenta con la acogida necesaria para llevarse a cabo en los términos previstos por el Ayuntamiento y, alternativamente, se cuenta ahora con un compromiso de la Dirección General de Costas para la construcción de un paseo de ribera. Esta última circunstancia permite suprimir gran parte de la carga urbanizadora de esta operación, parte de la cual está, además, asumida por la Dirección General de Obras Hidráulicas, que está proyectando el nuevo colector que discurrirá por la ribera dentro del Plan de Saneamiento Integral del municipio. En estas condiciones puede disminuirse la componente remodeladora del Plan.

Se propone, en consecuencia, remodelar la margen derecha del cauce en el tramo comprendido entre el puerto y la antigua Lonja, sustituyendo los patios traseros de las viviendas de Ronda del Río por una banda de uso comercial que dé fachada al nuevo paseo y áreas libres y zonas verdes que se proyectan en la ribera. Por lo que se refiere a las naves y viviendas con fachada a la Avenida Queipo de Llano se propone dejar abierta la posibilidad de su mantenimiento y rehabilitación en las condiciones que permita finalmente la delimitación de Costas. Todo el conjunto de la ordenación se remitiría a un Plan Especial y se gestionaría mediante la correspondiente Unidad de Ejecución.

Con ello se daría respuesta positiva a esta alegación y a todas las que, por unas u otras razones se han opuesto a las previsiones de ordenación de esta zona según la contemplaba el documento de Aprobación Inicial.



ALEGACION N° 84

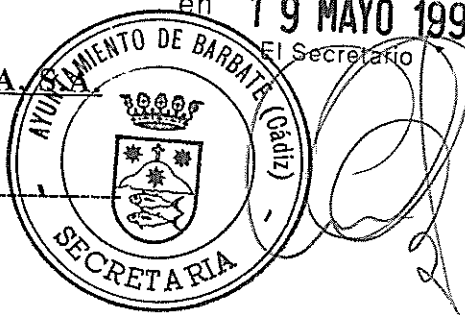
SUSCRITA POR D. JUAN MANUEL CRESPO PINTO

CON DOMICILIO EN NO CONSTA

EN REPRESENTACION DE SOCIEDAD ALMADRABA CABO PLATA

CON DOMICILIO EN AVDA. QUEIPO DE LLANO, 100 (BARBATE)

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



**INFORME:**

El tratamiento de la ribera del Barbate previsto en el Avance se cambió en el documento de Aprobación Inicial para atender los deseos de permanencia en el lugar de los actuales residentes. No obstante se mantuvo el proyecto de una fuerte remodelación urbana que permitiese regenerar este borde actualmente muy degradado, del núcleo urbano de Barbate. La operación prevista implicaba fuertes inversiones en infraestructura y se concibió de modo que permitiese realojar a los residentes, compensar a los propietarios que aportaban sus parcelas y edificaciones y financiar los costes con los excesos de aprovechamiento.

Sin embargo, y a pesar de ello, la mencionada remodelación no cuenta con la acogida necesaria para llevarse a cabo en los términos previstos por el Ayuntamiento y, alternativamente, se cuenta ahora con un compromiso de la Dirección General de Costas para la construcción de un paseo de ribera. Esta última circunstancia permite suprimir gran parte de la carga urbanizadora de esta operación, parte de la cual está, además, asumida por la Dirección General de Obras Hidráulicas, que está proyectando el nuevo colector que discurrirá por la ribera dentro del Plan de Saneamiento Integral del municipio. En estas condiciones puede disminuirse la componente remodeladora del Plan.

Se propone, en consecuencia, remodelar la margen derecha del cauce en el tramo comprendido entre el puerto y la antigua Lonja, sustituyendo los patios traseros de las viviendas de Ronda del Río por una banda de uso comercial que dé fachada al nuevo paseo y áreas libres y zonas verdes que se proyectan en la ribera. Por lo que se refiere a las naves y viviendas con fachada a la Avenida Queipo de Llano se propone dejar abierta la posibilidad de su mantenimiento y rehabilitación en las condiciones que permita finalmente la delimitación de Costas. Todo el conjunto de la ordenación se remitiría a un Plan Especial y se gestionaría mediante la correspondiente Unidad de Ejecución.

Con ello se daría respuesta positiva a esta alegación y a todas las que, por unas u otras razones se han opuesto a las previsiones de ordenación de esta zona según la contemplaba el documento de Aprobación Inicial.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



ALEGACION N° 85

SUSCRITA POR D. JUAN MANUEL CRESPO PINTO

CON DOMICILIO EN AVDA. QUEIPO DE LLANO, 100 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE D. BRAULIO CRESPO PINTO

Y HEREDEROS DE D. MANUEL GALLARDO PINTO

CON DOMICILIO EN

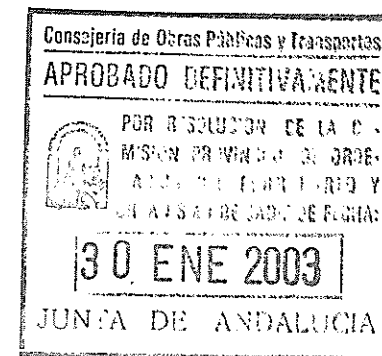
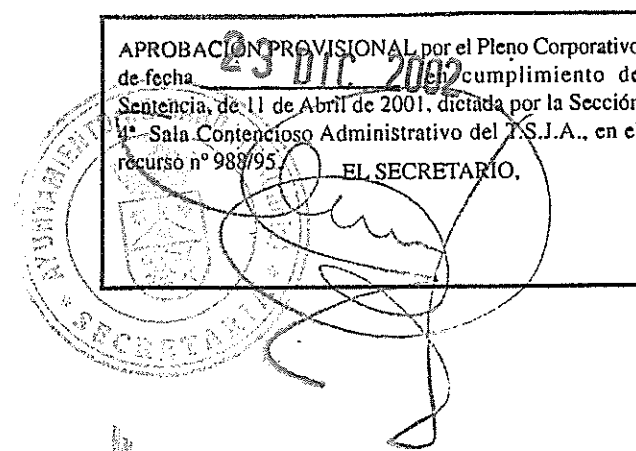
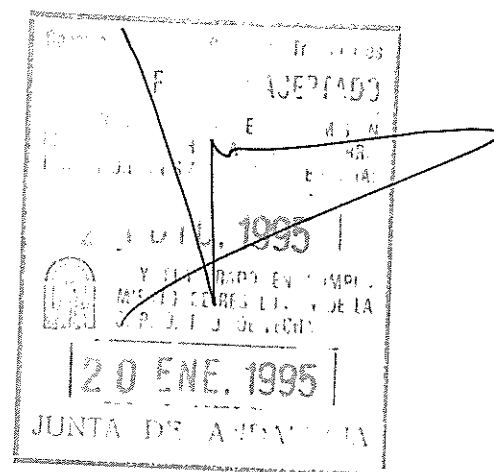
**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar que:

Esta alegación está bien fundamentada legalmente. Sin embargo la zona de la parcela que no está clasificada como Suelo Urbano se encuentra en el área de servidumbre de protección de Costas, por lo que no puede ser destinada a uso residencial, sólo a equipamiento privado, o usos comerciales o industriales en las condiciones excepcionales previstas en la Ley de Costas.

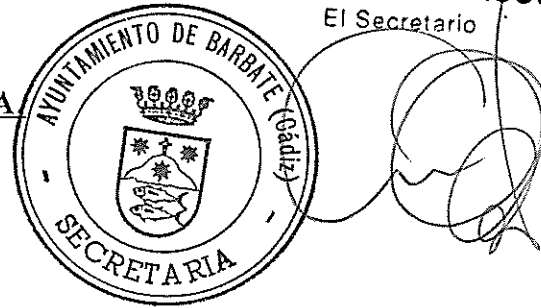
Desde el punto de vista de la ordenación se estima improcedente la acumulación de la edificabilidad de la parcela en el área de la mencionada servidumbre.

Puede estimarse lo solicitado calificando como uso terciario la parte de la propiedad sometida a servidumbre de Costas, que obliga a la aplicación del régimen previsto en la Ley de Costas para estos usos en las áreas de servidumbre de protección.



ALEGACION Nº 86  
 SUSCRITA POR D. JUAN MANUEL CRESPO PINTO  
 CON DOMICILIO EN  
 EN REPRESENTACION DE SOCIEDAD ALMADRABA CABO PLATA, S.A.  
 CON DOMICILIO EN AVDA. QUEIPO DE LLANO, 100 (BARBATE)

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



**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

1º) No procede el mantenimiento del uso industrial en una zona que se pretende recalificar para usos turísticos.

En todo caso, las funciones industriales compatibles con los restantes usos previstos podrán ser reinstaladas según la ordenación que termine asignando el Plan Especial. En general lo adecuado y conveniente será su traslado, cuyos costes serán valorados y compensados, incorporándose a los costes de ejecución de la Unidad.

2º) Todos los propietarios tienen derecho al Aprovechamiento Tipo, que es el mismo para todas las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano (Area de Reparto AR-SU-1), que no es bajo.

Así, para estas fincas, incluidas en el área de reparto SU-1 si se mantuviese el planeamiento vigente, su edificabilidad sería la correspondiente a C-II, que con una ocupación del 75% y dos plantas es de 1,5 m2 techo/m2 suelo neto.

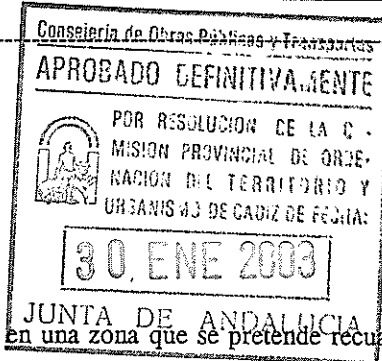
Como aún manteniéndose el planeamiento vigente habría de aplicarse el nuevo régimen de suelo derivado de la Reforma de la Ley, el aprovechamiento susceptible de apropiación sería de

$$1,5 \times 0,85 = 1,275 \text{ m2 techo/m2 suelo.}$$

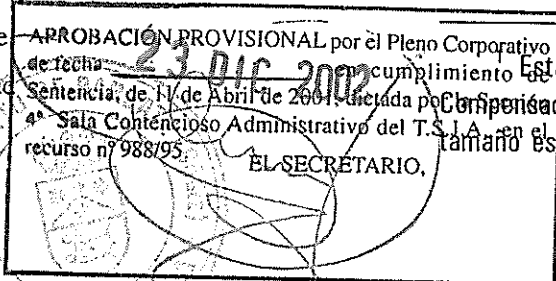
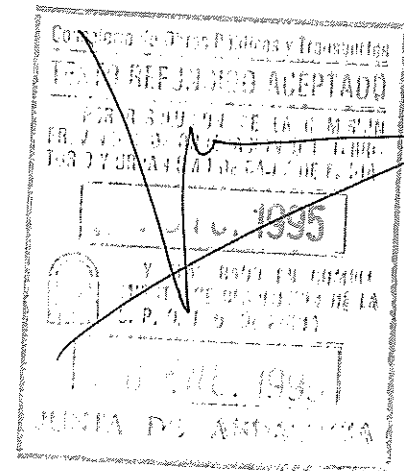
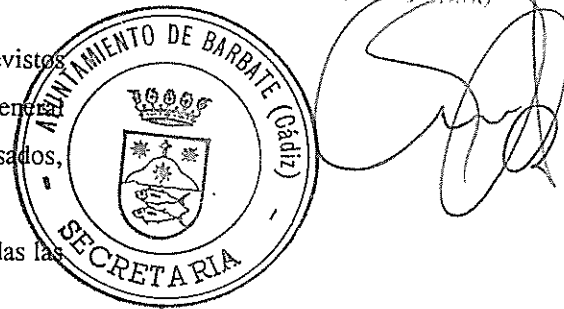
Siendo superior el techo lucrativo asignado por el Plan General (2,25 m2 techo/m2 suelo).

Por lo que se refiere a la parcela incluida en la Unidad de Ejecución B-6 el cálculo sería el siguiente:

1) Si se mantuviese el planeamiento vigente con la aplicación de la ordenanza C-II no podría realizarse adecuadamente sin una intensa reforma interior del conjunto de naves, por lo que las parcelas resultantes no tendrían la dimensión que dice el compareciente sino otra mucho menor, aunque con un valor unitario superior, al aumentar la longitud de fachadas.



Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **6 FEB. 1996**  
 El Secretario



Esto quiere decir que su superficie habría de reducirse al menos en un 15% para hacer efectivo su aprovechamiento. En otras palabras, con los fondos edificables asignados las grandes manzanas industriales no alcanzarían una edificabilidad superior a 1,275 m2 techo/m2 suelo. El techo edificable sería:

$$7.056 \text{ m2} \times 1,0875 \text{ m2 techo/m2 suelo} = 7.673,40 \text{ m2 techo}$$

De ellos sólo serían susceptibles de apropiación directa por el propietario de la finca el 85%, es decir

$$7.673,40 \text{ m2} \times 0,85 = 6.552,39 \text{ m2 techo}$$

2) Con las determinaciones del documento del Plan General aprobado inicialmente se tendría lo siguiente:

a) El suelo neto edificable que hay actualmente en el conjunto de la Unidad es de unos 23.500 m2 de parcela, de modo que los 7.056 m2 de su propiedad representan aproximadamente el 50% de la Unidad de Ejecución (!).

b) El aprovechamiento urbanístico de la Unidad en su conjunto es de 0,638463 x 37.467 m2 = 23.921 U.A. de las que a los propietarios de estas parcelas les correspondería aproximadamente el 30%, es decir 20.332,85 x 0,3 = 6.099,855 U.A.

Como la equivalencia entre techo edificable y aprovechamiento en esta Unidad es de 16.200 m2 techo a 21.593 U.A. (0,7502431 m2 t/U.A.), el techo edificable que les correspondería sería de 4.576 m2.

Ahora bien, ni los usos ni la configuración urbana resultantes son comparables a la que resultaría de la aplicación directa de las ordenanzas vigentes, no siendo equiparables en valor los metros cuadrados en un caso y en otro. Por otra parte difícilmente podría agotarse la edificabilidad prevista por el planeamiento vigente sin abrir nuevos espacios, de modo que el techo real edificable en la situación actual sería inferior a los 8.996,4 m2 anteriormente estimados.

Hay que señalar, además, que estos potenciales 6.552,39 m2 no constituyen un derecho a edificar consolidado por la propiedad. Son derechos consolidados los ejecutados en los plazos asignados por la Ley y, en este caso, por aplicación del artículo 30 y 31 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, el aprovechamiento susceptible de apropiación sería, como máximo, el 50% del asignado por el Proyecto

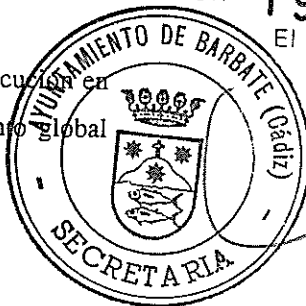
Esta estimación es aproximada. La cuota real de participación de los propietarios en la Junta de Aprobación la determinará el Proyecto de Compensación en función del valor de las fincas, del que su tamaño es factor esencial, pero que ha de afectarse de coeficientes de ponderación según posición.

de Delimitación del Suelo Urbano.

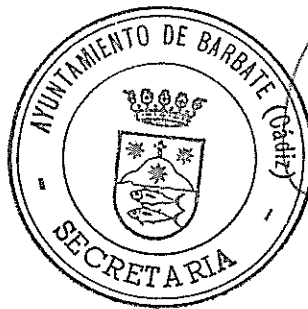
3º) Lo que sí puede ser bajo es el techo edificable asignado a la Unidad en razón de que en su precio habrá que repercutir los costes de demoliciones y de desmantelamiento y traslado de industrias y realojos de residentes.

En consecuencia se propone el incremento del techo edificable en esta Unidad de Ejecución en 11.800 m2 más, hasta un total de 28.000 m2 techo, lo que repercutirá en el aprovechamiento global susceptible de apropiación.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario

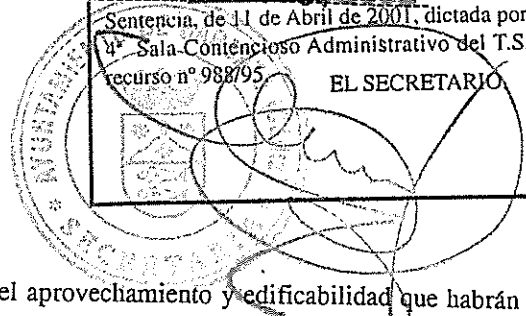


Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996 El Secretario



ALEGACION Nº 87  
SUSCRITA POR D. JUAN MANUEL CRESPO PINTO  
CON DOMICILIO EN  
EN REPRESENTACION DE PROMOCIONES BESILO, S.L.  
CON DOMICILIO EN AVDA. QUEIPO DE LLANO, 100 (BARBATE)

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23/11/2002 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 988795. EL SECRETARIO

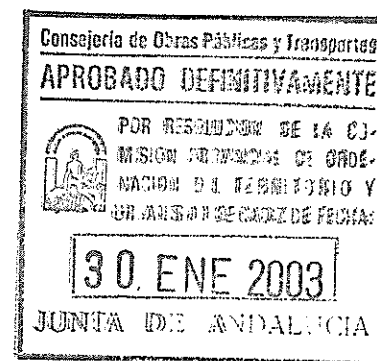
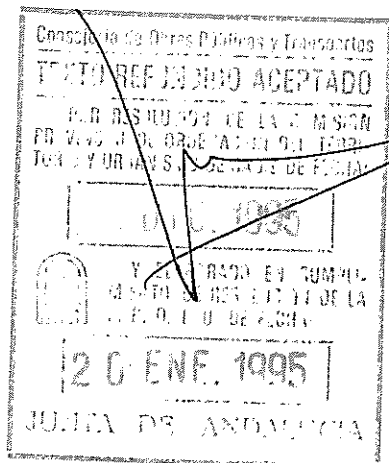


INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) El compareciente efectúa cálculos incorrectos del aprovechamiento y edificabilidad que habrán de corresponderle a su parcela. La edificabilidad total asignada a la Unidad es superior a la que resulta de aplicar 1,8 m2 t/m2 s a la superficie total de parcela neta actualmente existente. No es posible que sea inviable la asignación por el Plan Especial y su ejecución de una edificabilidad a la parcela de los comparecientes que no compense sus cesiones.
- 2º) El hecho de estar incluido en una Unidad de Ejecución le posibilita a obtener un derecho edificatorio en función de su aportación, que determinará su participación en cargas y beneficios, con independencia de dónde se localice la zona verde.
- 3º) Con respecto a las valoraciones es de aplicación el Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio).

No presenta razones ni fundamentos que obliguen, en Derecho, a conceder lo solicitado.



ALEGACION N° 88

SUSCRITA POR D. JUAN MANUEL CRESPO PINTO

CON DOMICILIO EN NO CONSTA

EN REPRESENTACION DE PROMOCIONES BESILO, S.L.

CON DOMICILIO EN AVDA. QUEIPO DE LLANO, 100 (BARBATE)

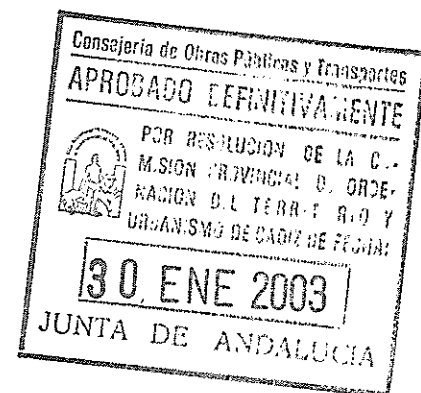
INFORME:

El tratamiento de la ribera del Barbate previsto en el Avance se cambió en el documento de Aprobación Inicial para atender los deseos de permanencia en el lugar de los actuales residentes. No obstante se mantuvo el proyecto de una fuerte remodelación urbana que permitiese regenerar este borde, actualmente muy degradado, del núcleo urbano de Barbate. La operación prevista implicaba fuertes inversiones en infraestructura y se concibió de modo que permitiese realojar a los residentes, compensar a los propietarios que aportaban sus parcelas y edificaciones y financiar los costes con los excesos de aprovechamiento.

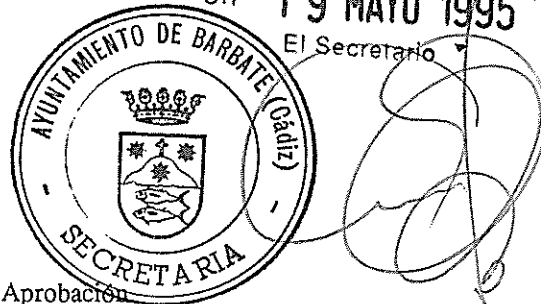
Sin embargo, y a pesar de ello, la mencionada remodelación no cuenta con la acogida necesaria para llevarse a cabo en los términos previstos por el Ayuntamiento y, alternativamente, se cuenta ahora con un compromiso de la Dirección General de Costas para la construcción de un paseo de ribera. Esta última circunstancia permite suprimir gran parte de la carga urbanizadora de esta operación, parte de la cual está, además, asumida por la Dirección General de Obras Hidráulicas, que está proyectando el nuevo colector que discurrirá por la ribera dentro del Plan de Saneamiento Integral del municipio. En estas condiciones puede disminuirse la componente remodeladora del Plan.

Se propone, en consecuencia, remodelar la margen derecha del cauce en el tramo comprendido entre el puerto y la antigua Lonja, sustituyendo los patios traseros de las viviendas de Ronda del Río por una banda de uso comercial que dé fachada al nuevo paseo y áreas libres y zonas verdes que se proyectan en la ribera. Por lo que se refiere a las navés y viviendas con fachada a la Avenida Queipo de Llano se propone dejar abierta la posibilidad de su mantenimiento y rehabilitación en las condiciones que permita finalmente la delimitación de Costas. Todo el conjunto de la ordenación se remitiría a un Plan Especial y se gestionaría mediante la correspondiente Unidad de Ejecución.

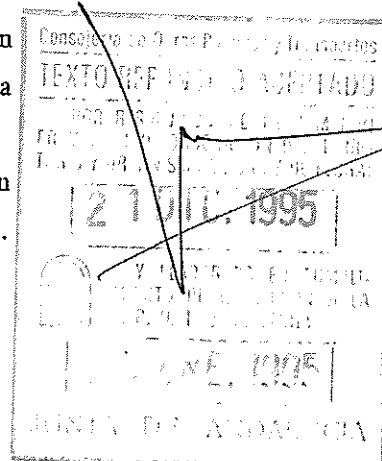
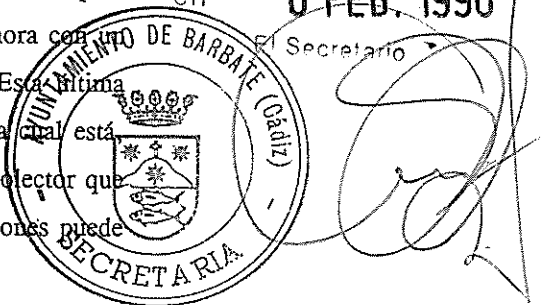
Con ello se daría respuesta positiva a esta alegación y a todas las que, por unas u otras razones se han opuesto a las previsiones de ordenación de esta zona según la contemplaba el documento de Aprobación Inicial.



Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



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



ALEGACION N° 89

SUSCRITA POR D. JUAN MANUEL CRESPO PINTO

CON DOMICILIO EN NO CONSTA

EN REPRESENTACION DE PROMOCIONES BESILO, S.L.

CON DOMICILIO EN AVDA. QUEIPO DE LLANO, 100 (BARBATE)

INFORME:

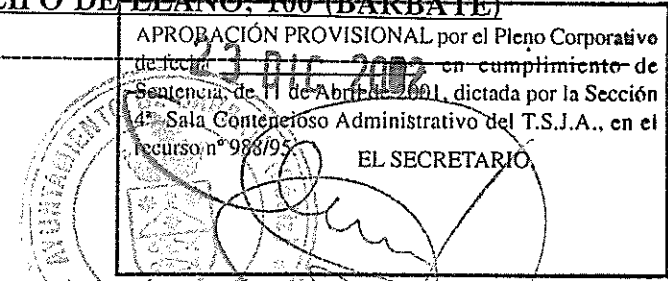
El tratamiento de la ribera del Barbate previsto en el Avance se cambió en el documento de Aprobación Inicial para atender los deseos de permanencia en el lugar de los actuales residentes. No obstante se mantuvo el proyecto de una fuerte remodelación urbana que permitiese regenerar este borde, actualmente muy degradado, del núcleo urbano de Barbate. La operación prevista implicaba fuertes inversiones en infraestructura y se concibió de modo que permitiese realojar a los residentes, compensar a los propietarios que aportaban sus parcelas y edificaciones y financiar los costes con los excesos de aprovechamiento.

Sin embargo, y a pesar de ello, la mencionada remodelación no cuenta con la acogida necesaria para llevarse a cabo en los términos previstos por el Ayuntamiento y, alternativamente, se cuenta ahora con un compromiso de la Dirección General de Costas para la construcción de un paseo de ribera. Esta última circunstancia permite suprimir gran parte de la carga urbanizadora de esta operación, parte de la cual está, además, asumida por la Dirección General de Obras Hidráulicas, que está proyectando el nuevo colector que discurrirá por la ribera dentro del Plan de Saneamiento Integral del municipio. En estas condiciones puede disminuirse la componente remodeladora del Plan.

Se propone, en consecuencia, remodelar la margen derecha del cauce en el tramo comprendido entre el puerto y la antigua Lonja, sustituyendo los patios traseros de las viviendas de Ronda del Río por una banda de uso comercial que dé fachada al nuevo paseo y áreas libres y zonas verdes que se proyectan en la ribera. Por lo que se refiere a las navés y viviendas con fachada a la Avenida Queipo de Llano se propone dejar abierta la posibilidad de su mantenimiento y rehabilitación en las condiciones que permita finalmente la delimitación de Costas. Todo el conjunto de la ordenación se remitiría a un Plan Especial y se gestionaría mediante la correspondiente Unidad de Ejecución.

Con ello se daría respuesta positiva a esta alegación y a todas las que, por unas u otras razones se han opuesto a las previsiones de ordenación de esta zona según la contemplaba el documento de Aprobación Inicial.

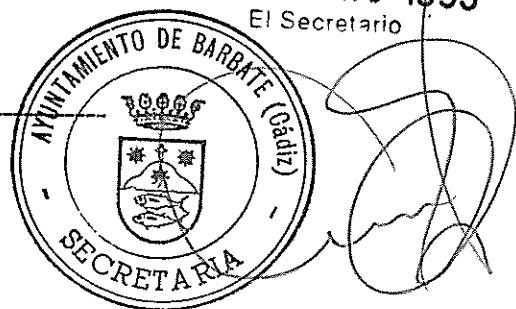
APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 JULIO 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso n° 988/95 EL SECRETARIO



**ALEGACION N° 90**

SUSCRITA POR D. BRAULIO CRESPO CASTRO  
 CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, S/N (BARBATE)  
 EN REPRESENTACION DE PEREZ LLORA Y CIA.  
 CON DOMICILIO EN AVDA. QUEIPO DE LLANO, 39 (BARBATE)

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



**INFORME:**

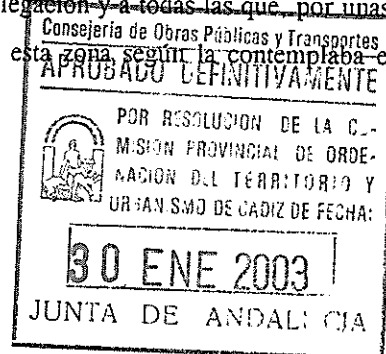
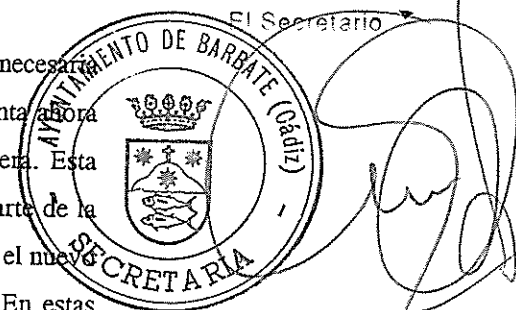
El tratamiento de la ribera del Barbate previsto en el Avance se cambió en el documento de Aprobación Inicial para atender los deseos de permanencia en el lugar de los actuales residentes. No obstante se mantuvo el proyecto de una fuerte remodelación urbana que permitiese regenerar este borde, actualmente muy degradado, del núcleo urbano de Barbate. La operación prevista implicaba fuertes inversiones en infraestructura y se concibió de modo que permitiese realojar a los residentes, compensar a los propietarios que aportaban sus parcelas y edificaciones y financiar los costes con los excesos de aprovechamiento.

Sin embargo, y a pesar de ello, la mencionada remodelación no cuenta con la acogida necesaria para llevarse a cabo en los términos previstos por el Ayuntamiento y, alternativamente, se cuenta ahora con un compromiso de la Dirección General de Costas para la construcción de un paseo de ribera. Esta última circunstancia permite suprimir gran parte de la carga urbanizadora de esta operación, parte de la cual está, además, asumida por la Dirección General de Obras Hidráulicas, que está proyectando el nuevo colector que discurrirá por la ribera dentro del Plan de Saneamiento Integral del municipio. En estas condiciones puede disminuirse la componente remodeladora del Plan.

Se propone, en consecuencia, remodelar la margen derecha del cauce en el tramo comprendido entre el puerto y la antigua Lonja, sustituyendo los patios traseros de las viviendas de Ronda del Río por una banda de uso comercial que dé fachada al nuevo paseo y áreas libres y zonas verdes que se proyectan en la ribera. Por lo que se refiere a las naves y viviendas con fachada a la Avenida Queipo de Llano se propone dejar abierta la posibilidad de su mantenimiento y rehabilitación en las condiciones que permita finalmente la delimitación de Costas. Todo el conjunto de la ordenación se remitiría a un Plan Especial y se gestionaría mediante la correspondiente Unidad de Ejecución.

Con ello se daría respuesta positiva a esta alegación y a todas las que, por unas u otras razones se han opuesto a las previsiones de ordenación de esta zona, según la contemplaba el documento de Aprobación Inicial.

Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **6 FEB. 1996**  
 El Secretario

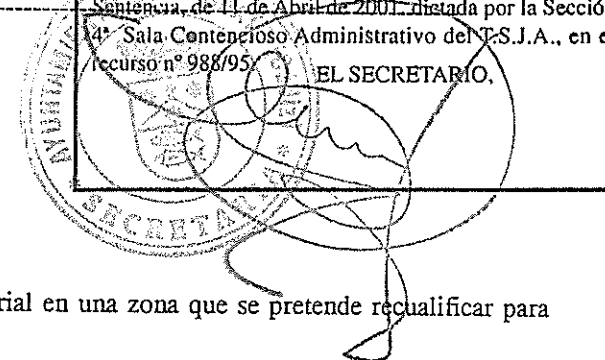


1995  
 20 ENF 1005

**ALEGACION N° 91**

SUSCRITA POR D. BRAULIO CRESPO CASTRO  
 CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, S/N (BARBATE)  
 EN REPRESENTACION DE D. MANUEL LOPEZ SANCHEZ  
 CON DOMICILIO EN AVDA. QUEIPO DE LLANO, 35 (BARBATE)  
 EN REPRESENTACION DE D. EMILIO RODRIGUEZ PEREZ  
 CON DOMICILIO EN NO CONSTA  
 EN REPRESENTACION DE D. ANTONIO GUERRERO MANCHEÑO  
 CON DOMICILIO EN NO CONSTA  
 EN REPRESENTACION DE D. DIEGO, D. JOSE Y D. FRANCISCO GOMEZ ROMERO  
 CON DOMICILIO EN NO CONSTA

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 n° 988/95. EL SECRETARIO.



**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) No procede el mantenimiento del uso industrial en una zona que se pretende requalificar para usos turísticos.  
 En todo caso, las funciones industriales compatibles con los restantes usos previstos podrán ser reinstaladas según la ordenación que termine asignando el Plan Especial. En general lo adecuado y conveniente será su traslado, cuyos costes serán valorados y compensados, incorporándose a los costes de ejecución de la Unidad.
- 2º) Todos los propietarios tienen derecho al Aprovechamiento Tipo, que es el mismo para todas las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano (Area de Reparto AR-SU-1), que no es bajo.
- 3º) Lo que sí puede ser bajo es el techo edificable asignado a la Unidad en razón de que en su precio habrá que repercutir los costes de demoliciones y de desmantelamiento y traslado de industrias y realojos de residentes.

En consecuencia se propone el incremento del techo edificable en esta Unidad de Ejecución en 11.800 m2 más, hasta un total de 28.000 m2 techo, lo que repercutirá en el aprovechamiento global susceptible de apropiación.

ALEGACION N° 92

SUSCRITA POR D. RAMON GALLARDO ROMERO  
CON DOMICILIO EN AVDA. DE MENENDEZ PELAYO, 34 (28007) (MADRID)  
EN REPRESENTACION DE EL MISMO  
CON DOMICILIO EN

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

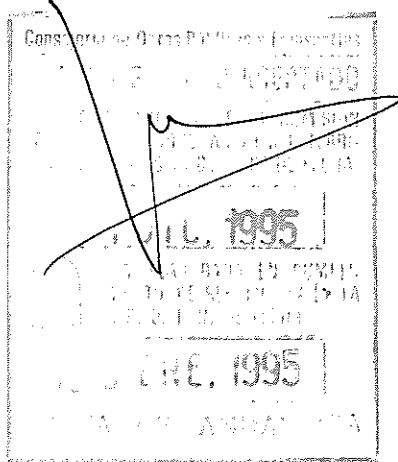
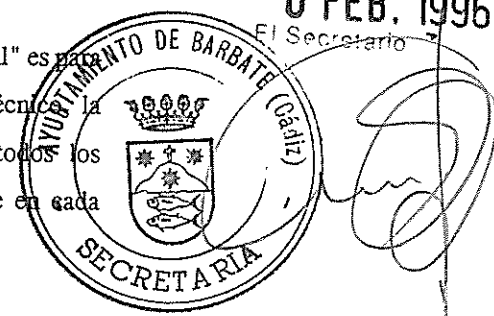


INFORME:

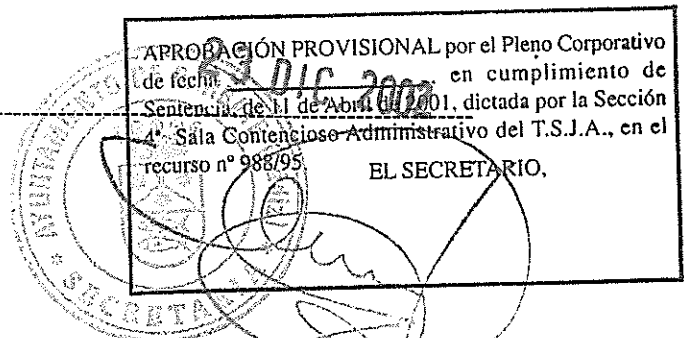
En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) La estructura de la propiedad no puede determinar la Ordenación Urbanística.
- 2º) El aprovechamiento tipo de la U.E. B-2 es idéntico para todos los sectores del S.U.P. del 1º Cuatrienio.
- 3º) Los sistemas generales repercuten sobre todos los sectores por igual del S.U.P.
- 4º) Carece de cualquier fundamento jurídico estimable. El concepto de "coherencia registral" es para una antología de la picaresca ¿Hay mejor manera de negar, usando un argot seudotécnico, la necesidad de la reparcelación?. Si se implanta la "coherencia registral" sobran todos los mecanismos de ordenación y reparcelación de la legislación del suelo. Bastaría que en cada lindero rústico los propietarios se retranqueasen media calle y ¡hala, a construir!.  
Se propone su desestimación.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



ALEGACION N° 93  
SUSCRITA POR D. RAMON GALLARDO ROMERO  
CON DOMICILIO EN AVDA. MENENDEZ PELAYO, 34 (28007) (MADRID)  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN



INFORME:

En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

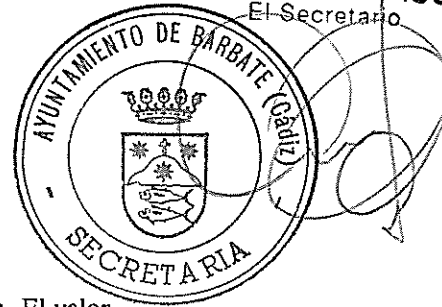
- 1º) La edificabilidad asignada a la UE B-2 no es pequeña ni la hace irrentable para la promoción. El valor del suelo es, de acuerdo con la Ley, el que corresponde a su condición actual de Suelo No Urbanizable.  
A su parcela le vienen a corresponder 1.508 unidades de aprovechamiento, equivalentes en esta Unidad a unos 1.170 m2 construidos (unas 10 viviendas de 117 m2 construidos cada una). El precio de venta de estas viviendas superará los 105 millones de pesetas, mientras que su construcción oscilará alrededor de 62 millones. La repercusión de los costes de urbanización no debe pasar de 9 millones de pesetas, de modo que los costes se moverán alrededor de los 71 millones de pesetas. Hay, pues, un margen mínimo de 34 millones de pesetas, del que el valor del suelo no debe detracer más que lo que corresponda a su valor inicial, de acuerdo con la Ley.
- 2º) Los distintos aprovechamientos de las diferentes zonas del suelo de Barbate están plenamente justificadas y apoyadas en los preceptos legales.
- 3º) La escasez de suelo de Barbate no justifica densidades superiores y análogas a las del suelo urbano. Por otra parte confunde el compareciente aprovechamientos con edificabilidades. En gran parte del suelo urbano las edificabilidades son de 1,8 m2 t/m2 s, no siendo 2,25 m2 t/m2 s la mínima. Las edificabilidades de los sectores de Suelo Urbanizable son brutas, y no netas, de modo que en las parcelas resultantes de la urbanización, una vez realizados los viarios y las áreas libres, las edificabilidades netas serán las correspondientes a las distintas ordenanzas asignadas.

En consecuencia se propone desestimar esta alegación.



ALEGACION N° 94  
 SUSCRITA POR D. RAMON GALLARDO ROMERO  
 CON DOMICILIO EN AVDA. MENENDEZ PELAYO, 34 (28007) (MADRID)  
 EN REPRESENTACION DE  
 CON DOMICILIO EN

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



**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

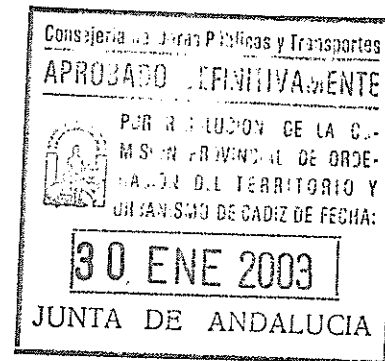
1º) La edificabilidad asignada a la UE B-2 no es pequeña ni la hace irrentable para la promoción. El valor del suelo es, de acuerdo con la Ley, el que corresponde a su condición actual de Suelo No Urbanizable.

A su parcela le vienen a corresponder 1.508 unidades de aprovechamiento, equivalentes en esta Unidad a unos 1.170 m2 construidos (unas 10 viviendas de 117 m2 construidos cada una). El precio de venta de estas viviendas superará los 105 millones de pesetas, mientras que su construcción oscilará alrededor de 62 millones. La repercusión de los costes de urbanización no debe pasar de millones de pesetas, de modo que los costes se moverán alrededor de los 71 millones de pesetas, pues, un margen mínimo de 34 millones de pesetas, del que el valor del suelo no debe detracer más que lo que corresponda a su valor inicial, de acuerdo con la Ley.

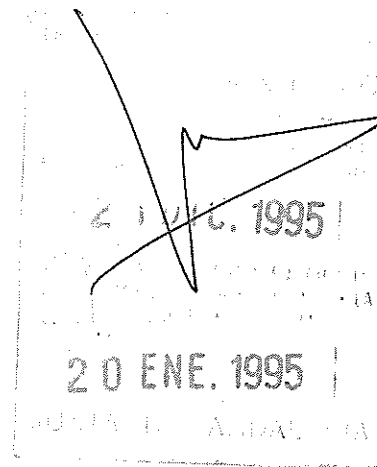
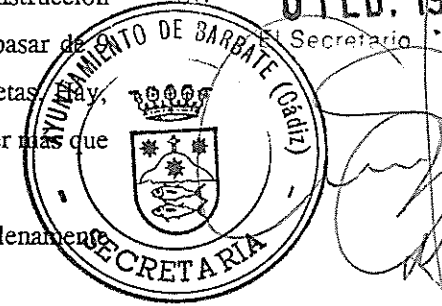
2º) Los distintos aprovechamientos de las diferentes zonas del suelo de Barbate están plenamente justificadas y apoyadas en los preceptos legales.

3º) La escasez de suelo de Barbate no justifica densidades superiores y análogas a las del suelo urbano. Por otra parte confunde el compareciente aprovechamientos con edificabilidades. En gran parte del suelo urbano las edificabilidades son de 1,8 m2 t/m2 s, no siendo 2,25 m2 t/m2 s la mínima. Las edificabilidades de los sectores de Suelo Urbanizable son brutas, y no netas, de modo que en las parcelas resultantes de la urbanización, una vez realizados los viarios y las áreas libres, las edificabilidades netas serán las correspondientes a las distintas ordenanzas asignadas.

En consecuencia se propone desestimar esta alegación.

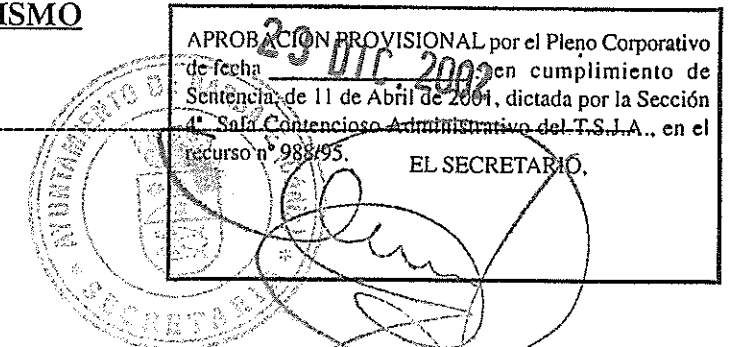


Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **6 FEB. 1996**  
 El Secretario



ALEGACION N° 95  
 SUSCRITA POR D. JOSE GALLARDO DAVILA  
 CON DOMICILIO EN BARBATE  
 EN REPRESENTACION DE EL MISMO  
 CON DOMICILIO EN

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **29 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 n° 988/95. EL SECRETARIO.



**INFORME:**

Con respecto a este escrito de alegaciones se hace constar lo siguiente:

- 1º) El Plan General está legitimado para revisar la ordenación vigente.
- 2º) El objeto específico del Avance es establecer los criterios y bases de la estructura o modelo general de la ordenación, no siendo su misión establecer aprovechamientos ni definir las unidades de ejecución. Es precisamente en la fase de Aprobación Inicial cuando se entra en la discusión pormenorizada de los derechos consolidados. No cabe, por tanto, argumentar diferencias entre el Avance y el Documento de Aprobación Inicial, ni tampoco afirmar que el Avance dejaba su parcela "... en las mismas condiciones con las que figuraba en el vigente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano". El Avance recogía su clasificación como Suelo Urbano y no se pronunciaba, simplemente, sobre los parámetros ordenancísticos que habrían de corresponder a la parcela sino en términos genéricos de tipología edificatoria.
- 3º) No hay indefensión, por cuanto para evitarlo cuenta con el trámite de Información Pública en cuyo procedimiento ha ejercitado, precisamente, su derecho en formular alegaciones.
- 4º) La propuesta del Plan General se justifica en la conveniencia de rematar adecuadamente el bloque próximo y el conjunto del viario. Se trata de un cambio de alineaciones que, contra lo que supone el dicente, no conlleva pérdida de derechos edificatorios, aunque ciertamente se incorpora parte de su propiedad al espacio público. Ahora bien, en compensación se le permite apropiarse de la mitad del tramo de calle actual con la que linda por el Sur, apropiación que se ejecutará mediante permuta previa o simultánea con la tramitación de la licencia de obras. Por otra parte, su propiedad pasa de la calificación de C-II del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que permitía 2 m2 techo/m2 suelo, a la de M-2 que le asigna el Plan General, con 2,75 m2 techo/m2 suelo. De ese modo, el aprovechamiento que le corresponde por el planeamiento vigente sería

22 x 26 m2 suelo x 2 m2 techo/m2 suelo = 1.144 m2 edificables (1)

De los cuales le corresponderían, por aplicación del nuevo régimen de la Ley del Suelo (Texto Refundido de 26-6-92)

1.144 x 0,85 = 972,40 m2 edificables.

El cambio de alineación previsto en el Plan General le sustrae una superficie de 4 x 22 = 88 m2 de suelo

pero por otra parte le restituye

3 x 26 = 78 m2 de suelo

de modo que su superficie queda en

572 - 88 + 78 = 562 m2 de suelo

Aplicando el Aprovechamiento Tipo (2,117647) y el correspondiente coeficiente de zona (0,6545) resulta un aprovechamiento de

2,117647

————— ≈ 3,235 m2 techo/m2 suelo

0,6545

del cual es susceptible de apropiación por el propietario del suelo el 85%, es decir

3,235 x 0,85 = 2,75 m2 techo/m2 suelo

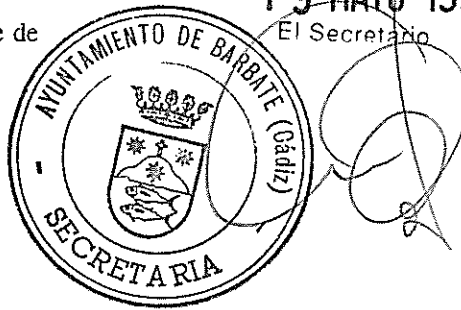
que es la edificabilidad asignada y que, aplicada a la superficie de la parcela resultante

562 m2 suelo x 2,75 m2 techo/m2 suelo = 1.545 m2 edificable

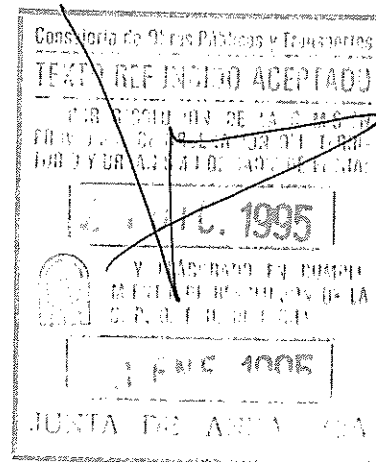
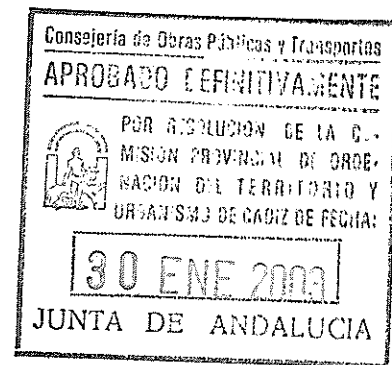
muy superior a lo que permite el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano todavía vigente.

Por tanto se estima procedente no acceder a lo solicitado.

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



**ALEGACION N° 96**

**SUSCRITA POR D. JUAN LUIS MALIA BENITEZ**

**CON DOMICILIO EN AVDA. JOSE ANTONIO, 8 (BARBATE)**

**SUSCRITA POR D. GERARDO RODRIGUEZ DE LA VALLE**

**CON DOMICILIO EN C/ ALMILCAR BARCA, 33 (CADIZ)**

**EN REPRESENTACION DE**

**CON DOMICILIO EN**

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 11 de Abril 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 n° 988/95. EL SECRETARIO.

**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) El Plan no discute que este suelo cuente con los servicios urbanísticos propios del Suelo Urbano. De hecho la parcela está clasificada como tal por el Plan. Esto no quiere decir que una variación de los parámetros ordenancísticos dé lugar a indemnizaciones. En ningún caso se suprimen con ello derechos consolidados. El derecho consolidado es el correspondiente a la edificación efectivamente existente, no a la edificabilidad admitida y no construida. A su vez la edificación existente que haya de ser demolida para la ejecución del Plan, o que sea aprovechable pero haya de ser redistribuida en la compensación será objeto de la correspondiente valoración como aportación de sus propietarios en el Proyecto de Compensación.
- 2º) La actual superficie de parcela neta en el ámbito de la Unidad de Ejecución es de unos 23.500 m2, de los cuales unos 6.250 m2 están en el Dominio Público Marítimo Terrestre o son afectados por la Servidumbre de Protección de Costas, lo cual no puede dejar de surtir efectos en el momento de la valoración de aportaciones de los distintos propietarios representados en la Junta de Compensación.
- 3º) La aplicación de la ordenanza C-II que le asigna el planeamiento vigente a las propiedades de esta zona no podría realizarse adecuadamente sin una intensa reforma interior del conjunto de naves, por lo que las parcelas resultantes no tendrían la dimensión que dice el compareciente, sino otra mucho menor.

Esto quiere decir que los aproximadamente 21.000 m2 actuales de parcela neta habrían de reducirse al menos en un 15% para hacer efectivo su aprovechamiento. En otras palabras, con los fondos edificables asignados, las grandes manzanas industriales no alcanzarían, en conjunto, una edificabilidad superior a 1,275 m2 techo/m2 suelo.

<sup>1</sup> Las dimensiones de su parcela, medidas sobre la cartografía utilizada son, aproximadamente de 22 m. x 26 m. = 572 m2.



Además, por aplicación del nuevo régimen derivado de la Reforma y Texto Refundido de la Ley del Suelo, de esta edificabilidad correspondería a los propietarios el 85%, es decir  $1,275 \times 0,85 = 1,08375 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ suelo}$ .

Este es un valor medio. Ciertamente puede haber propiedades que obtuviesen una edificabilidad superior, según su forma y posición. En el supuesto de que sea correcta la cifra dada por los comparecientes, a su propiedad correspondería

$1,98 \times 0,85 = 1,683 \text{ m}^2 \text{ techo/m}^2 \text{ suelo}$ .

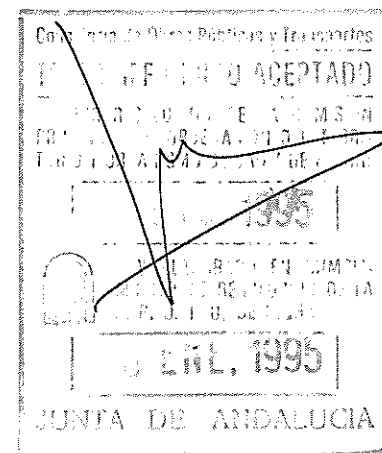
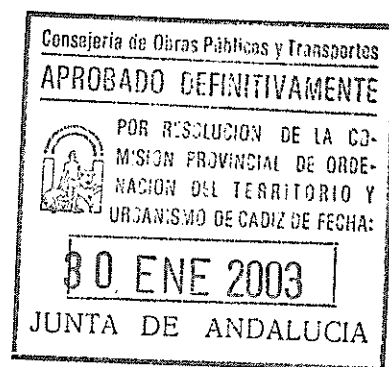
Lo cual no significa otra cosa sino que al valorar la aportación correspondiente a su propiedad en el conjunto de las aportaciones, ésta irá afectado por un coeficiente de mayoración, que se hallará aplicando las Normas Técnicas de Valoración del Ministerio de Hacienda.

4º) A ello debe añadirse que el producto inmobiliario resultante de la ordenación propuesta es de cualidad y valor superior al que resultaría de la aplicación del planeamiento vigente, no siendo equiparables los precios de venta del m<sup>2</sup> construido en uno y otro caso.

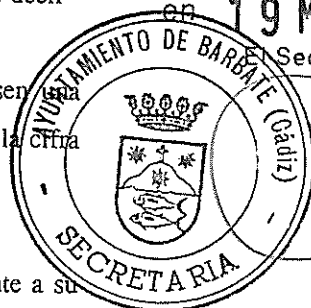
5º) Todo ello redunda en la consideración de que los 16.200 m<sup>2</sup> edificables previstos en esta Unidad de Ejecución no pueden entenderse insuficientes en razón de los argumentos aportados. Por otra parte no debe confundirse edificabilidad con aprovechamiento. Los propietarios tienen derecho al 85% del aprovechamiento tipo y si no hay suficiente en la Unidad en que se encuentran sus propiedades obtendrán el que les falte en otras unidades que sean excedentarias o en forma de equivalente en metálico.

6º) Lo que sí puede ser bajo es el techo edificable asignado a la Unidad en razón de que en su precio habrá que repercutir los costes de demoliciones y de desmantelamiento y traslado de industrias y realojos de residentes.

En consecuencia se propone el incremento de techo edificable en esta Unidad de Ejecución en 11.800 m<sup>2</sup> más, hasta un total de 28.000 m<sup>2</sup> techo, lo que repercutirá en el aprovechamiento total susceptible de apropiación.



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



ALEGACION N° 97

SUSCRITA POR D. JUAN LUIS MALIA BENITEZ

CON DOMICILIO EN AVDA. JOSE ANTONIO, 8 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE D. JUAN LUIS MALIA BENITEZ

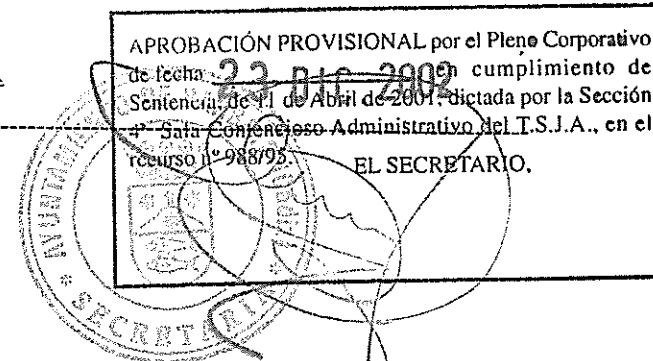
D. GERARDO RODRIGUEZ DE LA VALLE

Dª MANUELA, Dª JUANA Mª Y Dª Mª BENITEZ

GONZALEZ

CON DOMICILIO EN NO CONSTA

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.



INFORME:

En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) La clasificación de suelo no se realiza según las ofertas y predisposiciones de los propietarios de suelo. Tampoco cabe adoptar como dato objetivo la cohesión de criterios de grupos de propietarios que tengan el 60% del suelo, no sólo porque no hay precepto legal que así lo fije, sino porque los propietarios compran, venden, heredan y también cambian de criterio.
- 2º) Para asegurar el éxito del desarrollo del planeamiento por el Sistema de Compensación no es necesaria -aunque no esté de más- la mencionada coherencia previa de criterios. La legislación del suelo cuenta con instrumentos para lograr la ejecución del planeamiento en los plazos indicados. Por otra parte la subdivisión de la propiedad en una Unidad de Ejecución no implica un mayor precio de adquisición, puesto que cada metro cuadrado vale lo mismo, el 85% del Aprovechamiento Tipo. La programación de las Unidades de Ejecución responde, no a las expectativas de inversión privada, de las que el Plan no puede ejercer un control absoluto, sino de las públicas y en especial de las municipales, en particular de la restricción temporal de inversión y de la presupuestaria. Esto no implica que la iniciativa privada, de tener el 60% de la propiedad, pueda acordar el adelanto de su programación, corriendo con los costos que ello comporta.
- 3º) El Polígono se ha ampliado en la dirección del pueblo por tres clases de razones:
- Menor coste del colector que habrá que construir para conectar con las redes generales.
  - Adecuación topográfica del suelo, con menor coste de movimiento de tierras y menor necesidad de alteración de la topografía en el sustrato territorial del asentamiento.
  - Adecuación de la ordenación, aprovechando para zonas verdes la banda de servidumbre de costas, con evidentes ventajas económicas para el conjunto de la promoción, así como ventajas físicas de la ordenación, al no dejar una franja residual de suelo rústico entre el límite occidental del Polígono y el dominio público de la marisma.

- 4º) El peso de las construcciones industriales de una planta, o dos si contienen oficinas anexas, no requiere grandes capacidades portantes. El suelo próximo a la marisma no es marisma, pero incluso en este supuesto hay que recordar que poblaciones enteras como el casco antiguo de Sevilla o, para poner un ejemplo más semejante, Villafranco del Guadalquivir, están edificados sobre marismas.
- 5º) No es cierto que se ofrezcan traseras "según se viene desde Barbate", sino una zona verde y un viario. Tampoco hay traseras, sino un viario en el frente "según se viene hacia Barbate".
- 6º) Lindar con la línea de servidumbre de costas no supone conflicto alguno, ni aproximarse al núcleo de Barbate tampoco lo es. Si la lógica de localización del Polígono fuese la de alejarse del núcleo de Barbate tampoco tendría sentido emplazarlo "un poco más lejos", en los terrenos de los comparecientes, sino que habría que llevarlo al límite del término.

Los S.I.P.S. y las zonas verdes cualifican la implantación y la aportación a los Sistemas Generales se realiza en función del aprovechamiento lucrativo total de cada Unidad de Ejecución dentro del área de reparto.

- 7º) No se retrasa el comienzo de la tramitación del Plan Parcial al 2º año del primer cuatrienio, sino que se da ese plazo como límite para ello, entrando en juego, a partir de ese momento los mecanismos prescritos por la Ley para obligar a la ejecución del Programa del Plan.
- 8º) El Aprovechamiento Tipo y la edificabilidad no son bajos en absoluto. Los comparecientes no demuestran tal extremo y se limitan a unas afirmaciones que no parecen sino redundar en la pretensión de valorar el suelo rústico muy por encima de lo que le corresponde.

El Aprovechamiento Tipo es el resultado de la aplicación estricta de la Ley del Suelo no un parámetro que se define por teoría. La modificación del Aprovechamiento Tipo implica modificar usos techos edificables, tamaño de suelo...

Con respecto a su ponderación zonal se ha realizado tal como solicitan los comparecientes teniendo el coeficiente más bajo de los utilizados. El índice máximo de edificabilidad es 0,42 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo bruto y raramente un residencial de baja densidad supera el 0,30 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo bruto. Además no se pueden construir industriales en varias plantas.

El uso y tipología característico es el industrial y por tanto su coeficiente de ponderación es 1. Además el zonal es 1.

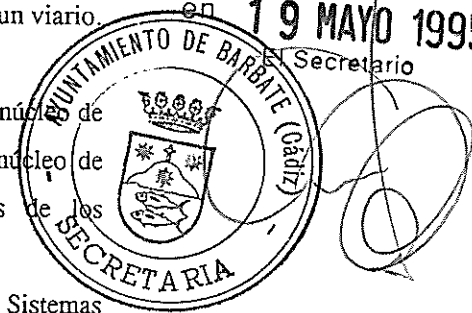
Partiendo de que el valor inicial de un suelo rústico es el derivado de sus rendimientos agrícolas y ganaderos, y que éste es mínimo si la iniciativa privada de poner en el mercado este suelo en el plazo máximo asignado la administración deberá actuar y expropiar a su valor inicial, ofreciendo suelo industrial de buena calidad a un precio razonable.

Si en los cuatro primeros años de ejecución del planeamiento la promoción privada es capaz de agotar el suelo industrial de este Polígono, la Administración municipal pondría en marcha los mecanismos para clasificar el nuevo suelo industrial que fuese necesario.

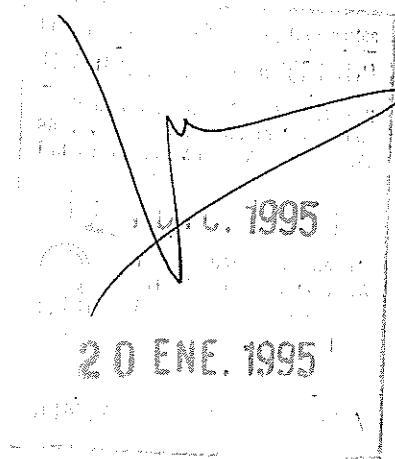
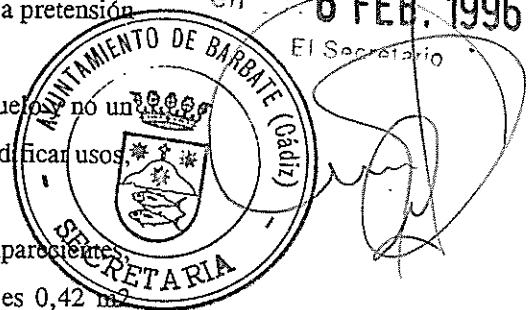
Con respecto a los cálculos que propone sólo les debemos recordar que si el aprovechamiento lucrativo total es de 228.160 U.A. es imposible que las cesiones a Sistemas Generales sea cero. Por favor estudien un poco más.

No se aducen argumentos que, en Derecho, obliguen a conceder lo solicitado.

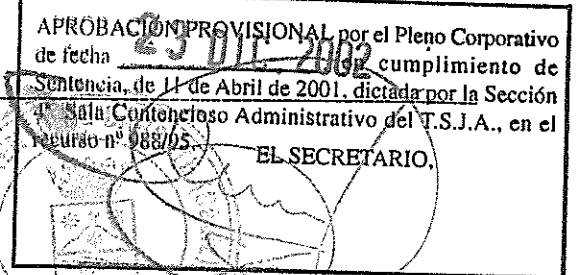
Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



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

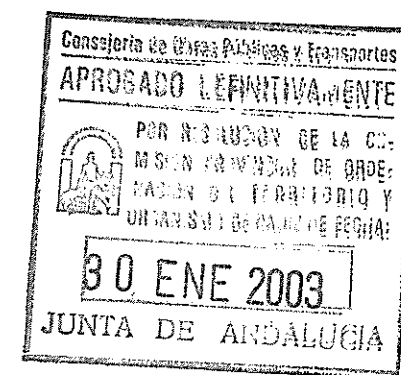


ALEGACION Nº 98  
 SUSCRITA POR D. ANTONIO MARTINEZ JIMENEZ  
 CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, 1 (BARBATE)  
 EN REPRESENTACION DE  
 CON DOMICILIO EN



INFORME:

- Respecto a este escrito se hace constar lo siguiente:
- 1º) El mismo compareciente ya pedía en otra alegación (nº 30) que se cambiase la alineación, ya que la nueva establecida por el Plan le privaba de parte de su jardín. Aquí se confirma lo que ya se indicaba en nuestro informe respecto de dicho escrito. es decir que de lo que se trata es de ocuparlo con edificación, opción legítima, desde luego, pero contradictoria con lo allí expuesto.
  - 2º) La petición no se basa en fundamento jurídico alguno, y la pretensión de justificar el cambio de calificación a M-2 en la presencia próxima de manzanas con esta calificación carece de sustento lógico y técnico. Siempre habrá un borde de contacto entre zonas con calificaciones distintas, de modo que la aplicación sistemática y progresiva del cambio de calificación por contigüidad, proximidad o contacto terminaría por unificar todo el tejido urbano con la misma calificación. Las M-2 existentes en las proximidades las ha encontrado el Plan ya consolidadas con esa configuración, no pudiendo plantearse su sustitución como objetivo plausible, dada su relativamente reciente construcción, pero ello no justifica extender esta calificación sobre lo que queda del tejido tradicional.



ALEGACION N° 99

SUSCRITA POR D. JUAN MANUEL JESUS NUÑEZ  
 CON DOMICILIO EN C/ FRANCISCO BASALLOTE, 10 (BARBATE)  
 EN REPRESENTACION DE EL MISMO  
 CON DOMICILIO EN

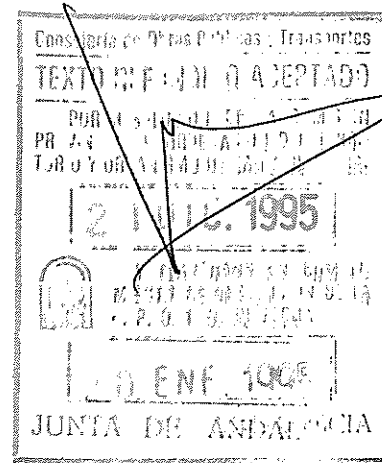
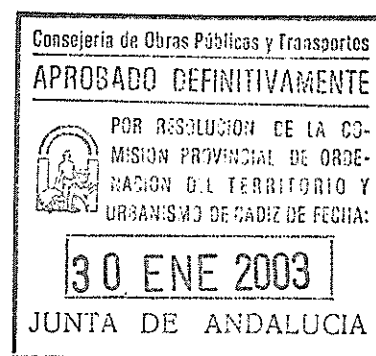
Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **19 MAYO 1995**  
 Secretario



**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar que el dicente está en lo cierto, tratándose de un error cartográfico que hace aparecer como un adarve o callejón lo que es un área libre de parcela. Se debe proceder a su corrección.

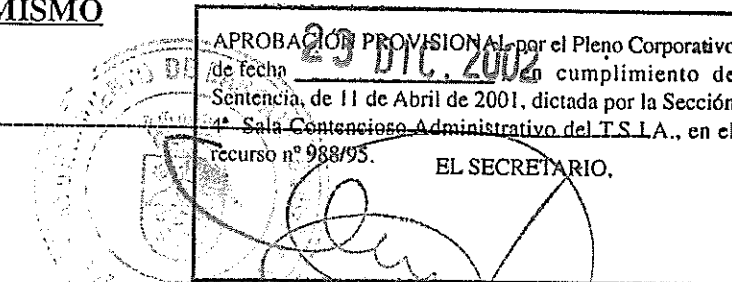
Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **6 FEB 1996**  
 Secretario



ALEGACION N° 100

SUSCRITA POR D. JOSE RODRIGUEZ DAZA  
 CON DOMICILIO EN AVDA. DEL GENERALISIMO, 77 (BARBATE)  
 EN REPRESENTACION DE EL MISMO  
 CON DOMICILIO EN

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **29 DIC 2002** en cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 1ª Sala Contencioso-Administrativo del T.S.J.A., en el Recurso n° 988/95. EL SECRETARIO.



**INFORME:**

La petición no tiene soporte jurídico. Un anteproyecto no es documento suficiente para la concesión de licencia, pero aún en el caso de que hubiese obtenido licencia de obras mediante la presentación del preceptivo proyecto completo el Plan está facultado para anularla sin perjuicio de las indemnizaciones que en ese caso -que no corresponde a este supuesto- serían de aplicación y que se referirían exclusivamente al coste de redacción del Proyecto.

Por otra parte, la parcela en cuestión está clasificada como Suelo Urbano, siendo improcedente esta parte de la solicitud del dicente, que opone dicha clasificación -en claro error conceptual- con la calificación de zona verde que el Plan asigna a su propiedad. Como Suelo Urbano solicita que se clasifique y como tal está clasificada por el Plan.

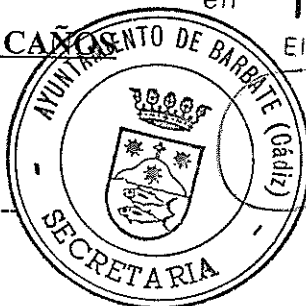
La calificación como zona verde o área libre pública está más que justificada por la posición de su propiedad, que la Dirección General de Costas del M.O.P.T. incluye íntegramente en la delimitación -todavía provisional pero que el Plan General debe recoger- del Dominio Público Marítimo-Terrestre. No obstante, ello no significa, como parece creer el dicente, la pérdida de sus derechos edificatorios. A tal efecto el Plan General lo incluyó en una Unidad de Ejecución a desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior, que completará adecuadamente la ordenación del área que el Plan General le delimita. El correspondiente Proyecto de Compensación le adjudicará el aprovechamiento susceptible de apropiación que le corresponda, con su adecuado emplazamiento o, alternativamente, retribución en metálico que le sea equivalente, según decisiones de la Junta de Compensación de la que el solicitante formará parte en su momento.

No procede, pues, ni la anulación del acuerdo de suspensión de licencias ni el mantenimiento de la calificación vigente, que impedirían la adecuada ordenación del sector y contravendrían la legislación de costas, cuya aplicación impediría, por sí sola en este momento, el otorgamiento de licencia de obras en las condiciones solicitadas.

**ALEGACION N° 101**

SUSCRITA POR D. PATRICIO CASTRO GALLARDO  
 CON DOMICILIO EN CAÑOS DE MECA (BARBATE)  
 EN REPRESENTACION DE ASOC. DE VECINOS Y COMERCIANTES CAÑOS  
DE MECA-AVECOCAMEZ  
 CON DOMICILIO EN C/ TRAFALGAR, 101 (CAÑOS DE MECA)

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

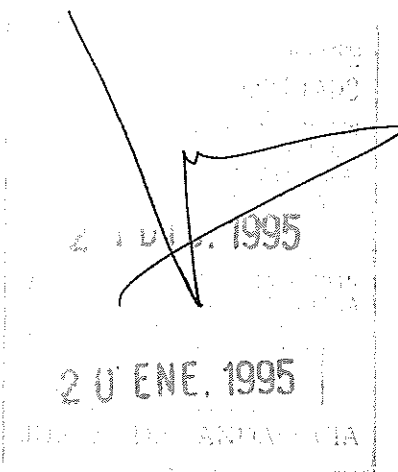


**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) En un Plan General no es preciso aportar un plano catastral. Sólo es necesario incluir esta información en los Planes Parciales.
- 2º) El Plan General no tiene por qué -y en la mayor parte de los casos no debe- mantener las parcelaciones existentes. Lo general cuando se establece una ordenación urbana sobre un suelo todavía rústico o No Urbanizable es precisamente lo contrario: la transformación del catastro rústico, no apto para el orden urbano en parcelario urbano apto para el asentamiento de las edificaciones según el orden que establece el Planeamiento, orden que no tiene por qué estar predeterminado por las anteriores funciones y organización de la propiedad.
- 3º) No es cierto que el Plan General no proponga nuevas carreteras, sin que ello signifique aceptar la idea de que el Plan General no deba atenerse a los planes de inversión sectorial supramunicipal.
- 4º) El Plan General no reproduce literalmente el Plan Especial de Protección del Medio Físico, y así lo constatan otras alegaciones que solicitan lo contrario.
- 5º) El Plan General debe, por ley, atenerse al deslinde de Costas por provisional que éste sea, sin perjuicio de los posibles recursos que el Ayuntamiento presente en relación con dicho deslinde.

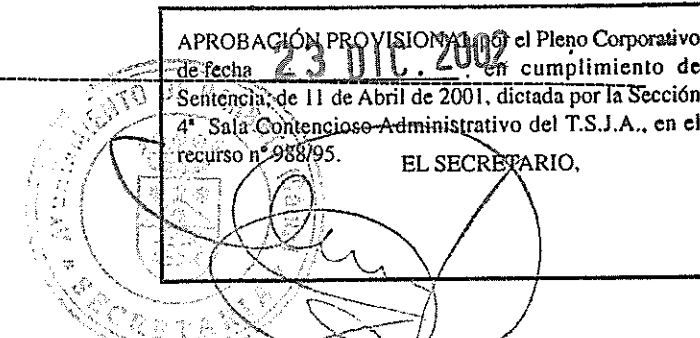
Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **6 FEB. 1996**  
 El Secretario



**ALEGACION N° 102**

SUSCRITA POR D. FEDERICO TORRES FERRANDO  
 CON DOMICILIO EN c/ ALVAREZ QUINTERO, 4 (BARBATE)  
 EN REPRESENTACION DE EL MISMO  
 CON DOMICILIO EN

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.

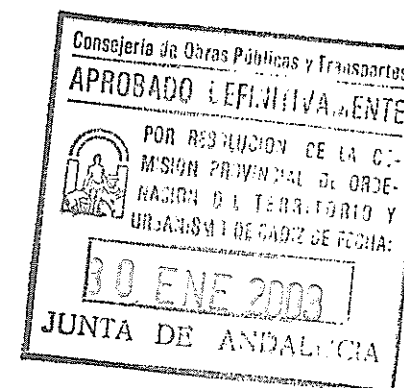


**INFORME:**

La solicitud carece de soporte jurídico. El Plan clasifica el suelo necesario para las previsiones de crecimiento con criterios de contigüidad y racionalidad del coste público de implantación de los servicios. No es precedente la puesta en carga de estos suelos, siendo más que suficientes las previsiones del Plan para, como mínimo, los dos primeros cuatrienios de su vigencia y, probablemente, otros dos más. El Plan General no puede ni debe clasificar suelos a la carta, según pedido de los propietarios, en cuyo supuesto todo el suelo de propiedad privada en el término municipal -y, por generalización del criterio, en toda España- sería ya urbanizable.

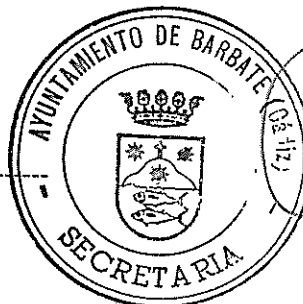
Por otra parte la entrada en vigor de las determinaciones de la Ley de Costas hace imposible la clasificación de estos suelos aún en el supuesto de que ella no chocase con otros principios básicos de racionalidad del planeamiento.

La petición de una permuta de suelos "para el caso de ser desestimada la alegación" puede plantearse una vez haya recaído la Aprobación Definitiva del Plan.



ALEGACION Nº 103  
 SUSCRITA POR VECINOS DE CAÑOS DE MECA  
 CON DOMICILIO EN  
 EN REPRESENTACION DE  
 CON DOMICILIO EN

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



**INFORME:**

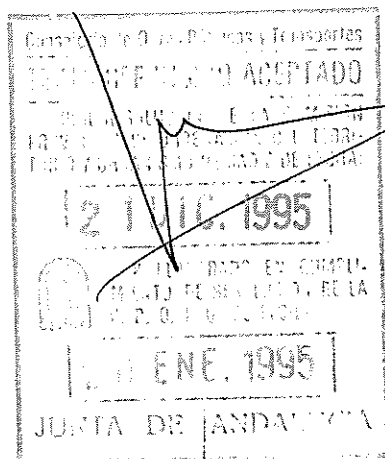
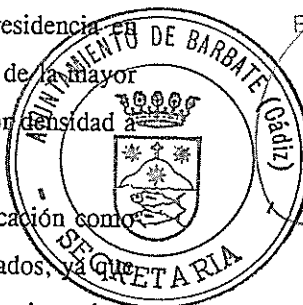
En relación con este escrito se hace constar que:

- 1º) El cierre exterior del anillo implica la yuxtaposición de funciones de circunvalación y acceso a parcelas. No es muy correcto pero es admisible, aunque el proyecto de urbanización deberá resolver el problema topográfico que se presenta en las lindes de las parcelas con el Parque Natural, cuya cota es más alta que las de aquéllas.
- 2º) La solución propuesta por los comparecientes puede aceptarse, a condición de disminuir la capacidad residencial del Polígono, requisito indispensable para generalizar la residencia en vivienda unifamiliar aislada a fin de, por una parte, posibilitar el mantenimiento de la mayor cantidad posible de viviendas ya construidas y, por otra, responder con una menor densidad a la menor oferta de viario.

Se propone la aceptación de lo solicitado en las condiciones señaladas. La clasificación como Suelo Urbano puede aceptarse sin perjuicio de no conformidad con los argumentos presentados, ya que el grado de consolidación de la zona por la edificación no llegaría a los dos tercios necesarios, ni su consideración como urbana a efectos tributarios obliga a su clasificación urbanística como tal.

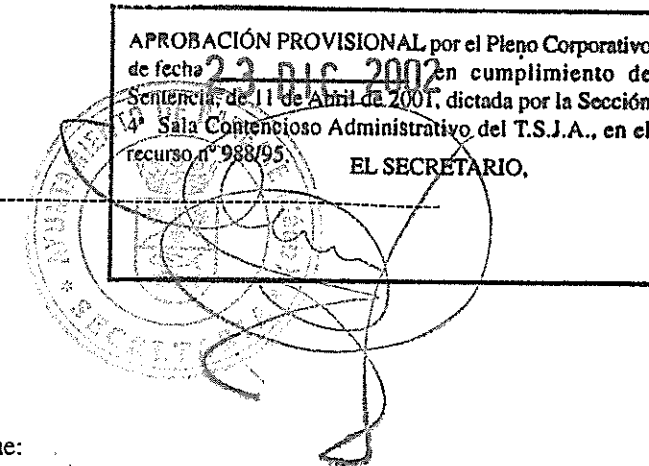
Ahora bien, el grado de consolidación de la zona se ha revelado como un grave obstáculo para la viabilidad de la ordenación propuesta en el documento de Aprobación Inicial, razón por la cual, una vez aceptada la propuesta de ordenación general de los comparecientes puede encajarse en categoría de Suelo Urbano aunque con reducción de edificabilidades y mantenimiento de las obligaciones de cesión de suelo para equipamientos en proporción análoga a la inicialmente aprobada.

Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **6 FEB. 1996**  
 El Secretario



ALEGACION Nº 104  
 SUSCRITA POR VECINOS DE CAÑOS DE MECA  
 CON DOMICILIO EN  
 EN REPRESENTACION DE  
 CON DOMICILIO EN

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,**



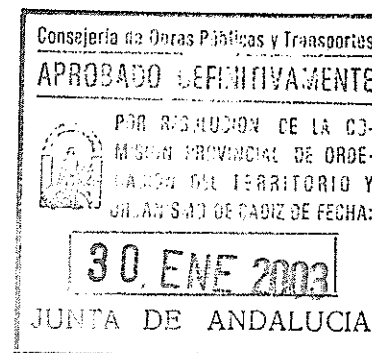
**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar que:

- 1º) El cierre exterior del anillo implica la yuxtaposición de funciones de circunvalación y acceso a parcelas. No es muy correcto pero es admisible, aunque el proyecto de urbanización deberá resolver el problema topográfico que se presenta en las lindes de las parcelas con el Parque Natural, cuya cota es más alta que las de aquéllas.
- 2º) La solución propuesta por los comparecientes puede aceptarse, a condición de disminuir la capacidad residencial del Polígono, requisito indispensable para generalizar la residencia en vivienda unifamiliar aislada a fin de, por una parte, posibilitar el mantenimiento de la mayor cantidad posible de viviendas ya construidas y, por otra, responder con una menor densidad a la menor oferta de viario.

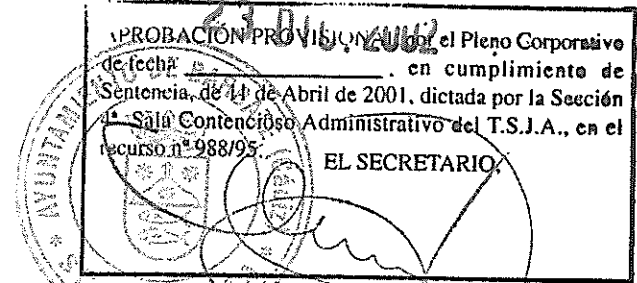
Se propone la aceptación de lo solicitado en las condiciones señaladas. La clasificación como Suelo Urbano puede aceptarse sin perjuicio de no conformidad con los argumentos presentados, ya que el grado de consolidación de la zona por la edificación no llegaría a los dos tercios necesarios, ni su consideración como urbana a efectos tributarios obliga a su clasificación urbanística como tal.

Ahora bien, el grado de consolidación de la zona se ha revelado como un grave obstáculo para la viabilidad de la ordenación propuesta en el documento de Aprobación Inicial, razón por la cual, una vez aceptada la propuesta de ordenación general de los comparecientes puede encajarse en categoría de Suelo Urbano aunque con reducción de edificabilidades y mantenimiento de las obligaciones de cesión de suelo para equipamientos en proporción análoga a la inicialmente aprobada.



ALEGACION Nº 105  
SUSCRITA POR VECINOS DE CAÑOS DE MECA  
CON DOMICILIO EN  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN

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



ALEGACION Nº 106  
SUSCRITA POR D. RAFAEL ANGLÉS CORTÉS  
Dª CATALINA LOPEZ FERNANDEZ  
CON DOMICILIO EN C/ TRAFALGAR, 13 (CAÑOS DE MECA)  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN

INFORME:

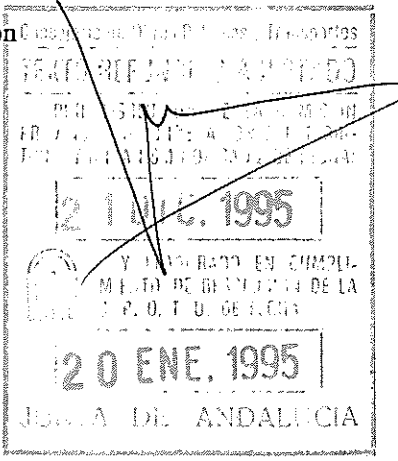
- En relación con este escrito se hace constar que:
- 1º) El cierre exterior del anillo implica la yuxtaposición de funciones de circunvalación y acceso a parcelas. No es muy correcto pero es admisible, aunque el proyecto de urbanización deberá resolver el problema topográfico que se presenta en las lindes de las parcelas con el Parque Natural, cuya cota es más alta que las de aquéllas.
  - 2º) La solución propuesta por los comparecientes puede aceptarse, a condición de disminuir la capacidad residencial del Polígono, requisito indispensable para generalizar la residencia en vivienda unifamiliar aislada a fin de, por una parte, posibilitar el mantenimiento de la mayor cantidad posible de viviendas ya construidas y, por otra, responder con una menor densidad a la menor oferta de viario.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



Se propone la aceptación de lo solicitado en las condiciones señaladas. La clasificación como Suelo Urbano puede aceptarse sin perjuicio de no conformidad con los argumentos presentados, ya que el grado de consolidación de la zona por la edificación no llegaría a los dos tercios necesarios, ni su consideración como urbana a efectos tributarios obliga a su clasificación urbanística como tal.

Ahora bien, el grado de consolidación de la zona se ha revelado como un grave obstáculo para la viabilidad de la ordenación propuesta en el documento de Aprobación Inicial, razón por la cual, una vez aceptada la propuesta de ordenación general de los comparecientes puede encajarse en categoría de Suelo Urbano aunque con reducción de edificabilidades y mantenimiento de las obligaciones de cesión de suelo para equipamientos en proporción análoga a la inicialmente aprobada.

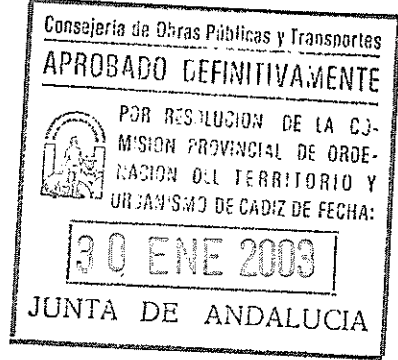


INFORME:

- En relación con este escrito se hace constar que:
- 1º) El cierre exterior del anillo implica la yuxtaposición de funciones de circunvalación y acceso a parcelas. No es muy correcto pero es admisible, aunque el proyecto de urbanización deberá resolver el problema topográfico que se presenta en las lindes de las parcelas con el Parque Natural, cuya cota es más alta que las de aquéllas.
  - 2º) La solución propuesta por los comparecientes puede aceptarse, a condición de disminuir la capacidad residencial del Polígono, requisito indispensable para generalizar la residencia en vivienda unifamiliar aislada a fin de, por una parte, posibilitar el mantenimiento de la mayor cantidad posible de viviendas ya construidas y, por otra, responder con una menor densidad a la menor oferta de viario.

Se propone la aceptación de lo solicitado en las condiciones señaladas. La clasificación como Suelo Urbano puede aceptarse sin perjuicio de no conformidad con los argumentos presentados, ya que el grado de consolidación de la zona por la edificación no llegaría a los dos tercios necesarios, ni su consideración como urbana a efectos tributarios obliga a su clasificación urbanística como tal.

Ahora bien, el grado de consolidación de la zona se ha revelado como un grave obstáculo para la viabilidad de la ordenación propuesta en el documento de Aprobación Inicial, razón por la cual, una vez aceptada la propuesta de ordenación general de los comparecientes puede encajarse en categoría de Suelo Urbano aunque con reducción de edificabilidades y mantenimiento de las obligaciones de cesión de suelo para equipamientos en proporción análoga a la inicialmente aprobada.



ALEGACION N° 107

SUSCRITA POR D. JOSE SANCHEZ LLAVES

CON DOMICILIO EN C/ JUAN LLORCA, 28 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE EL MISMO

CON DOMICILIO EN

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995  
El Secretario



ALEGACION N° 108

SUSCRITA POR D. JESUS GOMEZ GROSSO

CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, 89 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE D. MANUEL LOPEZ SANCHEZ

CON DOMICILIO EN AVDA. SAN MIGUEL, 18 (VEJER DE LA FRA.)

207  
APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Municipal 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 988/95.  
EL SECRETARIO.

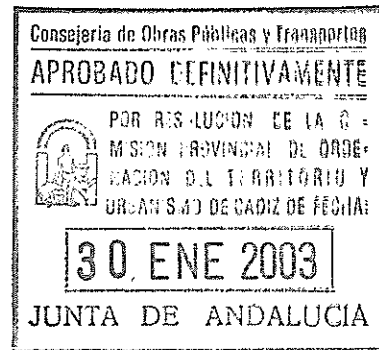
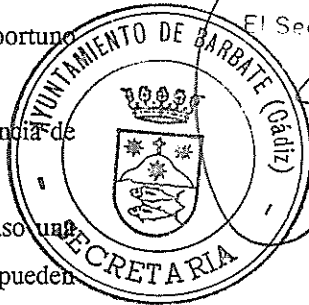
INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) El P.G.O.U. puede revisar la ordenación establecida por el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.
- 2º) Desde la fase de Avance a la aprobación inicial se pueden introducir modificaciones. En el presente caso, una vez estudiado con más detalle el Suelo Urbano se ha considerado oportuna la mejora del viario existente.
- 3º) Hay que recordar, que el derecho edificable de todo titular es semejante con independencia de la calificación concreta de cada parcela.
- 4º) La regularización de alineaciones no debe suprimirse y tampoco se necesita en este caso una Unidad de Ejecución, ya que las propiedades afectadas por el cambio de alineación pueden realizar todo el derecho edificatorio que les corresponde en sus propias parcelas, pero sí se necesita delimitar un Estudio de Detalle.

Se propone su estimación en el sentido señalado.

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



20 ENE. 1995  
20 ENE. 1995

INFORME:

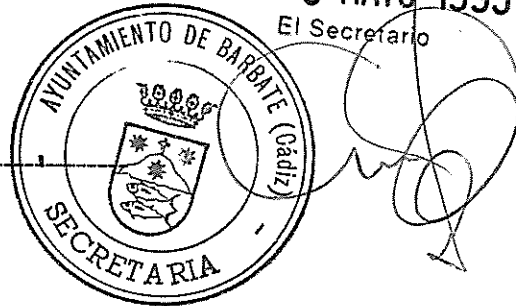
En relación con este escrito se hace constar que:

- 1º) El Avance de las Normas Subsidiarias no tiene ninguna significación ni validez. El trámite de Avance de cualquier tipo de instrumento de planeamiento sólo tiene efectos administrativos internos preparatorios de la redacción del planeamiento y proyectos definitivos (art. 103.3 R.D. Legislativo 1/92); por lo que el Avance de las Normas Subsidiarias de Barbate de 1.989, incluso el del Plan General, carecen de efectos vinculantes para determinar lo que es suelo urbano, pues esta labor requiere un estudio más pormenorizado de la realidad física que se realiza en fases posteriores en la elaboración del Plan.
- 2º) El dato que la finca esté dada de alta en el Catastro de Urbana a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles no es determinante a efectos urbanísticos para su clasificación como suelo urbano, siendo únicamente expresión de una falta de coordinación interadministrativa.  
En este sentido la S.T.S. de 27 de Marzo de 1.998 señala que "el pago de la Contribución Territorial Urbana no califica un terreno como suelo urbano si no se acredita la concurrencia de los requisitos exigidos por el art. 78 de la Ley del Suelo.
- 3º) En efecto sólo con la concurrencia de los siguientes requisitos es posible clasificar un terreno como suelo urbano: contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de constituir; o bien, también se considerarán urbanos los que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos 2/3 de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan establezca (Ahora art. 10 R.D. Legislativo 1/92).

ALEGACION N° 109

SUSCRITA POR D. BRAULIO CRESPO CASTRO  
CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, S/N (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE D. JOSE RIVERA PEREZ  
CON DOMICILIO EN C/ RICARDO MORALES, 4 (BARBATE)

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



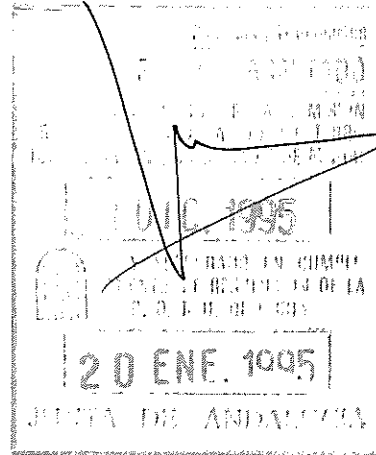
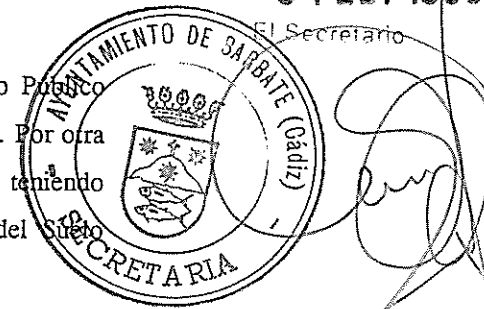
INFORME:

En relación con este escrito ha de hacerse constar que carece de todo fundamento jurídico. En cualquier caso no plantea ningún problema en cuanto que el Ayuntamiento, de acuerdo con la Dirección General de Obras Hidráulicas, que redacta el Proyecto de Saneamiento Integral de Barbate han determinado la localización de la Depuradora en un lugar próximo, liberando el suelo a que se refiere el compareciente de esta determinación.

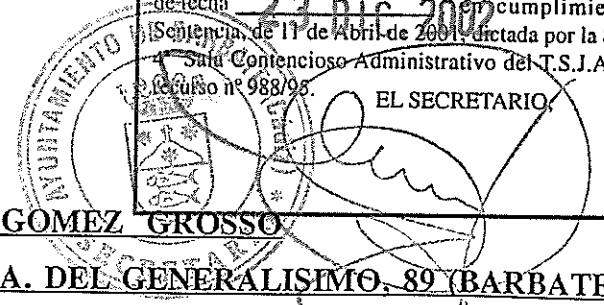
En cualquier caso el suelo a que se refiere el dicente está incluido en el Dominio Público Marítimo-Terrestre en la delimitación provisional efectuada or la Dirección General de Costas. Por otra parte la clasificación como Sistema General no es muy diferente a la de Suelo Urbanizable, teniendo adscrito un aprovechamiento urbanístico que el propietario podrá realizar en otro lugar del Suelo Urbanizable apto para la edificación.

Por último debe recordarse que el Avance de Normas Subsidiarias no dió lugar a determinaciones urbanísticas que supongan consolidación de derechos a urbanizar ni de apropiación de aprovechamientos urbanísticos.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **23 DIC 2002** en cumplimiento de Sentencia de 17 de Abril de 2001 dictada por la Sección Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el Recurso nº 988/95.  
EL SECRETARIO

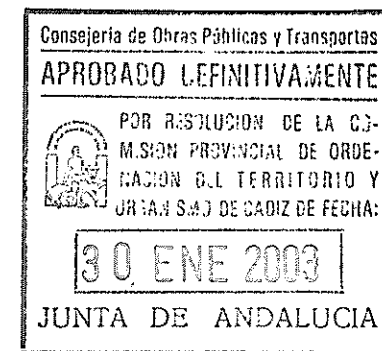


ALEGACION N° 110

SUSCRITA POR D. JESUS GOMEZ GROSSO  
CON DOMICILIO EN AVDA. DEL GENERALISIMO, 89 (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE HORMIGONES TRAFALGAR, S.L.  
CON DOMICILIO EN CTRA. UTRERA-BARBATE, Km. 107,600

INFORME:

No se basa en fundamento jurídico de obligada observancia por el planeamiento. El tipo de instalación es más propia del Suelo No Urbanizable con tolerancia industrial que de un Polígono Industrial con naves y talleres. Si se incluyese en el Polígono Industrial, el suelo de esta parcela se habría de incorporar a los mecanismos de cesiones de suelo y aprovechamientos, y a la equidistribución de cargas y beneficios con todas sus consecuencias, incluida la reparcelación. Esta circunstancia complicaría el mantenimiento del uso actual, no ya por su dudosa compatibilidad con los usos internos propios del Polígono, sino porque para mantener su propiedad intacta tras el proceso de compensación tendría que adquirir suelo y aprovechamientos susceptibles de apropiación en el exceso que a ese suelo, como parcela resultante le correspondiese sobre el derecho edificatorio que le correspondería por su aportación. Y esto sin tener en cuenta que, por la posición que ocupa, la ejecución del Polígono le obligaría a desmontar, a plazo fijo, las instalaciones que tiene en la banda de servidumbre de protección de Costas, pues en el Suelo Urbanizable del Polígono esa zona no podría destinarse en principio más que a zonas verdes o equipamientos, y sólo en caso excepcional y con autorización del Consejo de Ministros, a usos industriales (art. 2.5.3. de la Ley de Costas).





**ALEGACION N° 111**

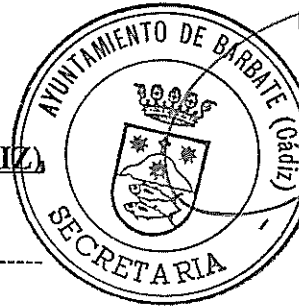
**SUSCRITA POR D. JESUS GOMEZ GROSSO**

**CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, 89 (BARBATE)**

**EN REPRESENTACION DE D. FRANCISCO DURAN MELLADO**

**CON DOMICILIO EN C/ ARCOS, S/N (JEREZ DE LA FRA.) (CADIZ)**

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



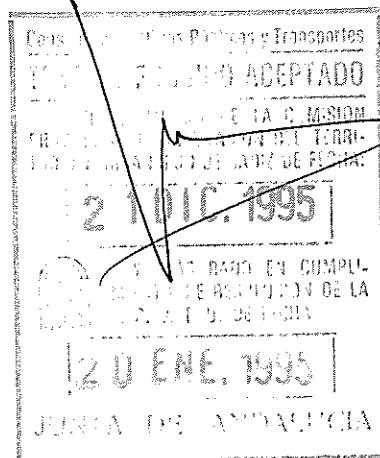
**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

Las argumentaciones que se realizan apoyadas tanto en la propuesta de alineaciones del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, así como en el Avance carecen de validez, en cuanto

- 1º) El Plan puede revisar las determinaciones del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.
- 2º) El Avance del Plan General sólo tiene efectos administrativos internos y su objeto propio es establecer los principios, criterios y soluciones generales de planeamiento; no teniendo este carácter la alineación concreta de una parcela.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



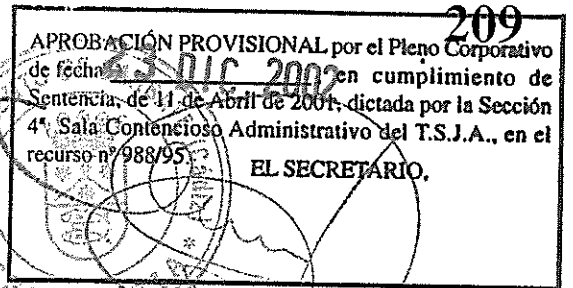
**ALEGACION N° 112**

**SUSCRITA POR D. JESUS GOMEZ GROSSO**

**CON DOMICILIO EN AVDA. DEL GENERALISIMO, 89 (BARBATE)**

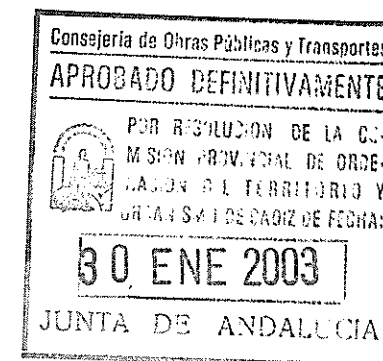
**EN REPRESENTACION DE D. JOSE VEGA REYES**

**CON DOMICILIO EN c/ LUIS BRAILLE, 17 (BARBATE)**



**INFORME:**

La petición no se basa en precepto jurídico de obligada observancia por el planeamiento, no siendo procedente su estimación, ya que el suelo comprendido entre la carretera Vejer-Barbate y el dominio público marítimo-terrestre en esta zona no es utilizable -en razón de sus servidumbres- para los usos industriales que han de ubicarse en el Polígono. En caso contrario el Plan hubiese emplazado el Polígono en estos suelos, acercándolo al núcleo de Barbate.



**ALEGACION Nº 113**

**SUSCRITA POR D. JOSE GOMEZ GROSSO**

**CON DOMICILIO EN C/ LA BARCA, S/N (BARBATE)**

**EN REPRESENTACION DE**

**CON DOMICILIO EN**

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



**ALEGACION Nº 114**

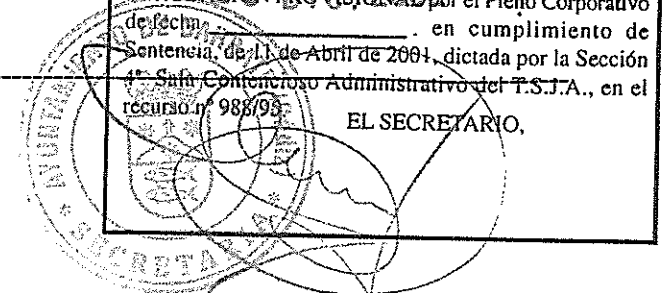
**SUSCRITA POR Dª AURORA VARO ALVARADO Y OTROS**

**CON DOMICILIO EN C/ CAPITAN CORTES, 7 (BARBATE)**

**EN REPRESENTACION DE**

**CON DOMICILIO EN**

23 DIC 2002  
APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha... 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.



**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) La parcela no tiene la condición de solar por no contar con todos los requisitos establecidos en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- 2º) La inclusión de la parcela en la Unidad de Ejecución efectuada en la Aprobación Inicial del Plan General es legítima, formal y materialmente.

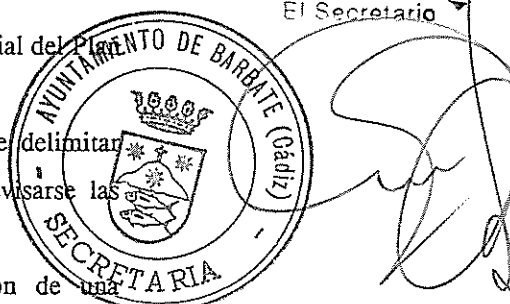
Formalmente, porque no es la función propia del documento de Avance delimitar Unidades de Actuación, y aún en el caso de realizarlo, puede modificarse y revisarse las delimitaciones en fases posteriores.

Materialmente, porque la parcela se ve beneficiada por la atribución de una edificabilidad y por la ejecución de unas obras de urbanización futura, y por tal motivo es justo que participe en el reparto de cargas y beneficios.

No obstante, y tras la propuesta de solución dada para el caso de la parcela colindante la inclusión en la Unidad de Ejecución pierde el sentido que inicialmente tenía, siendo ahora indiferente desde los objetivos puramente morfológicos de la ordenación.

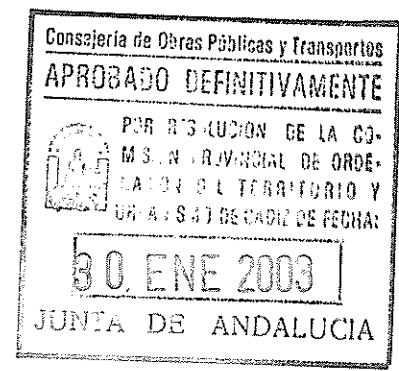
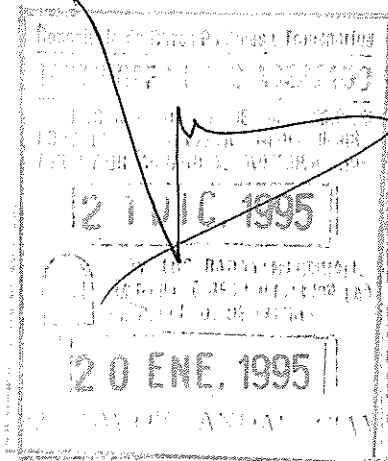
En consecuencia, puede aceptarse la petición sin quebranto de los resultados que en las circunstancias antedichas pueden lograrse en cuanto al orden físico se refiere. Otra cuestión es la referente al beneficio que, en términos de revalorización, puede recaer sobre la propiedad sin que, en contrapartida, participe de las cargas que habrían de corresponderle.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



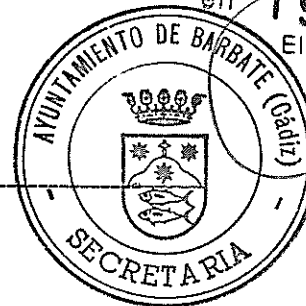
En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) No es objeto del Avance establecer la delimitación de Unidades de Ejecución, sino que es función de la Aprobación Inicial, en la que ha tenido ocasión de alegar en el trámite de Información Pública.
- 2º) El Avance de las Normas Subsidiarias carece de valor jurídico alguno.
- 3º) Que no basta con tener la clasificación de suelo urbano y tener alineaciones para ser considerada una parcela como solar.
- 4º) El Plan General está legitimado para modificar la ordenación derivada del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano. La consecución de los objetivos propuestos, el ensanche de la calle Zapal y el establecimiento de áreas libres y de equipamientos, justifican la delimitación de la Unidad de Ejecución. Es preciso recordar que es criterio del Plan, el realojamiento del vecindario afectado.  
Se propone su desestimación.



ALEGACION N° 115  
 SUSCRITA POR D<sup>a</sup> AURORA VARO ALVARDO Y OTROS  
 CON DOMICILIO EN c/ CAPITAN CORTES, 7 (BARBATE)  
 EN REPRESENTACION DE ELLA MISMA  
 CON DOMICILIO EN

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



*[Handwritten signature]*

**INFORME:**

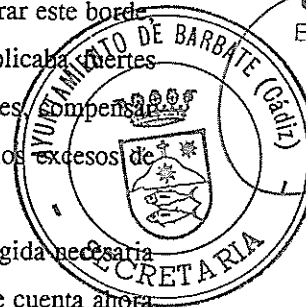
El tratamiento de la ribera del Barbate previsto en el Avance se cambió en el documento de Aprobación Inicial para atender los deseos de permanencia en el lugar de los actuales residentes. No obstante se mantuvo el proyecto de una fuerte remodelación urbana que permitiese regenerar este borde actualmente muy degradado, del núcleo urbano de Barbate. La operación prevista implicaba fuertes inversiones en infraestructura y se concibió de modo que permitiese realojar a los residentes, compensar a los propietarios que aportaban sus parcelas y edificaciones y financiar los costes con los excesos de aprovechamiento.

Sin embargo, y a pesar de ello, la mencionada remodelación no cuenta con la acogida necesaria para llevarse a cabo en los términos previstos por el Ayuntamiento y, alternativamente, se cuenta ahora con un compromiso de la Dirección General de Costas para la construcción de un paseo de ribera. Esta última circunstancia permite suprimir gran parte de la carga urbanizadora de esta operación, parte de la cual está, además, asumida por la Dirección General de Obras Hidráulicas, que está proyectando el nuevo colector que discurrirá por la ribera dentro del Plan de Saneamiento Integral del municipio. En estas condiciones puede disminuirse la componente remodeladora del Plan.

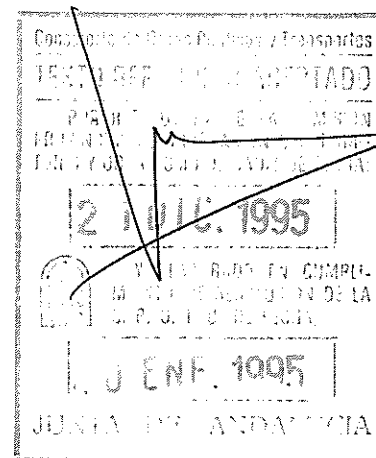
Se propone, en consecuencia, remodelar la margen derecha del cauce en el tramo comprendido entre el puerto y la antigua Lonja, sustituyendo los patios traseros de las viviendas de Ronda del Río por una banda de uso comercial que dé fachada al nuevo paseo y áreas libres y zonas verdes que se proyectan en la ribera. Por lo que se refiere a las naves y viviendas con fachada a la Avenida Queipo de Llano se propone dejar abierta la posibilidad de su mantenimiento y rehabilitación en las condiciones que permita finalmente la delimitación de Costas. Todo el conjunto de la ordenación se remitiría a un Plan Especial y se gestionaría mediante la correspondiente Unidad de Ejecución.

Con ello se daría respuesta positiva a esta alegación y a todas las que, por unas u otras razones se han opuesto a las previsiones de ordenación de esta zona según la contemplaba el documento de Aprobación Inicial.

Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **6 FEB. 1996**  
 El Secretario

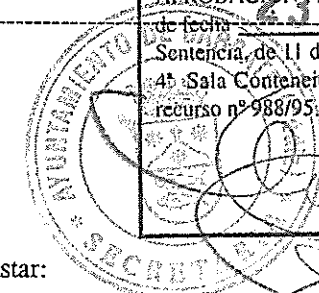


*[Handwritten signature]*



ALEGACION N° 116  
 SUSCRITA POR D. RAFAEL SAMANIEGO OVIEDO  
 CON DOMICILIO EN C/ GENERAL DAVILA, 13 4º DCHA. (MADRID)  
 EN REPRESENTACION DE D. LUIS EXPOSITO PELAEZ  
 CON DOMICILIO EN C/ ELADIO ROCA SALAZAR, 47 (STA. CRUZ DE TENERIFE)

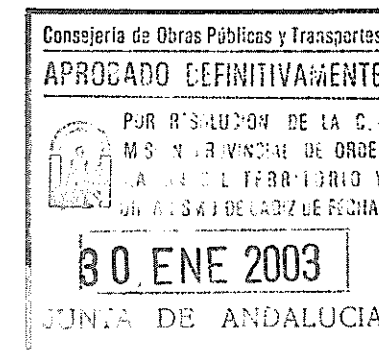
APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **23 DIC. 2002** en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.



*[Handwritten signature]*

**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:  
 No es objeto del Plan General en Suelo No Urbanizable reconocer el carácter singular de instalación de interés social a una solicitud de licencia amparada en un anteproyecto.



ALEGACION Nº 117

SUSCRITA POR D. FRANCISCO MIRANDA UTRERA  
 CON DOMICILIO EN BDA. SAN JOSE, B-7 2º I (BARBATE)  
 EN REPRESENTACION DE EL MISMO  
 CON DOMICILIO EN

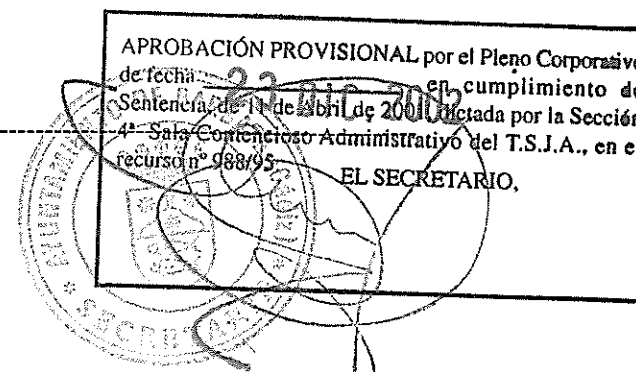
Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **19 MAYO 1995**  
 El Secretario



ALEGACION Nº 118

SUSCRITA POR D. ULF NOHRE Y D. BO HAMMARQVIST  
 CON DOMICILIO EN  
 EN REPRESENTACION DE  
 CON DOMICILIO EN

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 22 JUNIO 2000 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2000 dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.  
 EL SECRETARIO.



**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar que lo que solicita el compareciente no es objeto del Plan General, sino del futuro Proyecto de Compensación, correspondiendo la decisión a la Junta de Compensación que no debe tener dificultad en acceder a esta petición, muy razonable y que no presenta en principio problema alguno.

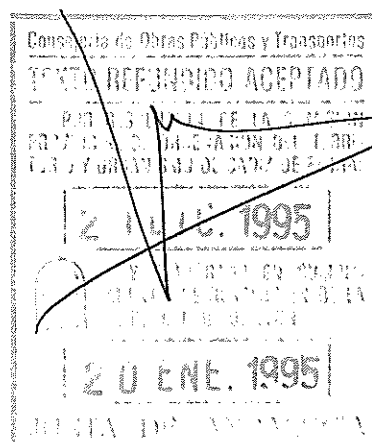
Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **6 FEB. 1996**  
 El Secretario



**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) Al no identificar la ubicación de la parcela de la que dice ser propietario, la respuesta debe ser genérica en el sentido de que el principio de distribución de beneficio y cargas, establecido en nuestra legislación para el desarrollo del proceso urbanístico garantiza la igualdad entre los afectados por la Ordenación.
- 2º) El Plan General está facultado para la determinación de alineaciones y apertura de viales. Asimismo los propietarios privados tienen el deber de urbanizar, no siendo legal la construcción sin previa adquisición del derecho a edificar mediante el cumplimiento de las obligaciones -entre ellas las de urbanizar y la de solicitar licencia de obras- que corresponden a los propietarios.
- 3º) No tenemos noticias de qué la legislación española del suelo sea contraria a las normas de la Comunidad Europea.



ALEGACION N° 119

SUSCRITA POR D<sup>a</sup> SOLEDAD CRESPO DAVILA  
 CON DOMICILIO EN c/ REAL, 17 (BARBATE)  
 EN REPRESENTACION DE ELLA MISMA  
 CON DOMICILIO EN

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



INFORME:

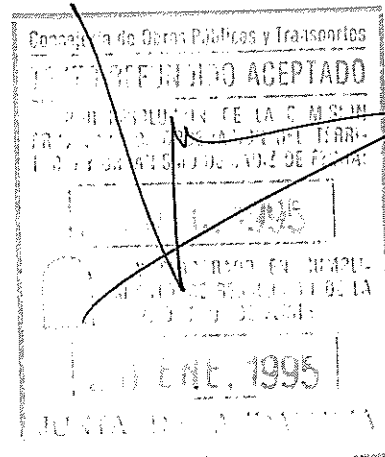
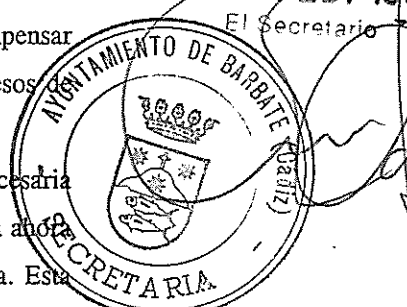
El tratamiento de la ribera del Barbate previsto en el Avance se cambió en el documento de Aprobación Inicial para atender los deseos de permanencia en el lugar de los actuales residentes. No obstante se mantuvo el proyecto de una fuerte remodelación urbana que permitiese regenerar este borde, actualmente muy degradado, del núcleo urbano de Barbate. La operación prevista implicaba fuertes inversiones en infraestructura y se concibió de modo que permitiese realojar a los residentes, compensar a los propietarios que aportaban sus parcelas y edificaciones y financiar los costes con los excesos aprovechamiento.

Sin embargo, y a pesar de ello, la mencionada remodelación no cuenta con la acogida necesaria para llevarse a cabo en los términos previstos por el Ayuntamiento y, alternativamente, se cuenta ahora con un compromiso de la Dirección General de Costas para la construcción de un paseo de ribera. Esta última circunstancia permite suprimir gran parte de la carga urbanizadora de esta operación, parte de la cual está, además, asumida por la Dirección General de Obras Hidráulicas, que está proyectando el nuevo colector que discurrirá por la ribera dentro del Plan de Saneamiento Integral del municipio. En estas condiciones puede disminuirse la componente remodeladora del Plan.

Se propone, en consecuencia, remodelar la margen derecha del cauce en el tramo comprendido entre el puerto y la antigua Lonja, sustituyendo los patios traseros de las viviendas de Ronda del Río por una banda de uso comercial que dé fachada al nuevo paseo y áreas libres y zonas verdes que se proyectan en la ribera. Por lo que se refiere a las naves y viviendas con fachada a la Avenida Queipo de Llano se propone dejar abierta la posibilidad de su mantenimiento y rehabilitación en las condiciones que permita finalmente la delimitación de Costas. Todo el conjunto de la ordenación se remitiría a un Plan Especial y se gestionaría mediante la correspondiente Unidad de Ejecución.

Con ello se daría respuesta positiva a esta alegación y a todas las que, por unas u otras razones se han opuesto a las previsiones de ordenación de esta zona según la contemplaba el documento de Aprobación Inicial.

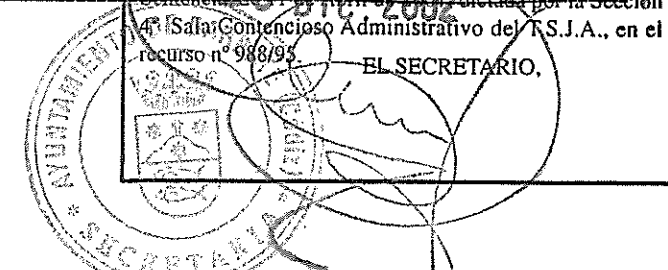
Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **6 FEB. 1996**



ALEGACION N° 120

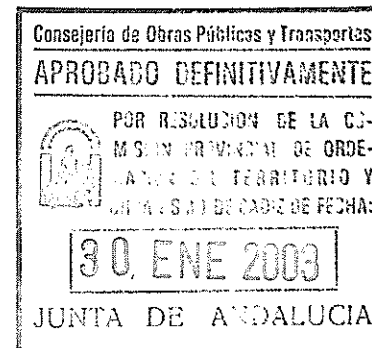
SUSCRITA POR D. JUAN MANUEL BASALLOTE  
 CON DOMICILIO EN AVDA. DEL GENERALISIMO, S/N (BARBATE)  
 EN REPRESENTACION DE EL MISMO  
 CON DOMICILIO EN

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 n° 988/95.



INFORME:

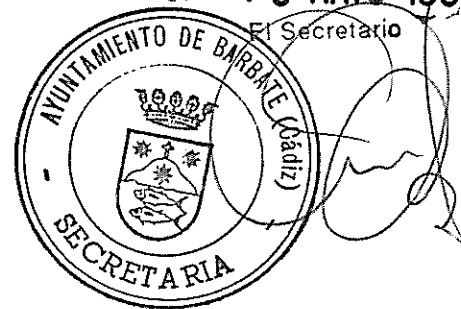
En relación con este escrito se hace constar que el dicente está en lo cierto tratándose de un error cartográfico que hace aparecer como un adarve o callejón lo que es un área libre de parcela. Se debe proceder a su corrección.



**ALEGACION Nº 121**

SUSCRITA POR D. JUAN MIGUEL PASCUAL ORTEGA  
CON DOMICILIO EN C/ VENDIMIADORES, 5 (CONIL DE LA FRA.)  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN

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

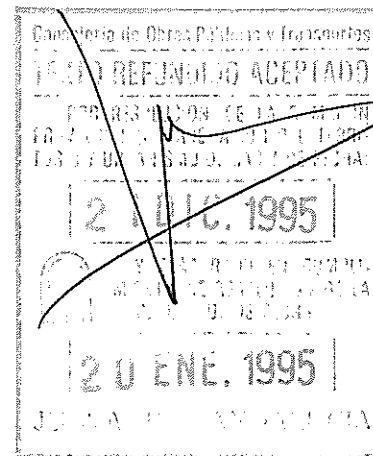
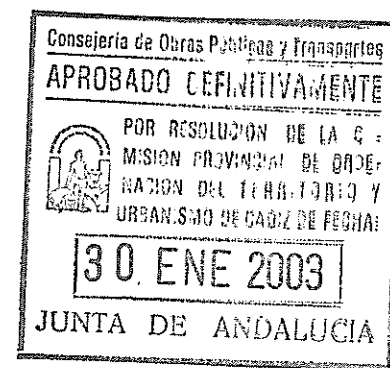
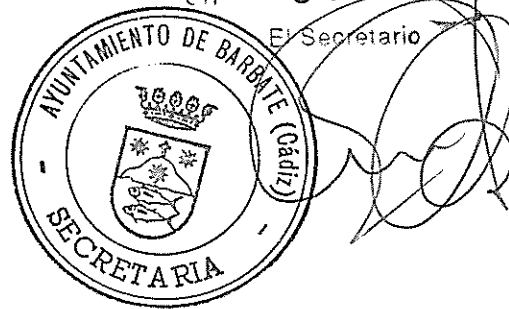


**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) Ninguna parte del término municipal, con independencia de la titularidad pública o privada, queda sin clasificación.
- 2º) Según los datos facilitados por la Delegación de Costas, en este tramo la línea del deslinde coincide con la línea de ribera, tal como se expresa en los correspondientes planos del Plan General.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1995**  
El Secretario



APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23/10/2001, en cumplimiento de la 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.

**ALEGACION Nº 122**

SUSCRITA POR D. JUAN MIGUEL PASCUAL ORTEGA  
D. BRAULIO CRESPO CASTRO  
D. JESUS GOMEZ GROSSO  
CON DOMICILIO EN  
EN REPRESENTACION DE ASOC. DE PROPIETARIOS DE "DUNAS ALTA Y BAJA"  
CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO S/N (BARBATE)

**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) Que la aplicación del Sistema de Expropiación se determinará en virtud de la conveniencia de ejecución y control públicos del conjunto de la Actuación, requisito que se había puesto de manifiesto en algunas manifestaciones institucionales como condición para la desafectación del monte público.

Es cierto, como dice el compareciente, que algunos organismos de la Administración Autonómica han sugerido que sólo se clasifique como Suelo Urbanizable en esta zona el de propiedad privada, pero ya no lo es la afirmación de que "...el redactor no incluye, o se olvida incluir..." tales sugerencias. Ocurre que en efecto los organismos opositores a la propuesta del Avance fueron la Dirección del Parque Natural y la Comisión Provincial de Urbanismo, haciendo hincapié precisamente en el problema de la futura privatización de suelos públicos. De aquí se colige ya que la viabilidad de la operación puede llegar a depender de que se asegure su dirección y control públicos. Pero es que, además, cuando los redactores del Plan afirman el estado en que en ese momento se encuentran las conversaciones con los órganos directivos de la Consejería de Obras Públicas, entre ellos la A.M.A., que pese a la apreciación del dicente relativa a que sostenía una opinión opuesta, ha terminado aceptando la clasificación como Suelo Urbanizable de esos terrenos incluidos inicialmente en el Parque Natural, y su desafectación como monte público. Es cierto que tales criterios no formaron parte de sugerencias expresas en forma documentada, ni podían serlo en aquél momento; pero no es menos cierto que se habían producido en las conversaciones mantenidas por el Ayuntamiento con los mencionados órganos autonómicos para el momento en que se redactó el informe sobre sugerencias. La verdad es que

entonces no se planteaban como sugerencias, sino como una condición firme de la Consejería para poder salvar la propia discrepancia interna y gestionar la intervención de organismos inversores de la Consejería de Hacienda, donde radican las competencias en materia turística. Quizá la utilización del término sugerencias para referirnos a estas condiciones fué desafortunado por su confusión con las referidas al estricto trámite anterior, pero estando la discusión abierta era el nombre que mejor les cuadraba. En ningún caso podría clasificarse tal condición de chantaje, pues forma parte de las facultades de la Administración Pública, tanto Autonómica y Central como municipal, utilizar el sistema de expropiación cuando se justifique en función de los fines propuestos.

2º) Que el Plan Parcial "Monte Duna y Playa de Barbate" no tiene vigencia alguna y en ningún modo puede entenderse que el suelo sobre el que se proyectó tenga la condición jurídica de Suelo Urbano.

Al aprobarse el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano y no quedar incluidos los terrenos del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización "Monte Duna y Playa de Barbate" dentro de la delimitación del Suelo Urbano, se constató por aquella resolución administrativa, ya firme de la Comisión Provincial de Urbanismo, que el citado Plan Parcial no se desarrolló, y que los terrenos no tenían las condiciones urbanísticas para merecer la clasificación de suelo urbano.

Por consiguiente, la clasificación actual y vigente, es de suelo no urbanizable, habiéndose declarado la no vigencia del Plan Parcial "Monte Duna y Playa de Barbate" por la aprobación definitiva del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

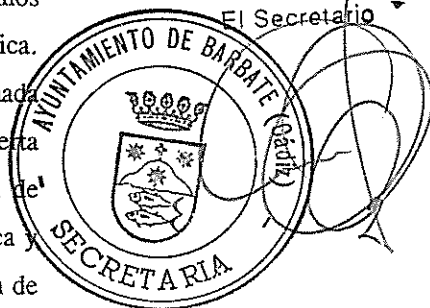
3º) Que la consideración de Urbano a efectos fiscales no es condición para su clasificación como Suelo Urbano en términos urbanísticos.

4º) Por lo que se refiere a sus críticas a la ordenación consideramos que la tendencia a la peatonalización es muy discutible según qué casos, y se justifica en aquéllos en que la intrusión del automóvil llegaría a ser altamente descalificadora por la falta de espacio para paseos peatonales. En el que nos ocupa no puede ni debe prescindirse de la vialidad rodada del paseo, no siendo conveniente prescindir de sus funciones interurbanas ni de la vitalidad que el acceso rodado y los aparcamientos darán al paseo y al puerto, así como tampoco del acceso rodado al puerto industrial. Por eso se disponen amplias aceras y un buen paseo central.

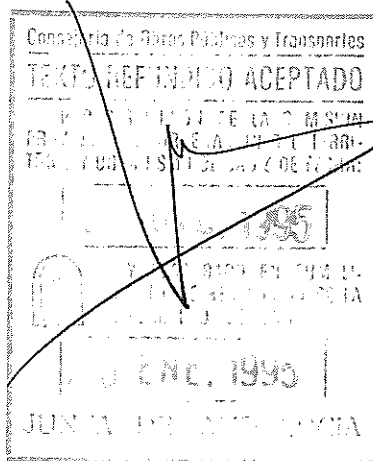
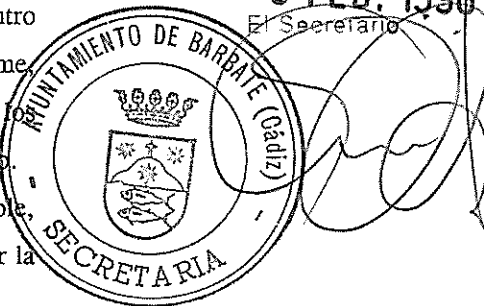
El puerto deportivo llevará sus aparcamientos en el ámbito del P.E.P, y el Plan Parcial B-4 también ajustará sus dotaciones de acuerdo a las especificaciones del Reglamento de Planeamiento, como mínimo, pudiendo aumentarlas ambos en razón de los propios fines del planeamiento.

La parcela de espacio libre triangular viene determinada por la conveniencia de llevar el acceso desde el norte al frente portuario deportivo, otorgándole así un valor emblemático de "puerta" que no se conseguiría si se lleva frente a un punto intermedio de la tapia del puerto

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



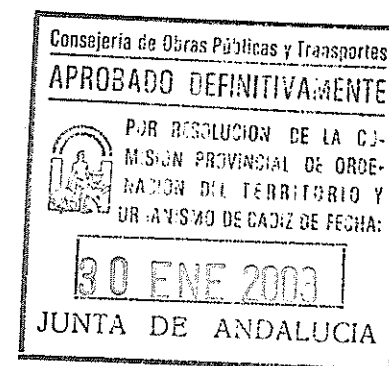
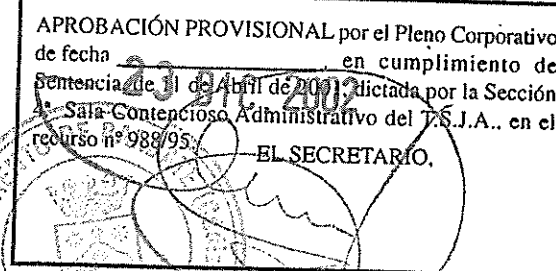
industrial. Tanto ese vial principal como los restantes que se han trazado vienen muy condicionados por la topografía.

En cualquier caso el espacio triangular tiene más de cinco mil metros cuadrados, por lo que difícilmente será residual.

Se nos escapa la razón por la ordenación propuesta en el frente edificado del paseo constituye una mala propuesta que "...no reúne unas condiciones turísticas de un mínimo nivel.....".

La propuesta de ordenación que adjunta no deja de presentar aspectos positivos junto a otros muy discutibles. De todos modos el Plan Parcial goza de amplias facultades ordenadoras que permiten diversas variantes sobre las directrices básicas del Plan General. Asimismo nada impide al Plan Parcial determinar dos Polígonos para la ejecución de sus determinaciones.

No obstante lo dicho en primer lugar dada la actual coyuntura económica y consecuente incertidumbre sobre el plazo en que podrían concretarse las futuras inversiones públicas se estima procedente la segregación del suelo de propiedad privada para su desarrollo por un Plan Parcial, clasificándolo como Suelo Urbanizable Programado, clasificándose el Suelo Público clasificado como Suelo Urbanizable No Programado y dejando su programación a expensas del momento en que se haga efectiva su desafectación así como de que la iniciativa pública concrete sus inversiones.



ALEGACION N° 123

SUSCRITA POR D. ANTONIO PELAYO GUERRA

CON DOMICILIO EN C/ PRIM, 17 (ZAHARA DE LOS ATUNES) (BARBATE)

SUSCRITA POR Dª ANA GARCIA MELERO

CON DOMICILIO EN C/ PRIM, 17 (ZAHARA DE LOS ATUNES) (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

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



INFORME:

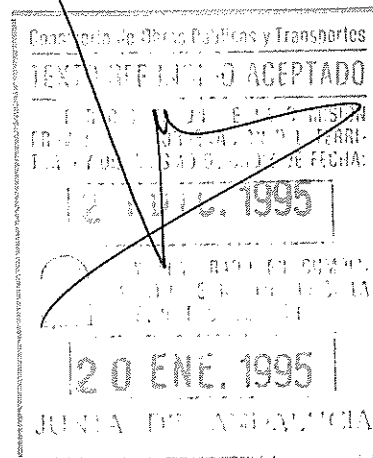
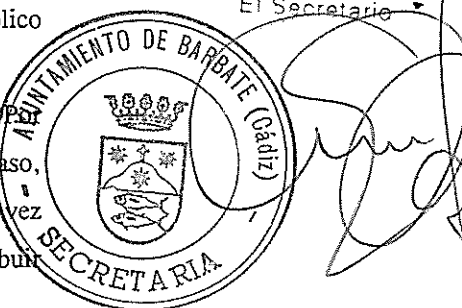
En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) No tenemos conocimiento de que se haya otorgado licencia de obras en esta finca. Si así fuese ha de advertirse el conflicto en que esa licencia puede entrar con el deslinde del dominio público marítimo-terrestre.
- 2º) No se da un trato discriminatorio. El sistema de expropiación está admitido por las leyes. Por otra parte la ejecución por Compensación no siempre es posible, tal como ocurre en este caso, ya que la manzana en que se encuentra su finca no dispone de suelo vacante suficiente -una vez suprimidos y descontados los suelos que pasan a dominio público- para acumular y redistribuir en ellos los aprovechamientos correspondientes a esa parte suprimida.

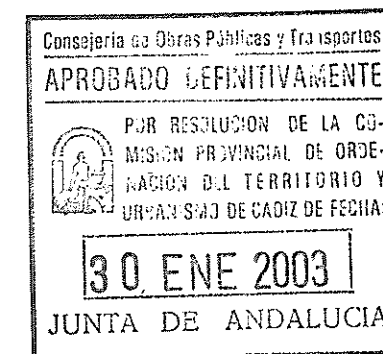
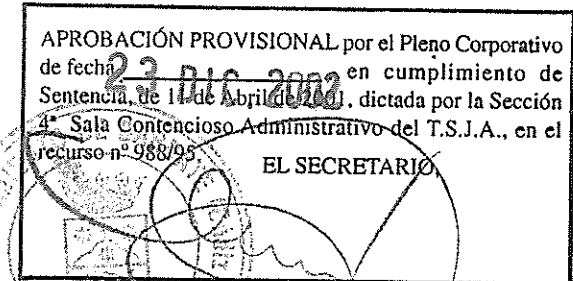
Por ello, donde es posible el Plan propone Unidades de Ejecución por Compensación omitiéndolo donde no resulta técnicamente posible y ejecutable en el programa del Plan.

- 3º) El caso de las edificaciones consolidadas no es muy distinto, pues aunque el Plan deba recogerlas con la calificación que corresponde a su estado de consolidación constructiva, están sometidas al mismo régimen expropiatorio cuyo justiprecio podría ser considerado, a su vez, como discriminatorio, pues no se ejecuta en metálico o en especie a corto plazo, sino a través de una concesión durante treinta años.
- 4º) La propuesta del Plan en su documento de Aprobación Inicial vino determinada por la posición en que queda esta finca respecto del deslinde provisional propuesto por la Dirección General de Costas, siendo lo más conveniente en este supuesto su calificación como Area Libre en el entendimiento de que la expropiación que practique el Ministerio de Obras Públicas y Transportes se justipreciaría sobre el bien afectado cuando entró en vigor la Ley. No obstante si dicha expropiación valorase el suelo como área libre sí que se produciría un perjuicio al

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**



compareciente. Por lo tanto se propone su calificación como uso terciario, uso compatible con el régimen que le asigna la Ley de Costas en las condiciones que dicha Ley determina y que salvaguarda la potencial concesión futura.





ALEGACION N° 124

SUSCRITA POR D<sup>a</sup> JUANA SANTIAGO MARTIN

CON DOMICILIO EN C/ ALBUFERA, 53 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

Si el Plan hubiese previsto tal paseo habría debido delimitar una Unidad de Ejecución para distribuir costes entre los diversos propietarios ya que no es ésta, como decimos, una prioridad de inversión municipal. No puede descartarse que se hubiesen presentado alegaciones contra semejante iniciativa, solicitando el mantenimiento del carácter actual del frente de playa y contra la determinación de obligar a los propietarios a costear una urbanización que se tendría por innecesaria.

Se propone estimar lo solicitado en cuanto a las ordenanzas zonales que afectan a estas propiedades,

desestimando las restantes peticiones.

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

1º) Las construcciones de la zona donde se ubica su parcela tienen una configuración diversa, por lo que resulta complicado, si no imposible, asignar ordenanzas con el mínimo de uniformidad y coherencia necesarios sin dejar algunos parámetros de la edificación existente en fuera de ordenación.

Para resolver esta cuestión a satisfacción tanto de los requerimientos mencionados como de los intereses de los comparecientes u otros afectados que no han alegado, se propone sustituir las ordenanzas de edificación abierta específica A<sub>1</sub> por una ordenanza de edificación abierta -características común en las construcciones de esta zona- que permita el mantenimiento de los parámetros bajo los que se han realizado las edificaciones ya existentes, A<sub>m</sub>.

Aunque el Plan está facultado para cambiar la ordenación vigente, aquí no resulta necesario y no era tal el objetivo propuesto, sino que se trataba simplemente del supuesto erróneo de que la ordenanza A<sub>1</sub> cumplía los requisitos de adecuación a lo ya construido.

2º) Que no es cierto que no se haya acordado expresamente por la Excm. Corporación Municipal la aplicación de Areas de Reparto en Suelo Urbano, siendo válido a tal efecto el propio acuerdo de Aprobación Inicial del Plan General. Por tanto no se contradice la Disposición Adicional Primera de la vigente Ley del Suelo (R.D.L. 1/92 de 26 de Junio).

3º) Que no se deja sin resolver la conexión de las calles que terminan actualmente en la playa, no pareciendo conveniente ni necesario el tratamiento de borde que se solicita para rematar la circulación rodada y peatonal. La afirmación de que éstas son "totalmente irregular" es gratuita. El carácter de esta zona no requiere viario y pavimentación del frente de la playa. La circulación rodada discurre adecuadamente por la carretera de Atlanterra. En cuanto a la circulación peatonal la necesidad de tal paseo no está constatada, siendo una valoración, legítima pero absolutamente subjetiva de los comparecientes. Del mismo modo podrían gustar de un frente de playa asilvestrado, tal como ahora es. En cualquier caso este paseo peatonal no forma parte de los objetivos municipales, aunque no todo lo que no esté previsto en el Plan haya de entenderse como prohibido.

En este sentido nadie impide a los propietarios de parcelas con frente a la playa, asociarse para proyectar un paseo de esta naturaleza y solicitar licencia de obras al Ayuntamiento previa consulta sobre su procedencia.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario

Aprobado por el Pleno Municipal 6 FEB. 1996 Secretario

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
TEXTOS REVISADOS  
120 ENE. 1995  
JUNTA DE ANDALUCIA

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 22 de Abril de 2003, 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

ALEGACION Nº 125

SUSCRITA POR D. BRAULIO CRESPO CASTRO

D. JESUS GOMEZ GROSSO

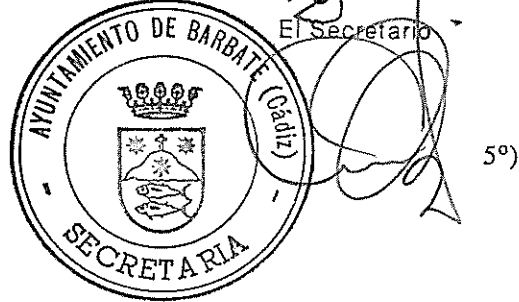
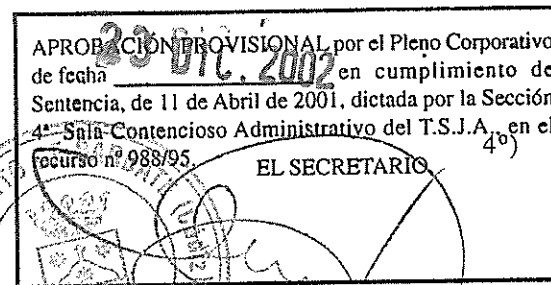
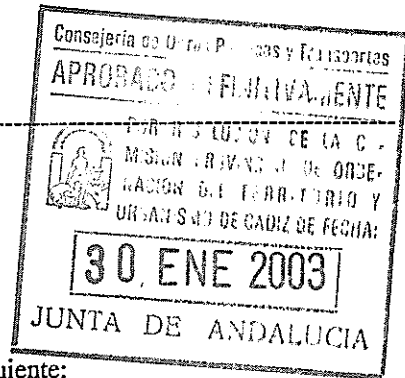
D. FERNANDO DIAZ PESTANA

CON DOMICILIO EN AVDA. DEL GENERALISIMO, S/N (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

INFORME:



En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) La afirmación de que los Aprovechamientos Tipo son reducidos no se fundamenta por los comparecientes. En el Suelo Urbanizable no hay aprovechamientos actuales -actualmente esos suelos son no urbanizables- por lo que, dejando a un lado el lapsus, difícilmente pueden los establecidos por el Plan "establecer un salto radical con los aprovechamientos actuales". Por lo que se refiere al Suelo Urbano los Aprovechamientos Tipo respetan, con carácter generalizado, las edificabilidades que adjudican las ordenanzas actualmente vigentes, en el Area de Reparto SU-1 (Suelo Urbano consolidado sin Unidades de Ejecución). En el Area de Reparto SU-2 (Unidades de Ejecución en Suelo Urbano) ha de tenerse en cuenta la presencia de suelos vacantes anteriormente No Urbanizables, así como el hecho de que las edificabilidades expresadas son brutas, no netas.
- 2º) Se establecen Unidades de Ejecución allí donde es necesario garantizar la distribución entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística de zonas que guardan una coherencia técnica y funcional que las configura como unidades operativas e independientes, y en las que se garantiza su viabilidad económica.  
 Por ello, no puede establecerse a priori un diseño de unidad de ejecución-tipo, sino que su delimitación es una labor a posteriori de la tarea de distribución técnica, debiendo abarcar aquéllos suelos, y sólo aquéllos que, en cada caso, son precisos para alcanzar la necesaria coherencia técnica y económica que permitan la adecuada ordenación y la equitativa distribución de cargas y beneficios.
- 3º) Ante la insistencia en que el Plan no respeta en el suelo urbano las edificabilidades del vigente P.D.S.U. debemos repetir que los dicentes no lo justifican y que el Plan respeta de forma generalizada dichas edificabilidades aún cuando está facultado para revisarlas.

Por otra parte es evidente que pueden darse supuestos en el que la ordenación prevista impida que algunas parcelas puedan edificar lo permitido en el P.D.S.U. Pero en estos casos, que se justifican por operaciones de remodelación o de alineaciones o Reforma Interior, obtención de equipamientos públicos, etc, se garantiza a los propietarios un aprovechamiento urbanístico que restituye en otro lugar

las posibles pérdidas consiguientes en términos equiparables.

De las Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable no puede predicarse que sean grandes ni pequeñas sin utilizar un término comparativo de carácter preceptivo que pueda utilizarse como referencia. Su tamaño viene determinado, precisamente, porque se tiene en cuenta -al contrario de lo que alegan los dicentes- el estado de la propiedad, habiéndose dimensionado de modo que, junto a las áreas parcialmente consolidadas, se engloben bolsas de suelos vacantes que permitan la adecuada ordenación así como la equidistribución de cargas y beneficios.

La afirmación de que estas determinaciones deberían de haberse decidido mediante convenio con los propietarios no tiene base jurídica alguna. En cualquier caso las Unidades de Ejecución en el Suelo Urbanizable podrían subdividirse, de modo justificado, en el Plan Parcial si con ello se facilita su gestión sin detrimento de aquellos objetivos prioritarios anteriormente reseñados.

El establecimiento de Areas de Reparto en Suelo Urbano viene determinado por la decisión administrativa de aplicar a Barbate -aún siendo un municipio de población inferior a la cifra de 25.000 habitantes- el nuevo régimen del suelo en su integridad. La Administración Urbanística está facultada para tal decisión y no se contraviene por ello la Disposición Adicional Primera del Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D.L. 1/1.992 de 26 de Junio).

Las quejas sobre la subdivisión de la cartografía deben dirigirse al servicio cartográfico de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía que, a buen seguro, tendrá una respuesta justa y oportuna.

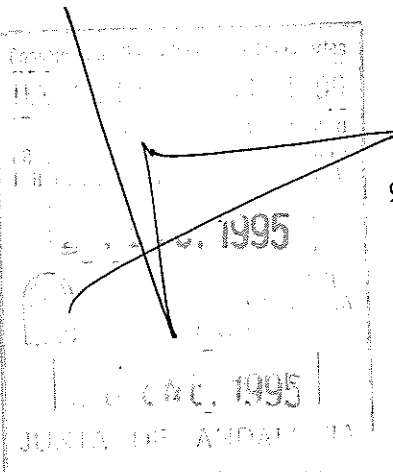
En cualquier caso el problema se resuelve con facilidad. Basta con sacar copias o reproducibles de los planos, cortar "a sangre" y montar. Se obtendrá así una visión completa y nada confusa del conjunto, que puede reproducirse de nuevo y subdividirse al gusto de cada propietario, dejando sus parcelas en el centro de los correspondientes planos.

La afirmación de que se hacen planteamientos más "de diseño" que "de valentía" para acometer los problemas urbanísticos es gratuita en el contenido, en cuanto no se justifica y desafortunada, por decirlo suavemente, en la forma.

No es cometido preceptivo de un Plan Urbanístico la realización de un programa de desarrollo de los recursos naturales, la mayoría de los cuales están, además, bajo la competencia de otras administraciones. No se pueden hacer políticas para las que no se cuenta con instrumentos. La única política que en este sentido puede hacer el Ayuntamiento es la urbanística-turística y a esta si se dedica el Plan.

Es gratuita la afirmación de que "deben potenciarse más las conexiones internas y externas de todos los núcleos y los suelos no urbanizables para su mejor explotación y disfrute" y añade "ya que somos un término de grandes superficies protegidas".

El Plan ya dispone una fuerte inversión en carreteras y no puede contar con más recursos de inversión municipal ni de otras administraciones. El Plan asigna recursos de acuerdo a sus prioridades, pero no contiene todo lo que sería bueno hacer. Por otra parte estas inversiones no tienen por qué dejar de hacerse por no estar en el Plan si por ventura hubiese recursos y el Ayuntamiento no tuviese otras prioridades.



10º) ¿Qué protección necesitan las Hazas de la Suerte? La afirmación de que debería darse especial protección -¿por qué? ¿de qué?- a las Hazas de la Suerte es otra gratuidad de los comparecientes.

11º) ¿Qué es dar una respuesta más realista y más a corto plazo a las parcelaciones ilegales de Zahara? Dígase en que podría consistir esa opción y será el momento de discutirla.

La afirmación de que no se entiende la diferencia de tratamiento de las distintas zonas marcadas es una predicación pseudoindicativa que encubre una estimativa, que los comparecientes no la entienden o no quieren entenderla.

12º) Respecto a la supuesta falta de tratamiento adecuado a la parcelación de San Ambrosio ha de insistirse en lo anterior ¿Qué propondrían? ¿Por qué hay que legalizarla?.

13º) Respecto de las operaciones de cirugía: ¿Cuáles son las complicadas? ¿Cuáles las titánicas y cuáles las incompletas? Resulta increíble que ante el espectáculo del desorden de la edificación producida por el crecimiento de Barbate en los últimos veinte o treinta años, alguien defienda la colmatación espontánea del Suelo Urbano bajo las mismas pautas. Las operaciones de cirugía son muy pocas, la mayor parte de los nuevos trazados se asignan en suelos vacantes y se someten a planeamiento especial. Ello, por otra parte no equivale a paralización, a menos que se esté diciendo que se toma por papel mojado el Programa del Plan.

14º) La colmatación de El Zapal será excesiva en su particular apreciación, que no justifica. Se dota con una plaza de más de mil metros cuadrados, suficiente a la escala de Barbate, cuya plaza central, la de la Inmaculada, no sobrepasa los dos mil ochocientos y no tiene un uso intenso.

15º) No hay alineaciones naturales, todas son artificiales. Los cambios de alineación constituyen una técnica urbanística bien asentada disciplinadamente y de su empleo no se deriva del modo consustancial que dice el compareciente la aparición de manzanas sin esquinas o con "bocados".

16º) La solución a los aparcamientos en el Paseo Marítimo no puede dejar libre de edificación los solares municipales, cuya capacidad de acogida de plazas es insignificante respecto a la acumulación de vehículos que se produce en los días de gran afluencia.

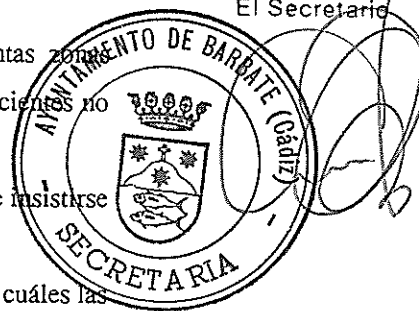
Es absurdo decir que con ello se pierden vistas al mar, las perderán los usuarios de la edificación situada en segunda fila tras los solares municipales y, en cambio las ganarán las fachadas de las nuevas edificaciones, con lo que ni se pierden ni se ganan vistas al mar.

17º) Lo de que "no se potencia" la conexión desde el pueblo con la margen izquierda del río Barbate debería basarse en la demostración de que debe hacerse tal cosa. Por otra parte el Plan no se opone a ello, no siendo necesario que el Plan refleje todas las posibilidades de actuación territorial. Si el Ayuntamiento o la Dirección General de Costas o ambos de consuno, deciden tender un nuevo puente o pasarela y adecuar para usos recreativos la margen izquierda, nada hay en el Plan que lo prohíba o lo impida.

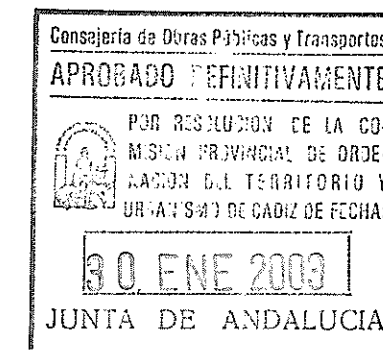
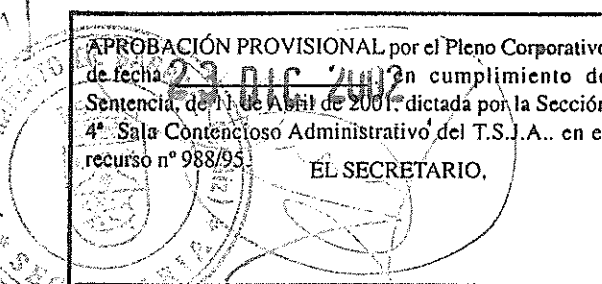
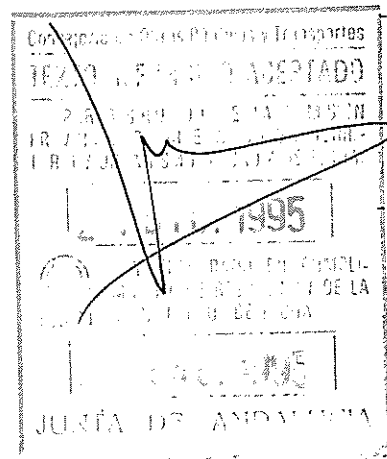
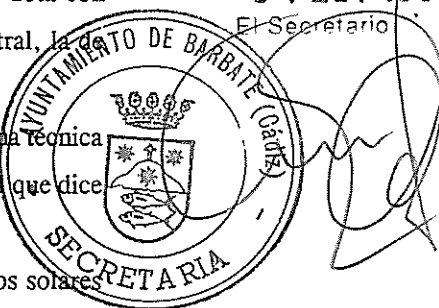
18º) ¿Qué mayor conexión se necesita con El Cañillo y cuáles serían sus virtudes conservadoras? Y, por cierto ¿es que esa playa está "mal conservada"?

19º) Las supuestas disfuncionalidades de la nueva vía de acceso al SUP B-4 nada tienen que ver con el trazado que proponen. En el tramo de entrada al pueblo no hay congestión de tráfico. No se necesita descongestionar tráfico hacia el Núcleo Urbano en ese tramo. La congestión se genera en el interior

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



del núcleo por la insuficiencia de su viario en relación a la demanda. La nueva calle de borde paralela a la variante cumple las funciones que en ese aspecto se podrían requerir de aquella con segregación de ambos tipos de tráfico y consiguientes ventajas en cuanto a fluidez y seguridad.

20º) No es requisito esencial que los promotores del área turística anexa al puerto sean promotores de Barbate.

21º) Las calles de Zahara que salen de la población hacia la zona Marítimo-Terrestre no son ni tienen que ser conexiones de tráfico rodado, sino simples sendas a la playa.

22º) La U.E. Z-4 no es arbitraria. Organiza un vial de salida al tráfico y estacionamiento que hoy sólo cuentan con la calle Dolores Sánchez Rodríguez, que se congestiona en días de mucha afluencia al acoger simultáneamente las circulaciones de entrada y salida. El resto de su configuración viene impuesto por la delimitación del Dominio Público Marítimo-Terrestre.

23º) La demanda de un pequeño polígono industrial en Zahara no puede satisfacerse dada la condición de Dominio Público Marítimo-Terrestre del suelo donde podría haberse ubicado.

24º) Las variaciones en la delimitación del Suelo Urbano de Los Caños son de menor cuantía y responden a sugerencias anteriores o a criterios de zonificación. El Avance del Plan no obliga al Plan y menos en cuestiones de detalle.

25º) La delimitación del Suelo Urbanizable no es arbitraria, sino que amplía la prevista en el Avance para recoger las sugerencias relativas a la nueva variante y evitar algunos de los conflictos que la propuesta en el Avance suscitaba.

26º) Su solución no se retrasa, lo que se hace es darle como plazo el Segundo Cuatrienio (no Cuatrimestre). Nadie impedirá a quienes lo deseen actuar en el Primero.

Conclusiones:

- A vista de pájaro el Plan podrá parecer lo que sea, pero siendo falsas las premisas no puede esperarse acertar en las conclusiones.

La segunda no se fundamenta. La actividad no puede animarse a base de mantener la ilegalidad de las actividades urbanizadoras y edificatorias, ni de eludir las cesiones y obligaciones de los propietarios y promotores de suelo, si es a eso a lo que se refiere, lo cual, desde luego, no queda patente en la alegación.

En realidad este no es un escrito de alegaciones, sino de sugerencias. Ni una sola de sus afirmaciones se fundamenta jurídicamente en preceptos legales que hubiesen sido ignorados por el Plan y obligasen a la estimación de lo sugerido, que no solicitado. Se propone su desestimación.

ALEGACION Nº 126

SUSCRITA POR D. JOSE SANCHEZ

CON DOMICILIO EN BAR LAS DUNAS (CAÑOS DE MECA)

SUSCRITA POR D. JAVIER FERNANDEZ BLANCO

CON DOMICILIO EN CTRA. DEL FARO, S/N (CAÑOS DE MECA)

SUSCRITA POR Dª JOSEFA BLANCO TERNERO

CON DOMICILIO EN BAR CUATRO VIENTOS (CAÑOS DE MECA)

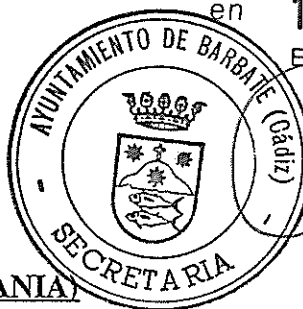
SUSCRITA POR D. RUEDIGER G.J. HARMUTH

CON DOMICILIO EN C/ TILSITER STR., 4 (NEERSBUSCH) (ALEMANIA)

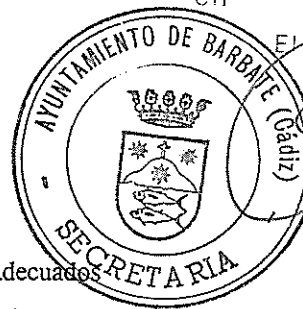
EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

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



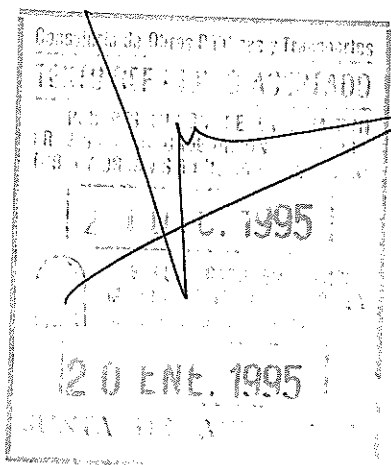
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) Las parcelas según puede constatarse no tienen todos los servicios urbanísticos adecuados exigidos por el art. 10 del Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de junio para ser consideradas como suelo urbano, ni tienen la edificación consolidada en más de las 2/3.
- 2º) Las Normas Subsidiarias de Barbate no entraron en vigor, por lo que el documento de Avance carece de efectos jurídicos vinculantes, y ello con independencia de que la argumentación relativa a que en el Avance de las Normas Subsidiarias, estaban clasificadas como Suelo Urbano sujetas a la tramitación de un Plan Parcial es incongruente, porque el Plan Parcial es el instrumento de desarrollo del Suelo Apto para urbanizar y no del Suelo Urbano.
- 3º) La razón por la cual el Plan General no estima conveniente la clasificación de Suelo Urbano Programado de las citadas parcelas no se basa de forma exclusiva en el régimen derivado de la Ley de Costas, sino en razón de los propios criterios de ordenación propios del Plan, que suponen evitar el desarrollo de crecimientos urbanos apoyados en la carretera del faro y su entorno.



ALEGACION Nº 127

SUSCRITA POR D. BRAULIO CRESPO CASTRO

CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, S/N (BARBATE)

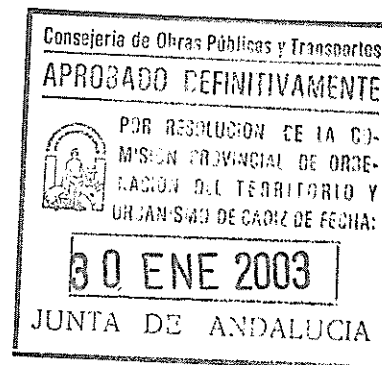
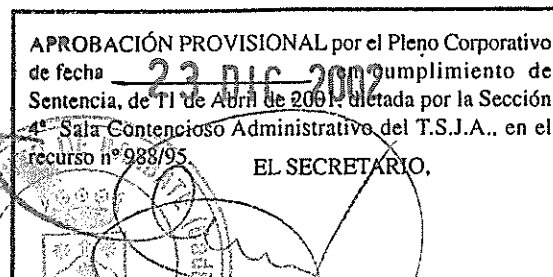
EN REPRESENTACION DE D. CARLOS SAMANIEGO OVIEDO

CON DOMICILIO EN C/ FRANCISCO SUAREZ, 16 (MADRID)

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

- 1º) Su solicitud no es fundamentada jurídicamente.
- 2º) La calificación de un terreno como Sistema General no significa que no tenga aprovechamiento urbanístico lucrativo para su titular, por el contrario le corresponde el 50% ó el 75% del Aprovechamiento Tipo, dependiendo de su clasificación de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Programado.



221  
APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 22 DIC 2002 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2004, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.  
EL SECRETARIO.

ALEGACION Nº 128

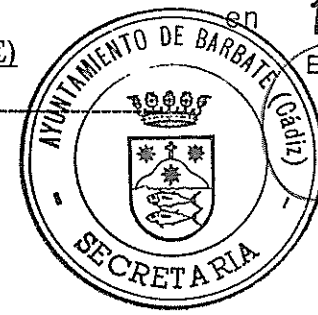
SUSCRITA POR D. BRAULIO CRESPO CASTRO

CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, S/N (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE D. MANUEL LOPEZ SANCHEZ

CON DOMICILIO EN AVDA. QUEIPO DE LLANO, 35 (BARBATE)

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



*[Handwritten signature]*  
2

**INFORME:**

El tratamiento de la ribera del Barbate previsto en el Avance se cambió en el documento de Aprobación Inicial para atender los deseos de permanencia en el lugar de los actuales residentes. No obstante se mantuvo el proyecto de una fuerte remodelación urbana que permitiese regenerar este borde, actualmente muy degradado, del núcleo urbano de Barbate. La operación prevista implicaba fuertes inversiones en infraestructura y se concibió de modo que permitiese realojar a los residentes, compensar a los propietarios que aportaban sus parcelas y edificaciones y financiar los costes con los excesos de aprovechamiento.

Sin embargo, y a pesar de ello, la mencionada remodelación no cuenta con la acogida necesaria para llevarse a cabo en los términos previstos por el Ayuntamiento y, alternativamente, se cuenta ahora con un compromiso de la Dirección General de Costas para la construcción de un paseo de ribera. Esta última circunstancia permite suprimir gran parte de la carga urbanizadora de esta operación, parte de la cual está, además, asumida por la Dirección General de Obras Hidráulicas, que está proyectando el nuevo colector que discurrirá por la ribera dentro del Plan de Saneamiento Integral del municipio. En estas condiciones puede disminuirse la componente remodeladora del Plan.

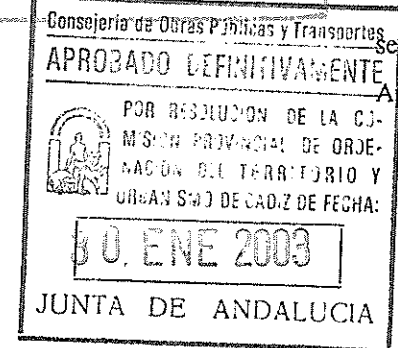
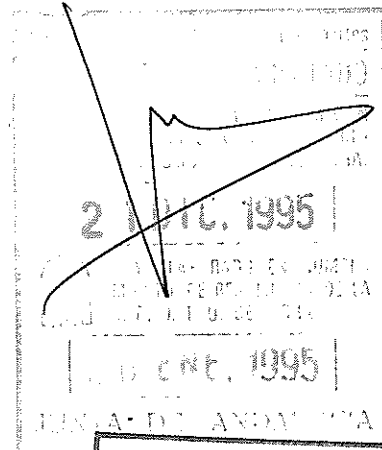
Se propone, en consecuencia, remodelar la margen derecha del cauce en el tramo comprendido entre el puerto y la antigua Lonja, sustituyendo los patios traseros de las viviendas de Ronda del Río por una banda de uso comercial que dé fachada al nuevo paseo y áreas libres y zonas verdes que se proyectan en la ribera. Por lo que se refiere a las naves y viviendas con fachada a la Avenida Queipo de Llano se propone dejar abierta la posibilidad de su mantenimiento y rehabilitación en las condiciones que permita finalmente la delimitación de Costas. Todo el conjunto de la ordenación se remitiría a un Plan Especial y se gestionaría mediante la correspondiente Unidad de Ejecución.

Con ello se daría respuesta positiva a esta alegación y a todas las que, por unas u otras razones se han opuesto a las previsiones de ordenación de esta zona según la contemplaba el documento de Aprobación Inicial.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



*[Handwritten signature]*



ALEGACION Nº 129

SUSCRITA POR D. BRAULIO CRESPO CASTRO

CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, S/N (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE D. MANUEL LOPEZ SANCHEZ

CON DOMICILIO EN AVDA. QUEIPO DE LLANO, 35 (BARBATE)

**INFORME:**

El tratamiento de la ribera del Barbate previsto en el Avance se cambió en el documento de Aprobación Inicial para atender los deseos de permanencia en el lugar de los actuales residentes. No obstante se mantuvo el proyecto de una fuerte remodelación urbana que permitiese regenerar este borde, actualmente muy degradado, del núcleo urbano de Barbate. La operación prevista implicaba fuertes inversiones en infraestructura y se concibió de modo que permitiese realojar a los residentes, compensar a los propietarios que aportaban sus parcelas y edificaciones y financiar los costes con los excesos de aprovechamiento.

Sin embargo, y a pesar de ello, la mencionada remodelación no cuenta con la acogida necesaria para llevarse a cabo en los términos previstos por el Ayuntamiento y, alternativamente, se cuenta ahora con un compromiso de la Dirección General de Costas para la construcción de un paseo de ribera. Esta última circunstancia permite suprimir gran parte de la carga urbanizadora de esta operación, parte de la cual está, además, asumida por la Dirección General de Obras Hidráulicas, que está proyectando el nuevo colector que discurrirá por la ribera dentro del Plan de Saneamiento Integral del municipio. En estas condiciones puede disminuirse la componente remodeladora del Plan.

Se propone, en consecuencia, remodelar la margen derecha del cauce en el tramo comprendido entre el puerto y la antigua Lonja, sustituyendo los patios traseros de las viviendas de Ronda del Río por una banda de uso comercial que dé fachada al nuevo paseo y áreas libres y zonas verdes que se proyectan en la ribera. Por lo que se refiere a las naves y viviendas con fachada a la Avenida Queipo de Llano se propone dejar abierta la posibilidad de su mantenimiento y rehabilitación en las condiciones que permita finalmente la delimitación de Costas. Todo el conjunto de la ordenación se remitiría a un Plan Especial y se gestionaría mediante la correspondiente Unidad de Ejecución.

Con ello se daría respuesta positiva a esta alegación y a todas las que, por unas u otras razones se han opuesto a las previsiones de ordenación de esta zona según la contemplaba el documento de Aprobación Inicial.

**ALEGACION N° 130**

**SUSCRITA POR D. BRAULIO CRESPO CASTRO**

**CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, S/N (BARBATE)**

**EN REPRESENTACION DE D. MANUEL LOPEZ SANCHEZ**

**CON DOMICILIO EN AVDA. QUEIPO DE LLANO, 35 (BARBATE)**

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

El Secretario



**INFORME:**

El tratamiento de la ribera del Barbate previsto en el Avance se cambió en el documento de Aprobación Inicial para atender los deseos de permanencia en el lugar de los actuales residentes. No obstante se mantuvo el proyecto de una fuerte remodelación urbana que permitiese regenerar este borde, actualmente muy degradado, del núcleo urbano de Barbate. La operación prevista implicaba fuertes inversiones en infraestructura y se concibió de modo que permitiese realojar a los residentes, compensar a los propietarios que aportaban sus parcelas y edificaciones y financiar los costes con los excedentes de aprovechamiento.

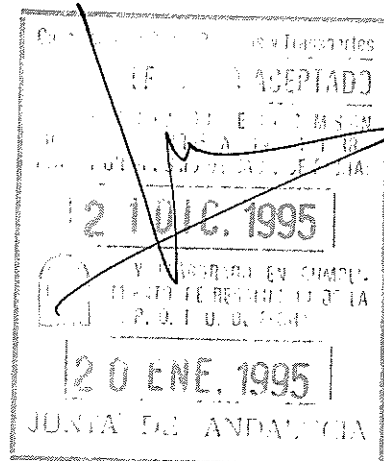
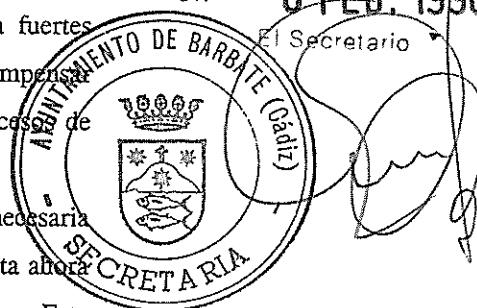
Sin embargo, y a pesar de ello, la mencionada remodelación no cuenta con la acogida necesaria para llevarse a cabo en los términos previstos por el Ayuntamiento y, alternativamente, se cuenta ahora con un compromiso de la Dirección General de Costas para la construcción de un paseo de ribera. Esta última circunstancia permite suprimir gran parte de la carga urbanizadora de esta operación, parte de la cual está, además, asumida por la Dirección General de Obras Hidráulicas, que está proyectando el nuevo colector que discurrirá por la ribera dentro del Plan de Saneamiento Integral del municipio. En estas condiciones puede disminuirse la componente remodeladora del Plan.

Se propone, en consecuencia, remodelar la margen derecha del cauce en el tramo comprendido entre el puerto y la antigua Lonja, sustituyendo los patios traseros de las viviendas de Ronda del Río por una banda de uso comercial que dé fachada al nuevo paseo y áreas libres y zonas verdes que se proyectan en la ribera. Por lo que se refiere a las naves y viviendas con fachada a la Avenida Queipo de Llano se propone dejar abierta la posibilidad de su mantenimiento y rehabilitación en las condiciones que permita finalmente la delimitación de Costas. Todo el conjunto de la ordenación se remitiría a un Plan Especial y se gestionaría mediante la correspondiente Unidad de Ejecución.

Con ello se daría respuesta positiva a esta alegación y a todas las que, por unas u otras razones se han opuesto a las previsiones de ordenación de esta zona según la contemplaba el documento de Aprobación Inicial.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**

El Secretario



**ALEGACION N° 131**

**SUSCRITA POR D. BRAULIO CRESPO CASTRO**

**CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, S/N (BARBATE)**

**EN REPRESENTACION DE Dª MARIA DOLORES ROMERO MORILLO**

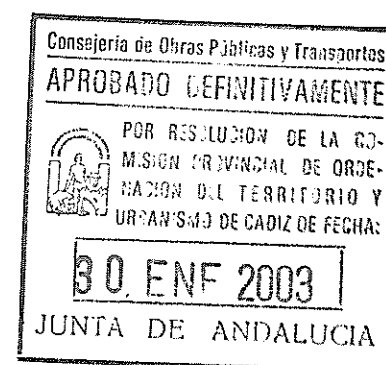
**CON DOMICILIO EN C/ JACINTO BENAVENTE, 5 (BARBATE)**

222  
APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **3 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.

**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar que:

- 1º) No justifica jurídicamente su petición. Los documentos que aporta no implican la condición urbanística de Suelo Urbano. No obstante y por distintas razones se ha propuesto la clasificación como Suelo Urbano de todo el ámbito de la Unidad de Ejecución CM-1.
- 2º) La clasificación de Suelo Urbano únicamente viene dada por la concurrencia de los requisitos establecidos en el art. 10 del Real Decreto Legislativo 1/92.
- 3º) La existencia de licencia para el vallado no presupone una determinada Clasificación, por cuanto dicha licencia es un derecho que tiene cualquier titular de un terreno.
- 4º) De los planos del parcelario aportados, únicamente se deduce que estamos en presencia de una parcelación.
- 5º) El plano aportado de alineaciones corresponde al documento de las Normas Subsidiarias de Barbate, que no tiene efectos jurídicos algunos por no haber entrado en vigor.
- 6º) Las alegaciones efectuadas en el expediente de deslinde no condicionan al Plan, y ello porque
  - a) no han sido aceptadas por el Ministerio de Obras Públicas
  - b) el expediente de deslinde no es el procedimiento para determinar la clasificación urbanística de un suelo, sino que esto es propio del Plan. El procedimiento de deslinde tiene por objeto la determinación de lo que es dominio público marítimo-terrestre.
- 7º) Tampoco es determinante para la clasificación de un terreno como Urbano la consideración que posea en los distintos registros administrativos a efectos fiscales.



ALEGACION N° 132

SUSCRITA POR D. AGUSTIN MEDINA CHICO

CON DOMICILIO EN C/ MARIA LUISA, 100 (ZAHARA DE LOS ATUNES)

(BARBATE)

EN REPRESENTACION DE ASOCIACION DE VECINOS "EL PALACIO"

CON DOMICILIO EN

-----

**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar que:

- 1º) La conceptualización del período de información pública "como críptico y falto de transparencia democrática" es incorrecta e injusta.

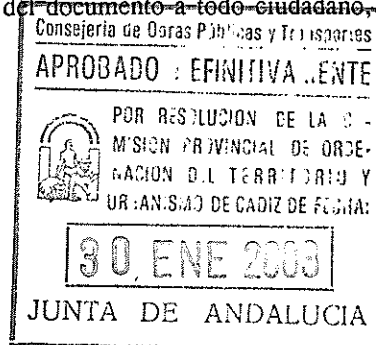
Es incorrecta, porque el Excmo. Ayuntamiento ha cumplido con los trámites de participación ciudadana establecidos en la legislación urbanística para la elaboración y aprobación de un planeamiento general: así, de una parte ha sometido el documento de Avance a información pública para sugerencias, y de otro, ha abierto un período de participación para alegaciones tras el acuerdo de aprobación inicial, duplicando facultativamente el plazo establecido.

Es injusta, porque los trámites de participación ciudadana se han realizado, no sólo formalmente sino materialmente.

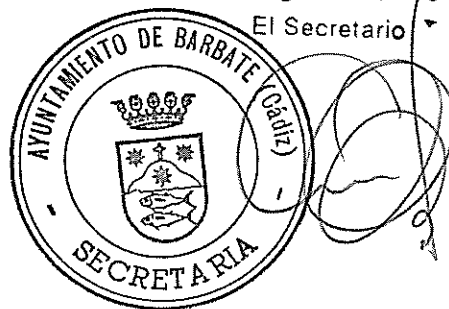
En efecto, el Ayuntamiento organizó con la presencia del equipo redactor varias sesiones informativas con los ciudadanos. En estas reuniones se explicó el contenido del documento, justificándose cada propuesta, extendiéndose incluso sobre los derechos y deberes de los propietarios afectados por el proceso urbanístico.

Estas reuniones se celebraron también en Zahara con gran afluencia de ciudadanos.

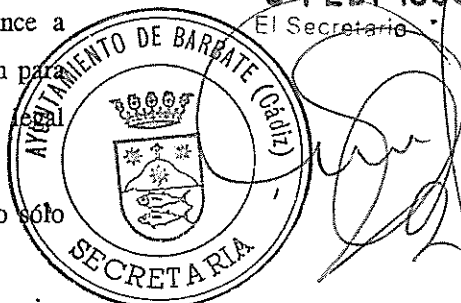
El documento ha estado expuesto en las dependencias municipales teniendo un técnico municipal la labor específica de información. Por otra parte, a nadie se ha negado la posibilidad de hacer copias parciales de aquellos documentos, incluido la planimetría del P.G.O.U. aprobado inicialmente y del documento de Avance, lo que resulta evidente es que es materialmente imposible proporcionar una copia completa del documento a todo ciudadano, sea por motivo económico, de tiempo o técnicos.



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **19 MAYO 1995** 2º)  
El Secretario



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



Que el trámite de información ciudadana ha sido efectivo se constata por el contenido de las alegaciones presentadas, demostrativas de un conocimiento acertado del Plan, incluida la alegación de la Asociación de Vecinos "El Palacio".

Por todo lo anterior, no procede la prórroga del trámite de información pública.

La pretensión de la Asociación de iniciar "un proceso que concluya lo antes posible en la utilización de los mecanismos previstos en el art. 45 de la Ley 7/1.985" para la administración descentralizada de núcleos de población separados no se valora por no ser éste el procedimiento legal establecido para ello.

Por lo que se refiere a la pretensión de elaborar un Plan de Conjunto para la zona de Zahara que abarque terrenos del término municipal de Tarifa hay que decir, en primer lugar que la posibilidad establecida en el art. 110 del T.R.L.S. (Real Decreto Legislativo 1/92) de formulación de un Plan de conjunto es una medida excepcional justificable sólo en la medida en que se da la circunstancia de un municipio en el que por la concurrencia, de una parte de unas determinadas inercias de carácter socioeconómico, y de otra, de determinadas componentes y limitaciones de carácter físico o territorial se precisara que sus necesidades de suelo apto para edificar se satisfagan en término municipal de municipio limítrofe.

Este no es el caso del municipio de Barbate, ni de forma parcial del núcleo de Zahara de los Atunes, según se deduce de la información urbanística, siendo un instrumento planificador suficiente para ordenarlo urbanísticamente el Plan General de Barbate, sin perjuicio que en la revisión futura del mismo se proceda a analizar la sugerencia de la Asociación a la luz de la evolución y dinámica que se produzca.

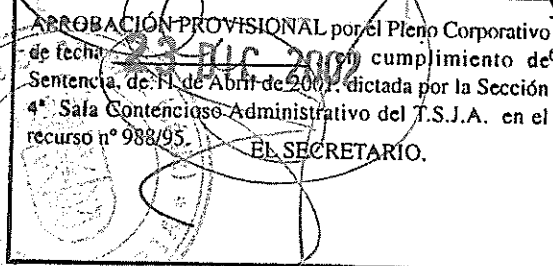
Por otra parte, la función de coordinación entre los respectivos planes generales de municipios limítrofes corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes que ostenta la competencia de la aprobación definitiva de aquellos planes.

Por todo lo expuesto, debe rechazarse la pretensión de elaborar un Plan de conjunto entre Barbate y Tarifa para abordar la ordenación del núcleo de Zahara.

La argumentación relativa a la aplicación de la Ley de Costas, aunque debe desdramatizarse y reducir la cuestión a sus justos términos, es una opinión coincidente sobre los problemas que pueden plantearse por una aplicación estricta y formalista de la legislación de costas.

Pero en este punto es conveniente distinguir de una parte, lo que es dominio público marítimo-terrestre, y de otra la extensión y ordenación de las zonas de servidumbre de protección.

Así en el primer caso, es de obligado cumplimiento el reflejar en los planos el deslinde y la delimitación de la ribera del mar, y cualquier tipo de divergencias no puede plantearse desde el Plan, sino en el procedimiento de deslinde propiamente dicho que corresponde tramitar al



Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

En el segundo caso, en las zonas de servidumbre de protección, el Plan trata, dentro de las limitaciones establecidas por la Ley de Costas, de establecer una ordenación coherente.

4º) Sobre las cuestiones de carácter puntual:

4.1. Suelo Urbano Consolidado:

- a) El tación al que se refiere está pavimentado y tiene una puerta en un rincón pareciendo suelo público. Se estudiará y, en su caso se rectificará.
- b) La parcela a que se refieren es efectivamente tal y no parte del sistema viario. Se procederá a su rectificación.
- c) La pequeña edificación calificada como docente ha sido objeto de otra alegación, pudiendo calificarse de S.I.P.S., tal como solicitan los comparecientes, mediante la correspondiente expropiación, o como edificación tradicional (VT).

4.2. Suelo Urbano en Unidades de Ejecución:

- a) La cuestión de la titularidad pública o privada de el Real de la Almadra no es algo que le corresponda dilucidar a un Plan General, éste lo que si puede es proponer el destino público o privado de un suelo para el futuro, y prever sus modos de adquisición para el caso de que siendo privado se proponga su pase al dominio público.

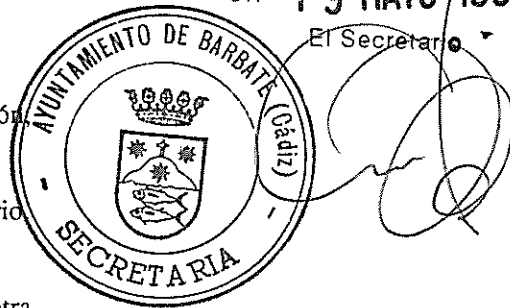
El Plan General parte en principio de que el Ayuntamiento no es el titular registral del edificio, igualmente carece de la capacidad financiera para expropiarlo en su totalidad. Desde estas consideraciones se ha optado desde el Plan el de asignarle una determinada edificabilidad, y la posibilidad de realojar las viviendas que se encuentran en el frente costero.

Este criterio general es el válido, sin perjuicio de que la propuesta concreta establecida en el documento de Aprobación Inicial pueda modificarse y remitirse para su desarrollo a un instrumento más específico.

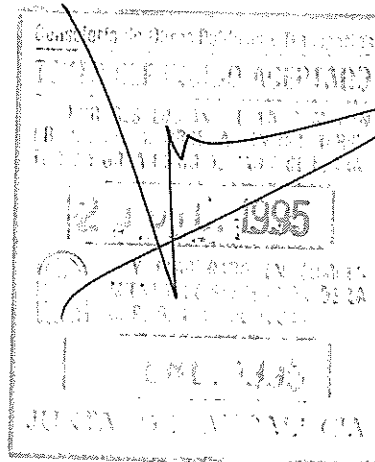
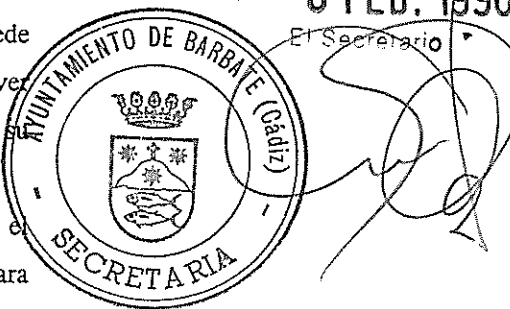
Dicho lo anterior, si la Asociación tiene la certeza de la titularidad pública de los terrenos en cuestión tiene abierta la posibilidad de instar la acción investigadora de conformidad con el art. 46 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

- b) El Plan Especial tiene capacidad normativa, pudiendo efectuar correcciones de detalle a la normativa del Plan en cuestiones que no tengan alcance general, como sería el permitir que los anexos complementarios de la iglesia superen el 40% allí previsto.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



- c) El vial que linda con la playa en la UE Z-4 no es excesivo, y viene dada por la necesidad de establecer una continuidad con el previsto en UE Z-3 en las precarias condiciones que permite la tortuosa traza del deslinde provisional propuesto por la Dirección General de Costas para el dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre. La edificación ha de retranquearse para no ocupar la servidumbre de protección, por lo que no pueden ampliarse las superficies edificables de las dos manzanas que lindan con la vía en cuestión.

Tal circunstancia, forzada por el deslinde de Costas, no discrimina a los propietarios de esta Unidad de Ejecución, cuyo aprovechamiento susceptible de apropiación es, proporcionalmente, el mismo que el de todos los propietarios de suelo cuyas fincas estén incluidas en el área de reparto AR-SU-2.

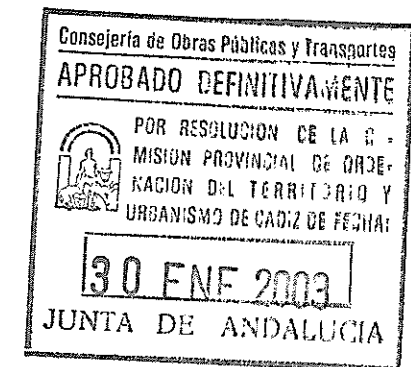
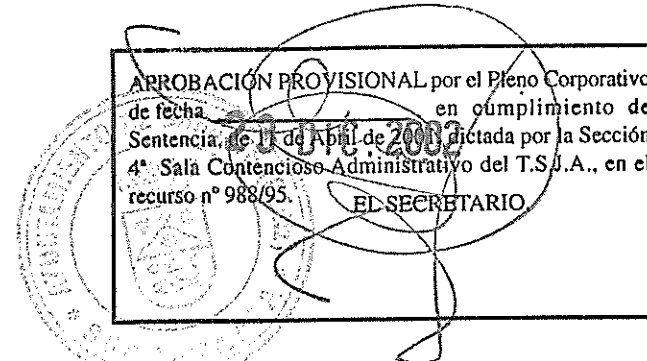
- d) Parece pertinente aceptar la propuesta de actuar por el Sistema de Cooperación.
- e) Los terrenos de la UE-SU-Z5, a tenor de los datos disponibles cuentan con un grado de urbanización suficiente para la ordenación prevista y la capacidad de usos que contienen. Reconociéndolo así se clasifican como urbanos en atención a sugerencias recibidas en la fase de Avance. No ocurre lo mismo respecto de los elementos de urbanización de que disponen los suelos de las Unidades UE Z-1 y UE Z-2 en relación con las capacidades funcionales de la ordenación prevista.

4.3.) Por lo que se refiere a la regulación de áticos puede aceptarse la ocupación hasta un 25%, no siendo admisible por obvias razones conceptuales que no computen a efectos de edificabilidad y aprovechamientos.

4.4.) Por lo que se refiere a la inclusión en alguno de los sectores de Suelo Urbanizable Programado del tramo sin urbanizar de la carretera que, camino del Cortijo de Quebrantanichos, divide ambos sectores, es muy justo lo que dicen los comparecientes y debe tomarse en consideración.

Se propone en consecuencia la estimación parcial de las alegaciones según lo indicado en el informe precedente.

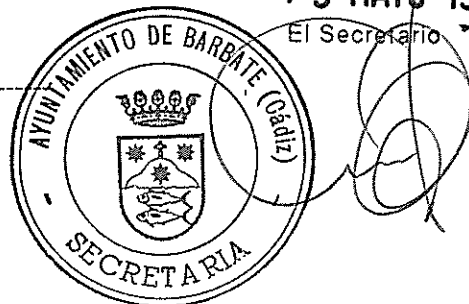
ARROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 11 de Abril de 2003 en cumplimiento de Sentencia de 11 de Abril de 2003 dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso-Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO





ALEGACION N° 133  
SUSCRITA POR D. ANTONIO NAVAS ORTIZ  
CON DOMICILIO EN ZAHORA (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN

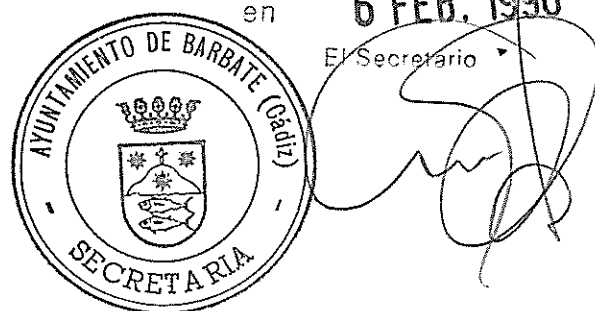
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **19 MAYO 1995**



INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:  
Desde el punto de vista del Plan General no se estima necesario su inclusión, pero tampoco hay  
inconveniente alguno. Por tanto se propone su estimación.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**



ALEGACION N° 134  
SUSCRITA POR Dª MARIA CASTRO ARCHILLA  
CON DOMICILIO EN NO CONSTA  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) La calzada es de la misma anchura que la de la Unidad vecina Z-3, como corresponde a su continuación. La acera es más amplia a fin de regularizar alineaciones ya consolidadas.
- 2º) Aunque se redujese la anchura de la calle -lo cual no es procedente dada la función asignada a dicha calle- su parcela se vería afectada igualmente y la edificación existente no encajaría en ningún caso.
- 3º) No hay discriminación alguna. Se trata de una situación plenamente legal de reforma interior en la que se asigna un aprovechamiento y en cuya ejecución queda garantizada la restitución de sus derechos y compensación de bienes aportados.

Se propone la desestimación de esta alegación, recomendándose su ejecución por el Sistema de Cooperación.

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

20 ENE. 1995

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

ALEGACION N° 137

SUSCRITA POR D. JESUS GOMEZ GROSSO

CON DOMICILIO EN AVDA. DEL GENERALISIMO, 89 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE D. DIONISIO MUÑOZ SOLER,

D. ANGEL Y D. EMILIO RODRIGUEZ PEREZ

D. FRANCISCO VERDUGO DUARTE

D. LUIS GOMEZ CRESPO

SOLUCIONES INMOBILIARIAS, S.L.

CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, 89 (BARBATE)

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

El Secretario



ALEGACION N° 138

SUSCRITA POR D. JOSE MANUEL DAZA LOBATON

CON DOMICILIO EN C/ MARTIN MACHUCA, 4 (BARBATE)

EN REPRESENTACION DE D. FRANCISCO VERDUGO DUARTE

D. LUIS GOMEZ CRESPO

CON DOMICILIO EN C/ MARTIN MACHUCA, 4 (BARBATE)

INFORME:

En relación con este escrito se observa lo siguiente:

- 1º) Carece de fundamento jurídico.
- 2º) La estructura de la propiedad no puede condicionar la ordenación, cuya forma está ajustada a las dimensiones previstas, a la topografía del terreno y a la organización interior de los tipos industriales previstos.

Se propone su desestimación.

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar los siguiente:

- 1º) Carece de fundamento jurídico.
- 2º) La calificación de uso residencial solicitada está suficientemente cubierta por las previsiones del Plan General en las zonas adecuadas.

El dimensionamiento del suelo industrial propuesto por el Plan es el que resulta de los criterios establecidos por el Ayuntamiento para dar respuesta no sólo a la demanda de este tipo de uso constatable sino a las políticas de fomento que el Ayuntamiento pretende poner en marcha con apoyo de la Administración Autónoma, así como también para la relocalización de instalaciones industriales existentes en el casco urbano actual en locales y dependencias obsoletos o inadecuados, algunos de los cuales serán suprimidos por remodelaciones urbanísticas previstas por el Plan, y otros, a impulso exclusivo de la propia iniciativa privada, que podrá dedicar el suelo actualmente ocupado por tales usos a funcines urbanas más adecuadas al actual emplazamiento industrial el cual podrá encontrar localización alternativa en el Polígono Industrial.

Se desconocen cuales son los sondeos de mercado efectuados y cuáles son las empresas especializadas, que desmienten las previsiones del Plan. Por todo lo expuesto, no hay razones para modificar las propuestas mantenidas por el Plan, más aún cuando los datos de tales sondeos no tienen por qué ser tomados como ley.

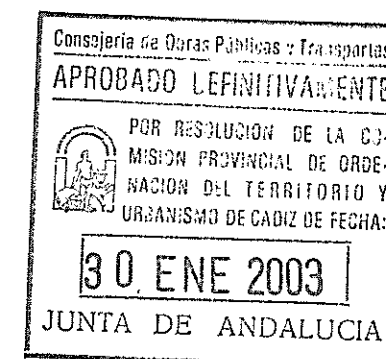
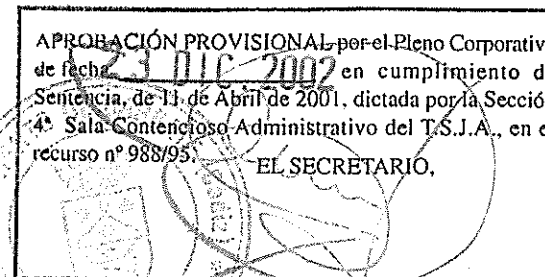
Se propone su desestimación.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**

El Secretario



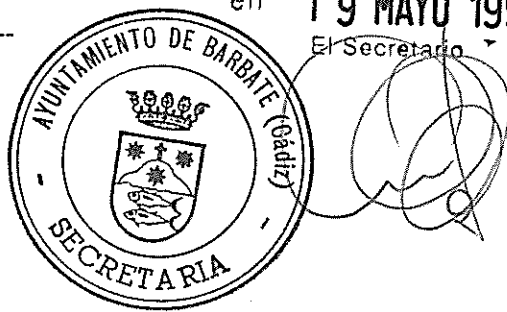
2 DIC 1995



**ALEGACION N° 139**

SUSCRITA POR D. ANTONIO MORALES VELA  
 CON DOMICILIO EN AVDA. GENERALISIMO, 6 2º DCHA. (BARBATE)  
 EN REPRESENTACION DE  
 CON DOMICILIO EN

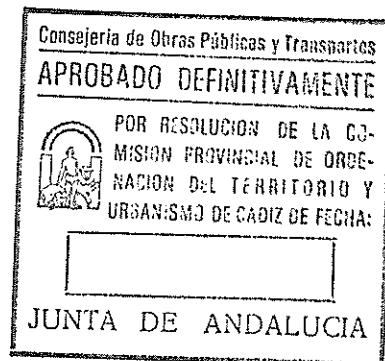
Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **19 MAYO 1995**  
 El Secretario



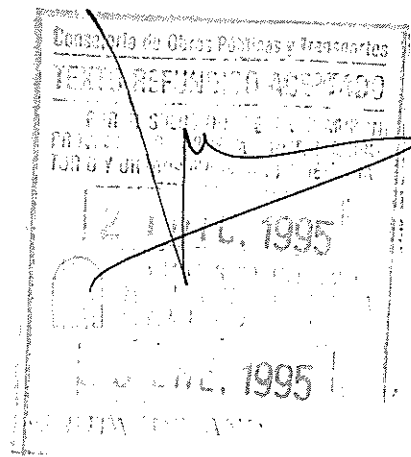
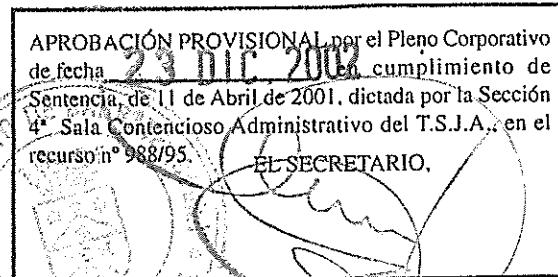
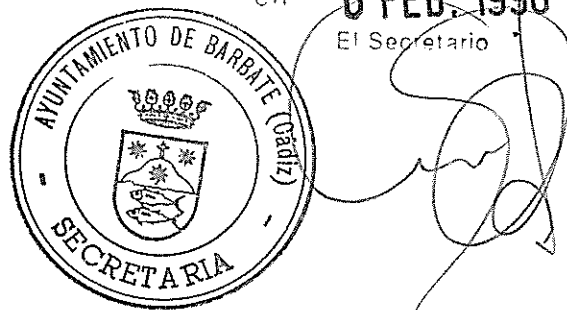
**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

Desde el punto de vista del Plan General no se estima necesario su inclusión, pero tampoco hay inconveniente alguno. Por tanto se propone su estimación.



Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **6 FEB. 1996**  
 El Secretario



**ALEGACION N° 140**

SUSCRITA POR D. JOSE SANCHEZ LLAVES  
 CON DOMICILIO EN C/ ANTONIO MACHADO, 1 (11160) (BARBATE)  
 EN REPRESENTACION DE EL MISMO  
 CON DOMICILIO EN

**INFORME:**

En relación con este escrito se hacen constar las siguientes consideraciones:

1º) No es más lógico "hacer coincidir dicho borde (el límite del sector UEB1) con un obstáculo material, como es el río", ya que los obstáculos materiales no siempre son un molde u horma adecuados para constituir un borde urbano.

En este caso la vía de circunvalación debe tener un trazado que no se adecua al de un paseo de ribera, no debiendo ordenarse según la directriz de la margen fluvial.

Por tanto, el trazado no es arbitrario, sino determinado por criterios racionales de vialidad. Y de lo contrario se estaría configurando una travesía con funciones de circunvalación. Si se convirtiese en paseo de ribera, la circunvalación habría que llevarla al otro lado del río, con costes superiores e injustificables dentro de las necesidades de crecimiento de Barbate.

2º) La franja entre el vial y el río no tiene que ser necesariamente marginal. Lo será o no según el comportamiento de los propietarios y su atenuamiento a la Ley así como también según se aplique o no adecuadamente la disciplina urbanística.

El procedimiento de erradicar o evitar la marginalidad no es prever crecimientos desmesurados para englobar todos los suelos que pudiesen llegar a asentar usos marginales.

3º) Las afecciones derivadas de la Ley de Costas vuelven todavía más improcedente la ampliación del sector, porque habría que aumentar los aprovechamientos brutos totales sin poder disponer de los suelos cuya inclusión se solicita para asentamiento de las construcciones y usos convenientes. Ello obligaría a densificar las áreas ocupables por la edificación, mediante tipologías más compactas y tramas urbanas más densas, con todas las áreas libres en el borde fluvial.

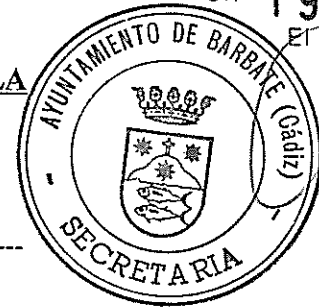
Se propone su desestimación.

ALEGACION N° 141

SUSCRITA POR D. ALFREDO EROQUIA GUARDIOLA  
CON DOMICILIO EN URB. EL BOSQUE, EDIF. CITRUS, 1° A (JEREZ DE LA FRA.)

EN REPRESENTACION DE Dª ANA MARIA EROQUIA GUARDIOLA  
Dª LUCIA EROQUIA GUARDIOLA  
CON DOMICILIO EN

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



*[Handwritten signature]*

**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar que:

La afirmación de que la propuesta del Plan es inviable no se demuestra. Desde luego no lo es desde el punto de vista económico. No obstante puede serlo por dificultades (subjetivas) de gestión

Por esta y otras razones se ha propuesto la clasificación como Suelo Urbano de todo el sector CM-1 y la ordenación sugerida por un elevado grupo de propietarios de parcelas en este ámbito de Los Caños de Meca.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



*[Handwritten signature]*

ALEGACION N° 142

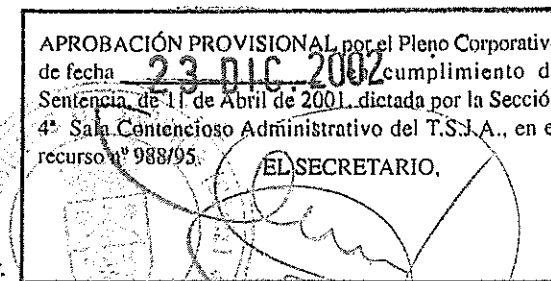
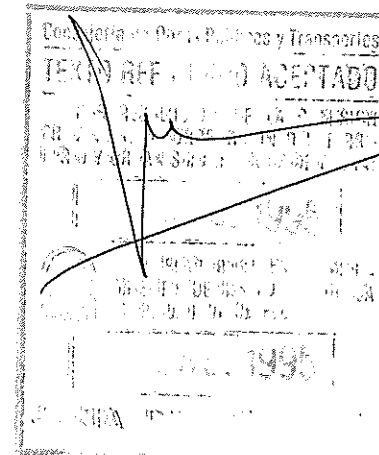
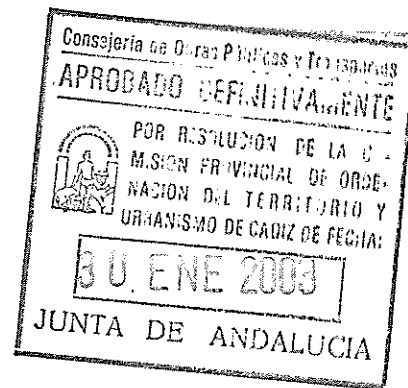
SUSCRITA POR D. JOSE L. MORALES GOMEZ DE LA TORRE  
CON DOMICILIO EN AVDA. DEL GENERALISIMO, 14 1° DCHA. (BARBATE)  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN

**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) Parece razonable mantener el 25% de ocupación en ático para la zona de Edificación Tradicional.
- 2º) El criterio que expone el compareciente respecto a la ocupación de parcela en la zona de edificación Tradicional no es compartido por este Equipo Redactor del Plan. Si la ocupación de parcela que se fijase fuese menor y la edificabilidad se hiciese depender de la ocupación sí que sería razonable tener en consideración lo que dice, pero no en el caso que nos ocupa.
- 3º) Tampoco resulta problemática la ocupación del 90% en planta baja en el caso de locales comerciales, pues éstos suelen ser de dimensión muy inferior a los 90 m2.

No se trata en realidad de una alegación, sino de una reflexión de la que se ha tomado conocimiento, considerándose estimable la fijación de la ocupación del ático de la zona de Edificación Tradicional en un 25% de la ocupación en planta.



*[Handwritten signature]*

ALEGACION N° 143  
SUSCRITA POR D. JUAN SEPULVEDA PORTALES  
CON DOMICILIO EN C/ PINO PADRE, 8 (CERRADO DE CALDERON)  
(MALAGA)  
EN REPRESENTACION DE  
CON DOMICILIO EN

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 29 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,



INFORME:

En relación con este escrito se hace constar:

1º) No se trata de un ensanche del vial, sino de una reorganización de las alineaciones y del espacio libre consecuente con el deslinde del dominio público marítimo-terrestre.

La forma no triangular-escalena, sino trapezoidal de la manzana resultante no tiene por qué constituirse en un factor de pérdida de aprovechamiento. Este tipo de manzanas surge con regularidad incluso en mallas urbanas en cuadrícula como consecuencia de vías diagonales, y su construcción tiene suficiente tradición como para no resultar una innovación de este Plan.

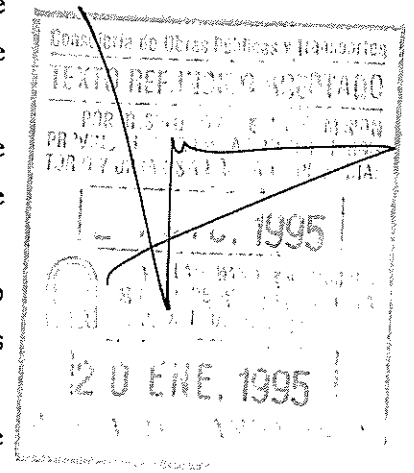
2º) No es principio fundamental del Derecho Urbanístico el que todas las alturas de una calle iguallen.

3º) La Legislación de Costas sí puede tener influencia en la configuración de la parcela por el Plan ya que los suelos y edificaciones situados en el dominio público y en la zona de servidumbre quedan sujetos a expropiación cuyo justiprecio se establece por la Ley en una concesión durante un período de treinta años, previendo la Ley de Costas la asignación de Planes Especiales que permiten, cuando sea posible, redistribuir las edificabilidades en los suelos exentos de servidumbre o, en su caso, su resolución directa por el Plan General.

Es obvio que un suelo sin ocupar sometido a esa condición expropiatoria no puede obtener licencia de obras para instalación de usos no permitidos en la zona de servidumbre y que lo procedente es situar los aprovechamientos en el ámbito exento de tales condicionamientos.

4º) El Plan General puede variar los parámetros ordenancísticos y las alineaciones del planeamiento al que sustituye, sin perjuicio de las indemnizaciones o expropiaciones que sean procedentes respecto de los derechos consolidados por los propietarios.

Ahora bien, el derecho al aprovechamiento urbanístico no se mantiene indefinidamente desde su adquisición, sino que tiene una caducidad (artículos 30 y 31 del Texto Refundido de



la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio)). En este caso un año desde la entrada en vigor de la Reforma de la Ley del Suelo, de modo que el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación en esta parcela no es ya el asignado por el planeamiento vigente, sino como máximo el 50% del mismo. Por tanto no sería necesaria expropiación alguna aunque se hubiese reducido el aprovechamiento de esta finca.

Pero es que, además no hay tal reducción. En el vigente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano la propiedad del compareciente tiene asignado una manzana de unos 600 m2 de superficie, con calificación A-IV, un vial y una zona verde. Por el contrario, en el Plan General, la manzana trapezoidal de referencia tiene unos 1.050 m2 de superficie.

Si se mantuviese el planeamiento vigente su edificabilidad máxima posible sería de  $600 \times 0,75 \times 4 = 1.800$  m2 construidos.

de los cuales, por aplicación del nuevo régimen del suelo le corresponderían como susceptibles de apropiación

$1.800 \times 0,85 = 1.530$  m2.

equivalente a una edificabilidad de 2,55 m2 techo/m2 suelo.

Por su parte el Plan General le asigna un aprovechamiento tipo de 2,117647, con un coeficiente divisor de ponderación de 0,6545 (correspondiente a la ordenanza M2), de modo que el aprovechamiento urbanístico de la finca es

$\frac{2,117647}{0,6545} = 3,2355187$  m2 techo/m2 suelo

de los que le corresponden como susceptibles de apropiación

$3,2355187 \times 0,85 = 2,75$  m2 techo/m2 suelo

que es la edificabilidad asignada.

De modo que el techo edificable que el Plan le asigna viene a ser de:

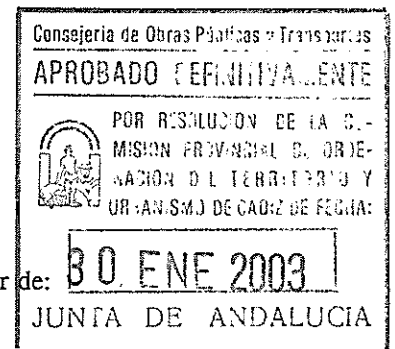
$1.050 \times 2,75 = 2.887,5$  m2 techo

es decir, casi el doble de lo permitido por el planeamiento vigente.

6º) La ordenanza M2 admite un ático con un retranqueo mínimo de tres metros sobre la tercera planta. Este ático no aparece anotado en los planos porque no es necesario, sino optativo del promotor, pero se expresa nítidamente en el texto de las ordenanzas y equivale, de hecho, a una cuarta planta.

7º) La asignación de áreas de reparto al Suelo Urbano de Barbate no contradice el Texto Refundido de la Ley del Suelo porque Barbate no llegue a los 25.000 habitantes. La aplicación del sistema es preceptiva en los que tengan esa población, pero no es obligatorio, sino optativo, el no aplicarla en municipios menores.

Por todo lo anterior se propone desestimar esta petición.



## ALEGACION N° 144

SUSCRITA POR D. JUAN ANTONIO HURTADO GALLARDOD<sup>a</sup> M<sup>a</sup> CRISTINA GANDUL APARICIOCON DOMICILIO EN C/ SANCHEZ PERRIER, 5 (SEVILLA)

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

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

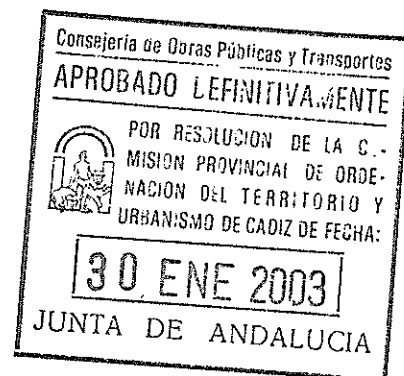
## INFORME:

En relación con este escrito se hace constar que:

- 1º) Carece de fundamento jurídico.
- 2º) La clasificación de suelo urbanizable no programado que solicita el alegante, es materialmente idéntica que la de no urbanizable mientras no se desarrolle el P.A.U.

Realmente, no existe razón alguna para acceder a lo solicitado, siendo las propuestas del Plan el tratamiento adecuado a un suelo rústico que cuenta con una problemática de parcelaciones no agrarias.

Se propone desestimar la petición.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **23 MAR 2002** 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 088/95.

EL SECRETARIO

## ALEGACION N° 145

SUSCRITA POR FEDERACION ECOLOGISTA PACIFISTA GADITANA (FEPG) YA.N. BREÑA

CON DOMICILIO EN

EN REPRESENTACION DE

CON DOMICILIO EN

## INFORME:

- 1º) La primera alegación de los comparecientes va dirigida a reprobar lo que consideran "... mala educación mostrada por el equipo redactor del Plan General de Barbate..." que, en su opinión "...ha demostrado una actitud despótica, descalificadora, ridiculizadora, recurriendo a argumentos pedantes y seudocientíficos".

Para empezar, el empleo de argumentos, de la clase que sean, ya es un detalle de consideración y deferencia que la FEPG no parece tener por costumbre, como lo demuestra su alegación y era también patente en su anterior escrito de sugerencias.

No creemos haber hecho inoportuno alarde de erudición -que no otra cosa es la pedantería- sino, por el contrario, una oportunísima relación de verdades elementales y nada gratuitas pues se dirigen a desentrañar el sentido de las críticas realizadas por la FEPG al Avance del Plan General, no sólo por lo que en ellas se dice, meros enunciados imperativos, sino también, y sobre todo, por lo que omiten dándolo por supuesto, que constituye el fundamento de las propuestas que quisieran imponer al Ayuntamiento de Barbate.

Tampoco son seudocientíficos los argumentos que componen nuestro anterior informe. Difícilmente pueden ser falsamente científicos unos juicios que no pretenden trascender el común acervo del bachillerato, no prestándose este asunto a más discusión por haber evitado el dicente cualquier razonamiento que pudiese darle ocasión. De todos modos, aunque los nuestros fuesen pedantes y seudocientíficos no por ello habrían de ser ridiculizadores ni descalificadores. Lo son en virtud de su evidente certeza y si en ellos se recurre circunstancialmente al chiste, su demostrada eficacia se debe a que el ridículo y la incompetencia estaban ya en su objeto -no teniendo la jerigonza otra misión que subrayarlos -pues una burla pedante y desacertada resulta ridícula y hubiese carecido del efecto urticante que sin duda ha logrado en sus adversarios.

En realidad las FEPG y A.N. Breña son presa de la rusticidad de su lenguaje, y no se diga que con este aserto les descalificamos pues son ellas mismas quienes se desautorizan con su macarrónica y sempiterna salmodia.

Si convertir en inmanencia la coyuntural relación entre pedantería y mofa es extravagante, llamar déspota a quien les escarnece con la palabra escrita resulta grotesco y, no digamos, el vincular despotismo y mala educación.

Su ineptitud vuelve inocuos sus improperios: confunden nuestra capacidad de responder a sus críticas con incapacidad de recibir las -cuando es obvio que nos divierte- y por ello nos llaman antidemocráticos. Lo democrático es, pues, el silencio y la sumisión -de los otros, naturalmente- a sus críticas y a sus ideas. ¿No se expresa ahí un ideal despótico latente?.

En el colmo de la desfachatez afirman que el equipo redactor "trabaja de espaldas a los intereses de los barbateños...", cuya representación política aprobó mayoritariamente el Plan y ante quienes no osan aparecer para insistir sobre este asunto. Si a tal respecto alguien tiene alguna duda bastaría con practicar una prueba elemental: reúnanse públicamente la FEFG con los barbateños para tratar la cuestión y compruébese "in situ" la opinión que las propuestas de aquéllos les merecen a éstos. Se irrogan, pues, la representación de los intereses de los barbateños, más allá de su Corporación Municipal.

Su cinismo no conoce límites, como se pone de manifiesto en la afirmación sobre dificultades para acceder por parte del público a la información, cuando se han cumplido los trámites de exposición pública del Plan con arreglo al procedimiento legal y amplia participación ciudadana, expresada en cerca de cuatrocientos escritos de sugerencias y más de ciento cincuenta de alegaciones. En cualquier caso las carencias de que, en su opinión, pueda adolecer este proceso no son distintos de las que tendrían que observar en la generalidad del planeamiento urbanístico, y no son achacables a este equipo redactor ni tienen que ver con nuestro mejor o peor talante democrático.

Más, por si fuera poco, esto lo dicen quienes pretenden imponer una determinación territorial como es la delimitación de un Parque Natural sin que medie siquiera la raquítica participación pública prevista en la Ley 4/1.989, de 27 de Marzo, a la que no ven defecto alguno pese a su oscurantismo y restricción participativa.

Su pretendido utopismo es puesto en solfa por la bajeza de su continuo recurso a la tergiversación, de la que difícilmente puede eximirles su simpleza, pues que incluso entre los bobos haylos nobles y depravados. El pueril atrevimiento de acusar al equipo redactor del Plan de falta de honradez pretenden basarlo en supuestos que sólo un embaucador o un idiota podrían sostener. Dicen textualmente "Por otra parte se ha demostrado una falta absoluta de honradez para los contribuyentes al utilizar una posición privilegiada, dinero público y tiempo utilizado, que se debería haber destinado a realizar un trabajo más acorde con la realidad, al ampararse en el marco del PGMO para verter sus opiniones sobre unos intereses, unas actuaciones públicas, y una ideología ecologista, que nadie le ha pedido y a nadie interesa, menos aún a la planificación urbanística de Barbate".

Pues bien, las sugerencias presentadas por la FEFG al Avance del Plan General de Barbate se hacen con fundamento en unos intereses, unas actuaciones públicas y una ideología ecologista que, indudablemente, interesan a la planificación urbanística de Barbate desde el preciso instante en que la FEFG los contrapone a los criterios y objetivos que en el Avance se proponen. Si esto no lo sabe la FEFG puede ser "científicamente" -queremos decir, con absoluta certeza- calificada de ignorante y,

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

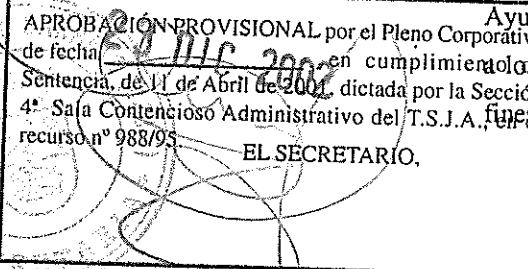


Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996**  
Secretario



Conselleria de Obres Públiques i Transportos  
**TEXTU REF. N.º 10 ACEPTADO**  
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA: **12 JUL 1995**  
ELABORADO POR: **ELABORADO POR: [illegible]**  
MAY 11 DE ABRIL DE 2003 DE LA 4ª SALA CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA DEL T.S.J.A. DE CADIZ  
**120 ENE. 1995**  
JUNTA DE ANDALUCIA

APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **29 MAR 2003** en cumplimiento de los fines propios y realismo al momento de la Sentencia de 11 de Abril de 2002, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A. de Cadiz, recurso n.º 988/95  
**EL SECRETARIO,**



Conselleria de Obres Públiques i Transportos  
**APROBADO EFECTIVAMENTE**  
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA: **30 ENE 2003**  
JUNTA DE ANDALUCIA

si lo sabe, de inicua.

El equipo redactor del Plan tiene la obligación de informar sobre las sugerencias presentadas, incluidas las de la FEFG. Ello implica considerar sus opiniones y faculta a contestarlas con otras opiniones, si bien el equipo redactor no se ha limitado a rechazar, con el mero enunciado de sus contrarias, las que la FEFG opone a las propuestas del Plan, sino que las ha razonado extensamente acudiendo, como es propio de todo debate, al análisis crítico de sus adversativas. Por tanto es falso que, con tal dedicación, el equipo redactor haya hecho algo indebido y que "...nadie le ha pedido...." Esto también debería saberlo la FEFG. Si no lo sabe, debe estudiar más y, si lo sabe, también. Así podría disponer de mejores argumentos en defensa de sus tesis, que las hay, y ponerse en disposición de evitar su propia degradación moral.

El equipo no se ampara en el marco del Plan General para "...verter sus opiniones...", sino que el marco del Plan General le faculta y, en conciencia, le obliga a ello. Por lo demás ninguno de los miembros del equipo redactor necesita ampararse en el estrecho marco del Plan para expresar sus opiniones al respecto, ni el Plan constituye el medio más adecuado para difundirlas, de modo que sería absurdo "aprovechar" ese marco para algo que puede hacerse con el mismo esfuerzo y más alcance en los periódicos o mediante un libro. Si la FEFG considera "el marco" del Plan General como "una posición privilegiada" ella sabrá por qué..., y nosotros también.

Por último nada sabe la FEFG del tiempo utilizado por el equipo redactor para escribir el informe, ni si se ha hecho en jornada laborable o en horas de asueto. El niñato primordial que anida en ella es un métomentodo que, padeciendo de ideal autoritario, pretende decir a cada cual cómo debe emplear su tiempo y qué es lo que debe hacer. Debería saber, sin embargo, que cuando se estaba haciendo el informe el Avance se había terminado meses antes, y el documento para Aprobación Inicial estaba todavía por comenzar. No hubo ni pudo haber detrimento en la dedicación al resto del trabajo en aras de la concedida al informe de marras. Otra cosa que debería saber la FEFG. Si no lo sabe es que está en la inopia pero, si lo sabe, acreditaría una infame condición.

Es evidente que la FEFG no aprueba nuestro trabajo, lo que por otra parte, a tenor de lo ya visto, no deja de ser un alivio -lo contrario podría llegar a preocuparnos y a minar nuestra propia autoestima- pero al decir que "...posición privilegiada, dinero público y tiempo utilizado, que se debería haber destinado a realizar un trabajo más acorde con la realidad..." la FEFG delira, tratando de asociar un supuesto de irresponsabilidad y negligencia a algo tan inconsútil como una hipotética falta de realismo con la que, además, no se refiere a otra cosa que al desacuerdo entre el Plan y sus preferencias.

¿A qué realidad se refiere la FEFG? ¿Al Parque Natural tal como ella lo concibe? ¿Qué es "acorde con la realidad"? La acción humana busca transformar la adversa realidad y el necesario realismo consiste en conocerla, pero no para permanecer "acorde" con ella, sino para no errar en la acción. Es el famoso "principio de realidad" freudiano. A él pretendemos atenernos todos, el

miembro del equipo redactor de la FEFG pero, no compartiendo los mismos fines. Llamar "realidad" y, por consiguiente, al acuerdo de todos con los fines propios y realismo al momento de la Sentencia de 11 de Abril de 2002, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A. de Cadiz, recurso n.º 988/95, pues del dicente es manipulación inconsciente o consciente. En el primer caso la FEFG se engaña

incluso a sí misma, según el evangélico prototipo del fariseo; en el segundo sólo pretende engañar a los demás, siguiendo el más pedestre pero no menos conocido del trilerero.

Y ¡cómo no! tan sagaz serie de deducciones lleva a la FEFG a la feliz resolución del misterio: ¡Elemental querido Wattson! "...es una clarísima maniobra cuyo principal objetivo es la privatización descarada de un patrimonio público...." Si es descarada ¿cómo es a la vez oculta Sr. Holmes? La privatización no está planteada en el Plan, pero llegado el caso podría llevarse a cabo siguiendo el procedimiento legalmente establecido para ello. La FEFG emplea el término privatización como anatema y como sinónimo de delito, no siendo más que un acto administrativo con todo el contenido político que se quiera y todo lo discutible que resulte procedente. Discútase pues, en su momento si éste llega alguna vez, pero no antes y, menos aún, mediante la inducción a la sospecha y la imputación de intenciones.

La FEFG remata esta primera alegación con otra falacia "...no nos sorprende que el Ayuntamiento de Barbate promueva actuaciones de este tipo, ya que existe un claro precedente en la venta de los terrenos comunales que constituían las Hazas de la Suerte". La FEFG sabe que esta corporación no fué la que vendió esos terrenos, y también sabe que ha impugnado el acto correspondiente de la Corporación anterior, así como que el recurso se está tramitando en el Tribunal Supremo. Y como lo sabe, su aviesa actitud es impúdica y repugnante.

2º) Insisten la FEFG y la A.N. Breña en los argumentos técnicos y jurídicos del anterior escrito de sugerencias.

Respecto de ellos remitimos a lo ya dicho en nuestro informe sobre las Sugerencias presentadas al Avance del Plan, no sin subrayar que la Ley e Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía está en estos momentos sometida a revisión de su constitucionalidad, por razones no distintas a algunas de las consideraciones que sobre ella se hacían en nuestro informe.

Con independencia de lo anterior y, por lo que respecta a la Ley Forestal de Andalucía, aprobada en Mayo de 1.992 se ha de hacer constar lo siguiente:

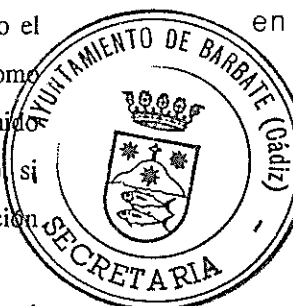
I.) En su art. 27 se establece que los Montes de dominio público (que según el art. 20 son los pertenecientes a cualesquiera de las Administraciones y Entidades Públicas) "tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección".

Este precepto merece clarificarse:

1º) La Ley Forestal no requiere que en todo caso se clasifiquen los Montes públicos como suelo no urbanizable de especial protección. Y ello porque, la clasificación de suelo es una determinación que corresponde a los planes urbanísticos, en concreto al P.G.O.U. por constituir su objeto. Lo único que requiere la legislación forestal es que el contenido de las normas urbanísticas respete en esencia el destino forestal de aquellos espacios.

Con esta interpretación correcta se deduce del propio art. 27, que no expresa el término clasificación, sino que tendrán a efectos urbanísticos la "consideración" de suelo no urbanizable. Por consiguiente, es posible que los Montes públicos puedan ser calificados de sistema general de espacios libres con una clasificación distinta a

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



la de suelo no urbanizable y ello porque esta determinación urbanística respeta el contenido material establecido por la L.F.A.: así, la conservación de los espacios forestales con su compatibilización con usos que permitan atender las demandas sociales de disfrute del medio natural (actividades recreativas, educativas y culturales) (art. 68).

2º) En segundo lugar, los suelos clasificados como urbanos y urbanizables programados o aptos para urbanizar no tienen la consideración legal de terrenos forestales, por lo que quedan excluidos del ámbito de aplicación de la Ley Forestal.

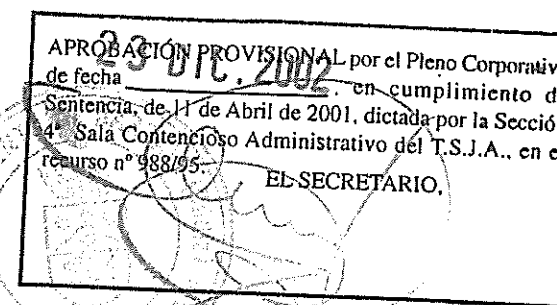
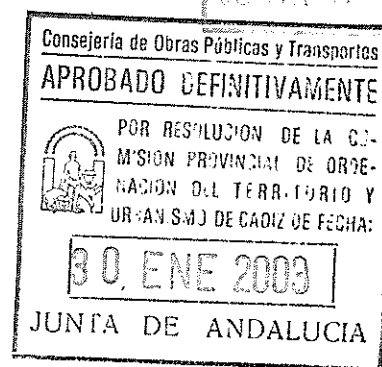
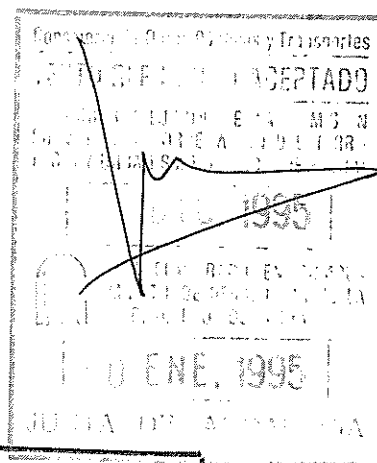
3º) Es posible alterar la clasificación de suelo no urbanizable de los terrenos forestales para su conversión en suelo urbanizable o categoría análoga.

Para ello se precisa solicitar informe a la Administración Forestal. Este informe no tiene carácter vinculante. Pues en el caso de que la Comisión Provincial de Urbanismo disienta del contenido de las observaciones de la Administración Forestal, la resolución corresponderá al Consejo de Gobierno, que deberá determinar sobre la prevalencia de la utilidad pública del uso no forestal en terrenos forestales.

El art. 8.2 de la L.F.A. en su apartado final dispone que "cuando el Consejo de Gobierno resuelva la prevalencia de otro interés general sobre el forestal, se exigirá, cuando ello sea posible, al promotor del planeamiento o de las infraestructuras, ya sea éste público o privado, la correspondiente compensación de usos dentro del ámbito de aplicación del instrumento planificador o en la proximidad de las obras y, en todo caso, las condiciones de ordenación de dichos espacios".

II.) La Ley Forestal acude a la figura de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, establecida en la legislación medioambiental como instrumentos de ordenación, al tiempo que desarrolla y clarifica el contenido de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales en su art. 12.

De esta forma, vía remisión, la naturaleza y posición de los P.O.R.N. es la misma que la que se deduce de la legislación medioambiental, ya tratada en el anterior informe a las sugerencias y en otros textos del Plan.





ALEGACION N° 146

SUSCRITA POR D. JESUS LOPEZ LOPEZ

CON DOMICILIO EN C/ VIRGEN DE LUJAN, 36 2ºA (SEVILLA)

EN REPRESENTACION DE GESTORES DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

S.A.

CON DOMICILIO EN

ALEGACION N° 147

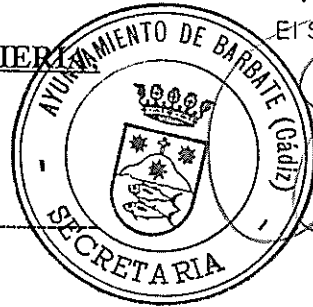
SUSCRITA POR D. JESUS LOPEZ

CON DOMICILIO EN NO CONSTA

EN REPRESENTACION DE GESTORES DE ARQUITECTURA E INGENIERIA, S.A.

CON DOMICILIO EN C/ VIRGEN DE LUJAN, 36 2ºA (SEVILLA)

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



INFORME:

En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

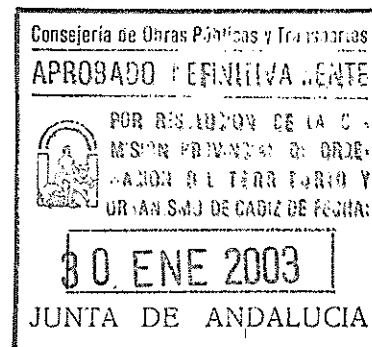
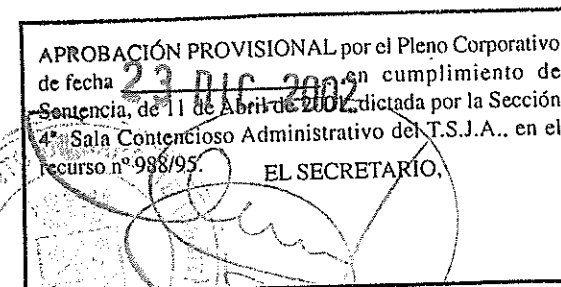
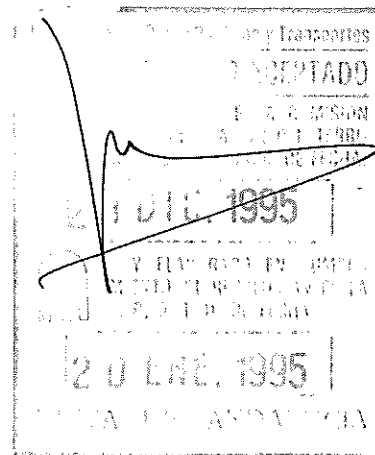
- 1º) La Ley de Costas no prescribe que la zona de servidumbre de protección sea clasificada de una determinada forma. La clasificación es una determinación que se deja en manos del planificador.  
La zona de servidumbre de protección es un límite que se impone a los Planes referente a los usos, establecido cuáles no se pueden ubicar en ella.  
En este punto, se incluye en la documentación del Plan un informe realizado en la anterior fase del procedimiento en el que se analizan las afecciones derivadas de la legislación de costas, a él nos remitimos.
- 2º) Las fábricas de muebles y de material de construcción no se dejan en fuera de ordenación, sino que el Plan las considera en su actual clasificación de no urbanizables de forma expresa, atendiendo al carácter de instalaciones peligrosas o molestas, y a su situación de uso admitido en Suelo No Urbanizable, y además, en este caso, a través del trámite de su declaración como de interés social.

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar que, a nuestro juicio contiene un error de interpretación, ya que no es cierto que "El Cañillo" se haya clasificado como Suelo Urbanizable Programado (SUNP), sino como Suelo No Urbanizable de Parcelaciones No Agrarias (SNUPA).

No procede su estimación por cuanto alega contra una determinación que el Plan General contiene.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



ALEGACION N° 148

SUSCRITA POR D. JESUS LOPEZ LOPEZ

CON DOMICILIO EN NO CONSTA

EN REPRESENTACION DE GESTORES DE ARQUITECTURA E INGENIERIA, S.A.

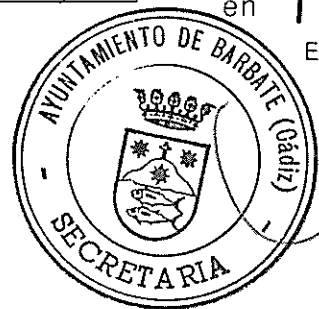
CON DOMICILIO EN C/ VIRGEN DE LUJAN, 36 2ºA (SEVILLA)

Aprobado

por el Pleno Municipal

en **19 MAYO 1995**

El Secretario



ALEGACION N° 149

SUSCRITA POR D. JESUS LOPEZ LOPEZ

CON DOMICILIO EN NO CONSTA

EN REPRESENTACION DE GESTORES DE ARQUITECTURA E INGENIERIA, S.A.

CON DOMICILIO EN C/ VIRGEN DE LUJAN, 36 2ºA (SEVILLA)

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

La alegación nº 149 de GESTORES DE ARQUITECTURA E INGENIERIA, hace referencia a la vinculación municipal al acuerdo plenario de 30-12-89 sobre un anteproyecto denominado "Puerto de la Plata en la Aldea de Zahara de los Atunes". Argumenta el alegante que caso de desconocerse por parte del P.G.O.U. el citado anteproyecto sería nulo de pleno derecho el acuerdo de aprobación definitiva del Plan General.

Sin entrar a valorar el aspecto de legalidad material o sustantiva del acuerdo plenario de 30-12-89, es preciso aclarar que en ningún caso el Plan General actualmente en tramitación se encuentra vinculado por el acuerdo plenario mencionado. Y ello por las siguientes consideraciones:

1º) En lo que respecta al anteproyecto "Puerto de la Plata", el acuerdo plenario de 30-12-89 tenía por una parte, el carácter de acto trámite. En efecto, como expresamente se reconoce en el primer apartado del acuerdo, el anteproyecto que se aprueba "inicialmente", no es una resolución administrativa, sino la incoación de un expediente. Como tal acto trámite de carácter urbanístico sólo tiene efectos administrativos internos y no crea derechos a favor de nadie ni vinculación por parte municipal.

Por consiguiente, al no existir resolución administrativa no es preciso revisarla ni declarar lesividad alguna.

Por otra parte en el citado acuerdo plenario se establecía como condición suspensiva para que pudiera aprobarse con carácter definitivo el anteproyecto a la previa aprobación inicial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, hecho que nunca acaeció.

2º) En lo que respecta al protocolo de intenciones al que se refiere al tercer apartado del acuerdo plenario, hay que decir exactamente lo mismo de lo ya apuntado para el anteproyecto.

La aprobación que del protocolo de intenciones hace el Ayuntamiento no tiene carácter de definitiva. Por este motivo, el Plan General no puede quedar vinculado por el mismo.

3º) Pero es que aún en el supuesto de que hubiesen adquirido el carácter de definitivo tanto el anteproyecto como el protocolo de intenciones en ningún caso el Plan General estaría vinculado a ellos.

En primer lugar porque la aprobación de un "anteproyecto", no tiene naturaleza de planeamiento urbanístico alguno. Y aún en el caso de que se le hubiese dado algún tipo de forma de las distintas posibilidades de planeamiento que existen, el Plan General hubiera conservado intacta su potestad de revisar y modificar el planeamiento anterior.

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

1º) Las afecciones de la Ley de Costas se han reflejado en los planos de información y ordenación, según los datos proporcionados por la Demarcación de Costas.

2º) El carácter de dominio público de un suelo no es impedimento para que tenga la clasificación urbanística que se considere oportuna, sin que exista obligación de clasificar en todo caso a dichos terrenos como no urbanizables.

3º) Por otra parte, tampoco se descarta en la legislación medioambiental que un terreno incluido en la delimitación de un Parque Natural tenga una clasificación distinta al de no urbanizable.

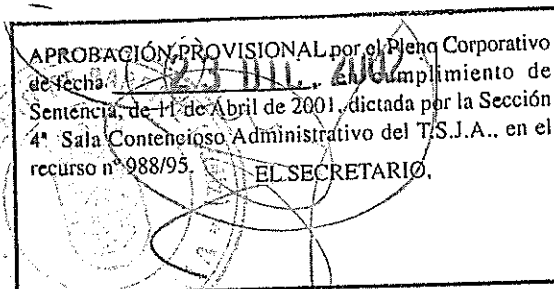
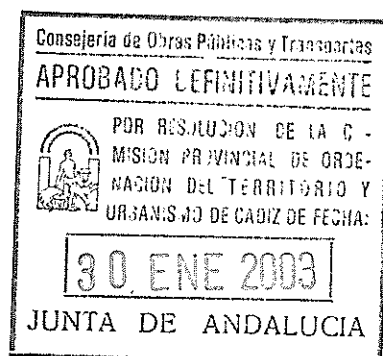
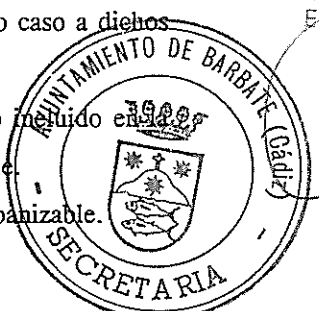
4º) Por último aclarar que la zona de El Cañillo mantiene la clasificación de suelo no urbanizable.

Aprobado

por el Pleno Municipal

en **6 FEB. 1996**

El Secretario

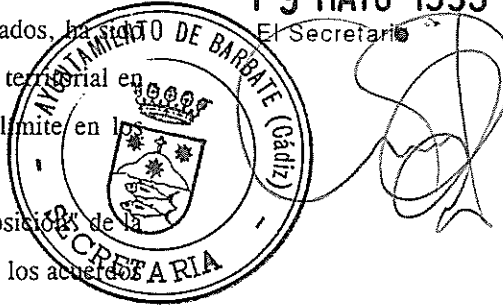


En segundo lugar, es conocida y abundante la jurisprudencia conservada de la no vinculación de la potestad de planeamiento por la vía contractual. A título de ejemplo se cita una sentencia reciente del Tribunal Superior de Justicia:

"La cuestión relativa a la medida en que la potestad de planeamiento queda afectada por convenios anteriores que el municipio haya podido concertar con los administrados, ha sido resuelta por esta Sala en el sentido de que, al trazar el planeamiento el modelo territorial en atención al interés público urbanístico, aquella potestad no puede encontrar límite en los convenios que la Administración haya podido concluir con los administrados.

Y así en este sentido ha declarado que no resulta admisible una "disposición de la potestad de planeamiento por vía contractual: cualquiera que sea el contenido de los acuerdos a que el Ayuntamiento haya llegado con los administrados, aquella potestad ha de actuarse para lograr la mejor ordenación posible, sin perjuicio de las consecuencias que ya en otro terreno pueda desencadenar el apartamiento de convenios anteriores -sentencias de 30 de Abril y 13 de Julio de 1.990."

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



**ALEGACION Nº 150**  
**SUSCRITA POR D. JESUS LOPEZ LOPEZ**  
**CON DOMICILIO EN**  
**EN REPRESENTACION DE GESTORES DE ARQUITECTURA E INGENIERIA,**  
**S.A.**  
**CON DOMICILIO EN C/ VIRGEN DE LUJAN, 36 2ºA (SEVILLA)**

**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar:

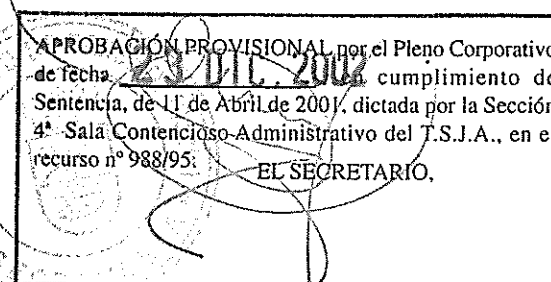
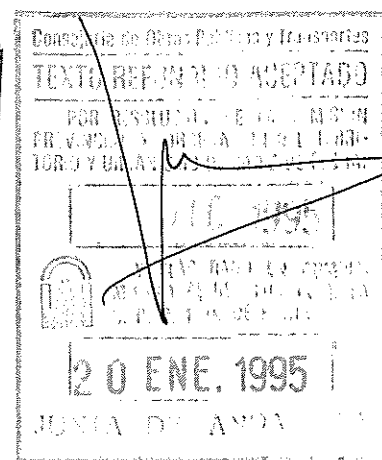
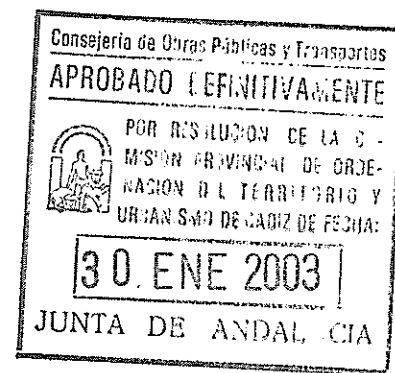
1º) La alegación, sin perjuicio de que no se ajusta a la realidad de los verdaderos parámetros urbanísticos establecidos en el Plan, realiza un arbitrario juicio de intenciones, imputando a la Corporación la realización de un ilícito (fraude de Ley).

La argumentación y las presunciones vertidas en la alegación pudieran ser objeto de estudio por parte de la Corporación para el inicio de algún tipo de acciones judiciales, sino fuera porque son demostrativas de la total ignorancia del ordenamiento jurídico urbanístico por parte del alegante.

En efecto, olvida el Sr. López que el Aprovechamiento Urbanístico susceptible de apropiación es idéntico para todos los propietarios del Area de Reparto, sin discriminación alguna, incluido el Sr. López. Existe ahora una generalización del principio de Compensación de beneficios y Cargas, siendo el contenido del derecho igual para todos los propietarios, con independencia de la Ordenación que afecte a cada uno de ellos.

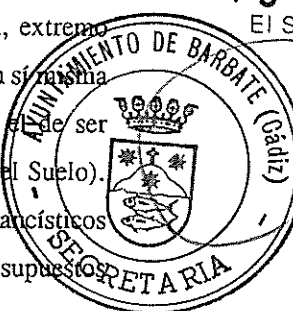
2º) Aunque la edificabilidad de la manzana más pequeña de las indicadas en su alegación se reduce, la de mayor se incrementa, ya que aplicando la ordenanza E-2, con un fondo edificable de 15 metros para viviendas, y 2 plantas, su techo sería de unos 15.000 m2 construidos, mientras que con la calificación asignada por el Plan General es de casi 16.000 m2 construidos.

3º) El cambio propuesto por el Plan en la parcela donde se encuentra el edificio de cuatro plantas vino aconsejada entre otros motivos, precisamente por su estado de abandono, indicativo de una posible ausencia de demanda para este tipo de edificación. Por otra parte la ordenanza vigente no permite cuatro plantas más que excepcionalmente en ese edificio, no en la totalidad de la parcela.

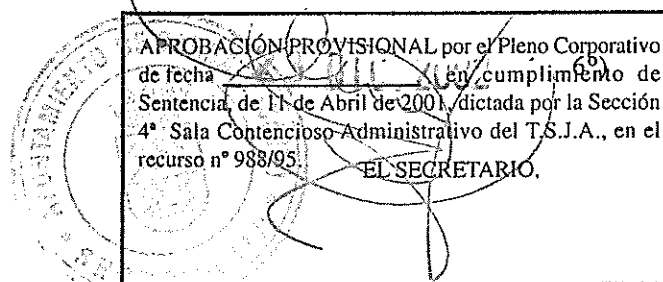
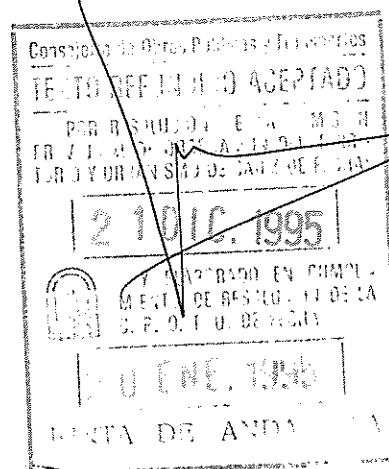
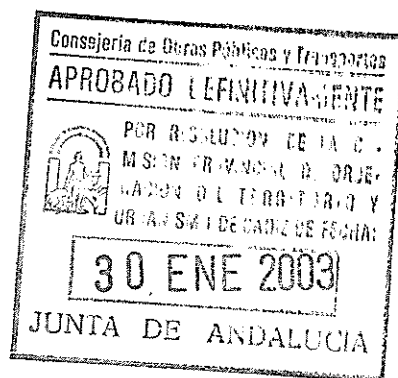
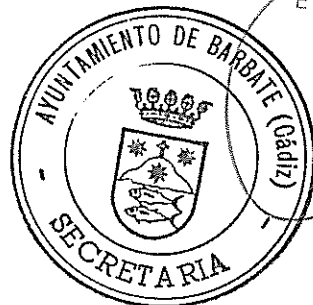


- 4º) El que un edificio tenga calificación provisional desde el año 1.975 y aún no haya sido construido redundante en lo dicho anteriormente. Dicha calificación ha caducado, por otra parte, en cualquier caso, no obliga al planeamiento a ratificarla ni tampoco a mantener la ordenación anteriormente vigente, en el supuesto de que el edificio proyectado se atuviese a ella, extremo más que dudoso. Por otra parte, la edificabilidad prevista por el planeamiento no es, en sí misma un derecho consolidado por la propiedad, sino sometido a condiciones, entre ellas a que se ejecutara en plazos determinados (artículos 30 y 31 del Texto Refundido de la Ley del Suelo).
- 5º) Como queda dicho, el Plan General está facultado para revisar los parámetros ordenaménticos y las determinaciones del planeamiento al que sustituye, sin perjuicio de los supuestos indemnizatorios a que hubiere lugar si, y sólo si, realmente hubiese lugar.

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



**ALEGACION Nº 151**  
**SUSCRITA POR D<sup>a</sup> MARIA LUISA GALLARDO ROMERO**  
**CON DOMICILIO EN C/ CONDESA VILLAFUENTE BERMEJA, 9 (BARBATE)**  
**EN REPRESENTACION DE**  
**CON DOMICILIO EN**

**INFORME:**

En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) En el informe a las sugerencias del mismo tenor presentadas al Avance del Plan General se puso de manifiesto la inconsistencia de los pretendidos "fundamentos jurídicos y jurisprudenciales" que, supuestamente "amparan sobradamente nuestra petición" (la de los comparecientes). A dicho informe a las sugerencias se debe remitir de nuevo en este momento.
- 2º) Con el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Suelo en la mano, sólo correspondería clasificar como Suelo Urbano la parte posterior de la parcela situada al Sur del campo de fútbol -petición ya propuesta para su concesión en el informe a otra alegación- área incluida en la zona de servidumbre de protección de Costas y sobre la que no se puede edificar salvo para determinados usos y condiciones excepcionales en aplicación del régimen previsto por la Ley de Costas.
- 3º) No está entre los fines propios de la clasificación de suelo el erradicar vertederos, escombreras y basureros, ni el de adecentar traseras. Basta un buen servicio de limpieza pública y unos cursos de urbanidad complementados con medidas sancionadoras adecuadas para los infractores recalcitrantes. Si el área se degrada no es por falta de clasificación de suelo, sino por la propia degradación de quienes arrojaran las basuras.
- 4º) No se puede admitir la afirmación de que se fomentan situaciones de indisciplina urbanística y autoconstrucción. Para los comparecientes el modo de acabar con la indisciplina sería el de clasificar como Urbanizable todo el territorio nacional. Este argumento de los comparecientes suscita una repugnancia semejante a la de aquél otro que justifica al violador por el supuesto incitador de la minifalda.
- 5º) No es un imperativo la definición de un balcón urbano, ni la propia existencia de la delimitación del Dominio Público Marítimo Terrestre obliga a un tratamiento definido del espacio que la colinda. Además, este espacio tiene un tratamiento definido, el que corresponde al Suelo No Urbanizable, que es tan digno como el del Suelo Urbano o Urbanizable. Cuando dice "tratamiento definido" quiere decir clasificación para usos urbanos ¿Es que hay que urbanizar todo el espacio que colinda con el Dominio Público Marítimo Terrestre en toda la costa para darle un "tratamiento definido"?.

Respecto a lo que alegan respecto del trazado del acceso viario al Puerto Deportivo por los límites del Parque Natural carece de fundamento jurídico y técnico, aunque al igual que en el caso anterior trata

de ampararse en un argot con el que no se persigue más que la ampliación, por este sector, del Suelo Urbanizable.

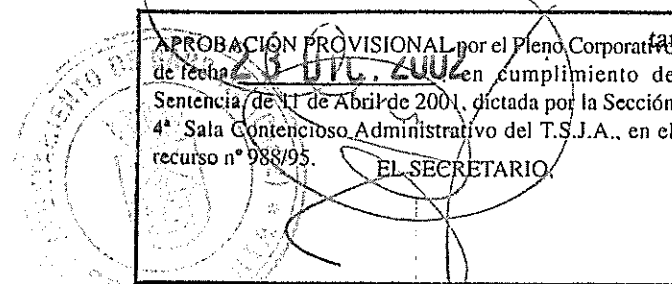
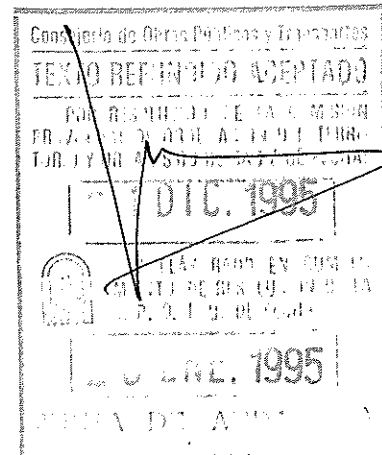
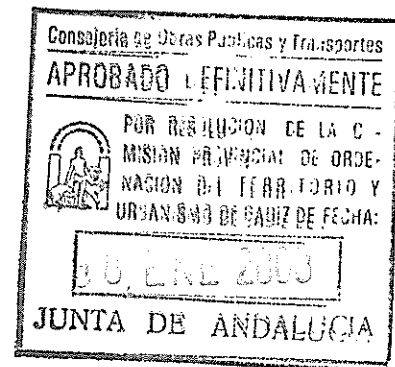
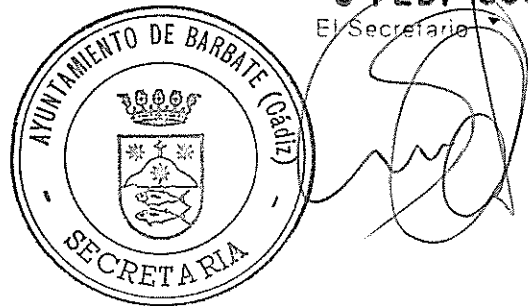
No se justifica esta ampliación en las necesidades de crecimiento del núcleo ni, a nuestro juicio, en necesidades de la ordenación. El desplazamiento del vial no es tampoco necesario y, en caso de plantearse, entraría en mayor conflicto con el Parque Natural sin que por ello se fuese a concluir que, desplazado el vial de acceso la consecuencia hubiese de ser ampliación del Suelo Urbanizable.

No aporta fundamentos que obliguen, en Derecho, a conceder lo solicitado.

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



**ALEGACION Nº 152**

**SUSCRITA POR D. CRISTOBAL GRACIA REYES**

**CON DOMICILIO EN C/ REMIGIO SANCHEZ DEL ALAMO, 2 (BARBATE)**

**EN REPRESENTACION DE**

**CON DOMICILIO EN**

**INFORME:**

Con relación a este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) A partir de la entrada en vigor del Plan General no habrá ninguna cesión que no lleve aparejada una compensación. De hecho no debe haberla habido tampoco antes de esta entrada en vigor, de modo que los 51 m2 que el compareciente dice haber cedido deben haber sido expropiados o compensados con la edificabilidad correspondiente en la parcela restante. Si así no ha sido debe plantear su reclamación por ese concepto pero no en relación con el Plan General.
- 2º) Por lo que a éste se refiere, el suelo que se suprime de su parcela viene a ser de 26 m2, que se compensa mediante permuta con la ocupación de la calle que la separa del bloque con el que se ahora se alinea, con lo que la pérdida máxima de suelo viene a ser de unos 4 m2, que a su vez queda sobradamente compensada con el incremento de edificabilidad que se le asigna respecto a la prevista en el vigente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.
- 3º) El problema planteado es semejante al del escrito nº 95. El Plan no ha delimitado Unidad de Ejecución alguna dada la escasa entidad de los cambios propuestos y el hecho de que todas las propiedades ganan edificabilidad, no pareciendo aconsejable obligar a la actuación de consuno cuando es fácil la gestión individualizada mediante permutas y transferencias de aprovechamiento. No obstante, y si se estima necesario el Ayuntamiento tiene la facultad de delimitar Unidades de Ejecución a desarrollar mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle que, con independencia de las establecidas por el Plan, permitan atender los objetivos de gestión que surjan en la administración cotidiana del Plan. Asimismo puede resolverse el problema mediante una nueva reparcelación económica, sin obligatoriedad de delimitar una Unidad de Ejecución.

Más que proponer su estimación, se informa en el sentido de que no procede la alegación en

la compensación que solicita está prevista en el Plan.

ALEGACION N° S/N  
 SUSCRITA POR DIRECCION GENERAL DE COSTAS (MOPT)  
 CON DOMICILIO EN NO CONSTA  
 EN REPRESENTACION DE  
 CON DOMICILIO EN

INFORME:

En relación con este escrito se hace constar lo siguiente:

- 1º) La copia del Documento de Aprobación Inicial se entregó directamente a personal del MOPT.
- 2º) La remisión defectuosa afecta a aspectos formales, fundamentalmente por la ausencia de diligencia y especificación del trámite. Estos aspectos son subsanables.
- 3º) La remisión defectuosa no incide sobre todo el procedimiento de aprobación, sino únicamente sobre el comienzo del plazo del mes con que cuenta el MOPT para informar.

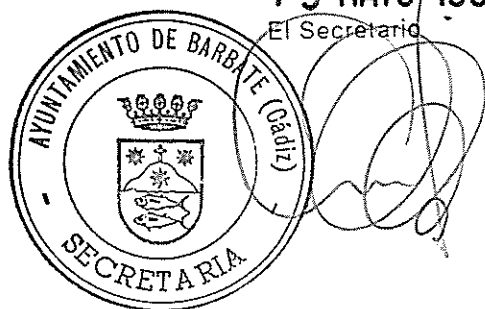
Por otra parte, pese a la garantía formal que se reserva el MOPT, lo cierto es que ha analizado el documento, por consiguiente el trámite de forma efectiva se ha cumplido, pues el Ministerio ha hecho constar que ha realizado las observaciones que ha estimado convenientes.

- 4º) Las imprecisiones y errores que advierte el jefe del Servicio de Informes y Planeamiento del MOPT responden en unos casos a las que contiene la documentación informativa remitida por el MOPT con anterioridad. En otros a pequeños ajustes propuestos por el Plan General y sin los cuales las situaciones creadas por la absoluta abstracción de la realidad urbana con que se ha llevado a cabo el deslinde del dominio marítimo-terrestre no van a poder resolverse en menos de treinta años, ni siguiera delimitando los planes especiales a los que la Ley de Costas parece otorgar virtudes taumatúrgicas. En los casos en que el Plan ha propuesto modificar las líneas del deslinde -que para eso es provisional- o se admite el cambio propuesto o diversas manzanas del borde de Zahara y de Caños de Meca quedarán mal conformadas y en proceso de degradación porque los Planes Especiales que se podrían delimitar no guardan la coherencia física y económica que garantice la viabilidad de su gestión.

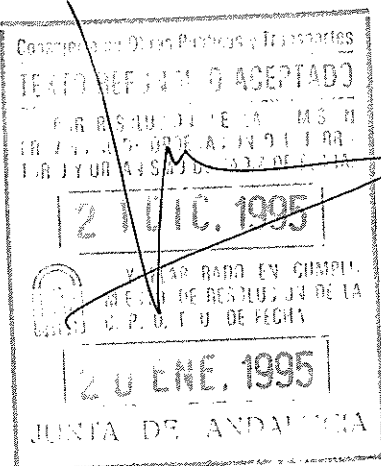
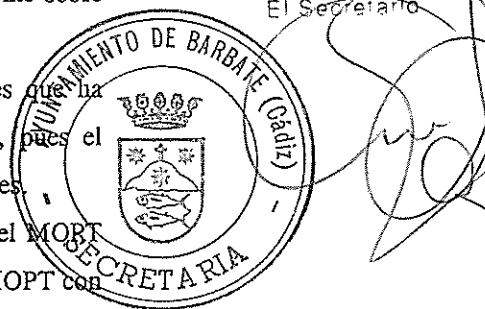
No obstante, en cumplimiento de la Ley de Costas y, ante la rígida y monolítica actitud de los servicios técnicos del MOPT se propone la corrección de los "errores" en el deslinde propuesto por el Plan. Para ello hemos de atenernos a la documentación informativa de que ya se disponía, no habiendo el MOPT remitido informe alguno haciendo constar aquéllos errores e imprecisiones a que se refiere en su escrito.

Este fracaso de las conversaciones mantenidas con los servicios técnicos del MOPT en relación con el deslinde implica que el Ayuntamiento tendrá que alegar las propuestas de delimitación del dominio público marítimo terrestre y sus zonas de servidumbre si quiere dar una solución correcta a determinadas y conflictivas situaciones urbanísticas. En el mejor de los casos -si dichas alegaciones prosperan- la tramitación del Plan se complicará extraordinariamente, al quedar dichas situaciones pendientes de futuras modificaciones del Plan que recojan la delimitación definitiva del deslinde del dominio público marítimo-terrestre.

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



Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **6 FEB. 1996**



2.2.4. INFORME SOBRE EL ESCRITO REMITIDO AL AYUNTAMIENTO DE BARBATE POR LA DIRECCION GENERAL DE COSTAS EN RELACION CON EL DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL CITADO MUNICIPIO.

I. CONTENIDO Y FORMA DE ESTE DOCUMENTO.

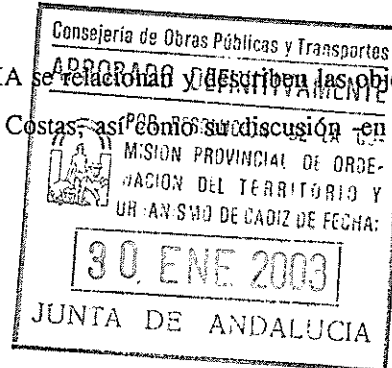
El presente documento tiene por finalidad la subsanación de las objeciones expresadas por la Dirección General de Costas del Ministerio de Obras Públicas y Transportes -en su informe emitido el 22 de Noviembre de 1.993- al Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Barbate, que fué objeto de Aprobación Provisional por el Ayuntamiento de dicha localidad en su sesión plenaria de 10-9-93.

Se contienen en él, por tanto, las correcciones a que -atendiendo los requerimientos del mencionado informe de la Dirección General de Costas- ha sido sometido el documento del Plan General de Barbate a fin de cumplimentar los requisitos necesarios para el trámite de su Aprobación Definitiva.

A tal fin el documento se formaliza según el esquema organizativo del Plan General, es decir, según el mismo orden documental en que se expresa el Plan General, si bien soslayando aquellos documentos, capítulos o apartados que no vienen afectados por corrección alguna. De este modo el presente expediente de subsanación se estructura del modo más adecuado para su lectura conjunta con el resto del expediente y posterior incorporación -junto con las correcciones que se deriven de otros informes sectoriales y de las que acuerde la Comisión Provincial de Urbanismo en el trámite de Aprobación Definitiva- al conjunto para la redacción final del Texto Refundido.

De acuerdo con este criterio, el presente documento consta de MEMORIA, PLANOS, NORMAS URBANISTICAS y FICHAS DE PLANEAMIENTO. El ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO y el PROGRAMA DE ACTUACION no resultan afectados por correcciones, quedando omitidos por consiguiente en este documento de subsanación.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **23 DIC. 2002** en cumplimiento de Sentencia de 1 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso n° 988/95.



En la MEMORIA se relacionan y describen las objeciones al Plan contenidas en el informe de la Dirección General de Costas, así como su discusión -en algunos casos la subsanación ha requerido

aclaraciones adicionales del órgano sectorial o bien ha sido necesario contemplar opciones alternativas y acordarlas con la Dirección General de Costas- los criterios de subsanación adoptados según los mencionados acuerdos y la descripción de las soluciones adoptadas y sus repercusiones en la ordenación proyectada.

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



Los PLANOS recogen las correcciones introducidas en la documentación gráfica necesaria de Plan a los mencionados efectos de subsanación.

El contenido de las NORMAS URBANISTICAS consiste en la redacción de las correcciones que afectan al articulado de la normativa, que recogen las rectificaciones o añadidos que han de incorporarse a la Normativa del Plan.

Por último en el apartado de FICHAS DE PLANEAMIENTO se incluye la versión corregida por los conceptos indicados, de las fichas de planeamiento que resultan afectadas por las variaciones llevadas a cabo, recogiendo en ellas las rectificaciones y/o nuevas condiciones que han de incluirse en las condiciones de desarrollo de algunas Unidades de Ejecución remitidas a planeamiento posterior.

Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



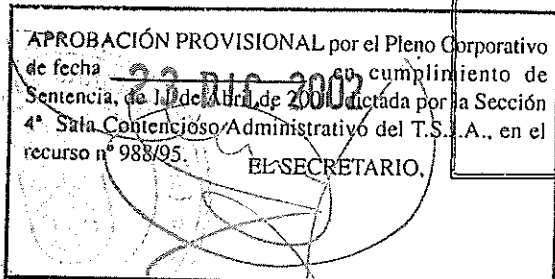
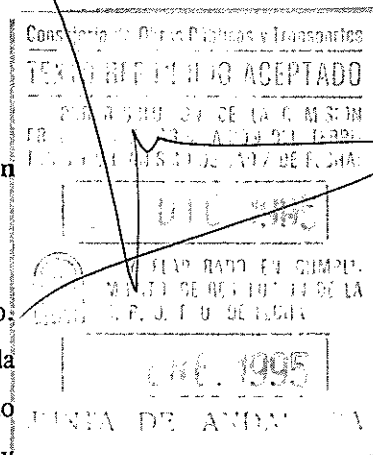
Ninguna de las correcciones que han debido efectuarse implica variación sustancial en la ordenación ya aprobada.

II. MEMORIA.

2.1. El informe de la Dirección General de Costas en relación con el documento de Aprobación Provisional del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Barbate.

Con fecha 26 de Noviembre de 1.993 se da entrada en el Registro del Excmo. Ayuntamiento de Barbate a un escrito de la Dirección General de Costas, registrado de salida con fecha de 22 del mismo mes y año que, según se indica en su texto -si bien no figura como tal en su encabezamiento- debe considerarse como el informe previsto en los artículos 112 y 117.2 de la Ley 22/88 de Costas.

El texto de dicho informe es el que se transcribe a continuación:



Dirección General de Costas  
Subdirección General de Gestión del  
Dominio Público Marítimo-Terrestre

Fecha: **22 NOV. 1993**

Nº: 153-Cádiz

Unidad de origen: A.T.-I.C.

Emisión TL:

Ministerio de Obras Públicas y Transportes  
Secretaría de Estado para las Políticas  
del Agua y el Medio Ambiente

AYUNTAMIENTO DE BARBATE  
11160 BARBATE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBATE

REGISTRO DEL SALIDA 086607 22.11.93

REGISTRO DEL SALIDA 003979 26.11.93

ENTRADA

Anexo: PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE BARBATE (CADIZ).

La Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, a través de la Demarcación de Costas de Andalucía-Atlántico, remite a esta Dirección General el expediente de referencia en solicitud del informe previsto en los artículos 112 y 117.2 de la Ley 22/88 de Costas.

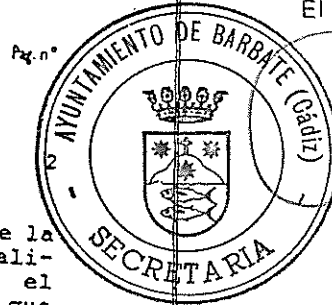
Paralelamente, el Ayuntamiento de Barbate envía a este Centro Directivo escrito comunicativo de la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana, acompañando informe del equipo redactor "en relación con las alegaciones presentadas".

Examinada la documentación recibida, así como los antecedentes obrantes en este Departamento, se observa:

- 1.- La documentación viene debidamente diligenciada, haciéndose constar que ha sido aprobada por el Ayuntamiento inicialmente el 21-12-92 y provisionalmente el 10-9-93.
- 2.- La aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana se ha producido sin el preceptivo informe que, según los artículos 112 y 117.1 de la Ley de Costas, debe emitir esta Dirección General. Si bien el Ayuntamiento lo tenía solicitado con fecha 25-2-93, fue paralizado el trámite de emisión de informe por no cumplir con lo preceptuado en el artículo 216.4.a) del Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, lo que se comunicó al Ayuntamiento con fecha 18-3-93.



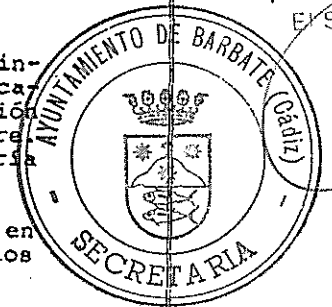
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **19 MAYO 1995**  
El Secretario



- 3.- Se considera improcedente que dicha paralización de la tramitación del expediente y las observaciones realizadas por esta Dirección General haya recibido el tratamiento de una simple alegación, siendo así que sus informes son preceptivos conforme a la Ley de Costas y su Reglamento.
- 4.- La línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre viene representada en los planos de ordenación, aunque con una serie de defectos:
  - \* En Barbate:
    - En el plano 15-18 se representa la línea de deslinde inicial, existiendo una propuesta de modificación de un pequeño tramo en el sentido de reducción de este área de dominio público marítimo-terrestre. En todo caso, la ribera del mar no se modificaría y está bien señalada.
    - No es correcta la representación del deslinde en las Marismas de Barbate, tal como se recoge en los planos 17-17 y 17-18.
  - \* En Zahara de los Atunes:
    - El dominio público marítimo-terrestre no está correctamente representado en el plano 1-1, en el fondo del Arroyo de la Zarzuela.
    - Lo mismo sucede en el plano 1-4. Se ha incluido como de dominio público marítimo-terrestre más suelo del que está deslindado.
  - \* En Caños de Meca:
    - En los planos 2-4 y 3-4 se representa el deslinde pero con algunas diferencias sobre la línea aprobada o probable, según los casos.
    - En el plano 10-18 está erróneamente representada la línea de deslinde en casi todo su trazado.
    - En el plano 11-18 existe una ligera diferencia entre el deslinde real y el representado, apreciándose que se produce una gran divergencia entre el extremo izquierdo de la línea de deslinde contenida en este plano, y el extremo derecho del plano 10-18, que es su continuación, por lo que también la línea de deslinde debería ser continuada.

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ  
**30 ENE 2003**  
JUNTA DE ANDALUCÍA

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1995**  
El Secretario



COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ  
**APROBADO**  
12 DIC. 1995  
JUNTA DE ANDALUCÍA

**APROBACIÓN PROVISIONAL** por el Pleno Corporativo de fecha **23 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.



- 5.- La ribera del mar no es siempre coincidente con la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, estando representada diferenciadamente en los planos cuando esto sucede, pero no siempre con acierto.
  - \* En Barbate, la línea de ribera del mar que se señala en los planos 17-17 y 17-18 a lo largo de las Marismas, no es correcta.
  - \* En Caños de Meca, existe también un error de representación de la ribera del mar en el plano 9-17.
- 6.- Las franjas costeras afectadas por la servidumbre de protección también están representadas en los planos correspondientes, pero también con muchos errores y omisiones.
  - \* En Barbate:
    - No se representa la zona de servidumbre de protección en el plano 16-18, que será de 20 metros en la Playa del Carmen, y de 100 metros por detrás del puerto, afectando a la U.E.B4.
    - Como consecuencia del defectuoso señalamiento de la ribera del mar a lo largo de la margen derecha del río Barbate, en los planos 17-17 y 17-18, la zona de servidumbre de protección es asimismo incorrecta. En concreto, en la parte superior derecha de la U.E.B1, en el plano 17-17, la franja afectada por la servidumbre de protección debe ser de 100 metros en su totalidad.
  - \* En Zahara de los Atunes:
    - Salvo que el Plan General de Ordenación Urbana quiera disponer una zona de afectación mayor que la mínima exigida para la servidumbre de protección, en la U.E.Z6 sería incorrecta la línea que la define.
    - En el frente de la U.E.Z3, el suelo urbano se pretende ampliar con respecto al aprobado actualmente, cuyo lindero se sitúa a más de 20 metros de distancia de la ribera del mar, por lo que el límite interior de la zona de servidumbre de protección deberá coincidir con él, siendo incorrecta la representación del plano 1-4.
    - Otro tanto hay que decir del frente litoral de la U.E.Z4.





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



- En todo la franja costera situada a continuación de la U.E.24 la zona de servidumbre de protección llegará hasta el límite del suelo urbano, y donde acaba éste tendrá 100 metros de ancho. Resulta inexplicable el trazado que se representa en los planos 1-4 y 1-5.

\* En Caños de Meca:

- En el plano 9-17 la ribera del mar no coincide con el deslinde del dominio público marítimo-terrestre. Al haber medido los 100 metros de la zona de servidumbre de protección desde el deslinde, y no desde la ribera, es incorrecta la línea que marca dicha servidumbre.

- En aquellos lugares donde se ha representado erróneamente el deslinde del dominio público marítimo-terrestre, en el plano 10-18, también resulta erróneo el señalamiento de la zona de servidumbre de protección.

- En el suelo urbano no se han tenido en cuenta las ampliaciones habidas, que no deben alterar la anterior afectación de ese suelo por la servidumbre de protección. Así sucede en la zona urbana comprendida entre el polígono PE y el E; en el plano 4, donde la línea que marca la servidumbre de protección debe coincidir con la antigua delimitación del suelo urbano.

7.- Los usos a que se destinan las diversas áreas de suelo afectadas por la servidumbre de protección no respetan, en muchos casos y en modo absoluto, las limitaciones impuestas por el artículo 25 de la Ley de Costas. Así:

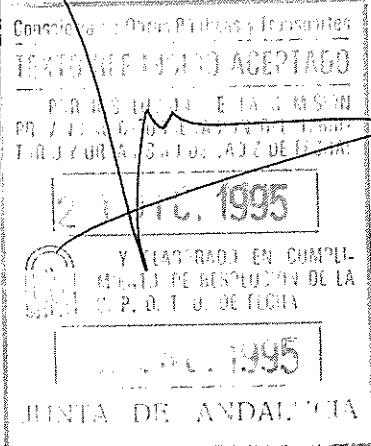
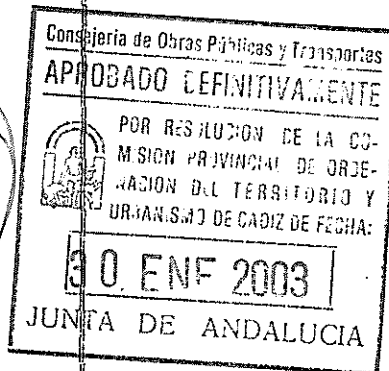
\* En Barbate:

- En el plano 16-16 quedan dentro de la zona de servidumbre de protección áreas destinadas a equipamiento y a industria, que deberán justificar el cumplimiento del artículo 25.2 de la Ley de Costas.

- En el plano 16-18 se ve que quedan afectadas por la servidumbre de protección parcelas destinadas a uso residencial mixto, así como otras del tipo M1 para edificación tradicional.

- En el plano 17-17, la U.E.E1 comprende zonas de residencial unifamiliar aislada y de equipamientos afectadas por la servidumbre de protección.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **29 JUN 2003** 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.



- Dentro de la U.E.B9 se califica como edificación tradicional una franja sometida a servidumbre de protección.

- En el plano 17-18, en la zona de servidumbre de protección se incluyen, entre otros usos, los de: M2 y M1 para residencial plurifamiliar cerrada y Am y Al para residencial plurifamiliar abierta.

\* En Zahara de los Atunes:

- En la U.E.Z1 se incluye una buena parte de zona de servidumbre de protección calificada como plurifamiliar abierta.

- En esa misma U.E.Z1 hay zonas de uso industrial afectadas por la servidumbre de protección, que deberán justificarse de acuerdo con el artículo 25.2 de la Ley de Costas.

- En el casco urbano existe una amplia zona de servidumbre de protección calificada como edificación tradicional. Al contar con numerosas edificaciones ya existentes, habría que precisar que sólo se podrá construir en los casos en los que se cumplan las condiciones impuestas por la Disposición Transitoria 9ª del Reglamento de la Ley de Costas.

- En la U.E.Z3 existe una parte de suelo calificado de plurifamiliar cerrada en zona de servidumbre de protección.

\* En Caños de Meca:

- En el plano 10-18 casi toda la zona de servidumbre de protección tiene uso residencial plurifamiliar abierta, incompatible con la determinación del artículo 25 de la Ley de Costas, a menos que se definan las alineaciones de los edificios para que queden fuera de la zona de servidumbre. Lo mismo sucede en el plano 11-18.

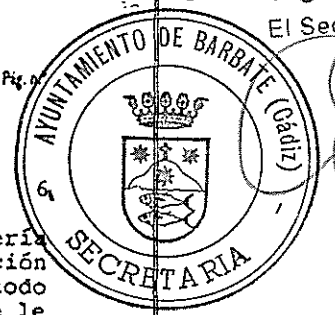
- Sucede otro tanto con la zona calificada como unifamiliar aislada, en esos mismos planos.

- En la U.E.CM3 la zona de servidumbre de protección de 20 metros tiene calificación de residencial plurifamiliar abierta o unifamiliar aislada.

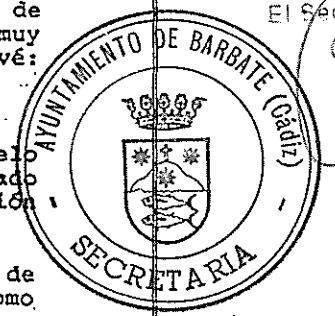
- En la U.E.CM1 se califican como residencial mixta aislada terrenos afectados por la servidumbre de protección.

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



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



Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 TEXTO REVISADO ACEPTADO  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA: 20 FEB 2002  
 JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA: 20 FEB 2002  
 JUNTA DE ANDALUCÍA

Ministerio de Obras Públicas y Transportes



8.- El suelo de dominio público marítimo-terrestre debería estar considerado como no urbanizable, clasificación que mejor se acomoda a su carácter demanial. En todo caso, con independencia de la clasificación que se le otorgue, no puede estar sometido al proceso urbanístico ordinario, ya que no es susceptible de asumir las cargas que de él se puedan derivar.

Mucho menos admisible resulta que a este suelo de dominio público marítimo-terrestre se le asigne una edificabilidad determinada y un uso que la implica, siendo así que las construcciones en este tipo de suelo se admiten por la Ley de Costas con carácter muy excepcional. A pesar de todo ello, el P.G.O.U. prevé:

- \* En Barbate:
  - La U.E.B9 contiene una franja importante de suelo de dominio público marítimo-terrestre clasificado como urbano aunque con calificación de protección de ribera o espacio libre.
  - En el plano 17-18, la U.E.B8 contiene suelo de dominio público marítimo-terrestre clasificado como urbano, donde se pretende ubicar un polígono industrial y equipamiento.
- \* En Zahara de los Atunes:
  - En la U.E.Z3 se amplía el suelo urbano, incluyéndose en él un área de suelo de dominio público marítimo-terrestre. Lo mismo sucede en la U.E.Z4.
  - En el vértice del suelo urbano en la desembocadura del Arroyo de la Zarzuela hay un área de suelo de dominio público marítimo-terrestre destinada a uso terciario, con edificabilidad de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- \* En Caños de Meca:
  - En el suelo urbanizable no programado del plano 9-17 se incluye una franja de suelo de dominio público marítimo-terrestre, aunque todo como zona de protección de ribera.
  - En el plano 10-18 también se incluye terreno de dominio público marítimo-terrestre en una zona clasificada como urbanizable programado. La franja está destinada a espacios libres.
  - En el núcleo de Caños de Meca existe una amplia zona de suelo urbano que es de dominio público marítimo-terrestre. En el plano 11-18 no se le asigna ningún uso o calificación.

Ministerio de Obras Públicas y Transportes



Pg. n°

7

- Existe una franja de terreno de dominio público marítimo-terrestre dentro de la U.E.CM8.
- Lo mismo ocurre en la U.E.CM1.
- 9.- Existen zonas de dominio público marítimo-terrestre y de servidumbre de protección que soportan una edificación ya existente que deberá quedar fuera de ordenación, aplicándosele la Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Costas. Tal sucede:
  - \* En Barbate:
    - En el plano 16-18, en la zona de detrás del puerto.
    - En la U.E.B9.
  - \* En Caños de Meca:
    - En el plano 11-18, en la Urbanización Playa del Estrecho.
    - En la U.E.CM1.
- 10.- La estación depuradora del núcleo de Zahara de los Atunes se proyecta en la ribera del mar, en contra de lo dispuesto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas. Además, en Barbate se advierten tramos de colector de saneamiento que discurren por terrenos de dominio público marítimo-terrestre, en trazado paralelo a la costa.

Por todo cuanto antecede, esta Dirección General informa desfavorablemente el Plan General de Ordenación Urbana de Barbate, en Cádiz.

EL DIRECTOR GENERAL DE COSTAS

Fernando J. Osorio Páramo.

2.2. Reuniones para aclaración, nueva información y discusión de alternativas de corrección.

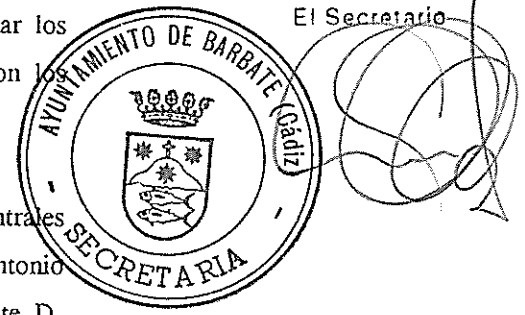
Para dilucidar las cuestiones implicadas en el informe de Costas y determinar los criterios de corrección a que antes se ha aludido se han celebrado tres reuniones con los Servicios Técnicos del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

La primera tuvo lugar en Madrid, el día 25-1-94, en la sede de los Servicios Centrales de la Dirección General de Costas. A ella asistieron, por parte del organismo estatal, D. Antonio Tejedor de Miguel y D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Teresa Poveda Díaz y, por el Ayuntamiento de Barbate D. Francisco Tamayo Bernal, en su condición de Alcalde y D. Guillermo Díaz Vargas, como director de los trabajos de redacción del Plan General.

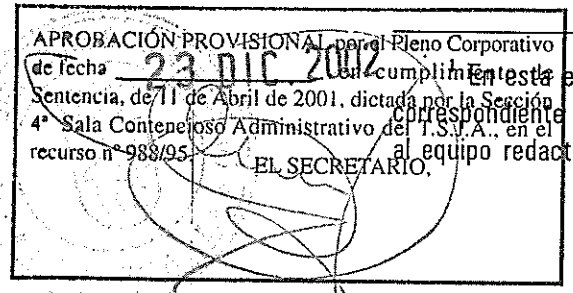
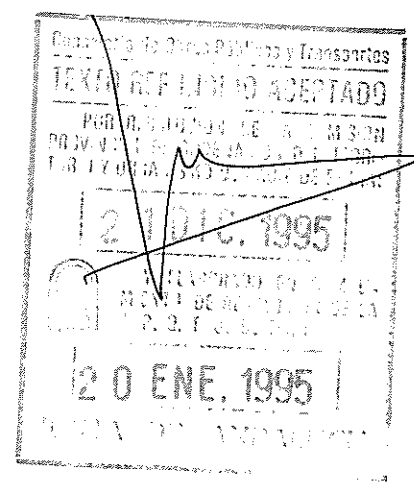
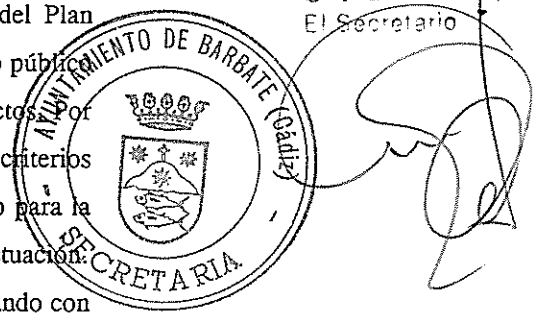
En esta reunión los mencionados técnicos de la Dirección General de Costas explicaron el contenido del informe ilustrándolo sobre una colección de copias de los planos del Plan General donde, por sus servicios técnicos, se habían grafiado los deslindes del dominio público y las líneas de servidumbre según los trazados que la Dirección General tiene por correctos. Por la parte municipal se pusieron de manifiesto los obstáculos, a veces insalvables, que los criterios de definición de los deslindes suponen para la consecución de los objetivos del Plan o para la adecuada gestión de sus previsiones en los plazos previstos en el Programa de Actuación. Asimismo se solicitó la aportación de una copia de los planos que allí se estaban mostrando con los deslindes y líneas de servidumbre trazados por los propios servicios de la Dirección General y de la Demarcación de Costas Andalucía-Atlántico, y ello ante la impresión de que algunas de las determinaciones que ahora se estaban requiriendo no eran coincidentes con las contenidas en los planos oficiales que se habían evacuado al Ayuntamiento y puesto a disposición del Equipo redactor del Plan para su incorporación al mismo. En relación con tal solicitud los mencionados técnicos de los servicios centrales remitieron a la documentación que pudiese suministrar la Demarcación Regional en su Delegación de Cádiz.

La segunda reunión se mantuvo en Cádiz, el día 8-2-94 en la sede de los Servicios de la Demarcación de Costas de dicha ciudad. A ella asistieron, por parte del organismo estatal, D. Andrés Ortega Cuenllas y D. Juan Manuel Abarca y, por parte del Ayuntamiento, los mismos representantes que en la anterior ocasión. En esta reunión se volvieron a discutir las mismas cuestiones, sobre las que se alcanzaron criterios generales de corrección que subsanan las observaciones interpuestas por la Dirección General de Costas y, al mismo tiempo, salvaguardan los objetivos y previsiones del Plan sin quebranto de sus contenidos y plazos de ejecución. Asimismo se suministró a la parte municipal una nueva colección de planos con el

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996

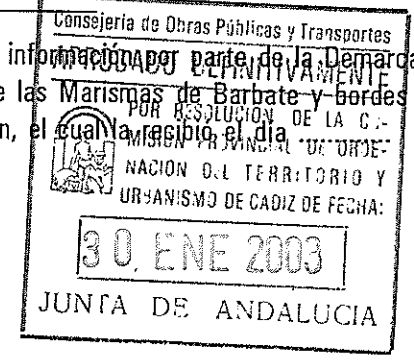


estado actual de los deslindes provisionales (1), que se incluyen en este documento como planos de información y base de control de las correcciones que se introducen en el Plan General, las cuales se llevan a cabo trasladando las líneas de deslinde y de límite de servidumbre de protección que en dichos planos de información se contienen, a los planos de ordenación del Plan General.

La tercera reunión fue convocada inesperadamente, cuando ya se habían dado por aclaradas y resueltas todas las cuestiones suscitadas por el informe de la Dirección General de Costas y se había redactado la mayor parte de este documento y, en concreto, todo lo referido a los núcleos de Zahara de los Atunes y Caños de Meca, así como a las correcciones en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio a escala 1:10.000, a excepción del área de las Marismas del Barbate, por la razón indicada al pie de esta página.

A esta tercera reunión -que tuvo lugar el 25-2-94 en la sede del Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Barbate- asistieron D. Juan Manuel Abarca por la Demarcación de Costas y D. Guillermo Díaz Vargas por el equipo redactor del Plan General. En ella el representante del órgano ministerial conoció el estado del trabajo realizado hasta el momento y, por su parte, puso en conocimiento del redactor del Plan las últimas variaciones introducidas por la Dirección General de Costas sobre los deslindes hasta ahora previstos, que modifican los contenidos en la documentación aportada por la Demarcación de Costas en la anterior reunión y que no constan en ella ni, todavía, en nueva documentación planimétrica oficial que pudiese ponerse de inmediato a disposición de los redactores del Plan. Dichas modificaciones son las que a continuación se relacionan:

- a) Definición de la línea de ribera y su correlativa franja de servidumbre en la Suerte del Cachón (fondo del Arroyo de la Zarzuela, en Zahara de los Atunes).
- b) Incorporación de las futuras posiciones de la línea de ribera y subsiguientes desplazamientos de las correspondientes bandas de servidumbre en la margen derecha del Cachón (ribera fluvial del núcleo de Zahara) y en el frente marítimo del núcleo de Zahara, como consecuencia de las obras que se proyectan para la construcción de sendos paseos -Paseo Marítimo de Barbate y Paseo de la Ribera en Zahara- que alterarán la disposición física de los elementos determinantes de la línea de ribera, si



entrega de información por parte de la Demarcación de Costas Andalucía-Atlántico faltaba la correspondiente al área de las Marismas de Barbate y bordes de El Cañillo, que fué enviada posteriormente al equipo redactor del Plan, el día 30 de Enero de 2003.

bien la delimitación del dominio público no se altera respecto de la hasta ahora prevista.

- c) Corrección de errores contenidos en la documentación oficial del deslinde practicado por la Dirección General de Costas en el tramo de fachada marítima de Zahara de los Atunes por lo que se refiere a la fijación de la franja de servidumbre de protección en la zona de el Real de la Almadraba de Zahara (Unidades de Ejecución UE-Z3 y Z4.).
- d) Reposicionamiento de la línea límite de la servidumbre de protección en el tramo litoral de Caños de Meca correspondiente a la Unidad de Ejecución UE.CM-1 que vuelve a disponerse a 100 metros de la línea de ribera, al haberse rechazado por el Ministerio la propuesta de situarla a 20 metros que la propia Demarcación de Costas, recogiendo las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento, había elevado al órgano ministerial competente en la materia.

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



2.3. Consideración y discusión de los contenidos del informe de la Dirección General de Costas.

2.3.1. Aclaración previa sobre la forma de exposición.

Para facilitar la discusión de las cuestiones planteadas y su exposición se sigue un orden distinto al que presenta el informe de la Dirección General de Costas. En éste, salvo en lo relativo a las cuestiones de orden administrativo, que ocupan los tres primeros puntos del informe, se tratan primero todos los problemas relativos a la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre (punto 4 del informe), núcleo por núcleo y, dentro de cada uno, plano a plano y según las distintas zonas de éstos, o bien, en los tramos exteriores a los núcleos, por planos y zonas; en segundo lugar y con los mismos criterios en cuanto a orden expositivo, se tratan los problemas suscitados en relación con la línea de ribera del mar (punto 5 del informe), y así, sucesivamente, se van exponiendo las cuestiones relativas a las franjas costeras afectadas por la servidumbre de protección (punto 6 del informe), usos del suelo (punto 7), clasificación, edificabilidades (punto 8) y edificaciones fuera de ordenación (punto 9), todos ellos con la misma sistemática descrita para los puntos 4 y 5.

Este criterio, que bien vale para la relación mecánica de las discrepancias observadas entre las distintas líneas recogidas en el Plan, por una parte y en los deslindes provisionalmente aprobados por la Dirección General de Costas por otra, hace abstracción de la realidad urbanística subyacente, en la cual las cuestiones y problemas a tratar se plantean en relación con el conjunto de las determinaciones impuestas por los deslindes de Costas en cada punto del territorio. Por esa razón se adopta en este documento un criterio expositivo distinto, consistente

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario

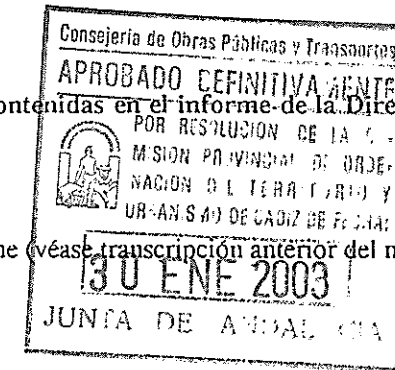


APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **23 DIC 2002** de cumplimiento del informe de fecha **23 DIC 2002** Sentencia de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A. en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.

en tratar de una sola vez -y para cada zona donde se plantea la necesidad de introducir correcciones- todos los aspectos en que dichas zonas aparecen implicadas en los diversos puntos del informe de la Dirección General de Costas. De ese modo se evitan referencias reiteradas a la misma cuestión o problema, y se facilita la lectura del documento sin merma de sus fines de subsanación de todas las observaciones contenidas en el repetido informe de Costas.

2.3.2. Sobre las observaciones de orden administrativo contenidas en el informe de la Dirección General de Costas.

Se trata de los tres primeros puntos del informe (véase transcripción anterior del mismo en págs. 4 a 10 de este documento).



Respecto a la Aprobación Provisional del Plan General sin el preceptivo informe prescrito por los artículos 112 y 117.1 de la Ley de Costas no hay sino reconocer esta omisión, motivada tanto en la habitual inercia de las prácticas administrativas anteriores frente a las novedades provenientes de la entrada en vigor de leyes recientes, hasta que se van asentando las nuevas rutinas, como en la premura que el Ayuntamiento ha debido imprimir a la tramitación de su Plan por las especialísimas circunstancias de retraso que en Barbate se han dado en cuanto a dotar al municipio de un instrumento de planeamiento adecuado.

No obstante y, por fortuna, las observaciones y discrepancias señaladas por el informe de la Dirección General de Costas son subsanables sin alteración sustancial de las determinaciones del Plan General, en el trámite de Aprobación Definitiva, de acuerdo con lo previsto en el artículo 210.2 del Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.

Por lo que se refiere al tratamiento que el Plan ha dado a las observaciones anteriormente realizadas por la Dirección General de Costas, el de "una simple alegación, siendo así que sus informes son preceptivos conforme a la Ley de Costas y su Reglamento", no se entiende en qué se supone que ello menoscaba la importancia o el rango de los contenidos del escrito anterior de la Dirección General de Costas, más aún cuando el propio artículo 210.1 del Reglamento General de la Ley de Costas, al contemplar el informe de referencia dice "..... a la Administración del Estado para que ésta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes". Incluso en el informe que prescribe el artículo 210.2 para el trámite de Aprobación Definitiva del

planeamiento, se dice "... en caso de que el informe no sea favorable en aspectos de su competencia, se abrirá un período de consultas, a fin de llegar a un acuerdo". Por otra parte, la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, aunque distinguen perfectamente entre el sentido y alcance de las sugerencias y de las alegaciones, al determinar la documentación que debe contener el planeamiento, engloban el conjunto de los informes que el Plan ha de realizar sobre las sugerencias y las alegaciones bajo la denominación general de "participación pública en la elaboración del planeamiento". Lo esencial aquí es la discusión de los contenidos de las diversas opciones concurrentes y lo racional de su fundamentación, sin perjuicio de la jerarquía que a cada cual corresponda y que no se cuestiona, aunque no sea lo que cobra relevancia en ese capítulo del Plan General que recoge el debate sostenido durante su información.

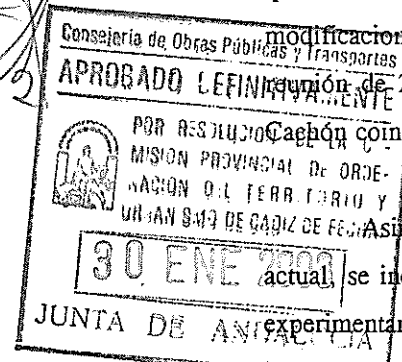
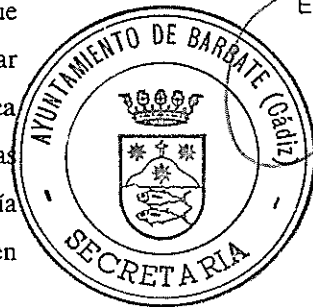
En cualquier caso no hay inconveniente, si se insiste en ello, en que el Texto Refundido del Plan General recoja en capítulo aparte la discusión habida respecto a las cuestiones derivadas de la aplicación de la Ley de Costas.

2.3.3. Sobre las observaciones del informe de la Dirección General de Costas en relación con las propuestas de ordenación del Plan General en el núcleo urbano de Zahara de los Atunes

1º) En el fondo del Arroyo de la Zarzuela (plano 1-4 de Clasificación, Gestión y Areas de Reparto del Plan General a escala 1:2.000) se detecta por la Dirección General de Costas una incorrección en el trazado del deslinde del dominio público, que se había deslizado a causa de la ausencia de ciertas referencias en la cartografía informativa suministrada por la Demarcación de Costas, en la que no se representa el límite de los términos municipales de Barbate y Tarifa (ver planos de información). Aclarado el trazado correcto en el curso de las reuniones sostenidas se subsana sin que ello represente problema alguno de índole urbanística. Consecuentemente con el pequeño desplazamiento hacia el Sur que experimenta la línea límite de la servidumbre de protección, se desplaza también la zona correspondiente al Sistema General Técnico destinado a la depuradora de Zahara. Ha de advertirse que este área no corresponde a la ocupación de la construcción propiamente dicha de la instalación técnica, sino que abarca la extensión del filtro verde, no entrando en colisión con los requisitos de uso de la Ley de Costas en ningún caso.

En la última reunión, celebrada en Barbate el día 25-2-94, el Sr. Abarca, de los Servicios Técnicos de la Demarcación de Costas pone de manifiesto la adopción de

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



un cambio en el deslinde correspondiente a la zona denominada Suerte del Cachón, que es el que definitivamente se incorpora a los planos del Plan General, no estando recogida aún en los planos de información suministrados por la Demarcación.

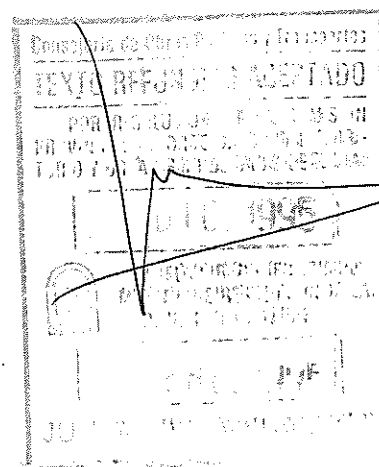
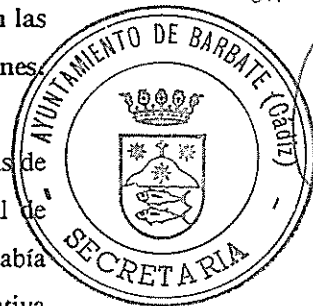
2º) En Zahara el informe no hace objeciones a la línea de ribera del mar. Las correcciones que se introducen son las anteriormente mencionadas como consecuencia de las modificaciones introducidas por el representante de la Demarcación de Costas en la reunión de 25-2-94 anteriormente mencionada. La línea de ribera en la Suerte del Cachón coincide con el nuevo límite del dominio público.

Asimismo, si bien manteniéndose el límite del dominio público en su posición actual, se incorpora a las determinaciones gráficas del Plan General la variación que experimentará la línea de ribera en la margen urbana del Arroyo de la Zarzuela en su borde de contacto con el núcleo de Zahara, donde la previsión de un proyecto de nuevo

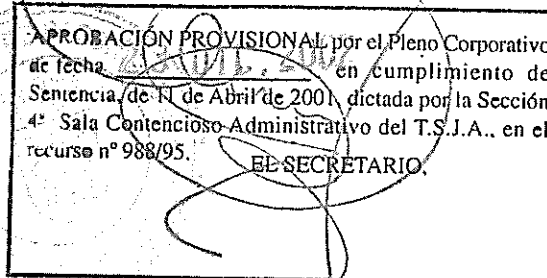
paseo de ribera permite la de una futura línea de ribera coincidente con su límite exterior, que redefine a su vez una distinta y futura banda de servidumbre de protección. La obra en proyecto permite salvar el problema de insuficiencia de suelo apto para la realización del nuevo colector general de saneamiento en zona no afecta al dominio público marítimo-terrestre.

Se representan en los planos del Plan ambas líneas de ribera, la actual y la futura, con sus correspondientes franjas de servidumbre, de modo que las denominadas "línea de ribera futura" y "futuro límite de servidumbre de protección" entrarían en vigor, sustituyendo a los actuales, una vez finalizadas las obras del paseo fluvial de Zahara.

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



3º) En la Unidad de Ejecución U.E.Z-6 (plano 1-4 de Clasificación, Gestión y Areas de Reparto a escala 1:2.000 del Plan General) se observa por el informe de Costas "... una zona de afectación mayor que la mínima exigida para la servidumbre de protección...", y se indica que "... salvo que el Plan General de Ordenación Urbana quiera..." disponerla así "sería incorrecta la línea que la define". Cotejado el plano del Plan General con la última información suministrada por la Demarcación de Costas la diferencia es prácticamente imperceptible, y no afecta las previsiones y posibilidades de desarrollo de la Unidad de ejecución, razón por la cual se opta por mantener la ya definida por el Plan, habida cuenta de la opción abierta que en tal sentido propone el informe.



4º) En la Unidad de Ejecución UE.Z-1 (Plano 1-4 de Clasificación, Gestión y Areas de Reparto a escala 1:2.000 del Plan General) el informe de la Dirección General de Costas observa que "... se incluye una buena parte de zona de servidumbre de protección calificada como plurifamiliar abierta..." lo que, según el mismo informe "... no respeta las limitaciones impuestas por el artículo 25 de la Ley de Costas"

La objeción se basa en una interpretación equívoca de la calificación de suelo por parte del autor del informe, que identifica la asignación del uso a toda la parcela con la posibilidad de que la edificación la ocupe en su totalidad.

Este equívoco se presenta en otras objeciones expresadas en el informe de la Dirección General de Costas y se solventa teniendo en cuenta que, si bien el uso se extiende a toda la superficie de las parcelas, las ordenanzas especifican una edificabilidad y un número de plantas que implican que la edificación no puede ocupar más que una parte de la parcela. La línea límite de la franja de servidumbre interviene, por otra parte, como un parámetro urbanístico más, que obliga a retranquear la edificación, respecto de la alineación, de modo que ésta no ocupe en ningún caso el área afectada por la servidumbre, la cual ha de quedar siempre en el área de la parcela libre de edificación. Sin embargo, a efectos de asignación de uso y cálculo del techo edificable, el área sobre la que han de aplicarse la ocupación y edificabilidad asignadas por la ordenanza es la total de la parcela.

En las reuniones mantenidas en Madrid y Cádiz, ya mencionadas, se clarificó la cuestión en su conjunto, acordándose mantener la extensión de la trama indicativa de uso o zona en toda la parcela, especificando en la ficha de planeamiento del Plan Parcial que éste especificará, bien mediante el grafiado de una línea de retranqueo, bien mediante determinación normativa, la adscripción al área libre de parcela de las partes de cada una de ellas afectadas por la servidumbre de protección. Posteriormente esta prescripción subsanatoria hubo de ser anulada, por innecesaria, a raíz de las variaciones introducidas por la Demarcación de Costas en el deslinde sobre la zona denominada Suerte del Cachón, y puestas de manifiesto por su portavoz en la reunión de 25-2-94 celebrada en Barbate, ya que las parcelas en cuestión dejan de estar afectadas por la franja de servidumbre de protección resultante de dichas modificaciones.

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

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



El Secretario

Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996**



El Secretario

21 MAR. 1995

APROBACIÓN PROVISIONAL del 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.

5º) En la misma Unidad de Ejecución UE.Z-1 el informe de la Dirección General de Costas señala que "... hay zonas de uso industrial afectadas por la servidumbre de protección, que deberán justificarse de acuerdo con el artículo 25.2 de la Ley de Costas".

A lo largo del debate habido durante el proceso de redacción del Plan General, en algunas sugerencias al Avance y Alegaciones al documento de Aprobación Inicial, se solicitó masivamente por los vecinos de Zahara de los Atunes un micropolígono industrial conexo a dicho núcleo de población, demanda que no pudo satisfacerse dado que el único lugar donde era posible su emplazamiento, fué delimitado posteriormente como dominio público o incluido en área de servidumbre de protección por la Dirección General de Costas. El Plan optó por reducir la oferta de suelo industrial en Zahara al mínimo representado en los planos y sólo para usos industriales compatibles con la residencia que, obviamente, no pueden ni deben emplazarse en el interior del núcleo ocupando lugar preeminente dentro del desarrollo residencial y turístico de estas áreas de crecimiento.

La formula de subsanación acordada antes de la reunión de 25-2-94 consistía en que si la autorización prevista en el artículo 26 de la Ley de Costas no se concediese en el acto mismo de Aprobación Definitiva del Plan General, se tramitaría de oficio por el Ayuntamiento la correspondiente solicitud con carácter previo a la Aprobación Inicial del Plan Parcial, y así se haría constar en la correspondiente ficha de planeamiento.

Las modificaciones posteriormente introducidas (y ya mencionadas) por la Demarcación de Costas en el deslinde del dominio, línea de ribera y franja de servidumbre de la Suerte del Cachón anulan las observaciones contenidas en el informe de la Dirección General de Costas y hacen innecesaria la fórmula de subsanación antes descrita.

6º) En el frente de la Unidad de Ejecución UE.Z-3 (Plano 1-4 de Clasificación, Gestión y Areas de Reparto del Plan General) se observa por el informe de la Dirección General de Costas una supuesta incorrección de la banda de servidumbre recogida en el Plan, que aquél atribuye a la ampliación del Suelo Urbano mediante la cual el Plan incluye dentro de su delimitación el caserío denominado "Cerro de Currita". Parece que lo que en el informe se solicita es que se disponga la línea límite de la servidumbre de protección sobre la alineación del Real de la Almadraba, límite anterior del Suelo

Urbano.

Sin embargo, el trazado recogido en el Plan no viene obligado por las nuevas determinaciones del Plan sobre el límite del Suelo Urbano -siendo indiferente para sus fines que la línea límite de la servidumbre de protección se sitúe en una u otra de las opciones discutidas- sino que responde a la situación en que lo disponía el deslinde provisional realizado por la propia Dirección General de Costas. Dado que este trazado se ratificaba en la última serie de planos de deslinde, suministrados por la Demarcación de Costas (ver planos de información), se optó por mantener lo que en este último aporte de información se disponía por la mencionada Demarcación.

El mismo criterio se adoptó para subsanar la objeción análoga del informe respecto de la Unidad de Ejecución UE.-Z-4. Pese a lo dicho en el informe los planos oficiales del deslinde practicado no sitúan el límite de la banda de protección en el suelo urbano cuando éste se sitúa a menos de 100 metros de la línea de ribera (ver el correspondiente plano de información). De ese modo resulta explicable el trazado recogido en el Plan General, que se atiene a lo señalado en la información emitida por la Demarcación de Costas.

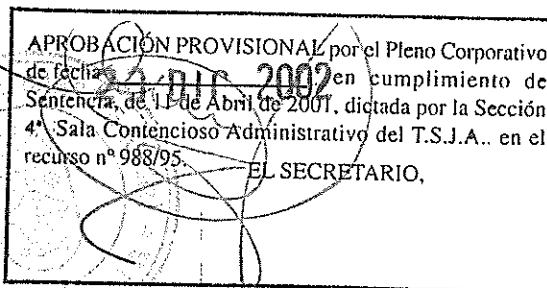
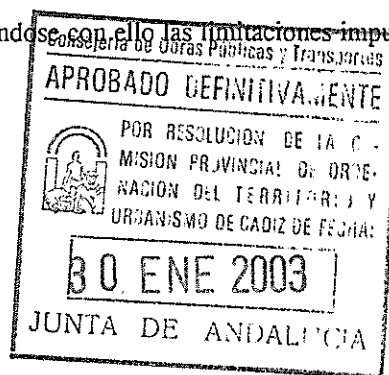
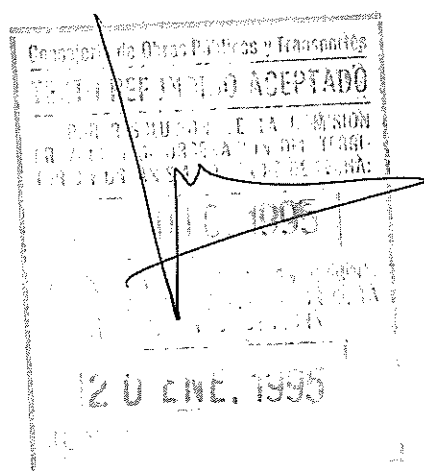
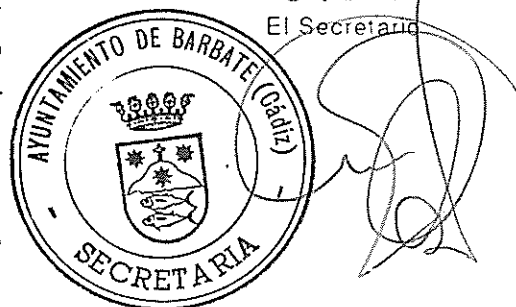
Sin embargo, y con ocasión de la tercera reunión (Barbate 25-2-94), se hizo constar esta discrepancia entre los planos oficiales del deslinde y el criterio expuesto verbalmente por los técnicos de los servicios de la Dirección General de Costas en Madrid. El representante de la Demarcación de Costas manifestó, entonces, que, efectivamente hay errores en las determinaciones de los planos oficiales del deslinde en este tramo. Consecuentemente se cambia el criterio de subsanación y se vuelven a corregir los planos del Plan General, no recogiendo aquí lo reflejado en los planos de Información, sino lo indicado en esta tercera reunión por el portavoz de la Administración del Estado, ratificando el criterio expuesto por sus representantes en la primera reunión (Madrid, 25-1-94).

7º) Asimismo, en la Unidad de Ejecución UE.Z-3 observa el informe que "... existe una parte del suelo calificado de plurifamiliar cerrada en zona de servidumbre de protección....", no respetándose con ello las limitaciones impuestas por el artículo 25 de la Ley de Costas.

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



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



En las mencionadas reuniones mantenidas con el fin de aclarar y precisar el alcance y contenido de las puntualizaciones del informe de la Dirección General de Costas, así como en las alegaciones que el Ayuntamiento de Barbate ha presentado en el trámite de información pública del deslinde provisional del dominio público marítimo-terrestre en el tramo denominado "ARROYO CACHON-ZAHARA DE LOS ATUNES. LIMITE BARBATE/TARIFA", se ha manifestado la disconformidad municipal ante la abstracción que los deslindes hacen de la realidad urbana a la que se superponen, con lo que, -contrariamente al espíritu de la Ley de Costas y sus fines declarados que debieran perseguir las operaciones de deslinde- se vienen a petrificar o fosilizar situaciones indeseables de incompleta o inadecuada constitución de tejidos urbanos, impidiendo con su inflexible trazado -absolutamente aleatorio desde el punto de vista de la forma urbana y de la buena configuración de sus bordes de contacto- su potencial recomposición que, a veces, cuando se trata de este tipo de intersticios, requiere un margen adicional de suelo utilizable para su adecuada conformación. La rígida consideración del espacio exento de edificaciones como vacío uniforme y amorfo, sin tener en cuenta sus posibilidades como recurso para la solución de los problemas planteados conduce, como antes se decía, a decisiones contrarias a los fines de la propia legislación que se aplica.

El deslinde en el tramo frontal de las unidades de Ejecución UE.Z-3 y UE.Z-4 es paradigmático del conflicto enunciado. En vez de flexibilizar los trazados para facilitar una buena continuidad entre los dos frentes que presenta la fachada marítima de Zahara, se presiona sobre lo estrictamente consolidado, obligando a una deplorable configuración tanto del viario y los espacios públicos como de las manzanas edificables, en perjuicio de la buena fisonomía final del frente de playa de Zahara que vendría a ser el fin principal perseguido aquí por el deslinde.

Otra de las incongruencias que se derivan de la desconsideración de los requerimientos del medio urbano es la indiferencia con que los deslindes y las bandas de servidumbre previstas atraviesan líneas de edificación, manzanas edificadas o parcelas edificables sin reparar en los conflictos de orden morfológico que acarrearán ni en las dificultades de gestión que implican, inviabilizando o colocando en vía muerta la consecución de sus propios fines así como los propios del planeamiento urbanístico, en gran parte coincidentes por demás.

Así, por lo que se refiere a la parte de suelo "calificado de plurifamiliar cerrada en zona de servidumbre de protección" lo inconsecuente es plantear una franja de servidumbre prácticamente cercenada por la presencia del cerramiento del Real de la Almadraba de Zahara, resto de la antigua y famosa almadraba sobre la que se ha incoado expediente para su declaración como bien de interés cultural.

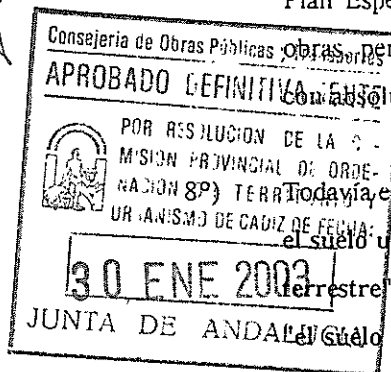
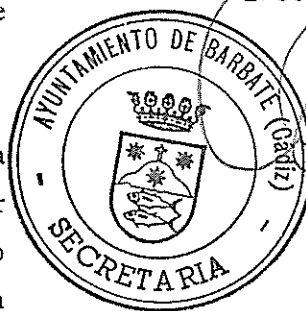
El Plan General ha determinado una forma de ocupación que permita a la nueva edificación conseguir una posición de fachada al mar sin adosarse por el interior a los restos de la muralla. A tal efecto deja un espacio libre al interior del perímetro murado y entre éste y la línea de edificación, de seis metros de anchura, cuya esquina suroccidental queda afectada por la banda de servidumbre de protección, que no es tal banda porque está dividida por un muro de piedra que no cabe suprimir, no ya por el hecho del expediente incoado para su declaración como Bien de Interés Cultural, sino por el propio valor e interés de su imagen aún cuando no contase con la mencionada incoación.

Para subsanar la discrepancia señalada en el informe de la Dirección General de Costas se han discutido dos soluciones:

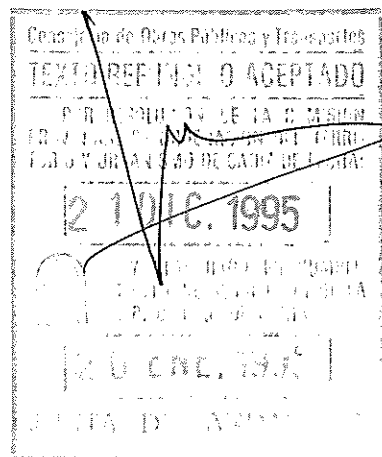
- a) Ampliar el espacio libre entre el cerramiento y la línea de edificación, retranqueando la banda edificable en este lado del recinto hasta quedar exenta de la mencionada servidumbre.
- b) Mantener la solución propuesta adjuntando la necesaria referencia a la incoación del expediente de declaración como Bien de Interés Cultural.

Esta última es la que se adopta, si bien y para mayor cautela y garantías de cumplimiento de lo prescrito por la Ley de Costas se incluye en la ficha de planeamiento para el desarrollo de la Unidad de Ejecución, una directriz según la cual, de no confirmarse la declaración del Real de la Almadraba como Bien de Interés Cultural, el Plan Especial que desarrolla la Unidad de Ejecución determinará el retranqueo de la línea de edificación según el criterio enunciado en a), o bien, asignará en esa esquina un uso comercial, compatible con la servidumbre de protección y sometido al régimen de solicitud de autorización previsto en el artículo 26 de la Ley de Costas y 48 de su Reglamento General que habrá de instarse a la Administración del Estado con carácter previo a la redacción del Plan Especial.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



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,

A tal efecto ha de tenerse en cuenta que la calificación "plurifamiliar cerrada" como cualesquiera otras cuyo uso básico o dominante sea residencial, contiene como usos complementarios, admisibles o compatibles, otros, tales como el uso comercial que el Plan Especial, en este caso (en otros casos el propio proyecto de edificación), puede situar dentro de los límites de la zona calificada como residencial. No toda ésta ha de estar ocupada por viviendas como uso exclusivo. Los trámites a que está sometido el Plan Especial e, incluso, el trámite de concesión de licencia para los proyectos de obras, permiten controlar el cumplimiento de las especificaciones de la Ley de Costas con absoluta garantía de su observación.

En la Unidad de Ejecución UE.Z-3 el informe de Costas señala que "se amplía el suelo urbano, incluyéndose en él un área de suelo de dominio público marítimo-terrestre". La tesis que sustenta el informe de la Dirección General de Costas es que el suelo de dominio público marítimo-terrestre debería estar considerado como suelo no urbanizable". Esta teoría ya ha sido discutida en el capítulo de la Memoria del Plan General dedicado a la participación pública en la redacción del mismo, habiéndose mostrado allí, del modo fehaciente, que la pertenencia al dominio público no predetermina la clasificación del suelo. Por otra parte los deslindes efectuados por la Dirección General de Costas no responden tampoco a ese criterio que, mutatis mutandis, implicaría la no delimitación como dominio público de suelos que cuentan no ya con la calificación jurídica de urbanos, sino que están dotados de las correspondientes infraestructuras urbanísticas y, en muchos casos, edificados.

El temor que abriga el autor del informe de la Dirección General de Costas es que, de la inclusión de áreas del dominio público en suelo urbano, pueda derivarse una asignación de aprovechamientos contraria a su naturaleza, temor que se expresa en su afirmación de que "... En todo caso, con independencia de la clasificación que se le otorgue no puede estar sometido al proceso urbanístico ordinario, ya que no es susceptible de asumir las cargas que de él se puedan derivar". Esta prevención es infundada, ya que el "proceso urbanístico ordinario" contempla la casuística que pueda derivarse de las distintas situaciones demaniales que puedan presentarse. En este caso, la ejecución de la Unidad de Actuación se llevará a cabo por el Sistema de Compensación, y así los suelos en aportación por los distintos propietarios entrarán en el juego de equidistribución según la cuota de participación que les corresponda en cargas y beneficios en función de sus condiciones demaniales, de modo que los suelos cuyo uso previo a la ejecución del Plan es ya el de área libre pública, como es el caso



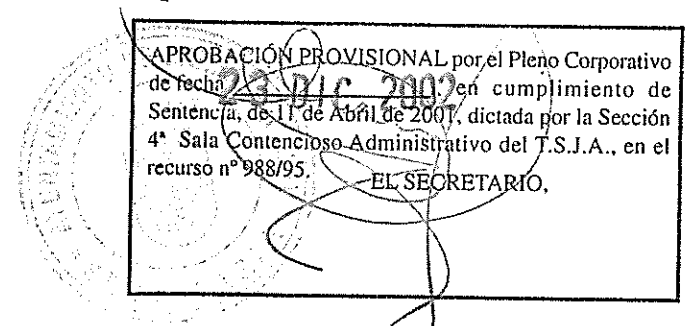
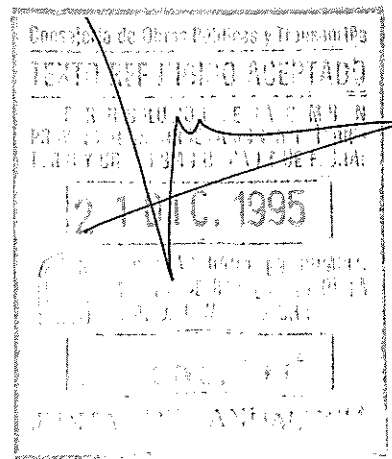
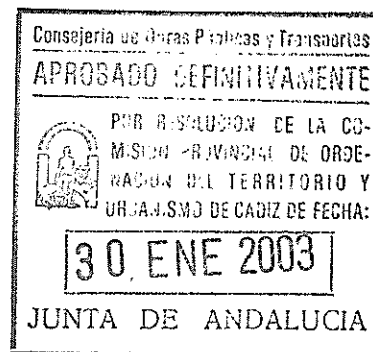
de los que estén deslindados como dominio público marítimo-terrestre, no obtendrán cuota de participación en aprovechamientos, ni deberán soportar las cargas que de ello se deriven para los propietarios que, por tener derecho a aprovechamientos, deberán participar proporcionalmente en aquéllas.

9º) La objeción anterior se extiende a la Unidad de Ejecución UE.Z-4 (mismo plano que la anterior), respecto de la cual vale lo expresado para la UE.Z-3.

10º) El informe de la Dirección General de Costas señala dos objeciones más en Zahara de los Atunes, ambas en el casco urbano de este núcleo de población. Por una parte señala que "...en el casco urbano de Zahara existe una amplia zona de servidumbre de protección calificada como edificación tradicional. Al contar con numerosas edificaciones ya existentes, habría que precisar que sólo se podrá construir en los casos en los que se cumplan las condiciones impuestas por la Disposición Transitoria 9ª del Reglamento de la Ley de Costas".

Esta medida no es, en realidad necesaria, ya que, al recoger el deslinde del dominio público marítimo-terrestre y el señalamiento de la franja de servidumbre, el Plan General está determinando sobre estas parcelas y edificaciones el régimen que la Ley de Costas impone a estos suelos. No obstante y aunque, como decimos, no sea estrictamente necesario, no deja de ser conveniente a efectos de que los propietarios afectados no olviden tenerlo en cuenta cuando pretendan solicitar una licencia que, sin tales requisitos le habría de ser denegada por el Ayuntamiento. Con este fin se subsana la observación mediante la inclusión en el articulado de las Normas de una disposición que recoja la necesidad de aplicar las condiciones impuestas en la mencionada Disposición Transitoria del Reglamento de la Ley de Costas.

La otra objeción se refiere a que "...en el vértice del suelo urbano, en la desembocadura del Arroyo de la Zarzuela hay un área de suelo de dominio público marítimo-terrestre destinada a uso terciario, con edificabilidad de 0,6 m2/m2. Se subsana, por simple supresión de la calificación sobre el área incluida en el dominio público.



2.3.4. Sobre las observaciones del informe de la Dirección General de Costas en relación con las propuestas de ordenación del Plan General en Caños de Meca.

1º) En el plano 10-18 de Clasificación, Gestión y Areas de Reparto, a escala 1:2.000 señala el informe de Costas errores de trazado en la línea que representa el deslinde, así como en el señalamiento de la zona de servidumbre de protección que, según el referido informe, se resiente de los errores cometidos al representar el deslinde.

Algunos de estos errores se deben a la carencia de datos actualizados sobre el deslinde realizado por la Dirección General de Costas en el tramo de litoral al Oeste del Camino del Faro de Trafalgar. Su corrección no conlleva problema alguno y su repercusión sobre la ordenación urbanística proyectada es insignificante.

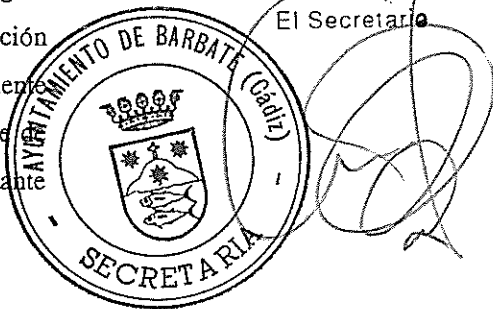
No obstante, ha de hacerse notar la discrepancia entre los criterios exhibidos por los servicios técnicos del Ministerio en las dos reuniones mantenidas respecto del trazado de la línea límite de la servidumbre de protección en el entorno del punto de encuentro del camino del Faro de Trafalgar con la carretera de Vejer-Caños de Meca-Barbate. Según los borradores mostrados en Madrid la línea de ribera se segregaría del deslinde del dominio público para ceñirse al borde oriental del camino hacia el Faro de Trafalgar, atravesándola a la altura de la intersección con la prolongación de la línea de deslinde del dominio público en el tramo de litoral situado al Oeste de dicho camino y superponiéndose de nuevo a la línea de deslinde en ese tramo del litoral.

Sin embargo, en los planos suministrados por la Demarcación de Costas se contiene un criterio distinto (ver planos de información de este documento). Dado que los servicios centrales de la Dirección General se remitieron expresamente a la información que emitiese la Demarcación y siendo los planos proporcionados por ésta la documentación oficial más reciente en relación con el deslinde, se decidió recoger en el Plan los trazados de deslinde y límites de servidumbre que se contienen en dichos planos de la Demarcación de Costas.

Ha de señalarse asimismo que el trazado de la línea límite de servidumbre que se determina en los planos suministrados por la Demarcación de Costas no sigue el criterio de incurvarse en arco de circunferencia para responder, manteniéndose a distancia constante de 100 metros, al quiebro de la línea de ribera en el entorno del cruce que se describe.

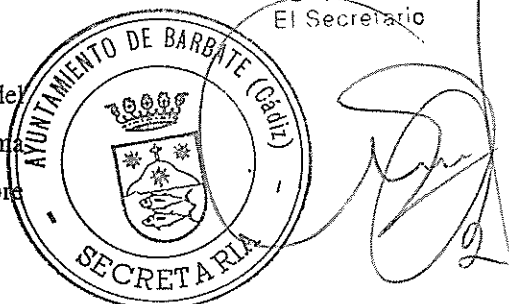
No obstante, consultadas estas discrepancias en el curso de la tercera reunión (Barbate, 25-2-94), el representante de la Demarcación de Costas detecta errores en los planos oficiales por ésta suministrados a la redacción del Plan, procediendo, al igual que en el caso del frente marítimo de Zahara, a cambiar el criterio de subsanación inicialmente adoptado y corregir de nuevo los planos del Plan General que, lógicamente tampoco recogen aquí todo lo reflejado en los planos de Información, sino lo que ellos permanece válido, introduciéndose las correcciones indicadas por el representante de la Demarcación de Costas Andalucía-Atlántico.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



Por último, ha de subrayarse que en algún tramo el límite de la servidumbre de protección ha sido grafiado en los planos oficiales de la Dirección General de Costas a distancia inferior a los 100 metros que, en principio, corresponderían, y así se recoge en el Plan General entendiéndose que no se trata de error alguno sino de excepciones dictadas por un sano criterio de flexibilidad o por concurrir situaciones jurídicas específicas que se desconocen por la redacción del Plan General.

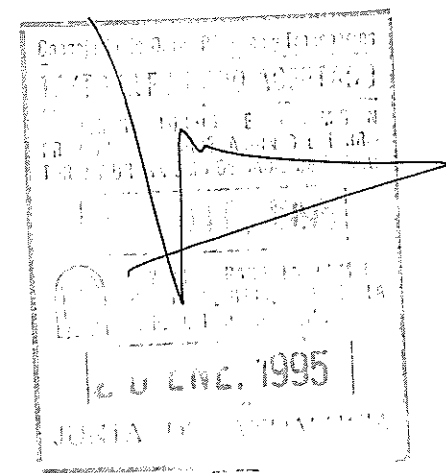
Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996 El Secretario



Por otra parte, para este caso no se indica error alguno en el plano oficial del deslinde por el representante de la Demarcación de Costas en la tercera y última reunión, ratificándose en la posición de la línea que marca el límite de la servidumbre de protección en todo este tramo con las salvedades ya indicadas.

2º) En el mismo plano 10-18 de Clasificación, Gestión y Areas de Reparto a escala 1:2.000 observa el informe de la Dirección General de Costas que "...casi toda la zona de servidumbre de protección tiene uso residencial plurifamiliar abierta, incompatible con la determinación del artículo 25 de la Ley de Costas, a menos que se definan las alineaciones de los edificios para que queden fuera de la zona de servidumbre....".

Es un caso semejante al ya comentado para la Unidad de Ejecución UE.Z-1 de Zahara de los Atunes, ocasionado por el mismo equívoco entre calificación y ocupación de suelo por la edificación, aunque aquí el mismo informe hace referencia a la propia solución del caso. Sin embargo no es necesario, como propone el informe, que el Plan fije las alineaciones (quiere decir las líneas de fachada) de los edificios para que quede fuera de la zona de servidumbre. Para que esto quede garantizado basta con fijar una línea de retranqueo mínimo de las edificaciones. Ahora bien, es el caso que, por su propia naturaleza, la línea límite de la servidumbre de protección de Costas es



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 19 Mayo 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.

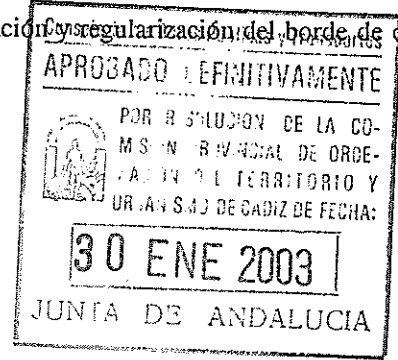
una línea de retranqueo de la edificación correspondiente a usos no compatibles con la servidumbre, quedando los compatibles sujetos al trámite de solicitud de autorización previsto en el artículo 26 de la Ley de Costas. No obstante y para mayor cautela y garantía de cumplimiento de la Ley de Costas se incluye la pertinente vinculación en la ficha de planeamiento del Plan Parcial que desarrollará la correspondiente Unidad de Ejecución (UE.CM-4) evitando así introducir rigideces innecesarias en el Plan General

3º) El mismo problema plantea el informe de la Dirección General de Costas para la zona calificada como unifamiliar aislada en el mismo plano 10-18.

En este caso se trata de un área triangular de unos 1.900 metros cuadrados que afecta parcialmente a dos o tres parcelas. La calificación es adecuada a la fijación de un derecho al uso lucrativo en esos suelos. El Plan Parcial determinará la ordenación definitiva y, en caso de no introducir nuevas alineaciones en este punto, fijará las edificabilidades que correspondan sobre parcela neta. Podrán darse dos casos: en uno las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación y/o de Parcelación tendrán capacidad para acoger la edificación en su parte exenta de servidumbre, que el Plan Parcial señalará mediante grafiado de línea de retranqueo de la edificación o mediante prescripciones normativas. En el otro ello será imposible y las parcelas quedarán como ineducables. El primer caso es en todo análogo al tratado en el punto 2º anterior. En el segundo el Proyecto de Compensación establecerá el emplazamiento donde los propietarios de las parcelas afectadas podrán obtener el derecho al aprovechamiento urbanístico y a la edificación dentro de zonas no afectadas por la servidumbre.

4º) También en el mismo plano 10-18 señala el informe de la Dirección General de Costas que "... se incluye terreno de dominio público en una zona clasificada como Urbanizable Programado", dentro del criterio ya analizado y discutido para el caso de las Unidades de Ejecución UE.Z-3 y UE.Z-4 de Zahara de los Atunes.

Aquí, como en aquellos otros, la inclusión de estos fragmentos del dominio público como Suelo Urbanizable no acarreará ningún problema respecto de asignación de aprovechamientos ni soporte de cargas derivadas de la gestión urbanística, y ello por las mismas razones allí expuestas, lo que no obsta para su inclusión como ámbitos de ordenación y regularización del borde de contacto con la playa por el Plan Parcial.



5º) En el plano 11-18 de Clasificación, Gestión y Areas de Reparto, a escala 1:2.000 el informe de la Dirección General de Costas observa errores en el trazado del deslinde, así como su discontinuidad con el representado en el plano 10-18. Su corrección no ofrece problema alguno y la repercusión de ella sobre la ordenación urbanística proyectada es irrelevante. Se procede a las correspondientes rectificaciones según refleja en la documentación gráfica que se acompaña.

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

6º) En el mismo plano 11-18 se vuelve a observar por el informe de la Dirección General de Costas la asignación de uso residencial plurifamiliar abierta en zona de servidumbre de protección. Es la misma cuestión ya tratada para las Unidades de Ejecución UE.Z-1 de Zahara de los Atunes y UE.CM-4 de Caños de Meca, que se presenta para este tramo de modo idéntico al ya descrito para esta última Unidad de Ejecución en el anterior punto 2º referido al plano 10-18 de Caños de Meca. Se solventa del modo allí señalado y, a tal efecto, se incluye la correspondiente determinación en la ficha de planeamiento de la Unidad de Ejecución UE.CM-3, que es la correspondiente a esta observación del informe de la Dirección General de Costas.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario

7º) Para el mismo plano 11-18 y dentro de la misma temática de supuesto incumplimiento del artículo 25 de la Ley de Costas, señala el informe de la Dirección General los terrenos calificados con destino a uso residencial de unifamiliar aislada.

El problema aquí planteado sí es distinto al que se presenta en el plano 10-18 en relación con la afección por la servidumbre de suelos con la misma calificación, y lo es en cuanto que afecta a un número mayor de parcelas y a una superior superficie de suelo, consolidado en gran parte por la edificación, la cual quedaría fuera de ordenación y sin más posibilidad de mantenimiento que la solicitud de reconversión a un uso compatible con la servidumbre de protección y siempre que se tramitase favorablemente la solicitud de autorización a la Administración del Estado según lo previsto en el artículo 26 de la Ley de Costas.

Sin embargo, de acuerdo con los datos suministrados por la Demarcación de Costas (ver planos de Información) en la segunda reunión (Cádiz, 8-2-94) la línea límite de la servidumbre de protección pasaría a situarse en este tramo -el frente litoral comprendido entre el límite oriental del Suelo Urbano de la Delimitación todavía vigente y el de la Unidad de Ejecución UE.CM-1 determinada por el Plan General en tramitación- a 20 metros de la línea de ribera, como consecuencia de una modificación

2 JULIO 1995  
6 FEB. 1996  
JUNTA DE ANDALUCIA

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **04 DIC 2002** 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 deslinde por la que la Administración del Estado aceptaría una de las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento al deslinde provisional anteriormente sometido a información pública. Esta modificación reduciría las dimensiones y alcance del problema, que ahora quedaría planteado en términos perfectamente abarcables por la capacidad de gestión urbanística que el Ayuntamiento puede instrumentar a través del Plan General. De este modo todo el uso terciario asignado por el Plan General en las manzanas íntegramente situadas dentro de la anterior franja de servidumbre de 100 metros pueden calificarse de vivienda unifamiliar aislada aunque mantengan la posibilidad de usos terciarios dentro de los comprendidos como compatibles en la ordenanza zonal correspondiente a esa calificación. Asimismo, las manzanas que tenían asignada la calificación de vivienda unifamiliar aislada (UAS) y parcialmente sobrepuestas a la anterior franja de 100 metros de servidumbre de protección, quedan exentas de ella, al reducirse la dimensión de dicha banda a 20 metros, desapareciendo con ello el grave obstáculo que, para la gestión de la Unidad de Ejecución representaba la cuantiosa proporción de edificaciones ya implantadas que hubiesen quedado en fuera de ordenación y, por tanto, sujetas a demoliciones y relocalización de los correspondientes aprovechamientos por el Plan Especial y el Proyecto de Compensación. El problema quedaría ahora reducido a algunas edificaciones de las situadas en el primer frente de edificación, ya que otras de las ya construidas están situadas en su totalidad tras la línea límite de la servidumbre, situada ahora a 20 metros de la línea de ribera según la última versión del deslinde practicado por la Dirección General de Costas.

Por consiguiente, para subsanar el problema tal como ahora quedaría planteado se adoptaron las siguientes decisiones:

- a) Mantener la calificación de vivienda unifamiliar aislada en las grandes manzanas que antes quedaban parcialmente afectadas por los 100 metros de profundidad de la servidumbre y ahora resultan liberadas de ella.
- b) Calificar de unifamiliar aislada (UAS) las parcelas que en el documento de Plan Parcial aprobado provisionalmente -y por estar ubicadas en manzanas íntegramente comprendidas en la profundidad de 100 metros anteriormente previstos para la franja de servidumbre de protección- habían sido calificadas como Terciario (T) sometido al trámite de autorización previsto en el artículo 26 de la Ley de Costas.

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

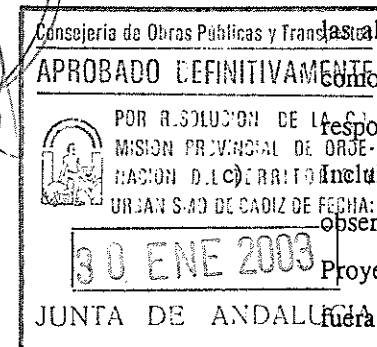
Este cambio de calificación no supondría modificación sustancial que obligase a nueva información pública, ya que en el documento del Plan General que se aprobó inicialmente estas parcelas y manzanas iban calificadas, en parte -la manzana longitudinal situada en la margen norte de la carretera Vejer-Caños de Meca- como Area Libre Pública y equipamientos en Suelo Urbanizable Programado y, la parte restante, -situada al Sur de dicha carretera, entre ésta y la ribera del mar- como Suelo No Urbanizable.

La clasificación como Suelo Urbano de todo el sector comprendido en la Unidad de Ejecución UE.CM-1 y el cambio de calificación a Vivienda Unifamiliar Aislada se decidió como consecuencia de lo solicitado masivamente por los vecinos de esa zona en las alegaciones presentadas en el trámite de Información Pública de la Aprobación Inicial del Plan. La calificación de terciario de las parcelas que ahora se pasan a unifamiliar aislada se decidió, según ya se ha dicho, ante la imposibilidad de acceder a lo solicitado por las alegaciones en manzanas que al estar íntegramente situadas en la entonces prevista zona de servidumbre no admitirían otros usos que el de Area Libre Pública o alguno de los lucrativos compatibles con la servidumbre que, en un asentamiento turístico como el que se propone en Caños de Meca no puede ser otro que el terciario.

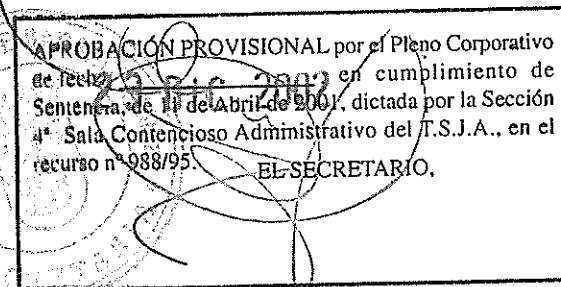
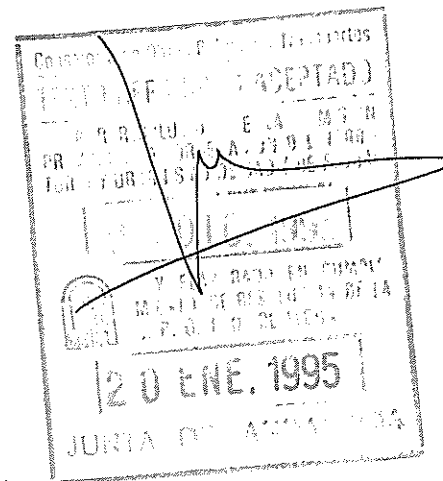
El alto grado de consolidación del área por la edificación y la supresión de la posibilidad de concentrar aprovechamientos edificatorios en tipos más densos demoliendo edificaciones y recuperando suelo neto, así como la insistencia de las alegaciones aconsejó suprimir la determinación por el Plan General sobre la localización de las Areas Libres Públicas que, como la compleción de la ordenación, se remiten a la redacción del Plan Especial, quedando a la iniciativa de los propios interesados el lograr un acuerdo sobre el emplazamiento de las áreas libres y los equipamientos que, en todo caso, serán exigidos por el Ayuntamiento para la aprobación del Plan Especial en la cuantía que se recoge en la ficha de planeamiento como mínimo.

Consecuentemente se asignó a esas parcelas el uso terciario. La desaparición del obstáculo representado por los 100 metros de profundidad de la servidumbre permitiría llevar la oferta del Plan al modelo que se hubiese presentado a Aprobación Provisional si, para ese momento, hubiese estado

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



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



fijada la profundidad de la servidumbre en 20 metros. Con ello se respondería más satisfactoriamente aún a lo solicitado en las alegaciones tanto como a los fines del Plan, no siendo la variación de carácter más sustancial, respecto de lo que se aprobó inicialmente que los propios cambios introducidos a raíz de las alegaciones en la Aprobación Provisional. Por lo demás, la calificación como unifamiliar aislada comprende al terciario como uso compatible y responde de modo más completo a lo solicitado en las alegaciones presentadas. Incluir en la ficha de la correspondiente Unidad de Ejecución UE.CM-1 las observaciones y vinculaciones necesarias para que por el Plan Especial y el Proyecto de Compensación se determinen las edificaciones que, por quedar fuera de ordenación por el régimen de la Ley de Costas, habrán de ser demolidas -y su aprovechamiento compensado en edificabilidad relocalizada dentro de la Unidad o en metálico- o, alternativamente, autorizadas a permanecer según lo previsto en los artículos 25 y 26 de la Ley de Costas.

Desafortunadamente, cuando ya se habían adoptado estas decisiones y se habían recogido en la elaboración de este documento, en el curso de la tercera reunión (Barbate, 25-2-94), se notificó verbalmente por el representante de la Demarcación de Costas al de la redacción del Plan, la desestimación por el órgano central de la modificación del límite de la servidumbre a 20 metros que figura en los últimos planos oficiales suministrados por la propia Demarcación de Costas (ver planos de información).

Como consecuencia de esta decisión se volvería a la situación anterior, es decir, mantener la calificación de "uso terciario" o "área libre pública" en las manzanas íntegramente afectadas por la franja de servidumbre y la de vivienda unifamiliar aislada en aquéllas que, estando parcialmente afectadas por dicha servidumbre, permiten la solución ya descrita anteriormente para el mismo caso del plano 10-18, si bien aquí aplicada a mayor cuantía de suelo y a situaciones de consolidación más complejas.

Así, el Plan Especial podrá mantener bajo la calificación de "unifamiliar aislada las parcelas en las que previamente hubiese construida alguna edificación de este tipo siempre que ésta hubiese obtenido su legalización de acuerdo con el Anexo Corregido al Reglamento de Costas como consecuencia de Sentencia del Tribunal Constitucional. En las parcelas

que no hubiesen obtenido esa legalización o estuviesen vacantes, el Plan Especial podrá optar por utilizar la compatibilidad comercial y terciaria de los usos residenciales, asignando el uso comercial previa solicitud de la autorización prevista en el artículo 26 de la Ley de Costas. Las edificaciones consolidadas que no obtuviesen legalización quedarían en situación de "fuera de ordenación", y las vacantes que no obtuviesen autorización quedarían calificadas de "área libre pública". Como opción alternativa, donde sea posible, el Plan Especial podrá establecer las condiciones de ordenación adecuadas para posibilitar, en las áreas que lo permitan, la subdivisión catastral en parcelas de profundidad suficiente para lograr, en cada una de ellas, un área edificable exenta de la servidumbre de protección, donde pudiese acumularse el techo edificable correspondiente a la totalidad de cada parcela, quedando como áreas libres de parcelas las partes de las mismas afectas a la servidumbre de protección.

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

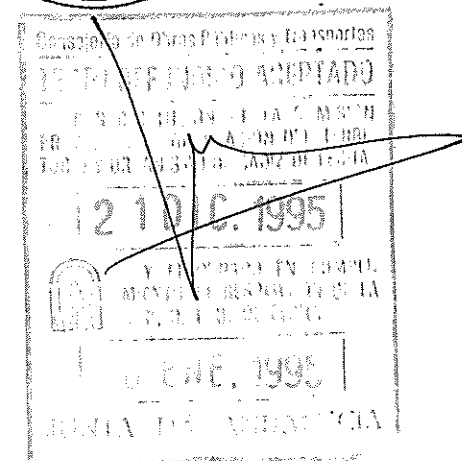


8º) Todavía en el plano 11-18 de Calificación, Gestión y Areas de Reparto a escala 1:2.000 dice el informe de la Dirección General de Costas que "...en la UE.CM-3 la zona de servidumbre de protección de 20 metros tiene calificación de residencial plurifamiliar abierta o unifamiliar aislada."

La objeción es errónea, ya que la banda de 20 metros corresponde al Suelo Urbano del Area de Reparto SU-1 en Caños de Meca, que no se ejecuta mediante la UE.CM-3, colindante y perteneciente al Area de Reparto SU-2. En la UE.CM-3 la banda de protección es de 100 metros (salvo en el quiebro próximo al AR.SU-1, donde la delimitación suministrada por la Demarcación de Costas la reduce a 85 metros).

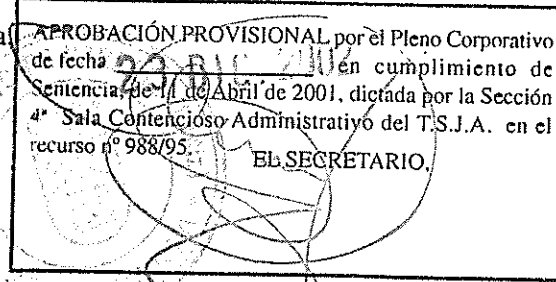
Las objeciones relativas a la UE.CM-3 en relación a la calificación como unifamiliar aislada y plurifamiliar abierta se han subsanado ya según se ha descrito anteriormente. Ha de entenderse, por tanto, que el problema a que aquí se refiere el informe de la Dirección General de Costas es el constituido por la parte de la parcela denominada "Urbanización Playas del Estrecho" que se califica como residencial plurifamiliar incluso en el área destinada a franja de servidumbre de protección, así como a las pocas parcelas de vivienda unifamiliar aislada situadas al Este de aquella entre ella y la Unidad de Ejecución UE.CM-1.

Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS 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

**APROBACION PROVISIONAL** por el Pleno Corporativo de fecha **20 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.



La cuestión planteada es en todo semejante a las ya tratadas con anterioridad: los bloques de apartamentos situados en el dominio público quedan sujetos al correspondiente régimen transitorio (Disposición Transitoria 4ª.1 y 2 a).

La misma regla corresponde a los usos y edificaciones de vivienda unifamiliar situados en el dominio público.

Las edificaciones emplazadas en la banda de servidumbre están en fuera de ordenación y sujetas al régimen transitorio (Disposición transitoria 4ª 1 y 2b). Desde el punto de vista de la calificación de suelo son aplicables los criterios ya reseñados: la trama que determina el ámbito computable a efectos de aplicación del coeficiente de edificabilidad se extiende a toda el área que, no siendo dominio público, es susceptible de aprovechamiento privado, sin perjuicio de que la línea límite de la servidumbre subdivide dicha área en dos subáreas, una de las cuales está sujeta a la exigencia de autorización a la Administración del Estado para la potencial instalación de unos usos que sólo pueden ser los que define como autorizables la propia Ley de Costas. Para todo otro uso la línea límite de la servidumbre equivale a una imposición de retranqueo de la edificación.

No hay, pues, que efectuar ninguna corrección, bastando la aplicación fehaciente del régimen resultante de la aplicación de las determinaciones de la Ley de Costas y la ordenación y calificación determinadas por el Plan General, las cuales no presentan contradicción alguna entre sí.

9º) Precisamente en la parcela de la llamada "Urbanización Playas del Estrecho" observa el informe de la Dirección General de Costas que "en el núcleo de Caños de Meca existe una amplia zona de suelo urbano que es de dominio público marítimo-terrestre. En el plano 11-18 no se le asigna ningún uso o calificación".

Esta observación es errónea. De que el Plan General no determine aquí un área libre urbana como las restantes del Suelo Urbano o Urbanizable no puede inferirse que no se asigna ningún uso. Lo que el Plan determina es que este área es dominio público en Suelo Urbano, correspondiéndole todos los usos que la Ley de Costas permite en el dominio público (artículos 32 y 33 de la Ley de Costas y 60 a 64 de su Reglamento) sin las restricciones que podrían derivarse de su calificación como un área libre urbana más de las previstas por el Plan.

10º) En la Unidad de Ejecución UC.CM-1 (plano 11-18) observa el informe de la Dirección General de Costas que "... se califican como residencial mixta aislada terrenos afectados por la servidumbre de protección".

Esta observación es también errónea. Debe referirse a la calificación que se daba en el documento de Aprobación Inicial, que se varió a raíz de la Información Pública, pasando a vivienda unifamiliar aislada. En aquél supuesto el problema hubiese quedado resuelto del mismo modo que el ya tratado para las Unidades de Ejecución UE.CM-3 y UE.CM-4. En el que realmente nos ocupa (vivienda unifamiliar) la cuestión queda subsanada tal como se ha descrito en el punto 7º, tratándose de la misma objeción que por error se repite en el informe, siendo esta la zona en la que la Dirección General de Costas ha trasladado la línea límite de la servidumbre de los 100 metros a los 20 metros de la línea de ribera.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
19 MAYO 1995  
El Secretario

11º) En el plano 9-17 de Clasificación, Gestión y Areas de Reparto a escala 1:2.000 detecta el informe de la Dirección General de Costas un error de representación de la línea de ribera del mar y su correlativo en el límite de la servidumbre de 100 metros.

Tal error, debido a deficiencias de la información suministrada anteriormente respecto de ese tramo, se subsana sin repercusión significativa alguna con base en los últimos datos del deslinde proporcionados por la Demarcación de Costas.

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

12º) En el mismo plano 9-17 se observa por el informe de la Dirección General de Costas que "...en el Suelo Urbanizable No Programado se incluye una franja de suelo de dominio público marítimo-terrestre, aunque todo como zona de protección de ribera".

Efectivamente, se trata del área libre pública que deberá ejecutarse con cargo a las correspondientes Unidades de Ejecución que determinen el Programa de Actuación Urbanística o la Revisión Cuatrienal del Programa de Actuación del Plan General. Es un uso compatible con el dominio público y con la franja de servidumbre de protección sobre la que también se extiende y que requerirá un tratamiento de urbanización "blanda" del frente marítimo de las instalaciones que se implanten en ejecución de lo previsto en el Plan General.

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

Comisión de Obras Públicas y Transportes  
TERMINADO ACEPTADO  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
12 DIC 1995  
Y SE CUMPLIÓ EN SU MOMENTO DE RESOLUCIÓN DE LA C.P.O.T.U. DE CÁDIZ  
20 ENE. 1995  
JUNTA DE ANDALUCÍA

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 19 Mayo 1995 en cumplimiento de Sentencia de 1 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

13º) Respecto al trazado de la línea de servidumbre en el frente del área clasificada como Suelo Urbano en Caños de Meca con anterioridad al inicio de la redacción del Plan General, el informe de la Dirección General de Costas observa lo siguiente:

"En el Suelo Urbano no se han tenido en cuenta las ampliaciones habidas, que no deben alterar la anterior afección de ese suelo por la servidumbre de protección. Así sucede en la zona urbana comprendida entre el Polígono PE y el E, en el plano 4, donde la línea que marca la servidumbre de protección debe coincidir con la antigua delimitación del Suelo Urbano".

El plano 4 es un plano de información urbanística del Plan, donde lo erróneo es la delimitación del Suelo Urbano, error arrastrado desde el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente, en la que una parcela queda inadmisiblemente fuera de la delimitación. Es una errata que debe corregirse no en el sentido indicado por el informe de la Dirección General de Costas, sino en el de incluir dicha parcela en el Suelo Urbano y mantener la línea de servidumbre en la misma posición.

14º) El informe de la Dirección General de Costas plantea que "...existe una franja de terreno de dominio público marítimo-terrestre dentro de la Unidad de Ejecución UE.CM-8".

Debe haber un error, pues en el Plan General no se determina ninguna Unidad de Ejecución con el número 8 en Caños de Meca. Debe tratarse de las Unidades de Ejecución UE.CM2 y UE.CM-3, donde la cuestión es idéntica a la tratada en el punto 12º anterior y no representa problema alguno.

Por lo que se refiere al mismo asunto respecto de la Unidad de Ejecución UE.CM-1 a que también se refiere el informe de la Dirección General de Costas, como éste no se acompaña de documentación gráfica resulta, en este caso, problemática la identificación del problema.

Se infiere, no obstante, que se trata de pequeños fragmentos de las parcelas existentes que el deslinde ha recabado para el dominio público.

No representan problema, pues al estar incluidas en una Unidad de Ejecución a desarrollar por un Plan Especial, éste ajustará a mayor escala las alineaciones, no

dándose en ningún caso ocasión a que se asignen al dominio público aprovechamientos, ya que en el Proyecto de Compensación cada propietario intervendrá con el título que realmente le corresponda y los aprovechamientos que a su propiedad real y efectiva le sean computables.

2.3.5. Sobre las observaciones del informe de la Dirección General de Costas en relación con las propuestas de ordenación del Plan General en el núcleo de Barbate.

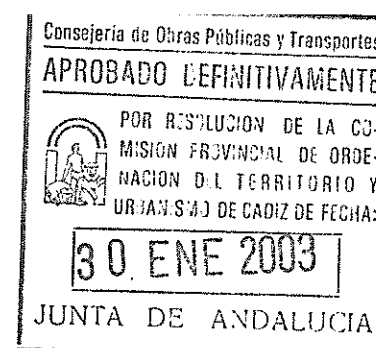
- 1º) Advierte el informe que en el plano 15-18 (de Clasificación, Gestión y Areas de Reparto a escala 1:2.000) la Dirección General de Costas ha llevado a cabo una propuesta de modificación del deslinde anteriormente previsto.

Esta modificación se recoge ahora en el Plan General y no repercute en modo alguno sobre las restantes determinaciones urbanísticas.

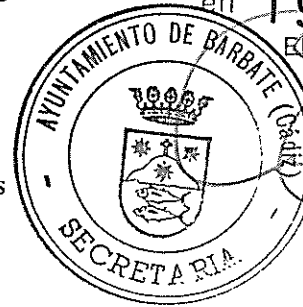
- 2º) Indice el Informe de la Dirección General de Costas que "... no es correcta la representación del deslinde en las Marismas de Barbate, tal como se recoge en los planos 17-17 y 17-18" (de la ya repetida serie a escala 1:2.000).

De esta zona no se ha dispuesto de información actualizada hasta después de la tercera reunión (Barbate 25-2-94). Aún así, por lo que se refiere al plano 17-17, la planimetría oficial del deslinde suministrada por la Dirección General de Costas presenta deformaciones derivadas, con toda probabilidad del método de levantamiento topográfico usado en la cartografía del catastro de rústica que, al parecer, le sirve de base y, por otra parte, carece de suficientes referencias para su transcripción a la cartografía del Plan General, coincidiendo ambas solamente en las trazas del puente y carretera de Zahara de los Atunes y manzanas colindantes (caserío urbano al Sur del puente y matadero municipal al Norte del mismo). El resto de los elementos representados (líneas divisorias de fincas, arbolado y construcciones) no coinciden en absoluto, lo que dificulta grandemente una traslación rigurosa de las líneas del deslinde y límites de servidumbre a los planos del Plan General.

Por lo demás, superadas estas dificultades, las correcciones necesarias en el plano 17-17 del puente Noreste no acarrearán repercusión significativa respecto de la ordenación propuesta por el Plan General.



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995  
El Secretario



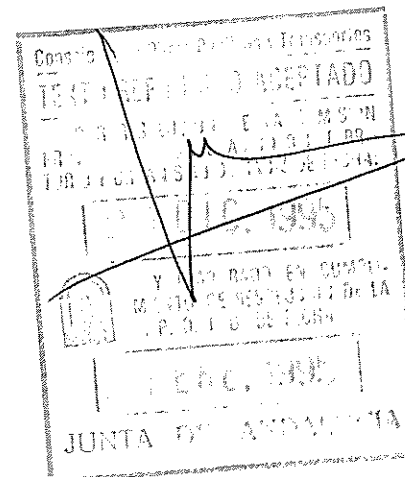
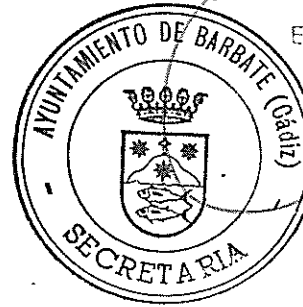
Distinto es el alcance del problema que plantea el deslinde practicado por la Dirección General de Costas en la zona de la ribera urbana del Barbate, representada en el plano 17-18 y en el fragmento del 17-17 al Suroeste del puente.

Lo más consecuente, urbanísticamente, con este deslinde, sería calificar toda la ribera fluvial, entre las calles General Queipo de Llano-Ronda del Río y la propia línea de ribera, como área libre pública urbana.

Así se propuso en el Avance del Plan General, si bien con plena conciencia de las dificultades que, para la gestión de tan atrevida propuesta, habrían de representar la intensa ocupación de la margen fluvial por construcciones que se encuentran, en su mayoría, en estado de uso, tanto residencial como industrial y comercial. La clave de la viabilidad de esta operación no estaba tanto en superar las dificultades que presenta su coste como las que se derivasen de la acogida que le dispensase el vecindario, ya que para subvenir a los gastos el Plan General contaba con tres fuentes de recursos, que son:

- El 15% del aprovechamiento urbanístico de las diversas Areas de Reparto que corresponden al Ayuntamiento, que vendría a proporcionar suelo urbanizado para acoger a los residentes de la zona que habrían de ser realojadas. Asimismo, en los suelos del Polígono Industrial que correspondan al Ayuntamiento, sería posible ubicar las instalaciones para tal uso sustitutivas de las que ahora ocupan suelos junto al río Barbate.
- Los programas de vivienda pública de la Administración Autónoma y de la Diputación de Cádiz, que proveerían los recursos financieros para la construcción de las viviendas necesarias para el realojo.
- Las inversiones públicas de las Administraciones Autónoma y Central (en este caso el MOPT y, concretamente, la propia Dirección General de Costas) para la financiación de las obras de infraestructura (nuevo colector de saneamiento, financiado por la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y nuevo paseo de la ribera del Barbate, a financiar por la Dirección General de Costas).

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 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.

Aquí, el objetivo del Plan General es lograr una buena fachada fluvial, que regenere esta zona actualmente tan marginal y degradada; objetivo que se encuadra en la finalidad general de mejorar la imagen y capacidad de servicio de Barbate como asentamiento turístico, cualificando su oferta destinada a esta actividad económica fundamental para su población.

La respuesta generalizada del vecindario en el trámite de información pública del Avance del Plan fué de rechazo general a la idea de su desalojo del lugar, y así lo pusieron de manifiesto las sugerencias masivamente presentadas por los afectados.

En consecuencia el Plan General ha optado por una solución menos radical que, aunque requiere buen número de demoliciones y construcción sustitutiva, asigna edificabilidad suficiente para reimplantar a los afectados, aunque de modo compatible con la liberación de una parte importante de suelo para permitir una notable cuantía de áreas ajardinadas así como la construcción del paseo de ribera al otro lado de las edificaciones interpuestas entre las calles General Queipo de Llano-Ronda del Río y la margen derecha del cauce.

Sin embargo, el deslinde realizado en esta zona por la Dirección General de Costas hacía inviable esta operación, ya que:

1º) Una parte no muy grande, pero sí sustancial -en cuanto al ancho de las crujías edificables y, por tanto, a la configuración de los tipos edificatorios posibles- de las áreas que el Plan General, en su documento de Aprobación Inicial, destinaba al emplazamiento de nuevas edificaciones, queda en el dominio público marítimo-terrestre. Si, como se deriva del plano oficial, la línea de deslinde es también línea de ribera, el resto del área edificable situada en el tramo sur y lado oriental de la calle General Queipo de Llano, quedaría en franja de servidumbre de protección, de modo que sólo se podría destinar a usos compatibles con el correspondiente régimen, quedando excluidos los más genuinos de un asentamiento turístico, como son los hoteleros y de apartamentos, donde el comercial (único uso compatible con la servidumbre de protección y adecuado a las funciones pretendidas) se ubicaría en la planta baja de las edificaciones que, en su planta (o dos) superiores, se dedicarían a aquéllos otros.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995  
El Secretario



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



21 DIC. 1995  
12 U. ENE. 1995  
JUNTA DE ASISTENCIA

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 20 DIC. 1995 en cumplimiento de Sentencia de 17 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 DEFINITIVAMENTE  
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
30 ENE 2003  
JUNTA DE ANDALUCIA

2º) Partes más extensas que las anteriores -ya que incluyen suelos que, en la solución propuesta por el documento de Aprobación Inicial del Plan, se destinaban a Areas Libres Públicas- de zonas actualmente ocupadas por edificación, quedan asimismo en dominio público y en franja de servidumbre. El problema que con ello se ocasiona es de mayor envergadura aún que el anterior, pues al determinar regímenes distintos sobre las mismas edificaciones, es como si colocase un cepo a la actual situación, aplazando su solución al largo plazo de las concesiones que pudiesen estar vigentes o ser solicitadas. En efecto, la práctica totalidad de las edificaciones de la margen oriental de calle Queipo de Llano quedan subdivididas en dos partes: una en dominio público y otra en zona de servidumbre. De modo que cada edificio deberá ser parcialmente demolido, en su momento, en sus elementos que ocupan dominio público si no tuviesen la autorización exigible con arreglo a la anterior legislación de Costas o no se considerase oportuna su legalización por razones de interés público (Disposición Transitoria 4ª 1 de la Ley de Costas), de modo que, previsiblemente, unas se podrán mantener y otras no; mientras que, en la parte de la edificación que ocupa servidumbre de protección podrán mantenerse las que obtengan autorización en dominio público, y acogerse las que no lo obtengan a la solicitud de autorización de uso compatible con la zona de servidumbre de los artículos 25 y 26 de la Ley de Costas. La casuística resultante de la aplicación, caso a caso, de la Ley de Costas es imprevisible y presenta una fuerte aleatoriedad potencial con notable probabilidad de que ocurran dos cosas contrarias a los fines del Plan: una, la congelación de la situación actual de degradación -y, posiblemente su progresivo deterioro- durante muchos años. Otra, que el resultado final, aunque sea dentro de treinta años, siga siendo el de una trasera donde el mantenimiento de alguna de estas actividades impida el cambio de uso e imagen que el Plan General pretende, aunque haya desaparecido una parte de las edificaciones y usos que la Ley de Costas pretende erradicar. El conflicto entre los objetivos del Plan -la rehabilitación y cualificación de la ribera urbana del Barbate con la fisonomía propia de un paseo fluvial de asentamiento turístico, con incorporación del propio río como recurso para actividades recreativas en un plazo máximo de ocho años -y las determinaciones de la Dirección General de Costas es doble: por una parte el resultado final podría ser la consolidación de unos usos en primera línea de ribera muy acordes con lo que la Ley de Costas permite pero poco adecuados a los objetivos del Plan.



Por otra, y aun en el caso muy improbable de que dicho resultado final fuese acorde con esos fines, el plazo a que su consecución quede postergado puede anular por completo su eficacia, si no se frustran con anterioridad, pues la cualificación de Barbate como asentamiento turístico debe ponerse en juego sin dilación, no siendo posible conocer cuáles serán sus opciones turísticas ni si ésta será la actividad a primar dentro de tanto tiempo. La política turística del Ayuntamiento de Barbate es para este momento de la historia, no pudiendo saberse qué política económica local será la que requerirá el futuro. Lo que sí se sabe es que las opciones coyunturales que no sean bien aprovechadas son, simple y llanamente, opciones perdidas.

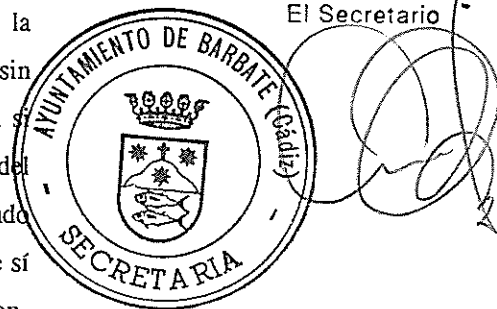
El único resultado final en que, con seguridad, coincidirían los objetivos de la Ley de Costas y los del Plan General es el que éste recogía en su propuesta del Avance, ya mencionada, políticamente inviable a corto plazo si no mediase una acción coordinada de las tres Administraciones actuantes: Ministerio de Obras Públicas y Transportes, Consejería del mismo ramo y Ayuntamiento.

La alternativa propuesta por el Avance se desestimó, como ya se ha recordado por la masiva oposición vecinal a su erradicación y la improbable consecución del programa de acción coordinado entre esas tres administraciones para la doble tarea de contrarrestar esa oposición y compensar los derechos de los afectados de modo satisfactorio y en plazo corto.

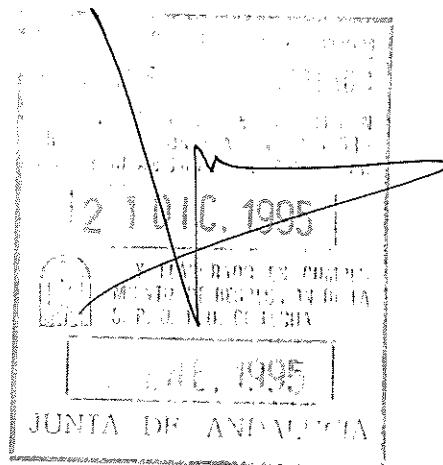
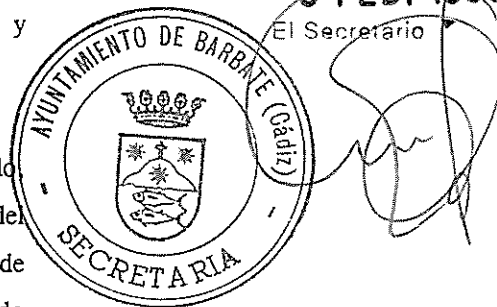
Por ello el Plan General propuso, en su documento de Aprobación Inicial, la solución ya indicada, asignando aprovechamientos como única solución que garantiza la permanencia de los vecinos mediante realojamiento en la zona sin perjuicio de la remodelación necesaria.

La ordenación propuesta por el Plan en su documento de Aprobación Inicial fué considerada conjuntamente por los redactores del mismo con los servicios técnicos y, posteriormente, con el Delegado de la Demarcación de Costas Andalucía-Atlántico, en el curso de una reunión que se celebró en la sede gaditana del órgano ministerial en un momento anterior a la presentación del documento de Aprobación Provisional, durante el proceso de redacción de este último. Entonces, como todavía ahora, la Demarcación se mostraba indecisa respecto a la definición del deslinde en este tramo y se acordó que el Plan General plantease una propuesta de deslinde del dominio

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **23 DIC 2002** en cumplimiento de Sentencia de 1 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.**

público, zona de ribera y franja de servidumbre.

Así se hizo, proponiéndose una remodelación de la ribera fluvial de la margen derecha del río mediante rellenos y adecuación de la plataforma para usos urbanos. Con ello se desplazaba la línea de ribera al borde mismo del cauce, estableciéndose la línea de servidumbre de protección a 20 metros de aquella. Asimismo se propuso una pequeña corrección del límite del dominio público en el tramo correspondiente al tercio sur de la calle General Queipo de Llano, con el fin de permitir en él una anchura de la zona edificable adecuada a los tipos edificatorios más convenientes y a la obtención de una doble fachada (a la mencionada calle y al paseo que se proponía del lado del río), evitando así la muy probable formación de una nueva trasera hacia el río o, lo que tampoco sería deseable, hacia calle Queipo de Llano.

Por lo demás se asignaban los usos de modo que, provisionalmente -mientras no se redacte el Planeamiento Especial al que se remite la ordenación final de este ámbito- se limita a reconocer los ya existentes (en la medida en que lo permite el deslinde del dominio público, que se evitó modificar más radicalmente) y a la fijación de una franja donde podrían situarse los usos industriales específicamente vinculados al cauce fluvial (es decir, al uso del dominio público) que, en su caso, pudiesen obtener autorización por las razones de interés social que la Dirección General de Costas pudiera considerar pertinentes.

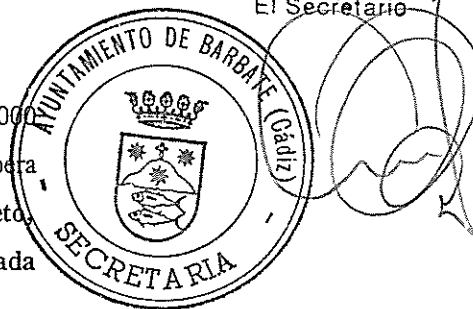
Por tanto, no hay un error en este deslinde, sino, simplemente una propuesta realizada por los redactores del Plan y, en definitiva, por el Ayuntamiento, sobre la base de lo acordado con la Demarcación de Costas y en vista de la ausencia o indefinición de las determinaciones oficiales de la Administración del Estado en este tramo.

En el momento de redactarse este documento de subsanación esta incertidumbre sigue subsistiendo, según se ha puesto de manifiesto por los representantes de la Demarcación de Costas en la segunda y tercera reunión (Cádiz, 8-2-94, y Barbate 25-2-94, respectivamente). En esta última, el Sr. Abarca hace constar verbalmente que el deslinde del dominio público puede variar respecto al provisionalmente aprobado pero sólo en el sentido de ampliarse hasta, al menos, el borde mismo de la calle General Queipo de Llano, y no en el de reducirse (siquiera mínimamente) como proponía el Plan en su documento de Aprobación Provisional. Por lo que se refiere a la línea de



ribera la Demarcación de Costas acepta la que se presentaba en la documentación del Plan General con una pequeña rectificación junto al puente que se recoge en los planos de ordenación que se acompañan.

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



3º) Para ese mismo plano 17-17 y también para el 17-18 de la misma serie a escala 1:2.000 discrepa el informe de la Dirección General de Costas respecto de la línea de ribera señalada y, correlativamente, de la franja de servidumbre, y añade "..... En concreto, en la parte superior derecha de la UE.B-1, en el plano 17-17, la franja afectada por la servidumbre de protección debe ser de 100 metros en su totalidad".

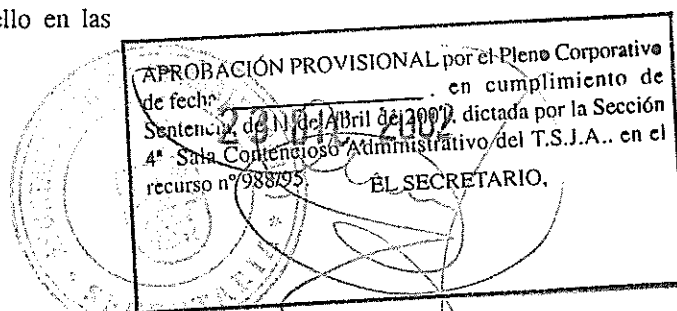
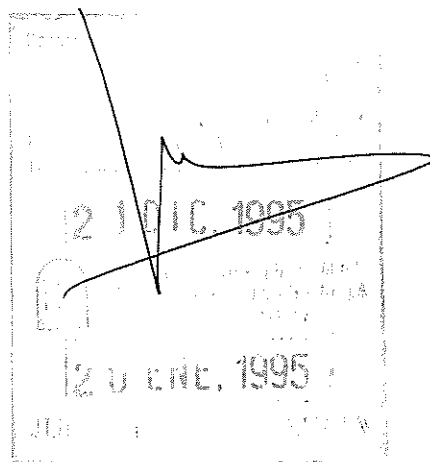
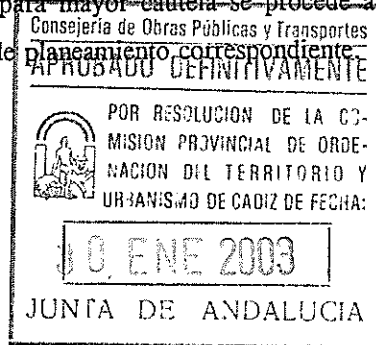
Veáse lo dicho respecto al deslinde del área de las marismas correspondiente al plano 17-17 en el punto 2º anterior. La corrección correlativa de la franja de servidumbre se lleva a cabo sin repercusión significativa sobre la ordenación proyectada. Por lo que se refiere al plano 17-18, y de acuerdo con los representantes de la Demarcación de Costas que asistieron a las dos últimas reuniones, se delimita una franja de servidumbre de protección de 20 metros de anchura desde la futura línea de ribera, que se amplía en la mitad norte del tramo para ajustarse al límite del suelo urbano vigente a la entrada en vigor de la Ley de Costas. En la mitad sur de aquél, este límite coincide sensiblemente con el trazado que se presenta, siendo éste el más favorable a los intereses del dominio, pues incluye más suelo en zona de servidumbre que el que resultaría de la estricta sujeción a ese límite, y tiene la virtud de regularizar el borde y, también, la futura traza del paseo de ribera que se proyecta.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



4º) Todavía en el plano 17-17 señala el informe de la Dirección General de Costas que ".... la UE.B-1 comprende zonas de residencia unifamiliar aislada y de equipamientos afectadas por la servidumbre de protección".

Esta cuestión ha sido ya tratada en la consideración del mismo problema en otras zonas de Caños de Meca y Zahara de los Atunes. La afectación de área residencial por la franja de servidumbre es muy pequeña, permitiendo sin problema alguno el retranqueo de la edificación, que el Plan Parcial fijará mediante grafiado de líneas de fachada o líneas de retranqueo mínimo, o bien mediante prescripciones normativas. Aunque no es necesario, para mayor cautela se procede a redundar en ello en las observaciones de la ficha de planeamiento correspondiente.



5º) Asimismo para el plano 17-18 indica el informe de la Dirección General de Costas que "... en la zona de servidumbre de protección se incluyen, entre otros usos, los de: M<sub>2</sub> y M<sub>1</sub> para residencial plurifamiliar abierta".

En este plano no hay ninguna subzona A<sub>1</sub>. Puede que el informe se refiera al plano de calificación del documento de Aprobación Inicial, o bien a la subzona Am de la barriada del Chinar.

Las subzonas calificadas como M<sub>1</sub> son las situadas a ambos lados de la calle Consorcio, que junto con la A<sub>m</sub> de la barriada del Chinar quedan parcialmente en zona de servidumbre de protección correspondiente a la línea de ribera de la margen derecha del río Barbate.

El problema quedará resuelto con el desplazamiento acordado y ya descrito de dicha línea de ribera, que dejará estas manzanas fuera de la futura franja de servidumbre. Se representan en el plano ambos trazados, el futuro y el actual, quedando sometidas las zonas afectadas al régimen derivado del deslinde provisional actual hasta el momento en que se ejecuten las obras del nuevo paseo, a partir del cual entrará en vigor el deslinde que se recoge como futuro. El Plan recoge esta circunstancia en su articulado dejando definitivamente subsanada esta cuestión.

La (otra) subzona calificada como Am en franja de servidumbre de protección es la situada en la esquina de calle Consorcio con la prolongación del actual Paseo Marítimo de Barbate. La solución es semejante a la anterior en tanto el futuro paseo marítimo que se proyecta como prolongación del existente desplazará la línea de ribera, dejando esta subzona fuera de la futura franja de servidumbre. El criterio de corrección y subsanación es el mismo antes descrito.

Tampoco hay en este plano ninguna subzona M<sub>2</sub>, si bien se aclara que el informe se refiere a la subzona M señalada en la Unidad de Ejecución UE.B-6 que remite al Plan Especial la decisión de elegir entre M<sub>1</sub> y M<sub>2</sub> o incluso, en uso de las capacidades propias del Plan Especial introducir variantes distintas en estas ordenanzas.

Aquí es de aplicación lo ya dicho respecto del mismo problema de usos residenciales en zona de servidumbre para las Unidades de Ejecución UE.Z-1 y UE.Z-3 de Zahara de los Atunes, UE.CM-1, UE.CM-2, UE.CM-3 y UE.CM-4 de Caños de

Meca y UE.B-1 de Barbate. El Plan Especial que determine la ordenación final de la Unidad de Ejecución UE.B-6 fijará las condiciones de retranqueo y área libre de parcela, nuevas cesiones al espacio público, etc., en concordancia con las determinaciones de la Ley de Costas.

En este caso concurre además la circunstancia de que el futuro desplazamiento de la línea de ribera, por la obra de prolongación del Paseo Marítimo de Barbate, liberará este suelo de la servidumbre que ahora le afecta. De modo que en este caso no sólo no hay conflicto entre la calificación asignada por el Plan y el deslinde practicado por la Dirección General de Costas, sino que el que pudiese producirse quedaría subsanado por la introducción de las correcciones al articulado de las Normas Urbanísticas que se llevan a cabo para resolver otras situaciones en las que no media la interposición de un Plan Especial.

6º) Todavía en los planos 17-17 y 17-18 el informe de la Dirección General de Costas hace las siguientes observaciones:

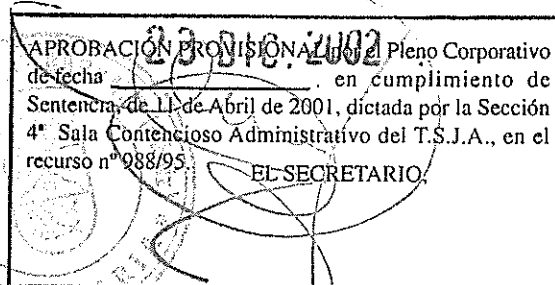
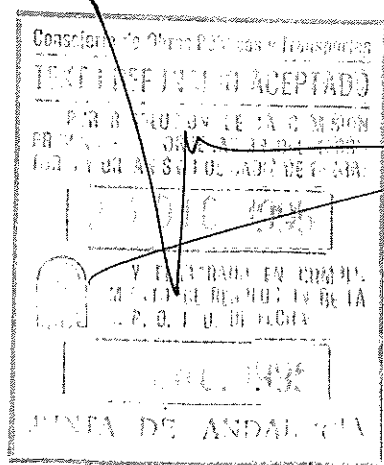
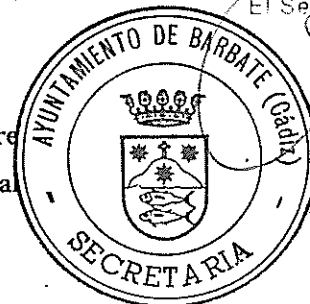
- 6.1. "... La UE.B-8 contiene suelo de dominio público marítimo-terrestre clasificado como urbano donde se pretende ubicar un polígono industrial y equipamiento".
- 6.2. "...La UE.B-9 contiene una franja importante de suelo de dominio público marítimo-terrestre clasificado como urbano aunque con calificación de protección de ribera o espacio libre".
- 6.3. "... Dentro de la UE.B-9 se califica como edificación tradicional una franja sometida a servidumbre de protección".

Respecto de la primera no se trata de un polígono industrial. Si se consulta la ficha de planeamiento se observará que no determina aprovechamiento industrial alguno, de modo que el Plan Especial no tiene asignadas por el Plan General directrices que conduzcan a una ocupación industrial en los Polígonos de Actuación. Se trata de una banda de tolerancia industrial que, como ya se ha indicado en el punto 2º indica las zonas donde podrán ubicarse los usos industriales que la Dirección General de Costas pudiese autorizar en concesión por las razones de interés público que en el ejercicio de sus facultades entendiéndose pertinente considerar. Esta franja de tolerancia industrial

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



correspondía a una cierta renuncia del Plan a sus objetivos iniciales en vista de la inviabilidad a que los sometían las determinaciones (e indeterminaciones) del deslinde que se estaba consolidando.

Puesto que la edificación existente iba a mantenerse durante mucho tiempo, parecía lo adecuado permitir que en sus traseras pudiesen emplazarse aquéllos usos que régimen del dominio público pudiese permitir y siempre a tenor del procedimiento previsto por la Ley de Costas. En definitiva es una redundancia innecesaria, puesto que esos usos, como autorizables en dominio público marítimo-terrestre, siempre serán opcionales en dicho dominio aunque no se representen en los planos del Plan General. Por tanto su representación, sin perjuicio de que, en su caso, los puedan volver a representar los Planes Especiales a los que se remite la ordenación de las Unidades de Ejecución UE.B-8 y UE.B-9, habida cuenta de que, la confirmación por la Dirección General de Costas respecto de la futura línea de ribera y, sobre todo, la puesta en marcha del proyecto de paseo fluvial que permitirá hacerla realidad en un plazo corto, permiten asegurar y dar prioridad a la utilización del dominio como paseo de ribera y áreas libres públicas a él vinculadas. La variación no es sustancial respecto de la propuesta de ordenación aprobada provisionalmente y menos aún respecto de la inicialmente aprobada.

La segunda de las observaciones aquí tratadas no representa problema alguno, como ya se ha puesto de manifiesto para situaciones análogas en Zahara de los Atunes y Caños de Meca. Lo mismo ocurre para la tercera cuestión: la franja calificada como "edificación tradicional" está sometida a la redacción definitiva, como ya se ha dicho para casos semejantes en las Unidades de Ejecución UE.CM-1, UE.CM-2 y UE.CM-3 de Caños de Meca. Por otra parte el desplazamiento que sufrirá la franja de servidumbre con las obras del nuevo paseo dejará a esta zona -actualmente edificada- exenta de la servidumbre, quedando sometidas mientras tanto al correspondiente régimen, que no es contradictorio con la calificación asignada, ya que los usos autorizables en la banda de servidumbre son compatibles con el tipo de edificación existente.

En el plano 16-18 de Clasificación, Gestión y Areas de Reparto a escala 1:2.000 indica el informe de la Dirección General de Costas que "... No se representa la zona de servidumbre de protección en el plano 16-18, que será de 20 metros en la Playa del Carmen, y de 100 metros por detrás del puerto, afectando a la UE.B-4, y quedan

afectados por la servidumbre de protección parcelas destinadas a uso residencial mixto, así como otras del tipo M<sub>1</sub> para edificación tradicional".

Efectivamente no se representó en su momento la zona de servidumbre de protección porque tampoco aparecía en los planos oficiales de deslinde suministrados por la Dirección General de Costas. Se representa ahora la solución indicada por los órganos ministeriales en el curso de las reuniones ya referidas, aunque no parece muy sensato someter a la adecuada formalización de la fachada urbana del paseo marítimo a la caprichosa determinación de los elementos naturales. Aquí sería conveniente que se reconsiderase el límite de la franja de servidumbre, en tanto ello es posible, limitando su profundidad de modo que no penetrase en las áreas edificables previstas por el Plan. Si no se hace así el Plan Parcial que ordene la Unidad de Ejecución UE.B-4 aplicará la solución ya comentada para casos semejantes en Zahara, Caños de Meca o en la UE.B-1 de Barbate.

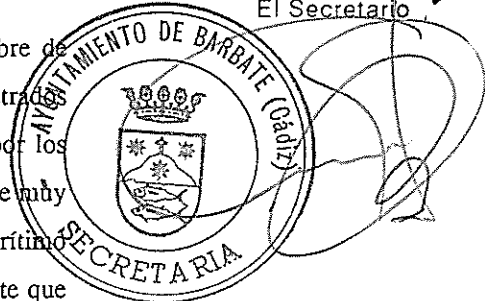
Por lo que se refiere a las del tipo M<sub>1</sub> y de edificación tradicional, exteriores al mencionado Plan Parcial, una parte queda excluida en la Unidad de Ejecución UE.B-5, que deberá definir la nueva alineación de modo que no se afecte la servidumbre, en caso de que se estime inconveniente solicitar la autorización de uso compatible con la servidumbre en ese punto. El resto son edificaciones ya existentes y no sometidas a remodelación por el Plan General que quedan fuera de ordenación y sometidas al régimen transitorio de la Ley de Costas. Todo ello se recoge ahora en las correspondientes fichas de planeamiento y/o en el articulado de las Normas Urbanísticas del Plan General.

8º) En el plano 16-16 de Clasificación, Gestión y Areas de Reparto observa el informe de la Dirección General de Costas que "... quedan dentro de la zona de servidumbre de protección áreas destinadas a equipamiento y a industria, que deberán justificar el cumplimiento del artículo 25.2 de la Ley de Costas".

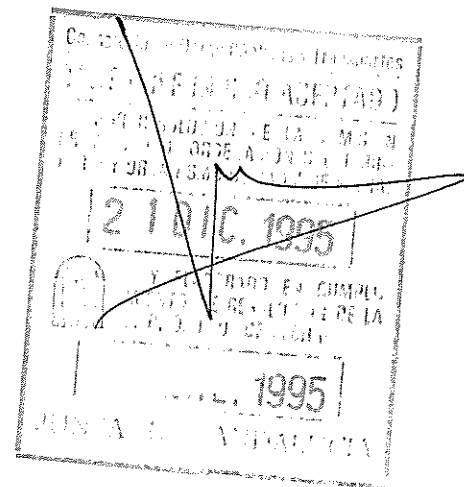
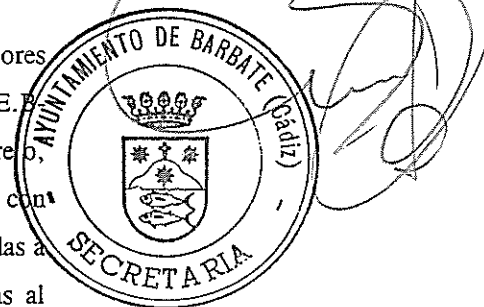
El equipamiento es del tipo de Servicios de Interés Público y Social, que incluye, según el Reglamento de Planeamiento zonas deportivas al aire libre, compatibles con el régimen de la servidumbre de protección.

En cuanto al uso industrial el Plan Parcial determinará la fórmula más adecuada para que la ordenación se atenga a las determinaciones de la Ley de Costas,

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB 1996**  
El Secretario



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **29 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.

bien emplazando aquí un área libre, bien asignando un uso industrial específicamente vinculado al dominio según el artículo 25.2 de la Ley y sometido a la solicitud de autorización prescrita por el artículo 26.

2.3.6. Sobre las observaciones del informe de la Dirección General de Costas en relación con las propuestas de ordenación del Plan General de Barbate reflejadas en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio a escala 1:10.000.

Son las dos siguientes:

a) En la hoja 1-1 del plano epigrafiado observa el informe de la Dirección General de Costas que "El dominio público marítimo-terrestre no está correctamente representado en el plano 1-1, en el fondo del Arroyo de la Zarzuela".

Se subsana introduciendo en el plano 1:10.000 las correcciones ya efectuadas y descritas para la misma zona en el plano correspondiente a escala 1:2.000.

b) En las hojas 2-4 y 3-4 observa el repetido informe que "... se representa el deslinde pero con algunas diferencias sobre la línea aprobada o probable, según los casos".

Se procede a las pertinentes correcciones una vez suministrados por la Demarcación de Costas los planos actualizados del deslinde de los diferentes tramos.

Ninguna de las correcciones repercute significativamente sobre la ordenación contenida en el Plan General ya aprobado inicial y provisionalmente.

c) Sobre la estación depuradora de Zahara de los Atunes dice el informe que "... se proyecta en la ribera del mar, en contra de lo dispuesto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas".

Esta observación es errónea ya que la zona de Sistema General de Infraestructuras en que se propone situar la mencionada depuradora se alinea con el límite de 100 metros de servidumbre de protección.

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

- d) Sobre el nuevo colector de Barbate advierte el informe que "... se advierten tramos de colector de saneamiento que discurren por terrenos de dominio público marítimo-terrestre, en trazado paralelo a la costa".

En este caso el plano no implica una determinación y tiene un valor exclusivamente esquemático. El colector se implantará con la traza que se decide en el Proyecto de la Dirección General de Infraestructuras de la Junta de Andalucía de acuerdo con las observaciones que al efecto determine la Dirección General de Costas. Según informa la consultora que ha redactado el proyecto de colector una copia de ésta consta ya en la Demarcación de Costas y se ha producido ya acuerdo entre los órganos de la Administración Central y la Autonómica en relación con el trazado definitivo de esta infraestructura.

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

El Secretario



*[Handwritten signature]*

### 2.3.7. Otras observaciones del informe de la Dirección General de Costas.

Por último, el mencionado informe dice que "Existen zonas de dominio público marítimo-terrestre y de servidumbre de protección que soportan una edificación ya existente que deberá quedar fuera de ordenación, aplicándose la Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Costas...." Y a continuación indica los lugares en que esto sucede:

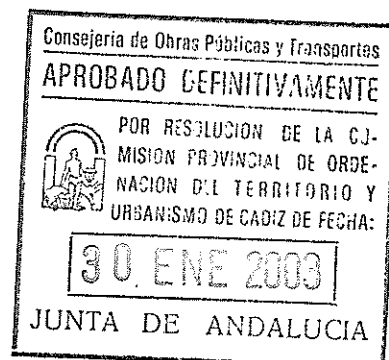
"En Barbate:

- En el plano 16-18, en la zona de detrás del puerto.
- En la UE.B-9.

En Caños de Meca:

- En el plano 11-18, en la urbanización Playas del Estrecho.
- En la UE.CM-1".

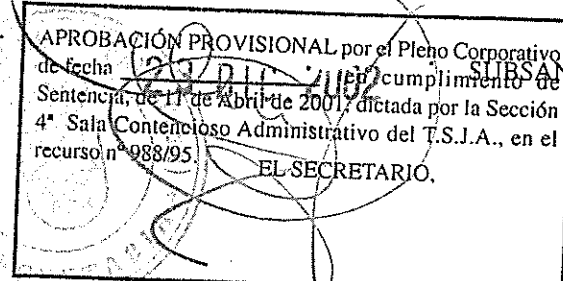
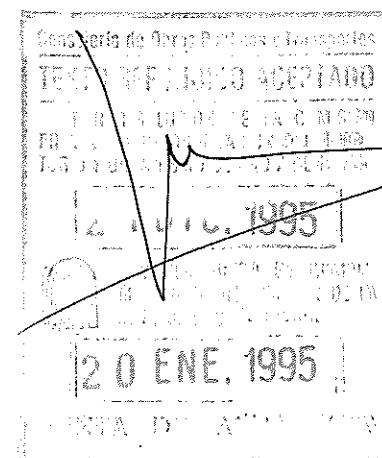
Es cierto que hay edificaciones ya existentes en fuera de ordenación. Pero el Plan no lo niega y, en tanto señala el dominio público y la zona de servidumbre está asimismo determinando sobre ellas los regímenes correspondientes según la Ley de Costas.



Sevilla, 14 de Marzo de 1.994

Fdo.: Guillermo Díaz Vargas.

PAR-3



### 2.2.5. EXPEDIENTE DE SUBSANACION DE LAS OBJECIONES INTERPUESTAS POR LA DIRECCION GENERAL DE COSTAS DEL MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES EN RELACION CON EL DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO DE BARBATE (ANEXO).

#### I. ANTECEDENTES Y FINALIDAD DE ESTE DOCUMENTO.

En Marzo del presente año y por el Ayuntamiento de Barbate se remitió a la Demarcación de Costas Andalucía-Atlántico y a la Dirección General de Costas el documento denominado EXPEDIENTE DE SUBSANACION DE LAS OBJECIONES INTERPUESTAS POR LA DIRECCION GENERAL DE COSTAS DEL MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES EN RELACION CON EL DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO DE BARBATE.

En él se recogían las correcciones que -atendiendo a los requerimientos del informe de 22 de Noviembre de 1.993 de la Dirección General de Costas- se introdujeron en el Documento del Plan General de Barbate aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de dicha localidad en su sesión plenaria de 10-9-93.

El 18 de Abril de 1.994 la Dirección General de Costas emite un nuevo informe -referido ya al expediente de subsanación presentado- en el que se expresan todavía algunas objeciones relativas al contenido de dicho expediente.

El presente documento tiene por finalidad la subsanación de estas nuevas observaciones expresadas por la Dirección General de Costas en su informe de 18 de Abril de 1.994. Se contienen en él, por tanto, las correcciones a que -de acuerdo con los requerimientos del mencionado informe- ha sido sometido el anterior expediente de subsanación a fin de cumplimentar los requisitos necesarios para el trámite de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate.

A tal fin este documento se formaliza como Anexo al anterior EXPEDIENTE DE SUBSANACION y con su mismo orden documental, debiendo entenderse sus contenidos como

correcciones y sustituciones de las partes correspondientes de aquél para su posterior incorporación al texto definitivo (texto refundido) del Plan General.

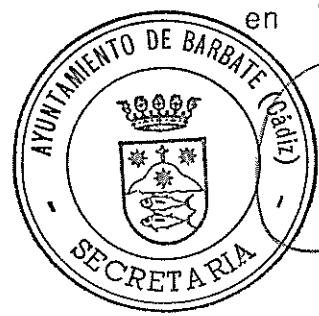
Ninguna de las correcciones que han debido efectuarse implican variación sustancial de la ordenación ya aprobada.

II. MEMORIA.

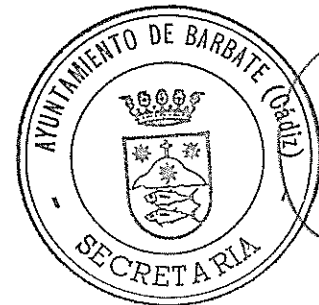
2.1. El informe de la Dirección General de Costas de 14 de Abril de 1.994.

Con fecha 21 de Abril de 1.994 se da entrada en el Registro del Excmo. Ayuntamiento de Barbate a un escrito de la Dirección General de Costas registrado de salida con fecha 18 del mismo mes y año y cuyo texto es el que se transcribe a continuación.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



Aprobado por el Pleno Municipal en 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 DEFINITIVO ACEPTADO PARA LA ADOPTACION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA: 30 ENE 2003 JUNTA DE ANDALUCIA

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

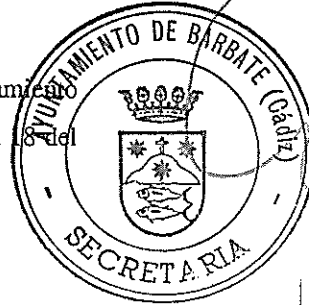
Official document header and body text. Header includes 'DIRECCION GENERAL DE COSTAS' and 'AYUNTAMIENTO DE BARBATE 11160 BARBATE'. Date '18 FEB. 1994'. ASUNTO: PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE BARBATE (CADIZ). Body text discusses objections to the P.G.O.U. and mentions the date 22 de noviembre de 1993.

II. MEMORIA.

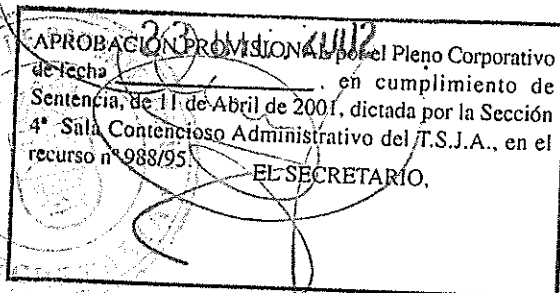
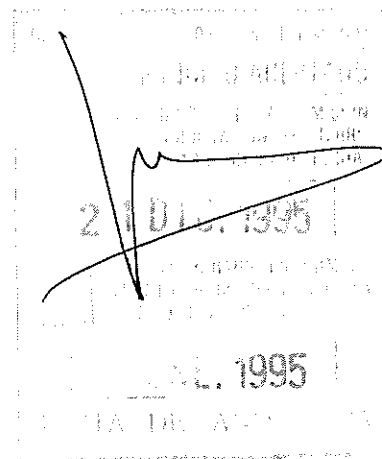
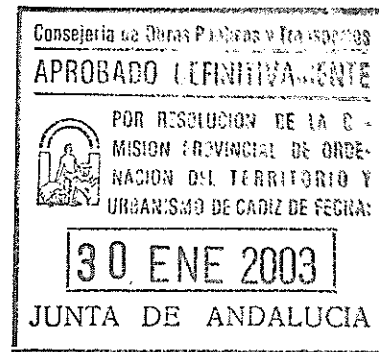
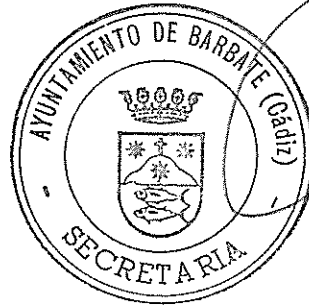
2.1. El informe de la Dirección General de Costas de 14 de Abril de 1.994.

Con fecha 21 de Abril de 1.994 se da entrada en el Registro del Excmo. Ayuntamiento de Barbate a un escrito de la Dirección General de Costas registrado de salida con fecha 18 del mismo mes y año y cuyo texto es el que se transcribe a continuación.

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente

Costas, sino que debe entenderse como evacuación de consulta, sin perjuicio del informe final que se realice antes de la aprobación definitiva.

Entrando ya en el análisis de la documentación recibida, y examinada en relación con los antecedentes que obran en este Departamento, cabe observar:

- 1.- La falta de diligenciación de la documentación no se interpreta como incumplimiento del artículo 210.4.a) por tratarse ésta de un elemento de pura consulta, como se acaba de decir.
- 2.- En los planos se representa la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, aprobada o probable según los casos, así como la línea de ribera del mar cuando ésta no es coincidente con aquélla. Todo ello de acuerdo con los señalamientos efectuados por la Demarcación de Costas.
- 3.- Se reitera la necesidad de excluir los terrenos de dominio público marítimo-terrestre de las Unidades de Ejecución, toda vez que este tipo de suelo no puede de ninguna manera ser aportado a una Junta de Compensación. Estas tienen como finalidad "la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación, por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas" y siendo así que ese suelo no es susceptible de soportar tal solidaridad, no puede ser incluido en el perímetro de la unidad de actuación. De otro lado el artículo 159.2 del T.R. Ley del Suelo dice: "Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquellas", lo que es imposible en relación con el suelo de dominio público marítimo-terrestre. En cualquier caso, la Administración del Estado manifiesta su voluntad de no incorporarse a las Juntas de Compensación, y advierte que los bienes de dominio público marítimo-terrestre no pueden verse afectados al cumplimiento de unas obligaciones y menos pueden ser expropiados por tal razón.
- 4.- La nueva propuesta de planeamiento incluye áreas cuantitativamente importantes afectadas por servidumbres de protección a las que califica como zonas comerciales y de uso terciario. Esta calificación está generando unas expectativas de aprovechamiento que seguramente no podrán cumplirse, pues el artículo 25.2 de la Ley de Costas es muy restrictivo y su aplicación excepcional. El uso comercial y terciario asignado a ese suelo con carácter general y sin matizaciones parece contrario a lo permitido por el citado artículo



Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente

3

25.2, por lo que sería más acorde con su espíritu el que dichos usos fueran simplemente tolerados, pero no los determinantes con carácter ordinario.

5.- En cuanto al señalamiento de la línea que define la zona de servidumbre de protección sigue habiendo algunos errores. Así:

- En la U.E.24 (plano 1-4) de Zahara de los Atunes esa línea debe ceñirse al límite del antiguo suelo urbano, cosa que no sucede.
- En la U.E.B9 (plano 17-17) la línea de servidumbre se ha marcado siguiendo el perímetro del suelo urbano, siendo así que debe ser paralela al deslinde del dominio público marítimo-terrestre a 20 m. de éste.
- En la U.E.B1 (plano 17-17) la franja de 100 m. de servidumbre de protección debe afectar también a la parte de la zona de equipamiento que no es suelo urbano, a la izquierda de los campos de deportes.
- En la ribera derecha del río Barbate (planos 17-17 y 17-18) la zona de afección de la servidumbre de protección, una vez realizado el paseo marítimo que se proyecta y siempre que sea autorizado el nuevo señalamiento de la ribera del mar, no será de 20 m., sino que llegará hasta la delimitación del suelo urbano vigente, salvo que éste se sitúe a más de 100 m. En relación con esto, es incorrecto lo que se dice en el párrafo 2º de la página 47 de la Memoria.
- Con referencia a la franja de servidumbre de protección en algunas zonas de Caños de Meca, no es que su anchura sea de 85m., como se dice en la página 37, ni de menos de 100 m., como se afirma en la página 29, sino que sencillamente se mide su dimensión desde la ribera del mar, y no desde el deslinde del dominio público marítimo-terrestre.

6.- No es aceptable la solución propuesta en el apartado b) de la página 24 en cuanto a la edificación residencial en zona de servidumbre de protección en la Almadrava de Zahara de los Atunes. Por más que se declare ésta como Bien de Interés Cultural, sólo tendrían tal consideración las murallas existentes, pero nunca un edificio de viviendas que se construya en su trasdós. Por tanto se mantiene en todo caso la afectación de la servidumbre de protección.

EL DIRECTOR GENERAL DE COSTAS

Fernando J. Osorio Páramo

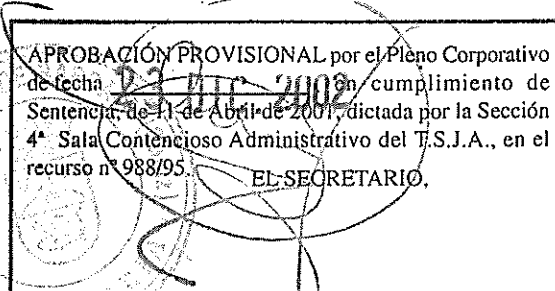
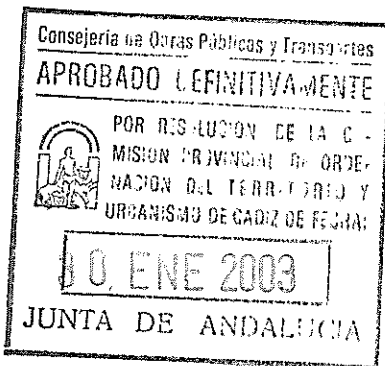
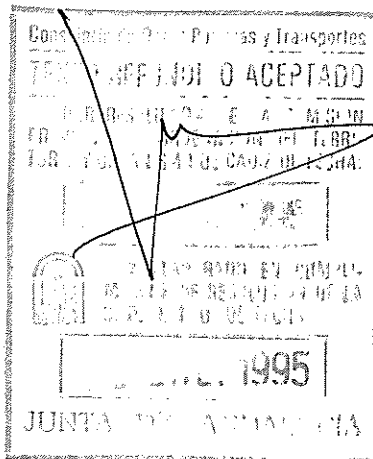
Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

El Secretario



Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996

El Secretario



Reunión para aclaración, nueva información y discusión de alternativas de corrección.

Siguiendo el mismo método que para la elaboración del EXPEDIENTE DE SUBSANACION al que este documento se anexa, y con el fin de dilucidar las dudas que el contenido del nuevo informe suscita, se ha celebrado una reunión en la sede gaditana de la Demarcación de Costas Andalucía-Atlántico, el día 4-5-94, a la que asistieron, por parte del organismo estatal, D. Juan Manuel Abarca y, por el Ayuntamiento de Barbate, D. Francisco Tamayo Bernal, en su condición de Alcalde y Dª Irene Mendoza García y D. Guillermo Díaz Vargas como miembros del equipo técnico encargado de la redacción del Plan General.

En esta reunión se trataron todas las cuestiones contenidas en el informe objeto de consideración y se determinaron los criterios de corrección, que son los que se han aplicado con el resultado que a continuación se describe.

Consideración y discusión de los contenidos del informe de 14-3-94 de la Dirección General de Costas.

1º) El informe contiene una primera observación de orden administrativo, relativa a la falta de diligenciación del anterior EXPEDIENTE DE SUBSANACION. Aunque la propia Dirección General de Costas no interpreta esta ausencia como incumplimiento del artículo 2.10.4.a, por tratarse de una documentación que todavía es "de consulta", ha de reconocerse que no hubiera estado de más diligenciar dicho documento.

2º) La segunda observación tiene un sentido general descriptivo del sentido de las correcciones efectuadas y genéricamente aprobatorio de las mismas sin perjuicio de las objeciones y matizaciones puntuales que se contienen en los párrafos siguientes del informe.

3º) La tercera observación "... reitera la necesidad de excluir los terrenos de dominio público marítimo-terrestre de las Unidades de Ejecución, toda vez que este tipo de suelo no puede de ninguna manera ser aportado a una Junta de Compensación. Estas tienen como finalidad "la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación, por los mismos propietarios del suelo comprendido



en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas" y siendo así que ese suelo no es susceptible de soportar tal solidaridad, no puede ser incluido en el perímetro de la unidad de actuación. De otro lado el artículo 159.2 del T.R. Ley del Suelo dice: "Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a aquéllas", lo que es imposible en relación con el suelo de dominio público marítimo-terrestre. En cualquier caso, la Administración del Estado manifiesta su voluntad de no incorporarse a las Juntas de Compensación, y advierte que los bienes de dominio público marítimo-terrestre no pueden verse afectados al cumplimiento de unas obligaciones y menos pueden ser expropiados por tal razón".

La delimitación de Unidades de Ejecución no tiene como finalidad la aplicación de los mecanismos e instrumentos de gestión, que son un medio, sino el logro efectivo de los fines de una propuesta de ordenación. Con ese criterio han sido incluidas en el ámbito de las Unidades de Ejecución algunos suelos pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre. Ha de subrayarse, además, que los fines a que se dirige la ordenación no sólo no son contrarios a los perseguidos por la Ley de Costas, sino que coinciden con ellos, proporcionando aquí el planeamiento y la gestión urbanísticas medios e instrumentos adicionales de eficacia superior y, en todo caso, complementaria y coadyuvante a los previstos por la propia Ley de Costas, de modo que con apoyo en el planeamiento y la gestión urbanísticas la efectiva liberación de los suelos de dominio público de las edificaciones y condicionamientos que impiden o merman el cumplimiento de los fines que persigue su delimitación, puede llevarse a cabo en un plazo mucho menor, con beneficio público evidente para la municipalidad, pero también para la Administración Central del Estado que, no sólo cumple sus fines en menos tiempo, sino que también queda descargada de parte de las obligaciones y contrapartidas.

La inclusión de suelos de dominio público en el ámbito de las Unidades de Ejecución no somete a éstos al juego de la equidistribución. No aportando derecho edificatorio alguno su cuota de participación sería cero y, por tanto, las cargas a soportar serían igualmente nulas.

Pero es que, además, tampoco es necesario que los suelos de dominio público marítimo-terrestre incluidos en Unidades de Ejecución queden sometidos al "pleno poder dispositivo de las Juntas de Compensación correspondientes". En este sentido

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



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



20 ENE. 1995

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 20 de Enero 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.

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 Ley del Suelo hace el

debemos hacer observar que la cita que del artículo 159.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo hace el informe de la Dirección General de Costas de 14-4-94 es incompleta. Lo que dice ese texto es, en efecto, lo citado en el informe, pero añade "... sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos...". Es evidente que la negativa de la Administración Central del Estado a incorporarse a las Juntas de Compensación y la imposibilidad de que los bienes de dominio público marítimo-terrestre pueden verse afectados por el cumplimiento de las obligaciones ni expropiados por tal razón, obligará a la exclusión en los Estatutos del ejercicio de la acción fiduciaria sobre ellos por parte de las Juntas de Compensación. Así, aunque no es necesario por redundante, la discrepancia puede resolverse incluyendo en las Normas Urbanísticas el correspondiente precepto.

De ese modo los suelos de dominio público que quedan incluidos en las Unidades de Ejecución lo hacen a los fines de la ordenación y/o al fin de ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento de la liberación efectiva del dominio público marítimo-terrestre que, de otro modo, recaería sobre la Administración Central del Estado en condiciones de ejecución más desfavorables.

4º) En la cuarta de sus observaciones, la Dirección General de Costas muestra su preocupación por la calificación de comercial y terciario en zonas de servidumbre de protección y reitera que "...esta calificación genera expectativas de aprovechamiento que, seguramente no podrán cumplirse, pues el artículo 25.2 de la Ley de Costas es muy restrictivo y su aplicación excepcional...". Y añade "...El uso comercial y terciario asignado a ese suelo con carácter general y sin matizaciones parece contrario a lo permitido por el citado artículo 25.2, por lo que sería más acorde con su espíritu el que dichos usos fueran simplemente tolerados, pero no determinantes con carácter ordinario".

En relación con esto debemos volver a insistir en lo dicho al respecto en diversos apartados del EXPEDIENTE DE SUBSANACION anterior y, más aún, con las correcciones introducidas en las Normas Urbanísticas y en las fichas de planeamiento. La redacción del Plan General tal como ha resultado de las correcciones efectuadas garantiza inequívocamente que el suelo de parcelas afectadas por la servidumbre de protección, sea cual sea la calificación urbanística que se le haya asignado, queda sometido al régimen correspondiente de la Ley de Costas y, en ellos sólo podrá asentarse el uso previa solicitud al órgano estatal competente que podrá

otorgarla o no en función del criterio de excepcionalidad que estime pertinente. Así queda dispuesto en los nuevos artículo 14.1 y 14.2. A más abundamiento la línea límite de la servidumbre queda categorizada a tal efecto como línea límite de edificación, de tal modo que el aprovechamiento a que los propietarios tengan derecho habrá de emplazarse en la parte de parcela no afectada por la servidumbre, y sólo en el caso excepcional de otorgarse la autorización correspondiente por la Dirección General de Costas, en la propia zona de servidumbre.

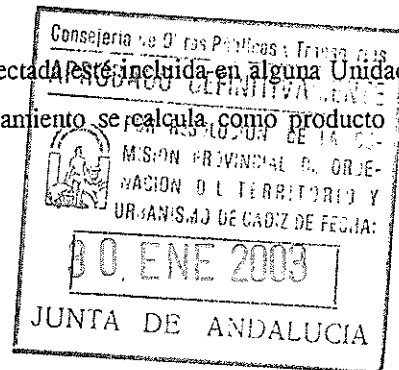
Pueden presentarse dos casos:

- a) Que la parcela afecta no esté incluida en una Unidad de Ejecución. En esta circunstancia su aprovechamiento se calcula como producto de su coeficiente de edificabilidad por la superficie de parcela calificada, y habrá de situarse -salvo concesión excepcional de la Dirección General de Costas- en el área de la parcela exenta de servidumbre de protección, donde en algún caso no podrá acogerse la totalidad del aprovechamiento, pero siempre más que si la parte calificada de parcela se reduce al área exenta de servidumbre

Ahora bien, es relativamente frecuente, y hecho comúnmente aceptado en la práctica urbanística, el caso de parcelas que, por diversas circunstancias de su forma, límite y dimensiones, no pueden optimizarse, es decir, no puede en ellas lograrse realizar toda la edificabilidad que le asigna el planeamiento. No por ello iría en detrimento de la coherencia del orden físico que el planeamiento trata de conseguir y que, con la calificación de suelo atiende a parámetros tipológicos, de altura de edificación y homogeneidad zonales.

Por otra parte las parcelas que están en este caso son muy pocas y de escasa dimensión. Se trata de las fincas con edificación tradicional del casco de Zahara situadas en la margen izquierda del Cachón. Algunas de ellas -las de las manzanas más próximas a la desembocadura- están íntegramente incluidas en la zona de servidumbre, siéndoles de aplicación los artículos 14.1 y 14.2 según los cuales sus expectativas de aprovechamiento quedan sometidas y subordinadas al régimen de la Ley de Costas.

- b) Que la parcela afectada ~~esté incluida en alguna~~ Unidad de Ejecución. En este caso su aprovechamiento se calcula como producto de su superficie por el



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995

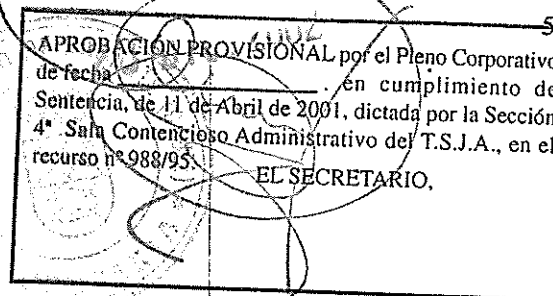
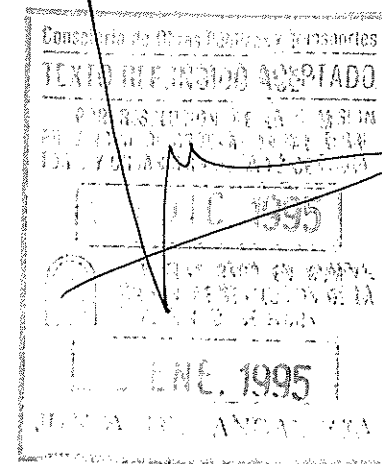


El Secretario

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB. 1996



El Secretario



aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada (85% del aprovechamiento tipo asignado al Area de Reparto en que esté incluida la correspondiente Unidad de Ejecución). Ahora bien, las Unidades de Ejecución están sometidas a desarrollo posterior mediante Planes Parciales (Suelo Urbanizable) o Planes Especiales (Suelo Urbano). Serán estos planes los que determinen la ordenación definitiva, pero siempre respetando el régimen de la Ley de Costas. A tal efecto son de aplicación las determinaciones introducidas en el Plan (artículos 14.1 y 14.2 y en las correspondientes fichas de Planeamiento). De ese modo el problema a resolver por los Planes Parciales y Especiales en este caso y en relación con el régimen de Costas, consiste en acumular la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento urbanístico de toda la Unidad de Ejecución que desarrollen en las zonas no afectadas por la servidumbre de protección, concentrando en ésta las zonas de nuevo viario, áreas libres públicas y equipamientos compatibles con la servidumbre. Durante la redacción de esos planes -como queda dicho en las fichas de planeamiento- se solicitará a la Dirección General de Costas la autorización correspondiente a las excepcionalidades que se puedan estimar, de modo que los propios Planes Parciales y Especiales puedan recoger ya, en su Aprobación Inicial, las autorizaciones y denegaciones que emita la Dirección General de Costas.

La dimensión de los aprovechamientos asignados a las Unidades de Ejecución y el tamaño de las zonas exentas de la servidumbre hacen viable la acumulación de aquéllos en éstas según los tipos edificatorios previstos en las ordenanzas. Asimismo, los mecanismos compensatorios y reparcelatorios coadyuvan a tal fin, permitiendo la compensación económica de aquellos derechos edificatorios que, eventualmente, no pudieran llegar a materializarse.

Ahora bien, la calificación asignada por el Plan General debe extenderse a todo el ámbito de las parcelas susceptibles de ese derecho edificatorio, sin perjuicio de que no se realice en determinadas áreas de la zona calificada, lo cual queda garantizado por el articulado ya dicho y por el carácter explícitamente asignado a la línea límite de servidumbre como línea de retranqueo de la edificación.

En este apartado el informe de la Dirección General de Costas señala algunos errores en el señalamiento de la línea que define la zona de servidumbre de protección. Así:

5.1. "En la U.E.Z.4 (plano 1-4) de Zahara de los Atunes esa línea debe ceñirse al límite del antiguo suelo urbano, cosa que no sucede".

Creemos que no es así, exactamente. Debe ceñirse, en efecto, al límite del antiguo suelo urbano allí donde éste queda a más de veinte metros por detrás de la línea de ribera, y así se ha trazado. Ahora bien, donde el suelo urbano vigente se extiende hacia el mar más allá de la línea de ribera, ésta queda inmersa en él y se aplica el fondo estricto de los veinte metros. No obstante, ante la duda de que nuestra interpretación sea incorrecta, se consulta el caso con D. Juan Manuel Abarca en la reunión ya referida, quedando confirmado el trazado que consta en nuestro EXPEDIENTE DE SUBSANACION anterior.

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



*[Handwritten signature]*

5.2. "En la U.E.B.9 (plano 17-17) la línea de servidumbre se ha marcado siguiendo el perímetro del suelo urbano, siendo así que debe ser paralela al deslinde del dominio público marítimo-terrestre a 20 m. de éste".

Efectivamente es así y se procede a la correspondiente corrección.

5.3. "En la U.E.B.1 (plano 17-17) la franja de 100 metros de servidumbre de protección debe afectar también a la zona de equipamiento que no es suelo urbano, a la izquierda de los campos de deportes".

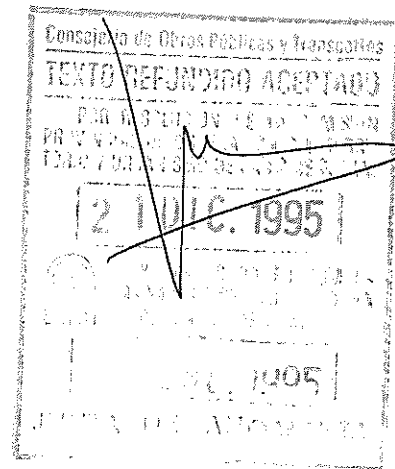
Se reconoce asimismo este error y se introduce la corrección pertinente.

5.4. "En la ribera derecha del Río Barbate (planos 17-17 y 17-18) la zona de afectación de la servidumbre de protección, una vez realizado el paseo marítimo que se proyecta y siempre que sea autorizado el nuevo señalamiento de la ribera del mar, no será de 20 metros, sino que llegará hasta la delimitación del suelo urbano vigente, salvo que éste se sitúe a más de 100 metros".

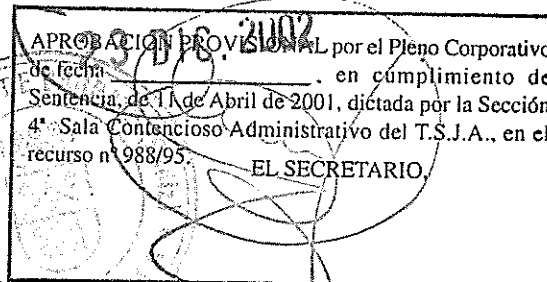
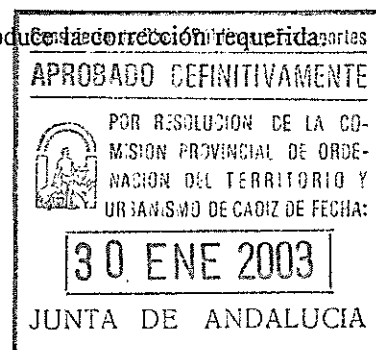
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



*[Handwritten signature]*



Se introduce la corrección requerida por



5.5. "Con referencia a la franja de servidumbre de protección en algunas zonas de Caños de Meca, no es que su anchura sea de 85 m., como se dice en la pág. 37, ni de menos de 100 m., como se afirma en la pág. 29, sino que sencillamente se mide su dimensión desde la ribera del mar, y no desde el deslinde del dominio público marítimo-terrestre".

Sea. En cualquier caso el deslinde y área de servidumbre representados en el Plan son los indicados en los planos informativos suministrados por la Demarcación de Costas.

6º) En este apartado la Dirección General de Costas afirma que "No es aceptable la solución propuesta en el apartado b) de la página 24 en cuanto a la edificación residencial en zona de servidumbre de protección en la Almadraba de Zahara de los Atunes. Por más que se declare ésta como Bien de Interés Cultural, sólo tendrían tal consideración las murallas existentes, pero nunca un edificio de viviendas que se construya en su trasdós. Por tanto se mantiene en todo caso la afectación de la servidumbre de protección".

En relación con esto se realiza consulta telefónica con la Delegación en Cádiz de la Consejería de Cultura que, a través de su jefe del Servicio de Bienes de Interés Cultural, D Fernando Valverde, nos confirma que la incoación del expediente de declaración de Bien de Interés Cultural del Real de la Almadraba de Zahara se refiere no sólo a las murallas sino que se extiende al recinto en su conjunto. La forma en que pueda edificarse en su ámbito queda sometida a la aprobación de la Consejería de Cultura. Sin que ello quiera decir que la nueva edificación que se levante sea incluida como Bien de Interés Cultural, es evidente que su configuración y tratamiento habrá de ser adecuado a las características y valor patrimonial del ámbito y que la configuración más adecuada es -en principio y mientras la citada Consejería no establezca lo contrario- la que establece -indicativamente, por otra parte- el Plan General, -que no ha sido informado desfavorablemente por Cultura- y, en todo caso, la que, de acuerdo con las indicaciones de la repetida Consejería de Cultura, establezca definitivamente el Plan Especial al que se asigna la ordenación definitiva de esta Unidad de Ejecución. No obstante, se introduce una corrección que, resuelve el obstáculo formulado por la Dirección General de Costas.

Sevilla, 16 de Mayo de 1.994  
Fdo.: Guillermo Díaz Vargas.

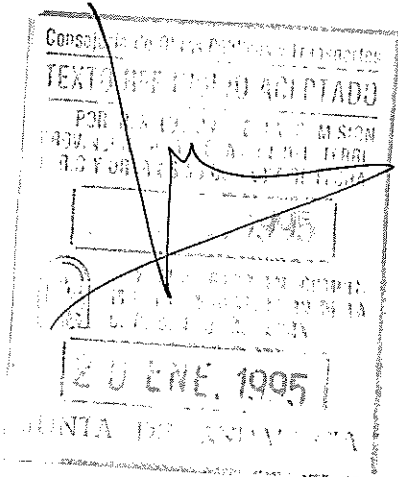
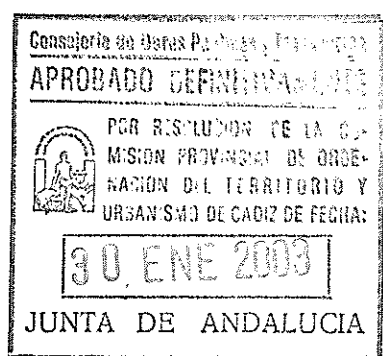
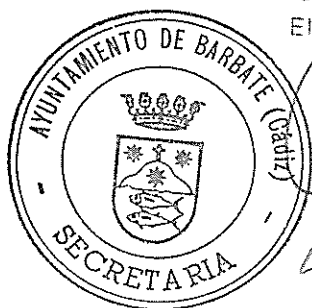
2.2.6. INFORME SOBRE SUBSANACION DE DEFICIENCIAS ESTIMADAS POR LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ EN SU ACUERDO DE 20-01-95 SOBRE EL PLAN GENERAL DE BARBATE.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, en reunión celebrada el día 20 de Enero de 1.995 adoptó el acuerdo de Aprobar Definitivamente el documento de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Barbate a excepción de las modificaciones y subsanación de deficiencias que se relacionan en el Dispositivo Tercero de la resolución, cuyo tenor literal es el siguiente:

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

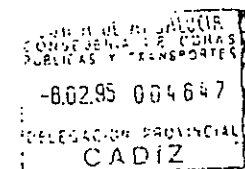


APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 11.11.2002 en cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A. en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.

Consejería de Obras Públicas y Transportes

JUNTA DE ANDALUCIA

Delegación Provincial



Fecha: 24.01.95

Referencia:

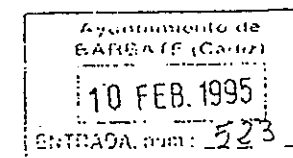
Nuestra referencia (A/015)

Asunto: Traslado Art. 100 C.P.O. de 27.01.95 Punto 05.

D. D. D. D.

A. AYUNTAMIENTO DE BARBATE M. Alcalde-Presidente

Nº 160-BARBATE



La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en reunión celebrada el día 20 de enero de 1.995 adoptó entre otros, el siguiente Acuerdo:

"PUNTO 3º. Visto el expediente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de Barbate, promovido y tramitado por el ltimo Ayuntamiento de la citada localidad, en virtud de la competencia atribuida por los artículos 118.3.a. del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio), y artículo 12.10 del Decreto 77.1994, de 5 de abril por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen (Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 83, de 7 de junio de 1994), por unanimidad la Comisión acuerda:

PRIMERO: Aprobar Definitivamente el documento de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Barbate, a excepción de las modificaciones y subsanación de deficiencias que se relacionan en el Dispositivo Tercero de la presente Resolución;

Y ello por cuanto su tramitación, contenido y determinaciones son, salvo los aspectos señalados, conformes a la legislación urbanística y sectorial de aplicación, constituyendo el Plan General de Ordenación Urbana un instrumento adecuado para la ordenación urbanística del territorio municipal

SEGUNDO: Suspender las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Barbate afectadas por las modificaciones y subsanación de deficiencias que se expresan en el Apartado Tercero de esta Resolución, que obedecen tanto a la necesidad de su adecuación a la legalidad urbanística como sectorial que le es de aplicación.

TERCERO: El Excmo Ayuntamiento de Barbate elaborará de conformidad con el artículo 133.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, un Texto Refundido que introduzca las modificaciones y subsane las deficiencias que, a continuación, se indican y que será elevado a la Secretaría de esta Comisión por cuatuplicado ejemplar para su diligenciado, previa constatación del cumplimiento de lo ordenado:

Consejería de  
Obras Públicas y Transportes

JUNTA DE ANDALUCIA

Delegación Provincial

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



**3.1 EN CUANTO A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA**

Se corregirá un pequeño error que aparece en el plano 1-4 que afecta a la zona de servidumbre de protección en el límite sur de la U.E. 74, a tenor del informe evaluado por la Dirección General de Puertos y Costas.

Las afectaciones de implantación que se han incluido en los planos de información nº 6 y siguientes que se quedarán reflejadas en la planimetría de ordenación, así como esta información, tal como se recoge en Memoria y Formas Urbanísticas por dicha normativa sectorial.

**3.2 EN CUANTO A SISTEMAS GENERALES**

El Plan no diferencia en planimetría entre Sistemas Generales y Locales de espacios libres, debiéndose dar cumplimiento en este sentido al art. 25.1.c) y Arts. 25.3 y 29.1 d) del P.U., teniendo en cuenta el estándar mínimo de 5 m<sup>2</sup> por habitante para este sistema. En efecto, no podrá computarse dentro del Sistema los suelos de dominio público marítimo-terrestre correspondientes a las playas.

La sección a considerar en toda la línea 2141 (Caños) debe ser uniforme considerándose que 2 o 3 metros es suficiente, unificándose pues los criterios de trazado a todo el itinerario desde el límite del término a los Caños de Meca y desde aquí a Barbate por el Pinar de la Breña.

El SGRV-B1 (Ronda de circunvalación) debe ceñirse al límite del parque natural con una distancia media máxima de 25 metros, debiendo ser la zona entre esta carretera y el suelo urbano Suelo No Urbanizable con calificación de Zona Verde.

Se regulará las condiciones de uso (parabacoas, mesas, bancos, columpios) de la zona alledaña al Monte Breña y que se configura como Zona de Espacios Libres.

Se incluirá en el Programa de Actuación la ficha correspondiente al Sistema General de Infraestructura, relativa a la Estación Depuradora de Aguas Residuales y Colector previstos en Caños de Meca (art. 41.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

**3.3 EN CUANTO AL SUELO URBANO**

Se incluirá en la ficha de la unidad de ejecución correspondiente que el estudio de detalle de La Chana en Zahara de los Atunes, deberá ser informado por la Consejería de Cultura antes de su Aprobación Definitiva, por contener en su delimitación un Bien de Interés Cultural.

El Texto Refundido contemplará la posibilidad de que determinadas áreas no se desarrollen mediante P.E.R. En concreto las pertenecientes a las Unidades de Ejecución, SU-B10 y SU-24 cuyo desarrollo pudieran ejecutarse directamente por estudio de detalle y proyecto de

Consejería de  
Obras Públicas y Transportes

JUNTA DE ANDALUCIA

Delegación Provincial

urbanización. Igualmente podrían estar en el mismo caso las siguientes SU-B7, SU-B8, SU-B9 y SU-CM1.

En todo caso, de mantenerse la provisión de F.R. deberá especificarse en cada ficha particular de los mismos las dotaciones previstas en consonancia con el art. 85 de la vigente Ley del Suelo.

El Texto Refundido incorporará las determinaciones que resulten necesarias al efecto de cumplimentar el acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Barbate con fecha 11 de junio de 1.993 respecto a la edificabilidad correspondiente de las parcelas de "El Pradillo", en Zahara de los Atunes.

**3.4 EN CUANTO AL SUELO URBANIZABLE**

**3.4.1 Suelo Urbanizable Programado**

Se incorporará como determinación de ordenación vinculantes correspondientes a los sectores SUP-B1 y SUP-B2, la conservación de los ejemplares más destacados del pinar existente que quedarán incluidos en las zonas verdes a delimitar en los Planes Parciales.

El SUP-1 podrá ampliar sus límites hasta la línea divisoria de la propiedad pública y privada del Monte.

**3.4.2 Suelo Urbanizable No Programado**

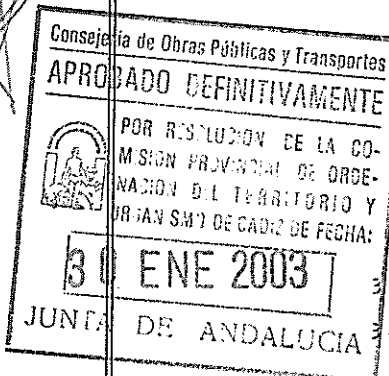
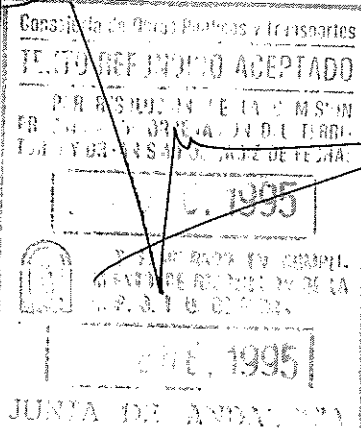
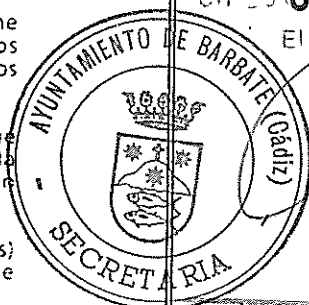
Se descasificará el sector de SUNP-3 para incorporarlo al Suelo No Urbanizable. El P.G.O.U. definirá una Normativa particular para este área, donde se indicará que los usos permitidos se limitarán a equipamientos de uso público del Parque Natural (camping, bungalows, albergues, etc.). El coeficiente de edificabilidad nunca excederá el límite que permita cumplir eficazmente los fines perseguidos de protección y conservación. La altura de la edificación se fijará en una planta, debiendo su arquitectura lograr la total integración paisajística en el pinar.

Se fijará la línea de separación de este espacio con lo denominada Zona 1 (recreativa) en el informe de la A.M.A., para lo que se solicitará instrucciones al respecto a este Organismo.

**3.5 EN CUANTO AL SUELO NO URBANIZABLE**

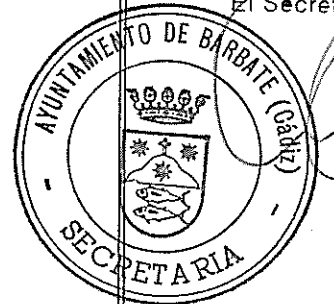
Los objetivos marcados a los Planes de Mejora del Medio Rural apuntan más hacia la ordenación a través de una serie de planes de planeamiento especial que comprenda toda el área, por lo que se deberá incluir previsión a este respecto. Este Plan, dadas las fuertes presiones a las que en la actualidad se ve sometido este territorio, deberá incluir un estudio diagnóstico de las características hidrogeológicas, capacidad de carga, tendencias de ocupación, etc. en función del cual se haga la ordenación y posibilite canalizar las tendencias de uso de esta zona. En tanto no se redacte el Plan Especial previsto, la parcela mínima se fijará en 10.000 m<sup>2</sup> (esto es, la actualmente contemplada para el SNU-PNA-3), con las

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



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha... 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



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



Consejería de Obras Públicas y Transportes

JUNTA DE ANDALUCIA

Delegación Provincial

condiciones de tránsito de las viviendas en el apartado 3.2 del artículo 159 de la Ley.

se regulará en la Norma Urbanística de "parcelaciones no agrarias" adosada a la carretera Barbate-Zahara (área de El Cañillo)

Se deberán definir Zonas de Protección de Acuíferos (Acuífero 33 Vejer-Barbate) con objeto de proteger las aguas subterráneas y en cumplimiento del art. 143 de la Ley de E.P.W. Se identificarán los elementos de impacto que pudieran estar localizados sobre ellas (núcleos de población, instalaciones industriales, depósitos de residuos, cementerios, ...) y se señalarán las medidas necesarias para su erradicación o corrección

Estas Zonas de Protección de Acuíferos deberán ajustarse a los perímetros de protección del Plan Hidrológico del Guadalete-Barbate, al estar incluido el acuífero en la categoría de aquellos "con especiales requerimientos de ordenación" según la Base 7 de las Bases de Ordenación del Territorio de Andalucía

Los terrenos de la Sierra del Ramil, a salvo de la subunidad de cimas o crestas, deberá tener en atención a sus valores ecológicos y paisajísticos una clasificación subsidiaria de Suelo No Urbanizable de Protección Especial por su valor ecológico, en previsión de un posible desafectación por parte de Defensa. Lo mismo cabe decir de la franja costera entre Zahara de los Atunes y las Marismas de Barbate que deberán tener la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su valor paisajístico.

ENCUANTO A LA NORMA 172

En la zona de servidumbre de protección sólo se admitirán los usos que para la misma contempla el art. correspondiente de la Ley de Costas, contemplándose como expresamente prohibidos los del art. 25.1 de dicha Ley.

Art. 1.5 Modificaciones del Plan

Apartado 2 b) Se permite re-clasificar suelos en virtud de "meros reajustes puntuales" y de escasa cantidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución. Tales reajustes han de operarse mediante el procedimiento de modificación de las unidades de ejecución y, si afectan a la clasificación del suelo, mediante modificación del Plan General, al ser este el único instrumento legitimado para clasificar suelo (arts. 9 en relación con 10, 11 y 12, todos del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 11/1990, de 26 de junio y 146 del mismo Texto Refundido)

Art. 3.1.4 Derechos de tanteo y retracto en viviendas de protección pública.

Ha de tenerse en cuenta que las viviendas de protección pública no pueden ser nunca enajenadas por precio superior al máximo legalmente aplicable y que tal inobservancia conlleva la incoación de oficio o por denuncia del oportuno expediente sancionador. Aspecto que habría en su caso de

Consejería de Obras Públicas y Transportes

JUNTA DE ANDALUCIA

Delegación Provincial

incorporar la redacción del apartado 3 de este artículo de texto precedente que en aquellos casos en que el precio de la compraventa supere el máximo fijado por la legislación vigente sobre viviendas de protección oficial, el Ayuntamiento comunicará al órgano competente tal circunstancia a los efectos sancionadores que puedan corresponder

Art. 3.5.6 Aprovechamiento susceptible de apropiación

Se eliminará del texto de este artículo la última frase que literalmente se cita "En el suelo urbano consolidado el aprovechamiento coincide con el aprovechamiento real de cada parcela" por cuanto su inclusión aquí, aparte de producir confusión interpretativa, no es adecuada por estar refiriéndose más al modo de cálculo del aprovechamiento tipo en las Áreas de Suelo Urbano Consolidado que al aprovechamiento susceptible de apropiación en las mismas, que será siempre el resultado de referir a la superficie el 85% del tipo del área de reparto correspondiente

Art. 3.6.1 Obligaciones de conservación

Se condiciona la adquisición del derecho a edificar a la constitución de un Sistema de Conservación y correspondiente inscripción en el Registro de Actividades Urbanísticas Colaboradoras, ello no parece jurídicamente conforme a lo establecido en el art. 33 de la vigente Ley del Suelo, que establece que es el otorgamiento de la licencia el hecho determinante de la adquisición del derecho a edificar

Art. 4.1.1. La Red de Sistemas y sus clases" en su apartado 2 clasifica los sistemas en:

- a) Servicios
b) Sistemas locales
c) Sistemas generales

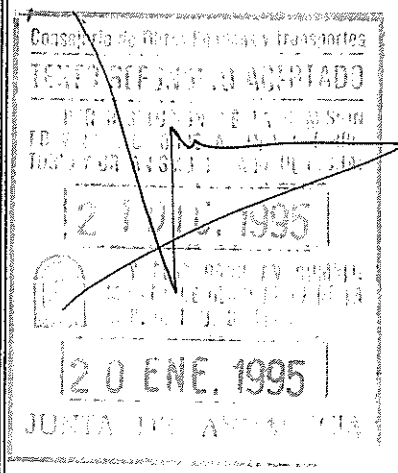
Asimismo se dedica el Capítulo 2º de dicho Título a la regulación de los "Servicios".

Sin embargo, tal clasificación no aparece en la documentación gráfica del Plan, ni en leyenda ni trama incorporada a suelo alguno, desconociéndose por tanto a que terrenos es aplicable tal regulación.

Artículo 4.3.5. Definición, delimitación e identificación.

Apartados 3, 4 y 5. Se incorporará a la documentación gráfica el contenido de estos apartados, realizándose en ella una sistematización representativa de los mismos.

Art. 4.3.8. En el mismo sentido, habrá la documentación gráfica de incorporar para todos los Sistemas Generales las especificaciones que dicho artículo afirma que incorpora



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 19 de Mayo de 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 988/95. EL SECRETARIO.

Consejería de  
Obras Públicas y Transportes

JUNTA DE ANDALUCIA

Delegación Provincial

Art. 4.3.4. Criterios de valoración

Es insuficiente la regulación contenida en este precepto, pues tan sólo establecerá que "se determinarán en función de los aprovechamientos correspondientes" Habría, al menos, de remitirse al Título II del Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo.

Art. 5.1.5. Condiciones generales previas para la edificación.

Se suprime el apartado 2 por cuanto no parece establecer una regulación distinta de la que incorpora el nº 1 de este mismo artículo.

Art. 5.2.6. Transformación de edificabilidades.

El número 3 de este artículo especificará cuando se refiera a variación del "aprovechamiento total" de la unidad de ejecución, a qué

aprovechamiento se está haciendo mención y que en ningún caso será el aprovechamiento "real" asignado por el Plan a la misma.

Art. 6.1.6. Aprovechamiento tipo.

Especificará que cada cuadrante constituye una única área de reparto.

Art. 6.3.1. Alcance de las determinaciones particulares.

1ª Superficie: Ha de especificarse que la variación en la superficie en más o menos un 5% no afectará en ningún caso a la determinación gráfica del sector correspondiente, sino sólo a su cuantificación numérica.

Art. 11.2.3.2.c) Usos agropecuarios.

Las actividades forestales contempladas en este artículo deberán quedar reguladas conforme a lo previsto en la Ley 7/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y especialmente al TÍTULO V de la misma, que trata "De los usos y aprovechamientos del monte"

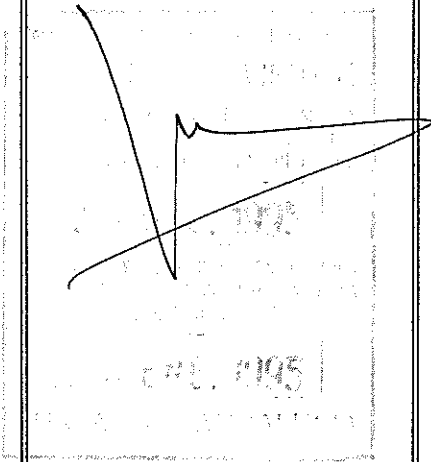
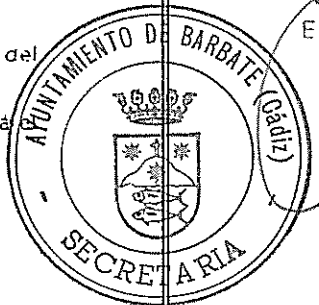
Art. 11.2.4.2. Usos vinculados a las obras públicas y art. 11.2.9 industrias extractivas.

En la regulación de ambos apartados deberá señalarse que en las instalaciones que se prevén se estará a lo dispuesto en los Capítulos y Anexos correspondientes de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



Consejería de  
Obras Públicas y Transportes

JUNTA DE ANDALUCIA

Delegación Provincial

Art. 11.2.19. Uso de campamentos.

El Plan General deberá fijar los emplazamientos para uso de campamentos, en cumplimiento de las Normas del propio Plan. En caso contrario, sólo será autorizables dicho uso en Sitios con carácter excepcional y ello, en cumplimiento de los apartados 3 y 4 de la Norma 27 del P.M.P.F., a los cuales deberá justarse la ordenación de dicho uso.

Art. 11.4.2. Otras instalaciones.

El art. 11.4.2 "Otras instalaciones" deberá justarse a lo prescrito en la Norma 18.- Protección del paisaje del PEPMF, que regula los usos publicitarios y los somete a licencia urbanística.

En virtud de dicha norma, quedarán fuera de ordenación los elementos de publicidad actualmente existentes que entren en contradicción con el PEPMF.

Además, el Plan General deberá delimitar, en Memoria y Planos, perímetros de emplazamiento de publicidad autorizados, siguiendo los criterios establecidos en el apartado 3 de dicha Norma 18.

Art. 11.5.2. Suelo No Urbanizable común.

De la lista de usos permitidos en Suelo común se excluirán los desmontes, aterramientos y rellenos en pendientes superiores al 15%, que pasaran a la relación de usos autorizables y estarán sujetos a lo previsto en la Norma 17.- Protección del Suelo del PEPMF.

Art. 12.2.3. Normas de prevención en cuanto a yacimientos arqueológicos.

Salvo este error, y tal como se refleja en el informe favorable de la Delegación de Cultura y Medio Ambiente se comprueba que la regulación de los yacimientos arqueológicos se ajusta a lo establecido en la referida Ley.

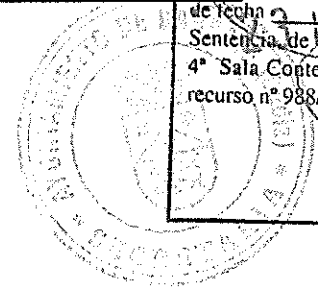
Art. 13.1. Protección de recursos biológicos.

En cumplimiento de la Norma 14.1.a) del PEPMF, la instalación de piscifactorías y similares estará sujeta a autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

No podrán ser ocupados los cauces por usos forestales, ya que se quebrantaría la Norma 14.1.b) de PEPMF, recogida en las propias Normas Urbanísticas (art. 13.1.1). El último párrafo de dicho apartado, por tanto, deberá quedar como sigue "Las riberas y márgenes de los ríos y cauces públicos se dedicarán a usos forestales..."

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 ANDALUCIA

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Cooperativo de fecha **19 Mayo 1995** en cumplimiento de Sentencia de 10 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

JUNTA DE ANDALUCIA

Delegación Provincial

La regulación de terrenos hidrográficos debe incluir las determinaciones de la Norma 14.5.b) del PEPMF referida a limitación de usos residenciales y hoteleros en SNU

Art. 13.2.3. Protección de la vegetación

La regulación del cambio de uso de masas arbóreas prevista en dicho artículo deberá tener en cuenta lo previsto en el art. 69 de la Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía

Art. 13.4.5. Protección de vías pecuarias

El "Plan de recuperación, usos, conservación y protección de los caminos rurales y vías pecuarias" debería quedar definido con mayor precisión incluyendo su carácter, objetivos, contenido, etc., en las fichas de planeamiento.

Dicho plan debería tener en cuenta las previsiones del Plan de Obras de la Comarca de Reforma Agraria de Medina Sidonia (aprobado por Orden de 29 de abril de 1.993). Este Plan incluye la construcción de una red de caminos rurales entre los cuales forman parte del viario básico local los siguientes:

DENOMINACIÓN	LONGITUD (Km)
Camino San Ambrosio	5
Camino del Soto	2
Camino Manzaneta	2

Estos caminos están clasificados como obras de interés general, a ejecutar y financiar íntegramente por la Comunidad Autónoma.

Por otra parte, el Plan de Obras prevé actuaciones en cuanto a electrificación rural, que en Barbate incluyen la zona del Manzaneta, y que son considerados de interés común y, por tanto, a proyectar por el I.A.R.A. y financiar, según los casos, por los beneficiarios con subvención del I.A.R.A. o por el I.A.R.A. mismo. Estas previsiones deberán considerarse asimismo en la ordenación de las infraestructuras rurales del Plan General.

En cuanto a los requisitos de prevención ambiental (que en el Plan General se reducen a estudio de impacto ambiental para determinados usos), deberá condicionarse la concesión de licencia urbanística, en cumplimiento de la Ley 7/1994, de 8 de mayo, de Protección Ambiental, a la presentación del correspondiente estudio de impacto, informe o calificación ambiental, según los casos, para los usos y actividades previstos, respectivamente, en los anexos I, II y III de la citada Ley.

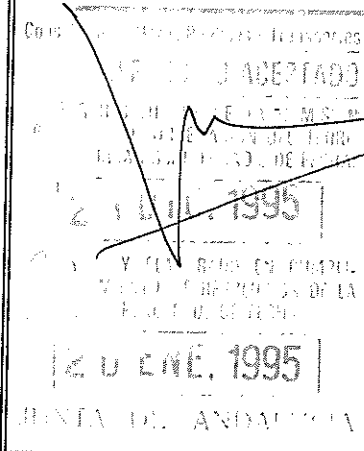
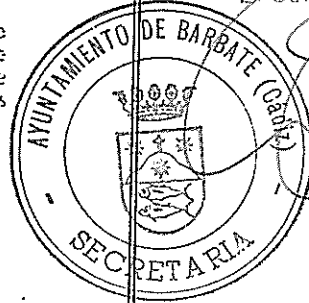
Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

El Secretario



Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996

El Secretario



Consejería de Obras Públicas y Transportes

JUNTA DE ANDALUCIA

Delegación Provincial

Art. 11.5.4. S.N.U. del Parque Natural

En el SNU del Parque Natural se excluirán del ámbito sometido a usos autorizables las zonas que el PORN clasifica como de protección Grado A, donde los aprovechamientos previstos son el científico y el ecológico-pedagógico

Art. 11.2.19. Servicios Tercarios

Los usos descritos que el Plan General considera autorizables en SNU de interés ambiental, resultan incompatibles con lo establecido en la Norma 40 del PEPMF, que regula los usos prohibidos y compatibles en los Complejos Litorales de Interés Ambiental. Entre los usos prohibidos (apartado 2 de la Norma 40) están la construcción de instalaciones deportivas, parques de atracciones, campamentos de turismo e instalaciones hoteleras o de restauración de nueva planta. Por tanto, se prohíben expresamente los usos descritos en el apartado 1.c) del art. 11.2.14, sin estar incluidos los otros dos usos descritos (apartado 1 a) y 1.b)) en la relación de usos compatibles de los Complejos Litorales de Interés Ambiental.

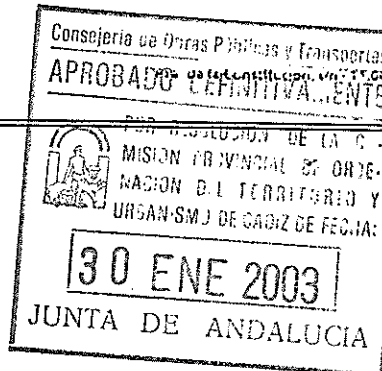
Estos usos del art. 11.2.14 tampoco podrán ser autorizables en SNU de Protección Forestal, ya que la Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía sólo prevé en terrenos forestales los usos y aprovechamientos de recursos naturales renovables: maderas y leñas, corcho, frutos... (art. 60 y 61 de la Ley), considerándose sólo autorizable "el cambio de uso de los terrenos forestales para cultivos agrícolas u otros forestales" (art. 69).

Art. 11.5.6. S.N.U. de Protección Forestal

En la descripción de los usos permitidos en este suelo (apartado 2 del art. 11.5.6) se corregirá el error mecanográfico existente, debiendo decir exclusivamente los forestales y talas de conservación, tras informe favorable de los órganos sectoriales competentes"

CUARTO: La presente Resolución se notificará al Excmo. Ayuntamiento de Barbate, Organismos y Administraciones correspondientes y demás interesados.

Asimismo, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia en cumplimiento de la previsión contenida en el art. 124 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y art. 30 del referido Decreto 17-1-994 de 5 de abril, a los efectos previstos en el art. 131 del citado Texto Refundido de la Ley del Suelo.



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 12 FEBRERO 2002 en cumplimiento de Sentencia de 18 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

JUNTA DE ANDALUCIA

Delegación Provincial

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa de conformidad con el art. 109.0) en relación con el art. 107.3 ambos de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá interponerse, recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo DE DOS MESES contados a partir del día de su notificación, previa comunicación a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de conformidad con lo establecido en los artículos 5/2 y siguientes de la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956 y artículo 28.4 del Decreto 77/94, de 5 de abril.

Lo que traslado a V.I. para su conocimiento y efectos consiguientes

EL SECRETARIO DE LA COMISION.

Fdo. Antonio Ruiz  
Cádiz

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

Pla de la Constitución n.º 11 696 CADIZ TELÉFONO 25 65 00 FAX 25 62 02

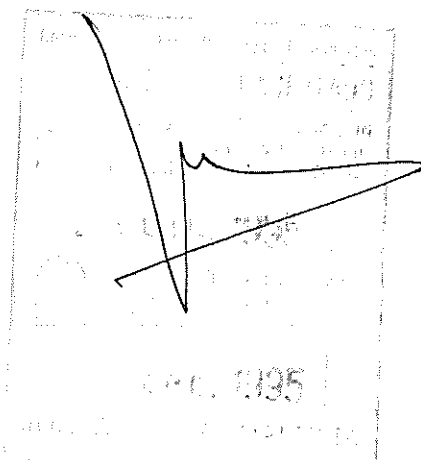
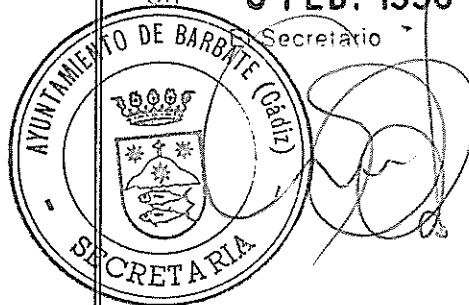
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **19 MAYO 1995**

El Secretario



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**

El Secretario



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **27/11/2003** 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.

En este informe se da cuenta del modo en que se ha procedido a la subsanación requerida, indicándose las correcciones introducidas en el documento para componer el Texto Refundido. A tal efecto se relacionan a continuación las modificaciones subsanatorias (correcciones) con referencia a las "deficiencias" indicadas (texto de la resolución).

**1. En cuanto a la documentación gráfica.**

- 1.1. T.R.S. (texto de la resolución): Se corregirá "un pequeño error de dibujo en el plano 1.4 que afecta a la zona de servidumbre de protección en el límite sur de la U.E.Z4", a tenor del informe evacuado por la Dirección General de Puertos y Costas.
- 1.1. C (corrección): para conocer en que consiste el error se consulta con los servicios de la Demarcación de Puertos y Costas en Cádiz, concretamente con D. Juan Manuel Abarca, que suministra a la redacción del Plan copia del deslinde en el tramo de frente marítimo correspondiente según hoja anexa.

No se aprecia error alguno en el tramo correspondiente a la U.E.Z-4 y sí una pequeña discrepancia en el trazado del límite de la servidumbre de protección, que en el Plan General se desvía de los 20 metros de distancia de la línea de ribera para discurrir por la línea de fachada sur del muro de la Chanca entre el punto de intersección de la paralela a 20 metros con dicha línea de fachada y la margen oriental de la calle Dolores Sánchez Rodríguez, donde se quiebra en ángulo recto para volver a tomar la distancia de 20 metros de la línea de ribera. Ahora bien, esta variación respecto de la traza suministrada por la Demarcación de Puertos y Costas de Cádiz se llevó a cabo a instancias de D. Antonio Tejedor de Miguel y Dª Teresa Poveda Díaz, de los servicios técnicos de la Dirección General de Puertos y Costas en Madrid, cuyo criterio es que al estar el límite anterior del suelo urbano en la línea de fachada del muro de la antigua almadraba, la distancia de servidumbre no es de 20 m. de la línea de ribera, sino de 100 m. (Suelo No Urbanizable) o, si el límite del suelo urbano se encontrase a menos distancia como es el caso, hasta coincidir con dicho límite.

En consecuencia se acuerda con D. Juan Manuel Abarca dejar el límite de servidumbre mencionado tal y como se encuentra dibujado en el Plan, sin corrección alguna, ya que el planeamiento no puede disminuir las servidumbres, pero puede aumentarlas, como ocurre en este caso, de modo que la solución dibujada cumple con los requisitos de la Ley en cualquier caso.

1.2. T.R.S.: Las afecciones de legislación sectorial incluidas en los planos de información nº 6 y siguientes deberán quedar reflejadas en la planimetría de ordenación, al venir ésta condicionada, tal como se recoge en Memoria y Normas Urbanísticas, por dicha normativa sectorial.

1.2. C.: Se han incluido en el plano 1:10.000 de Estructura General y Zonificación en Suelo No Urbanizable la localización de los yacimientos arqueológicos y las afecciones de la Ley de Carreteras que sólo afectan al tramo de la N-... en el ángulo Noreste del término, no siendo estatales las restantes carreteras en el territorio de Barbate -así como las relativas a cauces según la Ley de Aguas, estando ya incluidas con anterioridad las de Costas.

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



2.1.

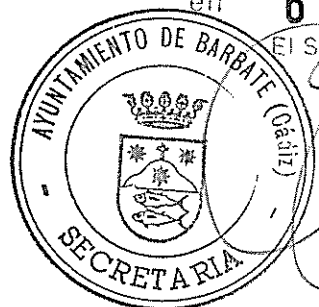
**En cuanto a Sistemas Generales.**

2.1. T.R.S.: El Plan no diferencia en planimetría entre Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres, debiéndose dar cumplimiento en este sentido al art. 25.1.c) y arts. 25.3 y 29.1.d) R.P.U. teniendo en cuenta el standard mínimo de 5 m<sup>2</sup> por habitante para este Sistema. A tal efecto, no podrán computarse dentro del Sistema los suelos de dominio público marítimo-terrestre correspondiente a las playas.

2.1.

C: No se comprende la razón por la que la Comisión no admite el cómputo de las playas como parte del Sistema General de Areas Libres, no advirtiéndose ningún impedimento legal para ello. El uso del dominio público marítimo-terrestre de playas según el artículo 31 de la Ley de Costas contiene las funciones de estancia y paseo propias de las áreas libres de cualquier otra naturaleza, cualificadas además con otras posibilidades como "bañarse, pescar, coger plantas y mariscos,... etc".

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



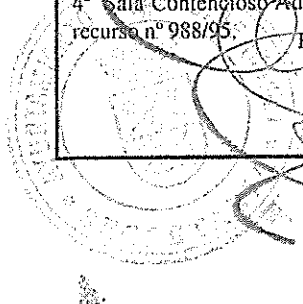
Por tanto es bastante lógico que en una población como Barbate, con abundancia de playas y una extensa dotación lindante con el casco urbano en su paseo marítimo, esa playa forme parte del Sistema General de Areas Libres, lo cual no implicaría más que el reconocimiento, por el planeamiento urbanístico, de lo que es la realidad funcional de las playas en relación con el uso que tiene, y debe tener, por parte de la población.

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 m <sup>2</sup>
- Plaza de la Inmaculada	2.775 m <sup>2</sup>
- Paseo marítimo de Barbate	16.050 m <sup>2</sup>
- Zona verde en S.N.U. entre la población y la nueva variante de acceso al Puerto de Barbate	55.914 m <sup>2</sup>
- Zona verde en S.N.U. entre la zona SNU-PN-SE y la carretera Barbate-Caños de Meca	29.025 m <sup>2</sup>
- Zona verde en S.N.U. entre la zona SNU-PN-SE y el suelo urbano de Barbate	26.025 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>137.903 m<sup>2</sup></b>

que, a razón de 5 m<sup>2</sup>/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 toda segunda residencia- prevé un incremento de 2.971 nuevas viviendas, de las cuales un 10% se preven con destino a sustitución de viviendas actuales y de las 2.674 restantes, manteniendo la

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **25 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,



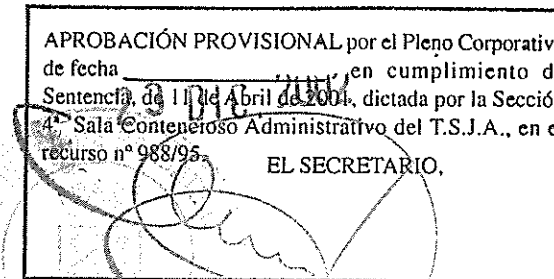
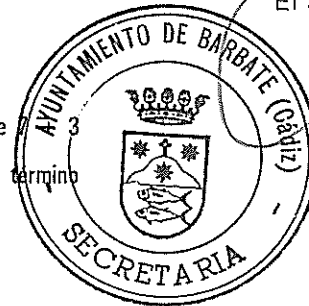
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**30 ENE 2003**  
JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**RECEBIDO ACEPTADO**  
PARA SU REGISTRO EN EL REGISTRO DE PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**20 ENF. 1995**  
JUNTA DE ANDALUCÍA

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.

2.5. C.: Está incluida.

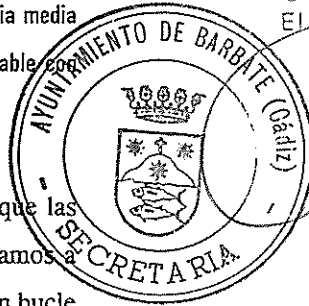
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **19 MAYO 1995**  
El Secretario



2.2. T.R.S.: La sección a considerar en toda la CA-P-2141 (Caños) debe ser uniforme considerándose que metros es suficiente, unificándose pues los criterios de trazado a todo el itinerario desde el límite del término a los Caños de Meca y desde aquí a Barbate por el Pinar de la Breña.

2.2. C.: Se incorpora a la correspondiente ficha que la sección será la arriba prescrita por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



2.3. T.R.S.: El SGRV-B1 (Ronda de circunvalación), debe ceñirse al límite del parque natural con una distancia media máxima de 25 metros, debiendo ser la zona entre esta carretera y el casco urbano Suelo No Urbanizable por calificación de Zona Verde.

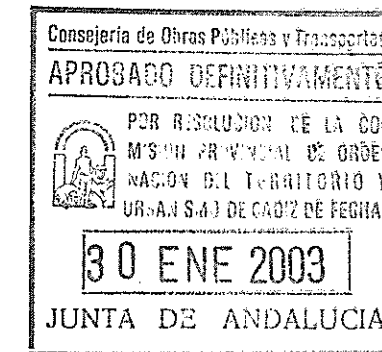
2.3. C.: Se ha corregido el trazado, pero no puede lograrse una distancia de 25 metros porque las curvas no deben tener menos de 150 metros de radio, de modo que al discurrir los tramos enlazar a distancias de 20-25 metros del viario de borde urbano, sus calces requerirían un bucle que necesariamente distanciaría su traza del borde previsto introduciendo, además, un trazado de curvas y contracurvas de enlace difícilmente justificable.

2.4. T.R.S.: Se regulará las condiciones de uso (barbacoas, mesas, bancos, columpios) de la zona aledaña al Monte Breña y que se configura como Zona de Espacios Libres.

21 D. 1995

2.4. C.: Se introducen las correcciones necesarias en el artículo 11.5.4. de las Normas Urbanísticas, creándose un nuevo artículo, el 1.5.10, para las áreas libres públicas en Suelo No Urbanizable.

2.5. T.R.S.: Se incluirá en el Programa de Actuación la ficha correspondiente al Sistema General de Infraestructura, relativos a la Estación Depuradora de Aguas Residuales y Colector previstos en Caños de Meca (art. 41.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



3. En cuanto al suelo urbano.

3.1. T.R.S.: Se incluirá en la ficha de la unidad de ejecución correspondiente que el estudio de detalle de La Chanca, en Zahara de los Atunes, deberá ser informado por la Consejería de Cultura antes de su Aprobación Definitiva, por contener en su delimitación un Bien de Interés Cultural.

3.1. C.: Se introduce esa condición en la ficha de planeamiento UE-Z-3.

3.2. T.R.S.: El Texto Refundido contemplará la posibilidad de que determinadas áreas no se desarrollen mediante P.E.R.I., en concreto las pertenecientes a las Unidades de Ejecución SU-B12 y SU-Z4 cuyo desarrollo pudieran ejecutarse directamente por estudio de detalle y proyecto de urbanización, igualmente pudieran estar en el mismo caso las siguientes: SU-B7, SU-B8, SU-B9 y SU-CM1.

En todo caso, de mantenerse la previsión de P.E.R.I. deberá especificarse en cada ficha particular de los mismos las dotaciones previstas en consonancia con el art. 85 de la vigente Ley del Suelo.

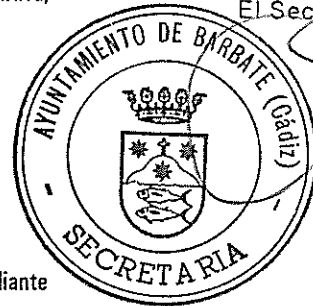
3.2. C.: La previsión de P.E.R.I. se ha establecido con objeto de facultar al planeamiento de desarrollo para proceder a eventuales cambios de alineación o nuevo viario respecto del previsto en el Plan, lo que permite con mayor flexibilidad afrontar condiciones de proyecto previamente imprevisibles que, siendo aceptables, requerirían una lenta y, a veces, disuasoria tramitación de modificaciones de planeamiento.

No obstante lo probable, al menos en la mayor parte de los casos, es que tal evento no se presente, de modo que finalmente baste con un Estudio de Detalle. Para ello se introduce la correspondiente previsión en las fichas de planeamiento, estableciéndose que, en caso de no necesitarse cambios de las alineaciones previstas en el Plan, o nuevas aperturas, bastará para el desarrollo de estas unidades de ejecución la figura del Estudio de Detalle.

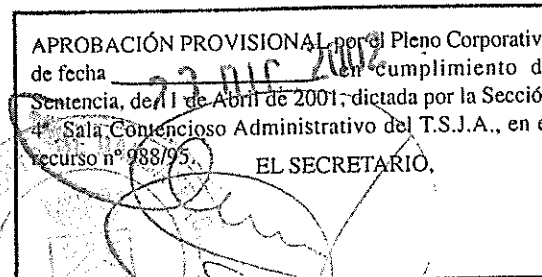
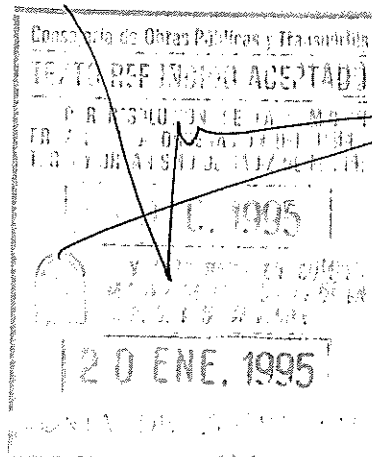
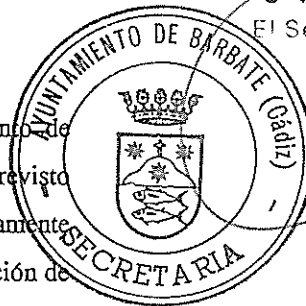
Las dotaciones previstas son las ya señaladas en las fichas, que cuando no indican nada es que no prevén ninguna dotación de equipamiento o áreas libres, solamente las cesiones de viario resultantes de la ordenación proyectada.

3.4. T.R.S.: El Texto Refundido incorporará las determinaciones que resulten necesarias al efecto de cumplimentar

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



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



el acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Barbate con fecha 11 de junio de 1.993 respecto a la edificabilidad correspondiente de las parcelas del "El Pradillo", en Zahara de los Atunes.

3.4. C.: Dichas determinaciones son las contenidas en la estipulación 6ª del Convenio, que dice: "a los efectos de la redacción definitiva del P.G.O.U., de la localidad este Ayuntamiento se compromete a recoger los terrenos de ambas partes como la misma edificabilidad y usos y en cualquier caso no inferior a la actual vigente".

No obstante, el Excmo. Sr. Alcalde remite a este gabinete de redacción del Plan General instrucciones de dejar en suspenso este punto de la resolución, en razón de la negativa de la otra parte en el Convenio a cumplimentar la estipulación 3ª, que reza: "GESTORES DE ARQUITECTURA E INGENIERIA, S.A. cede al Excmo. Ayuntamiento de Barbate una parcela de 7.527 m² de terreno con las características del plano que se acompaña al presente como anexo 3 y que responde al criterio de compensación del documento anexo 4".

Por consiguiente, el Ayuntamiento decide no cumplimentar este punto de la resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, hasta el momento en que se cuente con las debidas garantías de cumplimiento de lo estipulado, proponiendo a la Comisión Provincial que apruebe definitivamente el Plan General con las condiciones actuales y someterlo después, en caso de perfeccionarse el acuerdo, a la pertinente Modificación Puntual del Plan.

4. En cuanto al Suelo Urbanizable.

4.1. S.U.P.

4.1.1. T.R.S.: Se incorporará como determinación de ordenación vinculantes correspondientes a los sectores SUP-B1 y SUP-B2, la conservación de los ejemplares más destacados del pinar existente que quedarán incluidos en las zonas verdes a delimitar en los Planes Parciales.

4.1.1. C.: Se incluye dicha condición en el texto de las fichas de planeamiento correspondientes.

4.1.2. T.R.S.: El SUP-1 podrá ampliar sus límites hasta la línea divisoria de la propiedad pública y privada del Monte.

4.1.2. C.: No se considera conveniente por el Ayuntamiento proceder a esa ampliación.

4.2. S.U.N.P.

4.2.1. T.R.S.: Se desclasificará el sector de SUNP-B para incorporarlo al Suelo No Urbanizable. El P.G.O.U. definirá una Normativa particular para este área, donde se indicará que los usos permitidos se limitarán a equipamientos de uso público del Parque Natural (camping, bungalows, albergues, etc.). El coeficiente de edificabilidad nunca excederá el límite que permita cumplir eficazmente los fines perseguidos de protección y conservación. La altura de la edificación se fijará en una planta, debiendo su arquitectura lograr la total integración paisajística en el pinar.

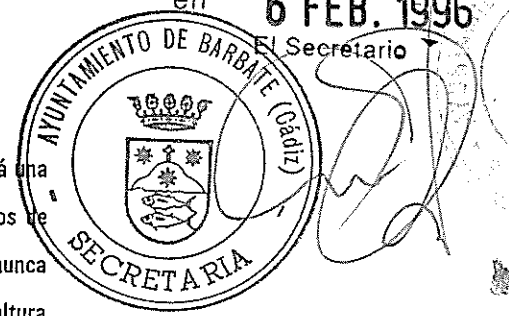
4.2.1. C.: Se desclasifica este sector de SUNP-B, incorporándolo al SNU distribuido en tres áreas, dos calificadas como Sistema General de Areas Libres Públicas (en Suelo No Urbanizable) y otra que se incorpora a la zona SNU-PN como la especificidad S.E. (zona de servicios y equipamientos), a la que se asigna la normativa particular que pide la resolución, modificándose para ello el artículo 11.5.4..

4.2.2. T.R.S.: Se fijará la línea de separación de este Espacio con la denominada Zona 1 (recreativa) en el informe de la A.M.A., para lo que se solicitará instrucciones al respecto a este Organismo.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

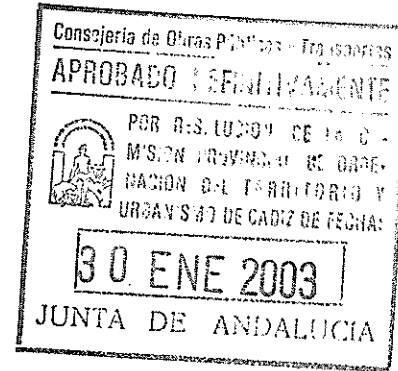
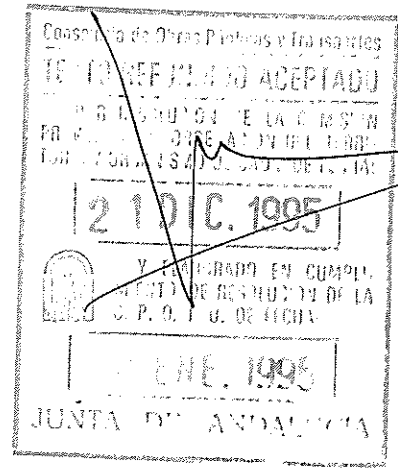


Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



4.2.2. C.: El espacio de la denominada zona 1 en el informe del A.M.A. no fué objeto de discusión en la Comisión Provincial, y el A.M.A. no presentó desacuerdo alguno en este punto. Si la cuestión fuese trascendente no sería procedente que se determinase ahora otro límite al margen de lo analizado y discutido en la propia Comisión. Pero es que no lo es ni presenta mayor problema, dado que al pasar el anterior Suelo Urbanizable No Programado a Suelo No Urbanizable de Parque Natural el Plan no presenta obstáculos a que dicha zona se amplíe, más aún cuando las actuaciones en esa zona corresponden a la Agencia del Medio Ambiente o están controladas por ella, de modo que el límite quedará finalmente donde el A.M.A. lo decida sin que las trazas del Plan lo impidan ni hayan de variarse por esa razón.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha \_\_\_\_\_ 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. En cuanto al Suelo No Urbanizable.

5.1. T.R.S.: Los objetivos marcados a los Planes de Mejora del Medio Rural apuntan más hacia la ordenación a través de una sola figura de planeamiento especial que comprenda toda el área, por lo que se deberá incluir previsión a este respecto. Este Plan, dadas las fuertes presiones a las que en la actualidad se ve sometido este territorio deberá incluir un estudio diagnóstico de las características hidrogeológicas, capacidad de carga, tendencias de ocupación, etc., en función del cual se haga la ordenación y posibilite canalizar las tendencias de uso de esta zona. En tanto no se redacte el Plan Especial previsto, la parcela mínima se fijará en 10.000 m<sup>2</sup> (esto es, la actualmente contemplada para el SNU-PNA-3), con las condiciones de transitoriedad previstos en el apartado 3.2 del artículo 11.5.9 de las NN.UU.

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



5.4. C.: Se incorpora un apartado al artículo 11.5.8. introduciendo estos condicionamientos.

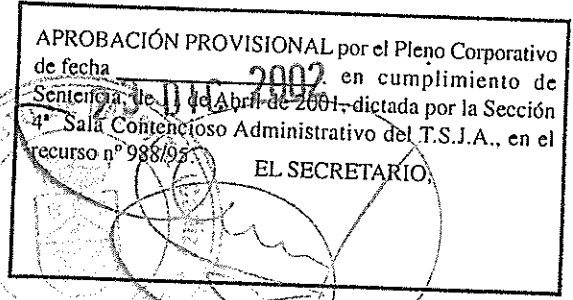
5.1. C.: Se sustituyen los distintos Planes de Mejora del Medio Rural previstos por uno solo con las condiciones requeridas por la resolución.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
**6 FEB. 1996**  
Secretario

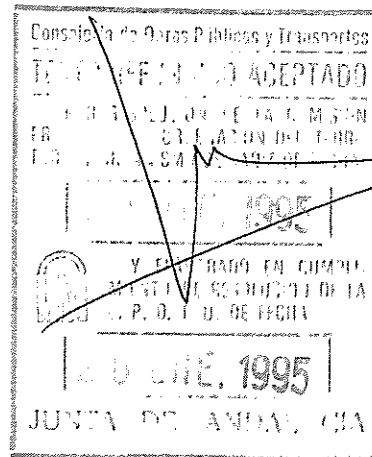


5.2. T.R.S.: Se regulará en la Normativa la zona de "parcelaciones no agrarias" adosada a la carretera de Barbate Zahara (área de El Cañillo).

5.2. C.: Se añaden las determinaciones necesarias, sustituyéndose los PEMMR 1, 2, 3 y 4 por dos planes, el PEMMR-Z para Zahara -con tres zonas distintas 1, 2 y 3 según parcela mínima admisible- y el 4 para "El Cañillo" imponiéndose la parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> en tanto no estén redactados y aprobados estos planes especiales.

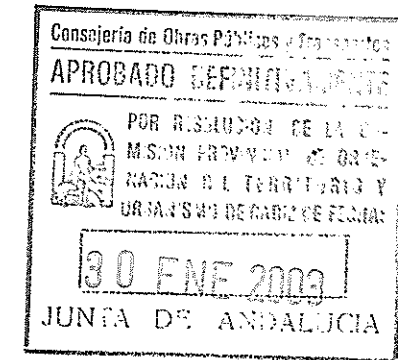


5.3. T.R.S.: Se deberán definir Zonas de Protección de Acuíferos (Acuífero 33 Vejer-Barbate) con objeto de proteger las aguas subterráneas y en cumplimiento del art. 14.3.c) del P.E.P.M.F.. Se identificarán los elementos de impacto que pudieran estar localizados sobre ellas (núcleos de población, instalaciones industriales, depósitos de residuos, cementerios,...) y se señalarán las medidas necesarias para su erradicación o corrección.



5.3. C.: Se amplía el artículo 13.1.2. Para recoger este requisito, que se remite a posteriores planes especiales de protección de acuíferos.

5.4. T.R.S.: Los terrenos de la Sierra del Retín, a salvo de la subunidad de cimas o crestas, debe tener en atención a sus valores ecológicos y paisajísticos una clasificación subsidiaria de Suelo No Urbanizable de Protección Especial por su valor ecológico, en previsión de una posible desafectación por parte de Defensa. Lo mismo cabe



6. En cuanto a la normativa.

6.1. T.R.S.: En la zona de servidumbre de protección sólo se admitirán los usos que para la misma contempla el art. correspondiente de la Ley de Costas, contemplándose como expresamente prohibidos los del art. 25.1 de dicha Ley.

6.1. C.: Así está recogido en el Plan y se ha sobreabundado en ello tras el informe de la Dirección General de Costas, con las modificaciones y añadidos introducidos en el articulado.

6.2. T.R.S.: Art. 1.5. Modificaciones del Plan.

Apartado 2.b). Se permite reclasificar suelos en virtud de "meros reajustes puntuales" y de escasa identidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución. Tales reajustes han de operarse mediante el procedimiento de modificación de las unidades de ejecución y, si afectan a la clasificación del suelo, mediante modificación del Plan General, al ser este el único instrumento legitimado para clasificar suelo (arts. 9 en relación con 10, 11 y 12, todos del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de junio y 146 del mismo Texto Refundido).

6.2. C.: Se suprime el apartado correspondiente del artículo 1.5.

6.3. T.R.S.: Art. 3.1.4. Derechos de tanteo y retracto en viviendas de protección pública.

Ha de tenerse en cuenta que las viviendas de protección pública no pueden ser nunca enajenadas por precio superior al máximo legalmente aplicable y que tal inobservancia conlleva la incoación de oficio o por denuncia del oportuno expediente sancionador. Aspecto que habría en su caso de incorporar la redacción del apartado nº 1 de este artículo, siendo procedente que en aquellos casos en que el precio de la compraventa supere el máximo fijado por la legislación vigente sobre viviendas de protección oficial, el Ayuntamiento comunique al órgano competente tal circunstancia a los efectos sancionadores que puedan corresponder.

6.3. C.: Se suprime el artículo 3.1.4.

6.4. T.R.S.: Art. 3.5.6. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

Se eliminará del texto de este artículo la última frase que literalmente se cita "En el suelo urbano consolidado el aprovechamiento coincide con el aprovechamiento real de cada parcela"; por cuanto su inclusión aquí, aparte

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995

El Secretario



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB. 1996

El Secretario



20 DIC. 1995

20 ENE. 1995

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 19 de Mayo de 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 988/95

EL SECRETARIO,

de producir confusión interpretativa, no es adecuada por estar refiriéndose más al modo de cálculo del aprovechamiento tipo en las Areas de Suelo Urbano Consolidado que al aprovechamiento susceptible de apropiación en las mismas, que será siempre el resultado de referir a la superficie el 85% del tipo del área de reparto correspondiente.

6.4. C.: Se suprime el párrafo indicado.

6.5. T.R.S.: Art. 3.6.1. Obligaciones de conservación.

Se condiciona la adquisición del derecho a edificar a la constitución de Entidad de Conservación y correspondiente inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras; ello no parece jurídicamente conforme a lo establecido en el art. 33 de la vigente Ley del Suelo, que establece que es el otorgamiento de la licencia el hecho determinante de la adquisición del derecho a edificar.

6.5. C.: Se suprime del mencionado artículo dicha condición.

6.6. T.R.S.: Art. 4.1.1. La Red de Sistemas y sus clases", en su apartado 2 clasifica los sistemas en:

- a) Servicios.
- b) Sistemas locales.
- c) Sistemas generales.

Asimismo se dedica el Capítulo 2º de dicho Título a la regulación de los "Servicios".

Sin embargo, tal clasificación no aparece en la documentación gráfica del Plan, ni en leyenda ni trama incorporada a suelo alguno, desconociéndose por tanto a qué terrenos es aplicable tal regulación.

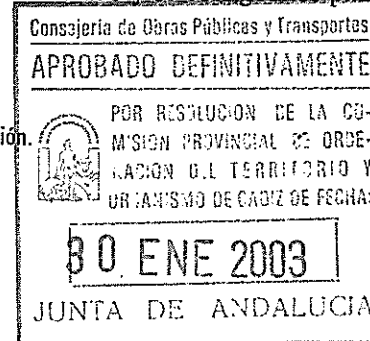
Art. 4.3.5. Definición, delimitación e identificación.

Apartados 3, 4 y 5. Se incorporará a la documentación gráfica el contenido de estos apartados, realizándose en ella una sistematización representativa de los mismos.

Art. 4.3.8. En el mismo sentido, habrá la documentación gráfica de incorporar para todos los Sistemas Generales las especificaciones que dicho artículo afirma que incorpora.

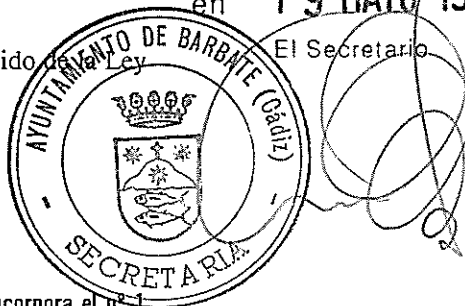
6.6. C.: Se rectifican la redacción del articulado y se corrigen los planos en el sentido indicado.

T.R.S.: Art. 4.3.9. Criterios de valoración.



Es insuficiente la regulación contenida en este precepto, pues tan sólo establece que "se determinarán en función de los aprovechamientos correspondientes". Habría, al menos, de remitirse al Título II del Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



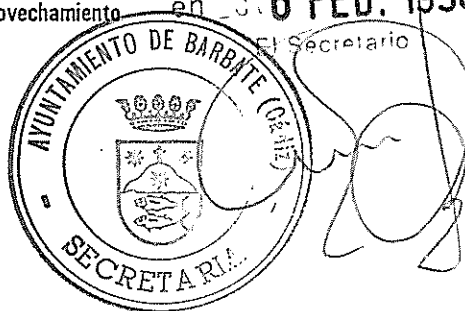
6.7. C.: Se suprime el párrafo mencionado, remitiéndose al Título II del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

6.8. T.R.S.: Art. 5.1.5. Condiciones generales previas para la edificación. Se suprimirá el apartado 2 por cuanto no parece establecer una regulación distinta de la que incorpora el artículo de este mismo artículo.

6.8. C.: Se suprime el apartado mencionado.

6.9. T.R.S.: Art. 5.2.6. Transformación de edificabilidades. El número 3 de este artículo especificará cuando se refiera a variación del "aprovechamiento total" de la unidad de ejecución, a qué aprovechamiento se está haciendo mención y que en ningún caso será el aprovechamiento "real" asignado por el Plan a la misma.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996

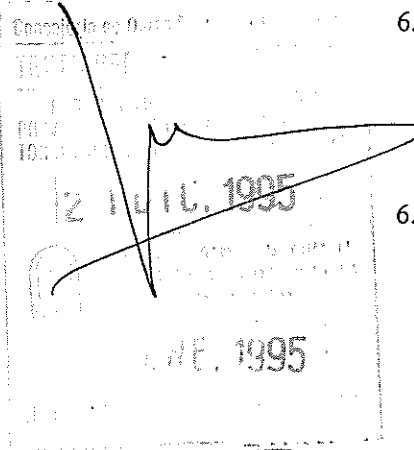


6.9. C.: Se corrige la redacción del número 3 del artículo.

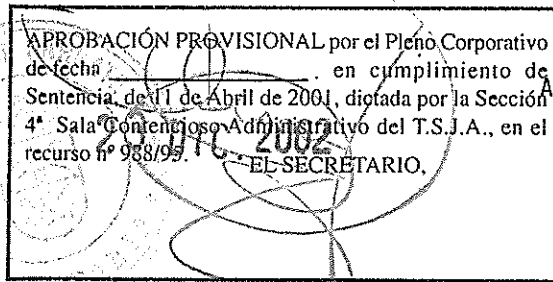
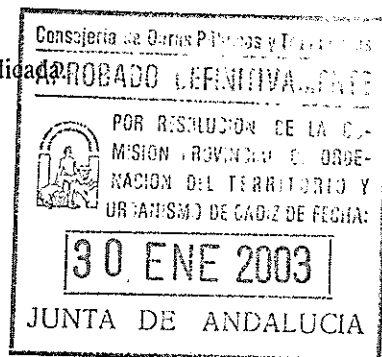
6.10. T.R.S.: Art. 6.1.6. Aprovechamiento tipo. Especificará que cada cuatrienio constituye una única área de reparto.

6.10. C.: Se corrige el texto en el sentido indicado.

6.11. T.R.S.: Art. 6.3.1. Alcance de las determinaciones particulares. 1.a. Superficie: Ha de especificarse que la variación en la superficie en más o menos un 5% no afectará en ningún caso a la determinación gráfica del sector correspondiente, sino sólo a su cuantificación numérica.



6.11. C.: Se introduce la especificación indicada.



6.12. T.R.S.: Art. 11.2.3.2.c) Usos agropecuarios.

Las actividades forestales contempladas en este artículo deberán quedar reguladas conforme a lo previsto en la Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y especialmente al TÍTULO V de la misma, que trata "De los usos y aprovechamientos del monte".

6.12. C.: Se incorpora esa condición en el apartado 3 del artículo y para todas las actividades, no sólo lo forestal.

6.13. T.R.S.: Art. 11.2.4.2. Usos vinculados a las obras públicas y art. 11.2.9. industrias extractivas. En la regulación de ambos apartados deberá señalarse que en las instalaciones que se prevean se estará a lo dispuesto en los Capítulos y Anexos correspondientes de la Ley 7/1.994 de 18 de Mayo, de Protección Ambiental.

6.13. C.: Se introduce en ambos artículos el indicado condicionamiento.

6.14. T.R.S.: Art. 11.2.19. Uso de campamentos. El Plan General deberá fijar los emplazamientos para uso de campamentos, en cumplimiento de las Normas del propio Plan. En caso contrario, sólo será autorizable dicho uso en SNU con carácter excepcional. Y ello, en cumplimiento de los apartados 3 y 4 de la Norma 27 del P.E.P.M.F., a los cuales deberá ajustarse la ordenación de dicho uso.

6.14. C.: Se modifica el artículo y se regula de acuerdo con el apartado 3 de la norma 27 del Plan Especial del Medio Físico.

6.15. T.R.S.: Art. 11.4.2. Otras instalaciones. El art. 11.4.2. "Otras instalaciones" deberá ajustarse a lo prescrito en la Norma 18.- Protección del paisaje, del P.E.P.M.F., que regula los usos publicitarios y los somete a licencia urbanística.

En virtud de dicha norma, quedarán fuera de ordenación los elementos de publicidad actualmente existentes que entren en contradicción con el P.E.P.M.F.

Además, el Plan General deberá delimitar, en Memoria y Planos, perímetros de emplazamiento de publicidad



autorizados, siguiendo los criterios establecidos en el apartado 3 de dicha Norma 18.

6.15. C.: Se introduce un nuevo apartado en el artículo 11.4.2. en tal sentido.

6.16. T.R.S.: Art. 11.5.2. Suelo No Urbanizable Común.

De la lista de usos permitidos en SNU común se excluirán los desmontes, aterramientos y rellenos en pendientes superiores al 15%, que pasarán a la relación de usos autorizables y estarán sujetos a lo previsto en la Norma

17. Protección del Suelo del PEPMF.

6.16. C.: Se introducen las correcciones indicadas.

6.17. T.R.S.: Art. 12.2.3. Normas de prevención en cuanto a yacimientos arqueológicos.

Salvo este error, y tal como se refleja en el informe favorable de la Delegación de Cultura y Medio Ambiente, se comprueba que la regulación de los yacimientos arqueológicos se ajusta a lo establecido en la referida Norma

6.17. C.: Se corrige el error detectado.

6.18. T.R.S.: Art. 13.1. Protección de recursos hidrológicos.

En cumplimiento de la Norma 14.1.d) del PEPMF, la instalación de piscifactorías y similares estará sometida a autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

No podrán ser ocupados los cauces por usos forestales, ya que se quebrantaría la Norma 14.1.b) del PEPMF, recogida en las propias Normas Urbanísticas (art. 13.1.1.). El último párrafo de dicho apartado, por tanto, deberá quedar como sigue: "Las riberas y márgenes de los ríos y cauces públicos se dedicarán a usos forestales....".

La regulación de recursos hidrológicos debe incluir las determinaciones de la Norma 14.5.b) del PEPMF referida a implantación de usos residenciales y hoteleros en SNU.

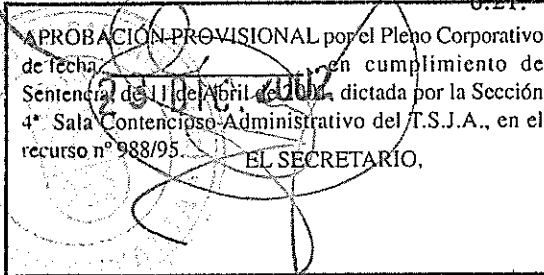
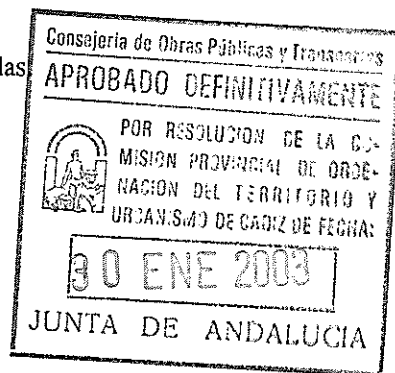
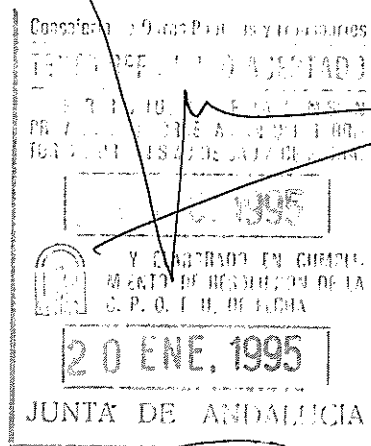
6.18. C.: Se introducen las correcciones indicadas

6.19. T.R.S.: Art. 13.2.3. Protección de la vegetación.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



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



La regulación del cambio de uso de masas arbóreas prevista en dicho artículo deberá tener en cuenta lo previsto en el art. 69 de la Ley 2/92, de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.

6.19. C.: Se cambia la regulación anterior por la prevista en el artículo 69 de la Ley Forestal de Andalucía.

6.20. T.R.S.: Art. 13.4.5. Protección de vías pecuarias.

El "Plan de recuperación, usos, conservación y protección de los caminos rurales y vías pecuarias" debería quedar definido con mayor precisión incluyendo su carácter, objetivos, contenido, etc., en las fichas de planeamiento.

Dicho plan debería tener en cuenta las previsiones del Plan de Obras de la Comarca de Reforma Agraria de Medina Sidonia (aprobado por Orden de 29 de Abril de 1.991). Este Plan incluye la construcción de una red de caminos rurales entre los cuales forman parte del viario básico local los siguientes:

DENOMINACION	LONGITUD (Km.)
Camino San Ambrosio	5
Camino del Soto	2
Camino Manzanete	2

Estos caminos están clasificados como obras de interés general, a ejecutar y financiar íntegramente por la Comunidad Autónoma.

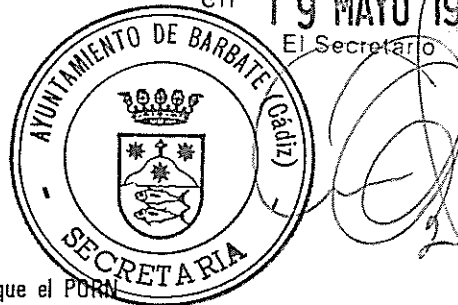
Por otra parte, el Plan de Obras prevé actuaciones en cuanto a electrificación, que en Barbate incluyen la zona del Manzanete, y que son considerados de interés común y, por tanto, a proyectar por el I.A.R.A. y financiar, según los casos, por los beneficiarios con subvención del I.A.R.A. o por el I.A.R.A. mismo. Estas previsiones deberán considerarse asimismo en la ordenación de las infraestructuras rurales del Plan General.

6.20. C.: Se incorporan las condiciones indicadas a la normativa y al Programa de Actuación, y las inversiones de la Junta al Programa y fichas.

6.21. T.R.S.: En cuanto a los requisitos de prevención ambiental (que en el Plan General se reducen a estudio de impacto ambiental para determinados usos), deberá considerarse la concesión de licencia urbanística, en

cumplimiento de la Ley 7/1.994, de 8 de mayo, de Protección Ambiental, a la presentación del correspondiente estudio de impacto, informe o calificación ambiental, según los casos, para los usos y actividades previstos, respectivamente, en los anexos I, II y III de la citada Ley.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995  
El Secretario



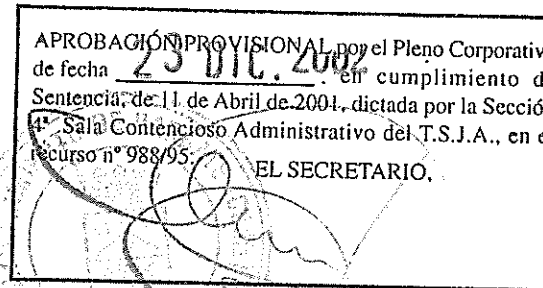
En la descripción de los usos permitidos en este suelo (apartado 2 del art. 11.5.6.) se corregirá el error mecanográfico existente, debiendo decir "exclusivamente los forestales y talas de conservación, tras informe favorable de los órganos sectoriales competentes".

6.21. C.: Se introduce un artículo 13.6. incorporando tal determinación.

6.24. C.: Se corrige el error mecanográfico mencionado.

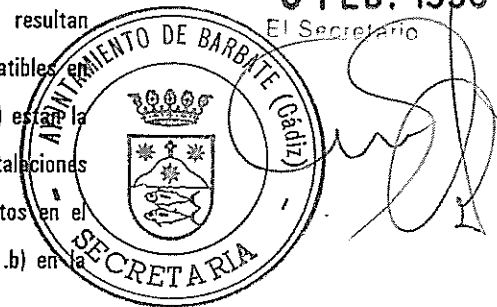
6.22. T.R.S.: Art. 11.5.4. S.N.U. del Parque Natural.

En el SNU del Parque Natural se excluirán del ámbito sometido a usos autorizables las zonas que el PORN clasifica como de protección Grado A, donde los aprovechamientos previstos son el científico y el ecológico-pedagógico.



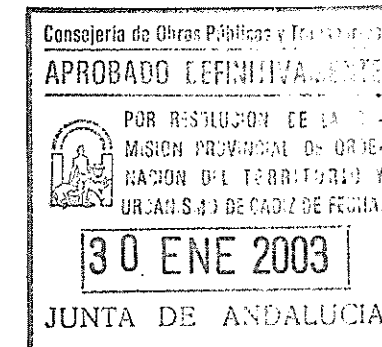
6.22. C.: Se introduce la condición requerida en el artículo correspondiente.

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



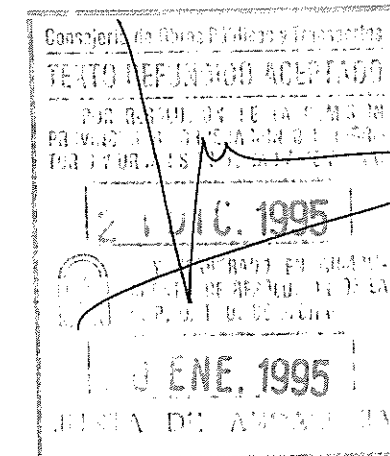
6.23. T.R.S.: Art. 11.2.14. Servicios Terciarios.

Los usos descritos que el Plan General considera autorizables en SNU de Interés Ambiental, resultan incompatibles con lo establecido en la Norma 40 del PEPMF, que regula los usos prohibidos y compatibles en los Complejos Litorales de Interés Ambiental. Entre los usos prohibidos (apartado 2 de la Norma 40) está la construcción de instalaciones deportivas, parques de atracciones, campamentos de turismo e instalaciones hoteleras o de restauración de nueva planta. Por tanto, se prohíben expresamente los usos descritos en el apartado 1.c) del art. 11.2.14., sin estar incluidos los otros dos usos descritos (apartado 1.a) y 1.b) en la relación de los usos compatibles de los Complejos Litorales de Interés Ambiental.



Estos usos del art. 11.2.14. tampoco podrán ser autorizables en SNU de Protección Forestal, ya que la Ley 2/92 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía sólo prevé en terrenos forestales los usos y aprovechamientos de recursos naturales renovables -maderas y leñas, corcho, frutos,....- (art. 60 y 61 de la Ley), considerándose sólo autorizable "el cambio de uso de los terrenos forestales para cultivos agrícolas u otros forestales" (art. 69).

6.23. C.: El artículo 11.2.14. define los usos, no los asigna. Es el artículo 11.5.6. el que ha de considerarse para la corrección.



6.24. T.R.S.: Art. 11.5.6. S.N.U. de Protección Forestal.

## 2.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO

### 2.3.1. Encuadre supramunicipal.

Ni el término municipal de Barbate, ni su comarca funcional actual (que comprende municipios de Barbate, Vejer de la Frontera y Conil de la Frontera) se pueden caracterizar como sitios con persistencia histórica dentro del panorama del sistema urbano andaluz.

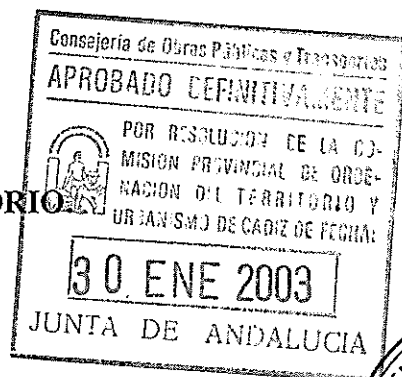
Los importantes cambios habidos en la estructura de los asentamientos desde antiguas épocas históricas confirman este comentario.

Remontándonos a la época medieval esta comarca fue lugar de fronteras entre cristianos y moros; así lo atestiguan las terminaciones de las toponimias de Vejer y Conil. Más tarde, la reconquista supuso la implantación en estas tierras del señorío feudal de Vejer y, algo más al norte, del de Medina Sidonia. Las influencias de ambos regímenes señoriales perviven hasta bien entrado el siglo XIX. Durante todo este periodo Barbate era una aldea de pescadores, dependiente del señorío de Vejer y del partido judicial de Alcalá de los Gazules; aldea relativamente aislada del resto del territorio por sus marismas y por la grandiosa laguna de la Janda, hoy desecada.

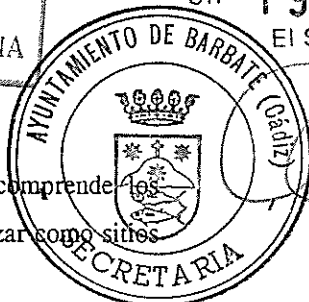
Ya durante el siglo XX, se asiste a la consolidación de los términos municipales de Vejer, Conil y Barbate, tal como los conocemos en la actualidad. División administrativa que favorecerá un cambio radical en el sistema urbano de la comarca. Vejer, aislada en su emplazamiento y con un menor crecimiento de su riqueza rústica, ve como su importancia va disminuyendo progresivamente.

Por contra, la riqueza extraída de la pesca y, sobre todo a partir de los años 70, los nuevos ingresos y expectativas de empleo generados por el turismo, suponen el ascenso en la jerarquía urbana de los núcleos de Conil y Barbate.

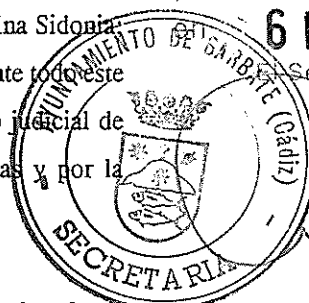
En la actualidad, los tres núcleos presentan volúmenes demográficos permanentes similares, pero para el año horizonte 2000 es previsible que el núcleo de Conil y, en menor medida, el de Barbate, se destaquen sobre el de Vejer por sus mayores crecimientos demográficos. Asimismo, sus expectativas de crecimiento del empleo son mayores, no sólo por el turismo, sino también por la posibilidad de implantación de nuevos regadíos, cultivos bajo plástico y una intensificación general de los sistemas agrarios dentro de sus términos municipales.



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995  
El Secretario



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB. 1995  
El Secretario



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Comunitario  
de fecha 17 de Abril de 2004, en cumplimiento de  
Sentencia de 17 de Abril de 2004, dictada por la Sección  
4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el  
recurso nº 988/95.  
EL SECRETARIO

Sin embargo, ninguno de los tres núcleos goza de una accesibilidad privilegiada que le permita disponer de un área de influencia más ventajosa, ya que Conil y Barbate se encuentran a fondo de saco respecto a la principal arteria viaria, la CN 340 Cádiz-Málaga; pero Vejer tampoco se aprovecha de esta proximidad debido a su emplazamiento defensivo en lo alto de un cerro. Si a ello le sumamos la tendencia de las ciudades medias andaluzas -los tres núcleos se sitúan entre 10.000 y 20.000 habitantes- a ser autosuficientes en la mayoría de los equipamientos y servicios supramunicipales (excepto en los de rango superior, concentrados en las grandes ciudades), es previsible que en el futuro esta comarca mantenga una triple cabecera en la práctica, con ningún municipio más destacado que el resto en cuanto a la captación de áreas de influencias supramunicipales.

### 2.3.2. El medio físico como condicionante, soporte y recurso.

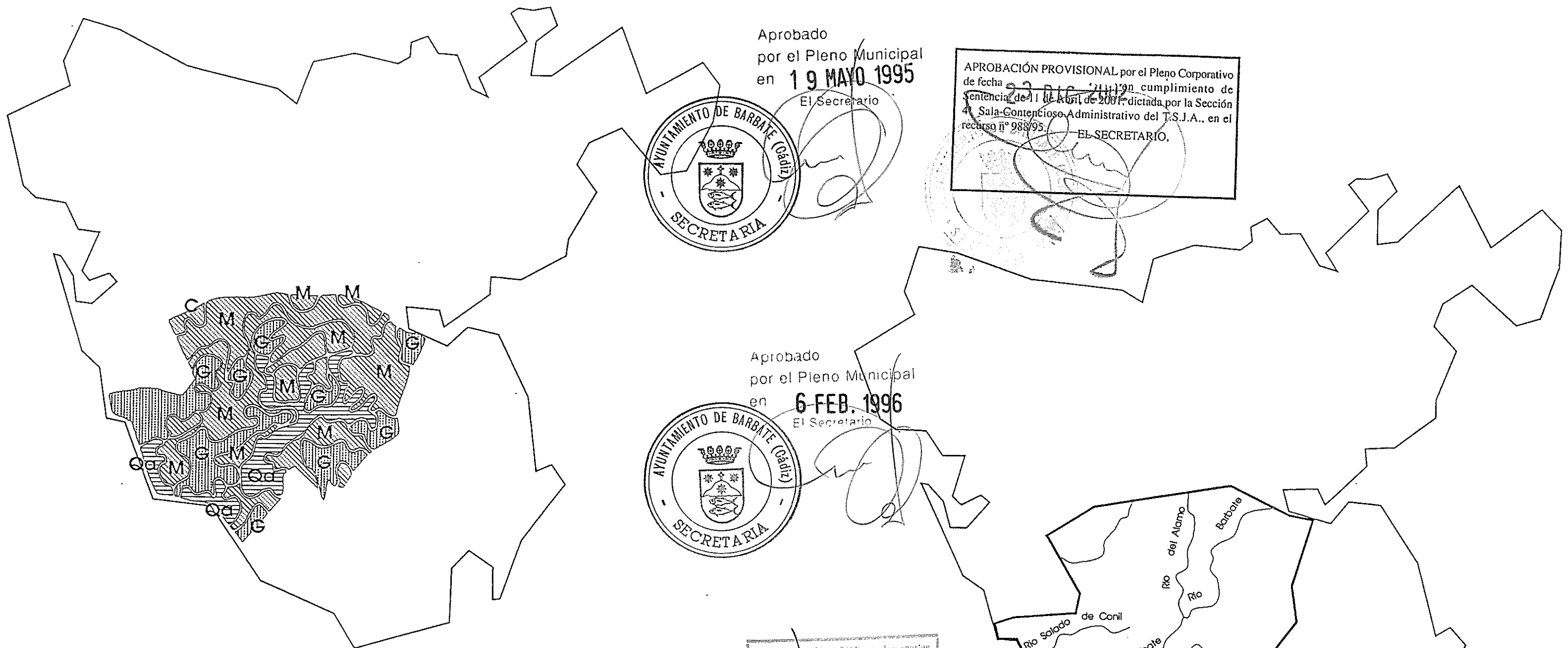
La actual disposición del sistema de asentamientos de población guarda una estrecha relación con la configuración del medio físico de la comarca natural de Barbate, tradicionalmente conocida como de la Janda, por su laguna, o de la Costa de Trafalgar. Ello puede observarse en los distintos elementos invariantes del sistema físico-natural:

#### 2.3.2.1. Materiales y suelos.

La comarca natural de la Janda es un espacio de transición entre las Sierras del sector oriental de la provincia y la campiña gaditana. Esta comarca comprende también a los municipios de Alcalá de los Gazules, Medina Sidonia y Paterna de Rivera, y ocupa prácticamente todo el sector centro sur de la provincia.

Dentro de la misma, de norte a sur existe una gradación desde los materiales más antiguos (margas y calizas del periodo secundario) a los terciarios (glacis, margas azules, gravas y conglomerados de base) y, finalmente, los de carácter cuaternario, vinculados a la dinámica litoral y de la costa (materiales detríticos, dunas y playas fósiles...).

Esta diversidad de materiales origina una diferente capacidad productiva de los suelos para su uso agrícola, ganadero y forestal. Al norte, los terrenos dedicados a agriculturas de secano, pastos y monte son predominantes, y ello permite diferenciar la comarca de Medina Sidonia. Al sur, los suelos formados por las vegas fluviales y los vinculados al complejo marino (marismas, áreas endorreicas...)



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



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **23 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.

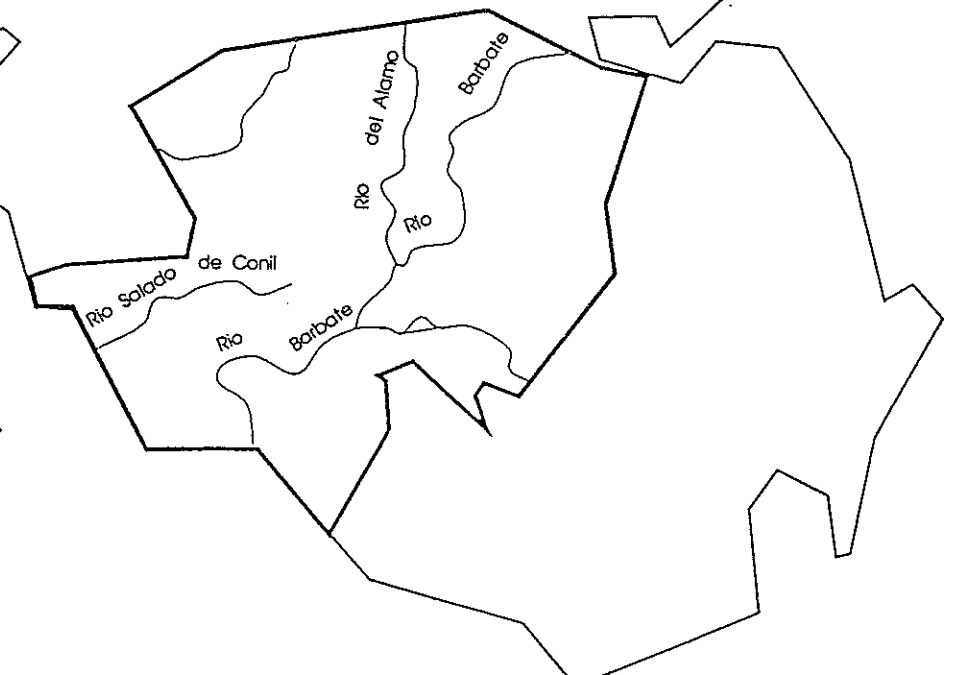
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB 1996**  
El Secretario



	SECUNDARIO	M Margas
	TERCIARIO	C Calizas
	CUATERNARIO	G Glacis, Margas azules y Conglomerados de Grava
		Qa Detriticos continentales

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  
**TENTO DEF INICIO ACEPTADO**  
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**20 ENE 1995**  
Y PLANTEADO EN CUADRO DE RESOLUCION DE LA A.P.O. T.U. DE CADIZ  
**20 ENE. 1995**  
JUNTA DE ANDALUCIA



permiten aprovechamientos agrícolas más intensivos, debido a su excelente aptitud agrícola y a su puesta en regadío, y son más frecuentes los cultivos de huerta, frutales, etc. No obstante, tanto en el norte como en el sur el paisaje ganadero y forestal tiende a revestir características comunes. La única excepción son las repoblaciones masivas de pinos en la orla litoral, acometidas en los siglos XVIII y XIX, para frenar el avance de las dunas, atribuido entonces a misteriosas fuerzas cosmológicas.

### 2.3.2.2. Aguas.

Otro elemento común a toda la comarca de la Janda es la unidad de su cuenca hidrográfica, correspondiente con la del río Barbate, que discurre de norte a sur por la comarca natural de la Janda, desde Medina Sidonia a su desembocadura en Barbate. Únicamente queda fuera de esta cuenca, el término municipal de Conil, a cuyas costas drena el río Salado de Conil, de menor importancia superficial e hidrológica que el anterior.

Las principales conclusiones de esta unidad comarcal de funcionamiento hidrológico son:

- Al existir, de hecho, una unidad funcional para el abastecimiento superficial de agua y para la ampliación de las captaciones con destino a usos urbanos, turísticos y, sobre todo, de regadío agrícola, sería deseable la consolidación de una mancomunidad de municipios que podría estar integrada al menos por los de Alcalá de los Gazules, Medina Sidonia, Benalup de Sidonia, Vejer de la Frontera y Barbate, a fin de evitar los posibles problemas derivados de actuaciones individuales de cada municipio, que podrían ocasionar conflictos con los restantes.
- Es posible también la realización de un Estudio y la toma de un acuerdo supramunicipal sobre la idoneidad económica, territorial y ambiental de los nuevos planes de regadío previstos y sobre la posible regeneración parcial a su anterior uso natural de la Laguna de la Janda, que viene siendo reclamada desde distintas instancias ciudadanas.
- Por último, la confluencia de los vertidos líquidos urbanos, industriales y, especialmente agrícolas, de toda la cuenca en la desembocadura del río Barbate, dentro del término municipal de Barbate, exigiría acometer un plan de saneamiento integral de dichos vertidos, que producen un importante impacto ambiental, y ello haría necesaria también la ya citada mancomunación del sistema de saneamiento de agua de los municipios de Alcalá de los Gazules, Medina Sidonia, Benalup de Sidonia, Vejer de la Frontera y Barbate, para acometer las distintas obras necesarias y repartir de forma proporcional a los agentes emisores de residuos los costes de las actuaciones.

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



1995

20 ENE. 1995

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 03 JUN 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.

Por los que se refiere a las aguas subterráneas, existe solamente de forma parcial un funcionamiento común supramunicipal.

Efectivamente, esta unidad es la constituida por el acuífero detrítico subyacente al río Barbate y la Laguna de la Janda; el perímetro de este acuífero incluye a los municipios de Alcalá de los Gazules, Medina Sidonia, Vejer de la Frontera y Barbate. Hasta ahora, la amplia disponibilidad de recursos estimados (180 Hm<sup>3</sup>/año) respecto a los ritmos reales de explotación (20 Hm<sup>3</sup>/año) hace que no hayan surgido conflictos intermunicipales por la gestión y uso del agua, aunque sería deseable también una planificación mancomunada del mismo para racionalizar las características de su explotación.

Ya en el término municipal de Barbate se sitúa también el acuífero calcáreo del sector de los Caños de Meca, que no afecta a ninguna otra localidad.

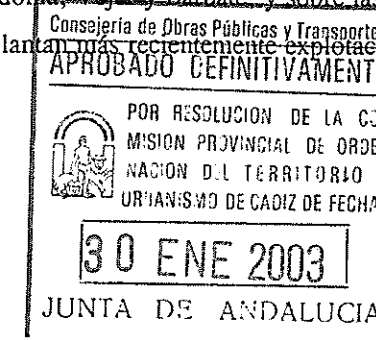
### 2.3.2.3. Grandes usos del suelo.

Sobre un espacio primitivo común, formado por un denso bosque de alcornoques y encinas, la comarca natural de la Janda ha conocido un proceso de colonización humana que ha originado una nueva distribución territorial de los usos y aprovechamientos.

En una orla periférica, coincidente con los terrenos más accidentados y montuosos, se mantiene el bosque mediterráneo original. Esta orla ocupa la mayor parte del término municipal de Alcalá de los Gazules, al norte, pero luego se debilita por sus extremos en dos estrechas franjas, dispuestas longitudinalmente en dirección a la Costa. Una de éstas es la de la Sierra de Retín, que ocupa el sector oriental del término municipal de Barbate.

En el sector central de la comarca, sobre terrenos alomados o más llanos, se ha producido históricamente una intensa roturación de los suelos, que se dedican bien a cultivos cerealistas de secano, bien a pastos. Los municipios donde se concentran este tipo de suelos son Medina Sidonia y Vejer, pero también son frecuentes en el resto.

En los antiguos terrenos de la Laguna de la Janda, que ocupa parte de los términos de Medina Sidonia, Benalup de Sidonia, Vejer y Barbate, y sobre las marismas del río Barbate y en la Vega del río Salado de Conil se implantan más recientemente explotaciones agrícolas intensivas de regadío, dedicada



a cultivos herbáceos, industriales o productos de huerta.

Como características peculiares del término municipal de Barbate respecto al resto de la comarca son la potencialidad para la explotación acuícola de su marisma; los productos forestales extraíbles de la única repoblación de pinos de cierta envergadura existente en todo el ámbito y su industria almadrabera, que aprovecha el ciclo anual de migración de los atunes por el Estrecho de Gibraltar aunque, como es sabido, sin perspectivas de nuevos desarrollos y en estado crítico.

Sin embargo, a pesar de que Barbate tiene peculiaridades productivas respecto al resto de los municipios de su comarca, también tiene otros recursos que pueden ser aprovechados dentro de una estrategia común de desarrollo económico, y que se derivan de los grandes usos del suelo antes comentados.

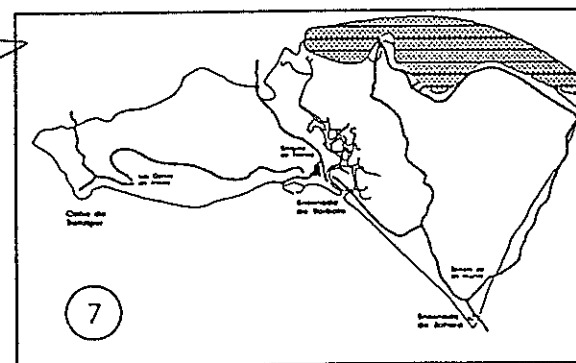
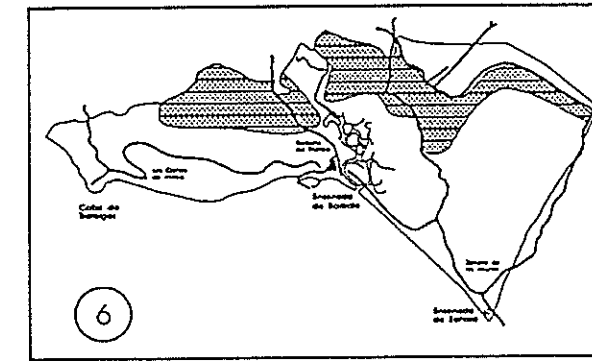
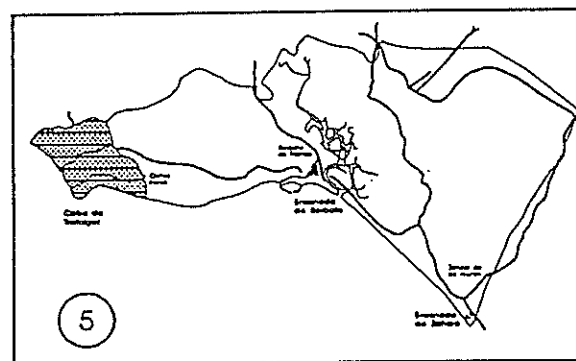
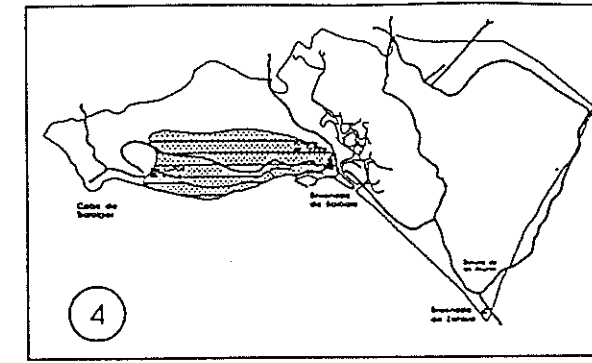
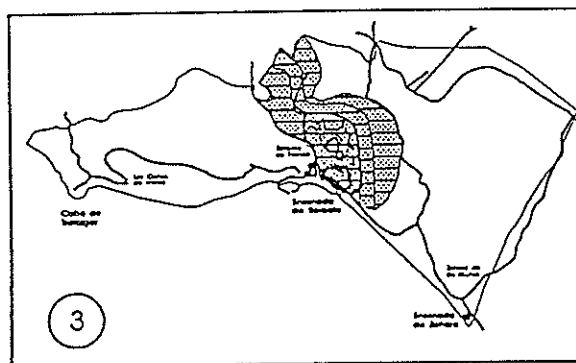
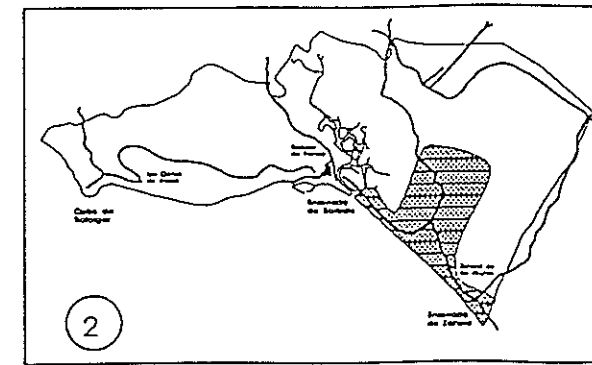
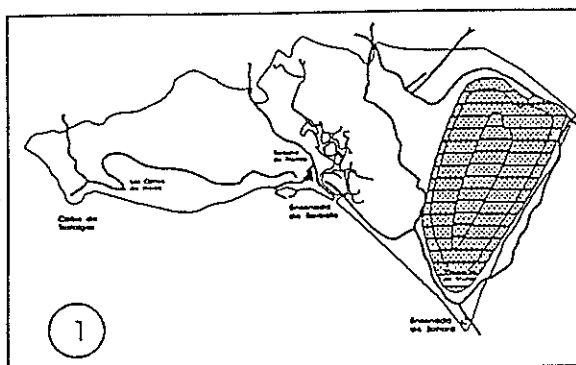
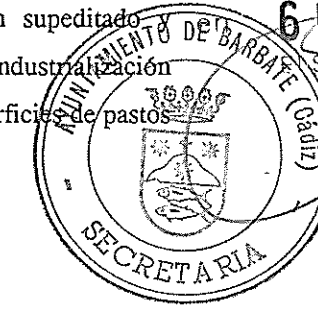
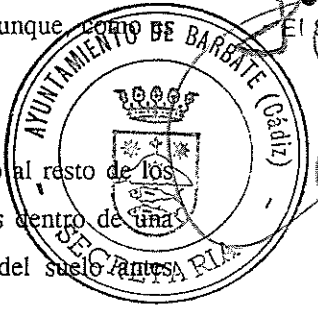
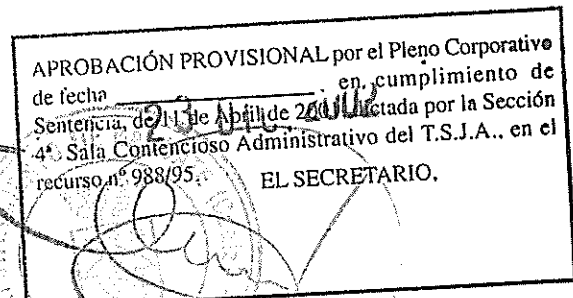
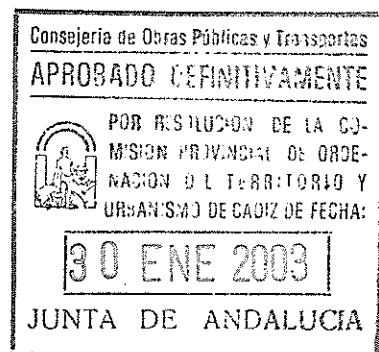
Estas potencialidades productivas comunes son:

- La obtención y transformación de productos forestales procedentes del monte de alcornoques y encinas y su posible uso turístico y recreativo.
- La selección y mejora de la cabaña ganadera, fundamentalmente, si bien supeditado y cuestionado por la nueva regulación comunitaria, vacuno y ganado de lidia, y la industrialización y comercialización de sus productos; cabaña que se reparte por las amplias superficies de pastos de la comarca.

2.3.3. Unidades ambientales. Morfología y paisaje.

El término municipal de Barbate se ha dividido en siete grandes unidades ambientales, atendiendo tanto a las características físico-naturales observadas como a los procesos y tendencias de antropización u ocupación humana que en ellos se desarrollan.

Esta división, tiene por objeto diferenciar en el territorio los espacios cuya homogeneidad interna implica requerimientos distintos que, de un modo u otro, atenderá la propuesta de ordenación.

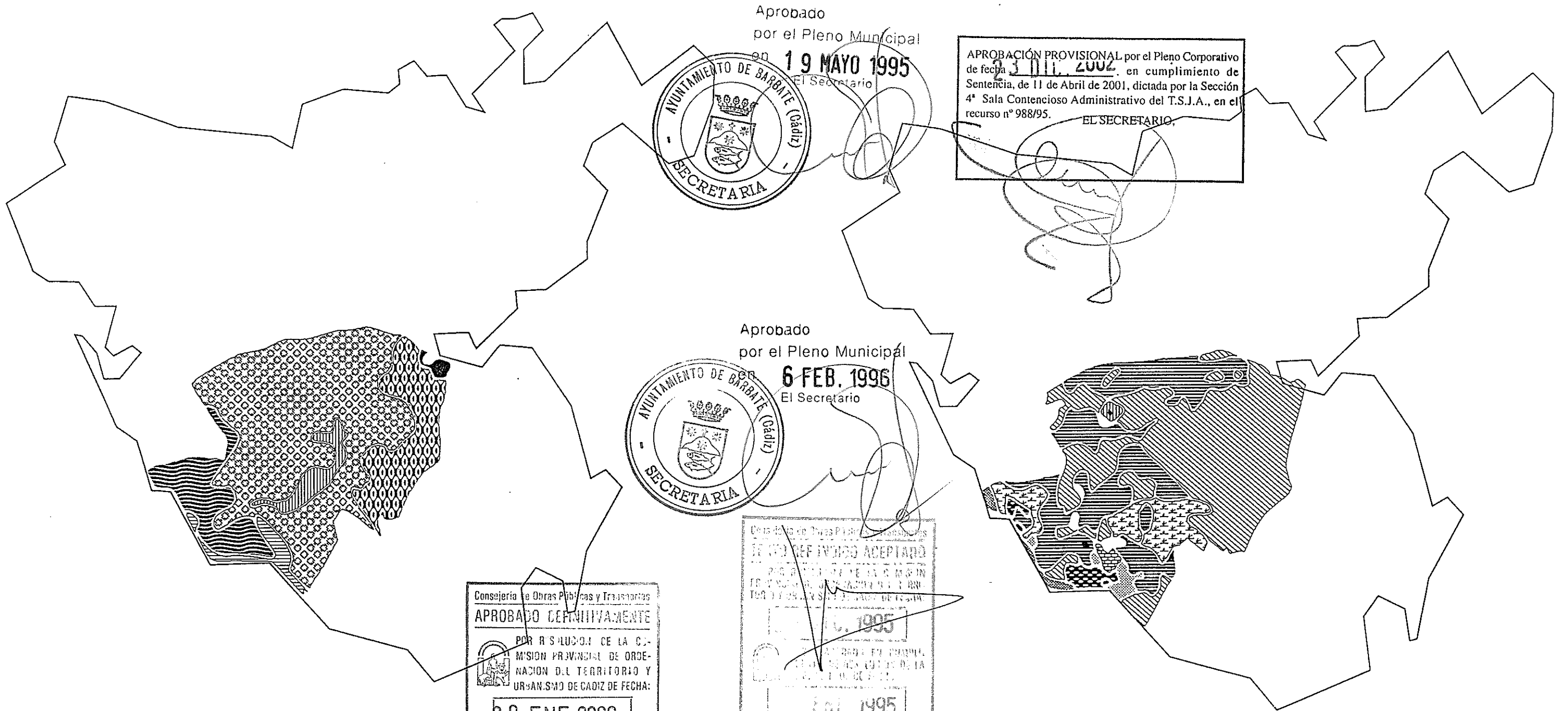


- 1.- Sierra de Refin.
- 2.- Franja Costera entre Zahara de los Atunes y Marismas de Barbate.
- 3.- Marismas de Barbate.
- 4.- Parque Natural del Acanilado y Pinar de Barbate.
- 5.- Caños de Meca.
- 6.- Transición a la Campiña de Vejer y Nuevos Regadíos del Barbate.
- 7.- Nuevos Regadíos del Barbate.

Fuente: Elaboración propia

EL MEDIO FISICO COMO CONDICIONANTE:  
FORMACIONES VEGETALES POTENCIALES

EL MEDIO FISICO COMO CONDICIONANTE:  
GRANDES USOS DEL SUELO

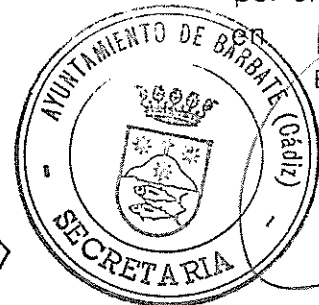


Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **19 MAYO 1995**  
El Secretario



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,

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz  
**30 ENE 2003**  
JUNTA DE ANDALUCÍA

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

- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Alcornocales y madroñales | Formaciones arbustivas |
| Quejigales                | Área prelitoral        |
| Alamedas                  | Formaciones marismas   |

- |                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| Tierra cultivada en secano  | Improductivos de playas |
| Tierra cultivada en regadío | Marisma natural         |
| Ruedos agrícolas            | Forestal                |
| Marisma manejada            | Repoblación             |

## a.- Sierra de Retín.

Esta unidad está situada en el sector oriental del término municipal de Barbate, en el límite con Tarifa. Morfológicamente constituye la última prolongación de la Sierra del Aljibe hacia el litoral de la provincia gaditana.

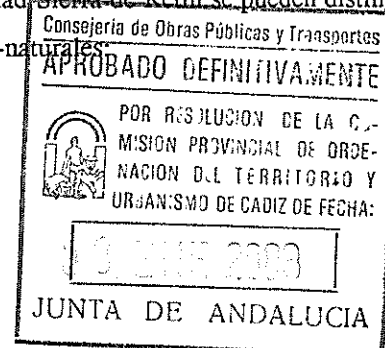
Se trata de una formación geológica de la era terciaria, del periodo oligoceno estable pero sujeta aún a procesos de transformación morfológica como consecuencia de la erosión de las aguas y del viento. El nacimiento de diversos cauces en las cimas de esta unidad provoca en los bordes de la cima o mesa de Retín y en las pendientes más escarpadas, la aparición de fenómenos de abarrancamiento y regresión o deslizamiento de los terrenos. Estos fenómenos se incrementan en la áreas deforestadas por incendios o por la presión de las actividades humanas.

Paisajísticamente esta unidad no presenta un valor homogéneo. Las laderas y el borde de las cimas tienen un mayor valor visual, debido a que resaltan como fondo paisajístico ante la planitud del medio circundante (playas, al sur; marismas, al oeste; Campiña, al norte) y a los fuertes desniveles de ascenso (en sólo varios centenares de metros de recorrido se llega a los 300 metros de altura); Su tono marrón oscuro es el escenario de fondo de toda la ensenada de Barbate. Por todo ello, tienen una mayor fragilidad paisajística.

Por contra, conforme avanzamos hacia el interior de la plataforma o mesa que corona esta unidad montañosa es menor el impacto sobre el paisaje, ya que no afecta al escenario visual de las zonas más bajas.

El sector que mira hacia la playa presenta, como consecuencia de la acción desecante del Levante, un menor desarrollo de la vegetación, predominando el matorral sobre las formaciones arboladas y habiéndose más presente el sustrato rocoso. En general, es un terreno donde se mezclan alcornoques adherados y olivares viejos con pastizales, que tiene una escasa presión antrópica debido a su actual uso como base militar, por lo que en ella tienen asiento diversas especies autóctonas singulares, así como diferentes colonias de aves migratorias que viven en esta franja próxima al Estrecho.

Dentro de la unidad Sierra de Retín se pueden distinguir tres subunidades, atendiendo a sus características físico-naturales.



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

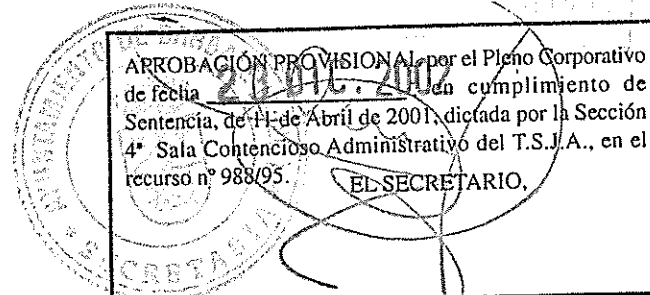


Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



21 DIC. 1995

20 ENE. 1995



## Borde Inferior.

Constituye el piedemonte de la sierra y ha sido la zona más afectada tradicionalmente por la presión del hombre y la más accesible desde la playa por los veraneantes. En ella predomina la mezcla de bosque de acebuchal y matorral heliófilo (palmito, coscoja, lentisco,...). Asociada a este sotobosque de acebuches existe una abundante fauna que nidifica en esta zona y se desplaza para alimentarse a los prados y espacios cultivados del entorno (jilqueros, verderones, zorzales,...).

## Laderas.

Pese al alto valor visual de estos terrenos desde el resto del término municipal de Barbate, su estado de conservación presenta importantes irregularidades. En las zonas donde el sobrepastoreo o los incendios forestales han sido mayores sólo se conserva una formación de matorral de sustitución, que no obstante tiene una importante función protectora del suelo debido a las fuertes pendientes de los terrenos. En los espacios mejor conservados existe una formación mixta de bosque de alcornoque (que va sustituyendo al bosque de acebuches conforme se asciende) y su matorral asociado (aulagas, retamas, jaras). El ecosistema animal asociado es más rico y diverso también conforme se asciende; junto a la avifauna tradicional aparecen endemismos de estos parajes como los picos picapinos; también se desarrolla el siguiente escalón de la pirámide ecológica, con la presencia de depredadores como la gineta y el meloncillo.

## Cimas o crestas.

Sorprendentemente, para lo que resulta habitual en la mayoría de los relieves montañosos, la cima de la Sierra de Retín es una amplia mesa plana, sólo rota en sus extremos por la acción erosiva de los arroyos que de aquí surgen.

Sin embargo, la planitud del terreno no se corresponde con un ecosistema especialmente rico. El carácter ácido de los suelos, de escaso desarrollo, y la intensa acción desecante de los vientos de levante, hacen que sólo se desarrolle el soporte arbustivo -diversas especies de matorral rastrero resistentes a la sequía-, con una densidad media o escasa y un porte relativamente pequeño. No obstante la dificultad de acceso, la pobreza de los suelos y más recientemente la servidumbre militar han protegido este lugar de la presión de las actividades



humanas, sirviendo de refugio de rapaces como el águila culebrera y el buitre leonado.

b.- Franja costera entre Zahara de los Atunes y Marismas de Barbate.

Es un terreno bajo y arenoso, constituido por sedimentos arcillosos de deposición reciente (periodo cuaternario); dentro del mismo, la carretera sirve de división entre los derrubios y materiales más gruesos y bastos situados en las proximidades del piedemonte de la Sierra de Retín (zona interior) y las finas arenas que forman la playa que se extiende entre Zahara y la desembocadura del río Barbate. Dentro de este sector se pueden distinguir dos subunidades:

Tramo Zahara de los Atunes-Arroyo Cachón.

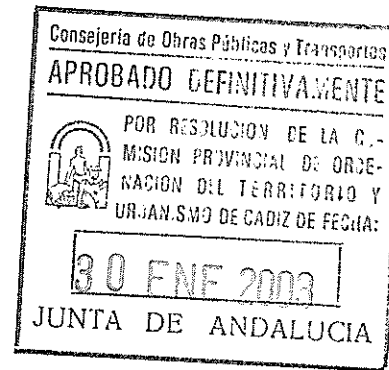
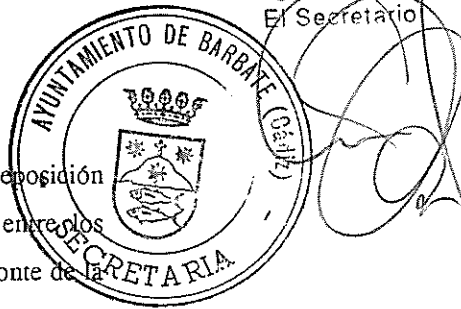
Es la franja costera situada entre la Sierra de Retín y el mar. Está constituida por una formación arenosa que se va ensanchando progresivamente hacia el oeste, conforme se aleja de la sierra y entra en contacto con las marismas.

Morfológicamente es una formación cuaternaria relativamente reciente y que conserva aún una importante dinámica, consecuencia de los cambios producidos en el perfil de la costa por el cierre progresivo de las marismas del río Barbate.

Presenta una playa en estado seminatural y de relieve muy plano. Solamente en la esquina suroriental del término municipal se rompe este paisaje con la aparición del núcleo turístico de Zahara de los Atunes, cuya playa principal pertenece ya al término municipal de Tarifa.

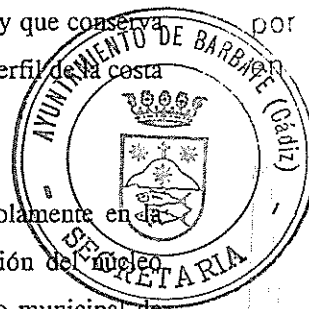
El resto son terrenos dedicados actualmente a pastizales, donde solo crece una vegetación muy adaptada a la sequía (matorral espinoso,...) y que está sujeto a la fuerte erosión de los vientos de Levante, debido a su prácticamente casi completa deforestación; la única excepción son algunas hileras aisladas de chumberas, asociadas a antiguas explotaciones agrícolas. Los únicos usos urbanos son la actual base militar de El Retín, próxima a la carretera, en las faldas de la Sierra de Retín mirando hacia Barbate, y el núcleo de Zahara de los Atunes.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995



Aprobado  
por el Pleno Municipal

6 FEB. 1996



21 JUL. 1995

1995

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 20 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.

Tramo Arroyo Cachón-núcleo urbano de Barbate.

En este sector la sensación de mayor amplitud del borde costero guarda relación con los relieves menos abruptos y elevados de las proximidades de la Sierra de Retín (parajes de Cuartillos de Barbate y de Mojón Alto) y, después, con la superposición con otro relieve prácticamente llano como es la marisma del río Barbate.

Este tramo también es de formación reciente (periodo cuaternario), aunque a la dinamicidad geológica antes mencionada del borde costero debe agregarse también la de la zona de contacto con las marismas, debido a la peculiar movilidad intraanual e interanual de esta formación.

Esta zona alberga algunos usos que normalmente se sitúan en la periferia de los pueblos (discotecas, ventas, huertas familiares, chabolas de uralita, vaquerías) y otros de carácter claramente impactante (vertederos incontrolados); la baja calidad de las edificaciones hacen que todos ellos produzcan un progresivo deterioro del paisaje por su falta de decoro y ausencia de infraestructuras higiénicas.

Por último, el carácter regresivo natural de la costa (así figura en el documento de la agencia de Medio Ambiente: "Carta fisiográfica del litoral") hace que haya que ser especialmente cuidadoso con cualquier nuevo posible proceso urbanizador; de forma que éste no suponga la creación de pantallas para las brisas marinas y acelere aún más el proceso de regresión de la playa.

Marismas de Barbate.

Es igualmente una formación geológica muy reciente, de carácter mixto aluvial y marino, que aún no se ha colmatado (aunque está próxima a este estadio) y que, por tanto, conserva parte de su dinamismo original.

En el contexto regional es una marisma de tamaño relativamente pequeño (10 Kilómetros de longitud por 2,5 kilómetros de anchura), con una zona encharcable próxima al 60%.

Históricamente este espacio se ha ido formando a partir de un estuario original que, por

cambios climáticos, se vio progresivamente cerrado por dos flechas litorales que lo convirtieron en laguna. Actualmente su boca de comunicación con el mar se encuentra casi cerrada, por lo que está próxima a la colmatación, predominando los depósitos fluviales sobre los marinos; no obstante, éstos todavía tienen cierto peso, ya que la marisma se va hundiendo también lentamente.

Los terrenos están constituidos por capas sucesivas de arcillas y limos fluvio-marinos y, periódicamente, éstos se ven interrumpidos por depósitos de arenas y gravas que trae el río Barbate en sus avenidas. Todos estos materiales son de la época cuaternaria.

Desde el punto de vista ecológico la marisma es un importante refugio de flora y fauna singular, además de constituir un espacio de elevada productividad primaria, muy superior a otros espacios netamente terrestres.

La vegetación muestra una gran variedad de especies ya que éstas se van sucediendo de acuerdo con su tolerancia a la salinidad. Así, encontramos desde algunos tipos de algas, en zonas eminentemente marinas, hasta cañaverales o juncos, donde el encharcamiento se produce tan sólo, por las aguas del río. La fauna es rica en peces, crustáceos y moluscos, por lo que esta zona tiene ciertas expectativas para su explotación acuícola; también son frecuentes aves de distinto tipo, que se desplazan hasta la marisma desde los espacios naturales del entorno; entre éstas destacan las especies limícolas e invierno y primavera.

Atendiendo a sus características físico-naturales se pueden distinguir tres tipos de subunidades en la marisma:

**Marisma mareal.**

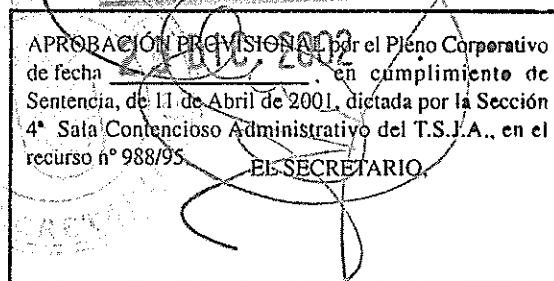
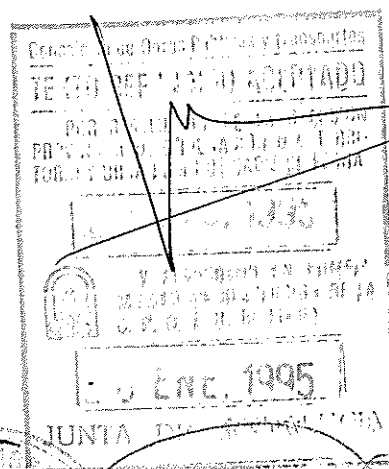
Es la zona inundada más frecuente y durante mayor parte del año, situándose en las proximidades del cauce principal y en las cercanías de la desembocadura. No obstante, el endorreísmo de las aguas de la unidad del pinar de la Breña, hace que esta marisma también aparezca en la margen izquierda del río en las cercanías de Vejer.

En esta unidad alternan los aportes de las aguas mareales con las aguas dulces del río Barbate y la procedente de los mantos subterráneos del entorno.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



La desecación natural de toda la periferia de la marisma, que la convierte en zona de rápida colonización agrícola en los últimos años y que ha despertado también una posible expectativa urbanizadora.

El sector occidental de la marisma, que se corresponde con toda la margen derecha del río entre los núcleos de Barbate y Vejer, entre el cauce y el Pinar de la Breña. Aquí, aprovechando la accesibilidad facilitada por la carretera se han ido localizando diferentes usos urbanos en forma de corredor. En este corredor, en la margen de la carretera Barbate-Vejer contigua con el Parque Natural aún son predominantes las repoblaciones de pinares, aunque están apareciendo ilegalmente nuevos usos (naves industriales, segunda residencia...) sin la necesaria dotación de infraestructuras.

En la margen de la carretera más próxima a la marisma, se rompe en numerosos tramos la explotación agrícola (herbáceos, naranjales) que sirve de transición entre marisma y parque natural. Existen cerca de media docena de parcelaciones rústicas, destinadas tanto a primera y segunda residencia como a vivienda agrícola; asimismo, en esta margen se localizan instalaciones urbanas que demandan grandes espacios (fábricas de terrazos y materiales de construcción, cementerio, Hotel, Camping...) y algunos invernaderos.

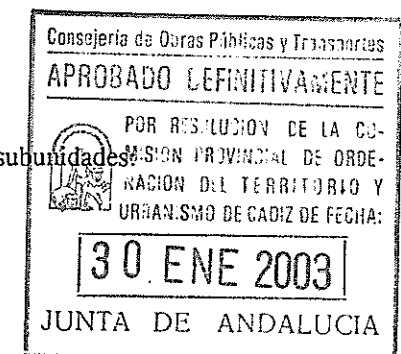
Otros impactos importantes actualmente son el vertido de las aguas residuales agrícolas de la zona regable a través del colector de la Janda y la ubicación de un vertedero municipal no controlado. Ambas actividades disminuyen la salinidad natural de las aguas y pueden perjudicar seriamente a la fauna y la flora a medio plazo, cuestión que debe afrontarse desde la Administración Autonómica y dentro de un marco de prioridades donde todavía se conceda prioridad a la "homifauna".

**Parque Natural de Acantilado y pinar de Barbate.**

Dentro de esta unidad se pueden diferenciar diversas subunidades:

**Playa de Hierbabuena.**

Es una playa relativamente reciente, generada por materiales arenosos aportados por la deriva litoral; actualmente se encuentra en proceso de expansión, ya que el espigón del nuevo puerto de Barbate está originando un fenómeno de acumulación en este sector.



El medio se caracteriza por el trazado laberíntico de caños y esteros de perfil sinuoso, que individualizan pequeños islotes colonizados por la vegetación halófila.

**Marisma zapal o de transición.**

Es un espacio relativamente estrecho, donde la influencia mareal es menos notoria que en la subunidad anterior, aunque se siguen produciendo inundaciones periódicas.

En este área se genera una pseudo estepa de matorral capaz de soportar contenidos muy altos de sal, propios de la mala capacidad de drenaje del medio.

Actualmente se encuentra ocupada por cultivos herbáceos intensivos y algunos invernaderos en la franja de territorio situada entre el río y la carretera Barbate-Vejer. En el resto de esta subunidad los usos principales son la explotación acuícola, actualmente paralizada, y el pasto para ganado bravío.

**Marisma albina o periférica.**

Este sector de la marisma sólo se inunda excepcionalmente, pero aún así presenta serias limitaciones (mal drenaje, salinidad,...) para su reconversión a otros usos. Por ello, normalmente coincide con terrenos dedicados a pastizales en régimen extensivo (vacuno, cabrío), con matorral espinoso heliófilo, o secanos extensivos.

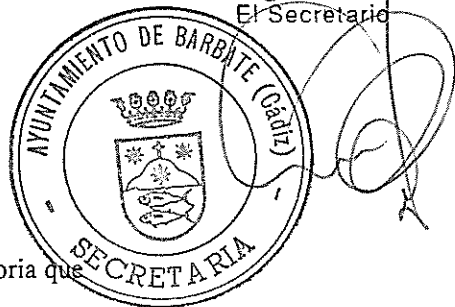
No obstante, donde se han realizado obras de drenaje se han ido adaptando nuevos usos (usos residenciales, invernaderos, pinares de repoblación...).

Con carácter general a estas tres subunidades, hay que mencionar que las primitivas marismas se están viendo sujetas a un intenso proceso de transformación desde la década de los sesenta a la actualidad.

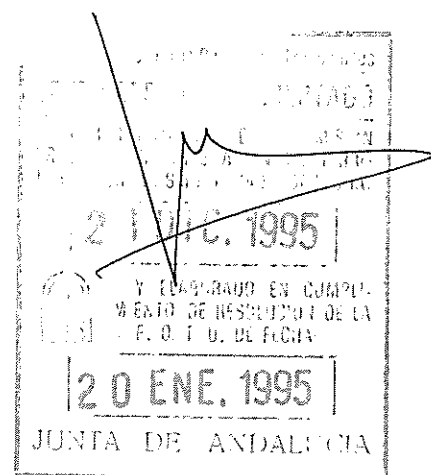
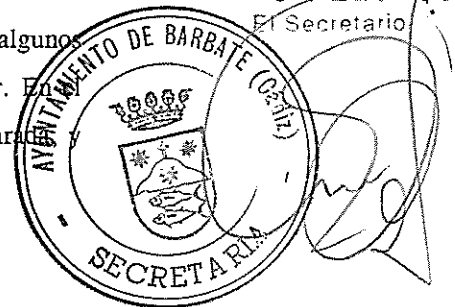
En este sentido, destacan sobre todo:

- Las importantes superficies de marismas alteradas para la implantación de granjas acuícolas, actualmente paradas.

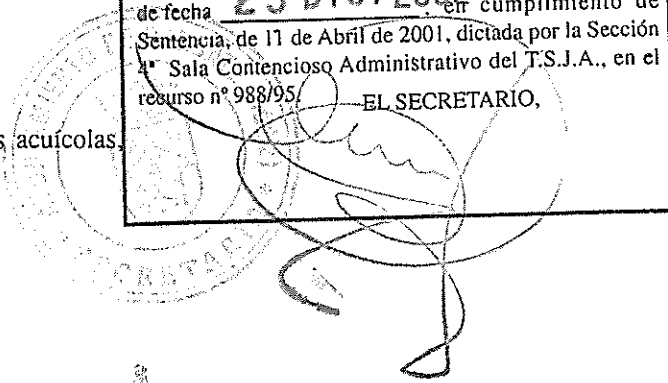
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **19 MAYO 1995**  
El Secretario



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 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 1ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO,



**Pinar de la Breña.**

Ocupa toda la parte posterior del acantilado, extendiéndose prácticamente sobre los arenales hasta entrar en contacto con los suelos calcoareníticos de las lomas de Vejer.

Se corresponde con un pinar plantado hacia varias décadas -pino piñonero y algún pino carrasco- y cuyo matorral se desbroza para su mantenimiento; pese a la pobreza y escaso desarrollo de los suelos, es uno de los hábitats naturales más importantes del litoral gaditano por el número de especies que alberga. Actualmente su principal aprovechamiento es el forestal (piña, madera), siendo también frecuentes la caza y la acampada incontrolada.

La agencia de Medio Ambiente declaró el Parque Natural del Acantilado y Pinar de Barbate en 1989. Actualmente se encuentra en fase de avance el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural.

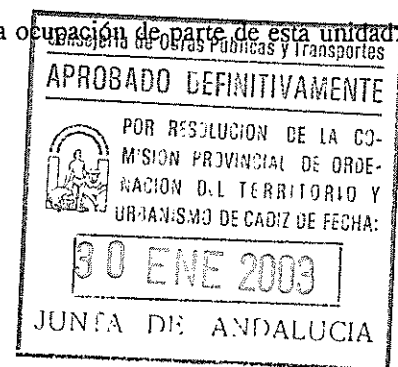
e.- **Los Caños de Meca.**

Esta unidad está situada en el extremo suroccidental del término, en el límite municipal con Conil de la Frontera, y es la continuación del Parque Natural del acantilado y Pinar de Barbate.

Los usos del suelo en esta unidad presentan una acusada variedad y guardan relación con los distintos tipos de terrenos, pudiéndose distinguir las siguientes subunidades:

**Playas de los Caños de Meca.**

En las proximidades del mar se desarrolla una amplia y extensa playa entre El Palmar y el acantilado de Barbate, sólo interrumpida por la presencia del Faro de Trafalgar. Se encuentra en estado seminatural, por lo que en ella todavía se asiste a la formación de algunas dunas móviles, que en su desplazamiento hacia el interior invaden la carretera de acceso desde la urbanización de Los Caños al Faro de Trafalgar. El eje de la carretera actúa como separación entre la playa y la ocupación de parte de esta unidad por la edificación.



Hacia el interior se desarrolla un sistema dunar que va siendo fijado por los pinares y retamas de repoblación.

Esta subunidad es la única de este gran espacio que no está incluida dentro del perímetro del Parque Natural del Pinar y acantilado de Barbate. El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz no asigna a éste sector protección específica, incluyéndose dentro de la categoría de zonas no sujetas a normas particulares.

Asimismo, se ve afectada en casi toda su extensión por la Ley de Costas, donde estaría en gran parte protegida como dominio público y sus servidumbres.

#### Tajo de Barbate.

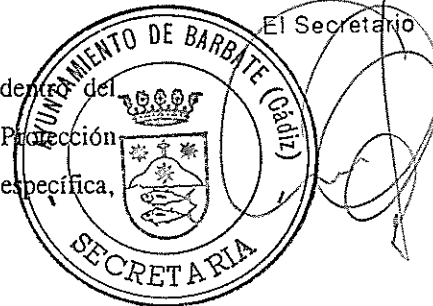
Es un relieve de forma tabular relativamente reciente, posterior a la erosión aluvial que separa la costa del Pinar de la Breña. Está formado por areniscas de gran dureza, alternando con margas arenosas de carácter impermeable; ello da lugar a que se originen diversos acuíferos, parte de cuyos recursos desembocan en el acantilado, dando lugar a los famosos caños de meca que antiguamente abastecían a Barbate de agua.

Su extensión es de 10 kilómetros, llegando a alcanzar alturas comprendidas entre los 80 y 90 metros en la zona central, perdiendo altura hacia los extremos a causa del retranqueamiento de las antiguas líneas de costa.

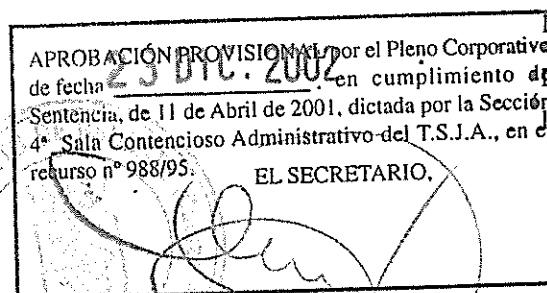
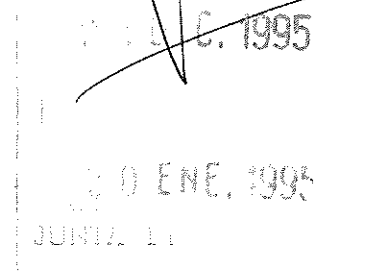
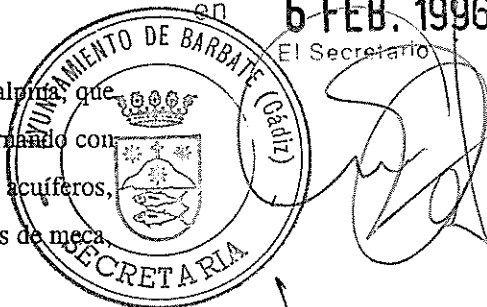
En sus extremos el acantilado tiene una menor altura y conforme nos desplazamos al interior crece en altitud y se vuelve inaccesible. El acantilado evoluciona por desplomes de los estratos de calcoarenitas, mientras que las margas se disgregan más lentamente. En algunos tramos se forman también pequeñas playas durante las pleamareas.

En el borde del acantilado es donde se desarrolla la vegetación más densa, con un matorral muy rico y diverso, adaptado a las cambiantes condiciones ambientales que origina la exposición a los vientos de levante y a la humedad del mar. En este sector se han llegado a contabilizar más de 40 especies diferentes de matorral. Asimismo, los acantilados atraen a una importante avifauna marina que aprovecha las sinuosidades para construir sus nidos. La pared del acantilado, sin embargo, es poco rica en vegetación. Sólo algunas plantas rupícolas muy especializadas consiguen vivir en las rectilíneas paredes que la forman.

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**



#### f.- Transición a la Campiña de Vejer.

Esta unidad ocupa prácticamente todo el sector norte del término municipal de Barbate, asentándose sobre terrenos alomados con diversidad de materiales.

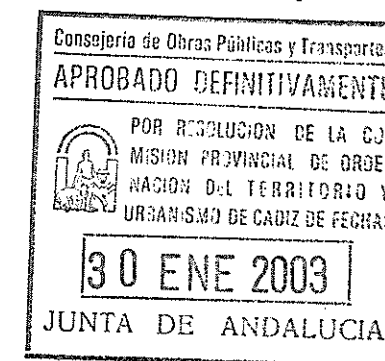
Las areniscas del Aljibe (Mioceno inferior) ocupan el borde sur de la laguna de la Janda y el borde norte de la Sierra de Retín, en los extremos oeste y este del término. En el sector central predominan los suelos arcillosos (Mioceno inferior). Entre la Laguna de la Janda y La Barca de Vejer aparecen también otros tipos de suelos, como las biocalcarenititas y margas (Mioceno superior) y arenas amarillas (Plioceno inferior-medio).

Los suelos arenosos y arcillosos son los que presentan mayores oportunidades para su conversión en regadíos. En ellos se localiza todavía como uso principal la dedicación a herbáceos y pastizal, donde se alimenta de forma extensiva el ganado vacuno y el toro de lidia. Sin embargo, nuevos usos como invernaderos y cultivos de primor están extendiéndose en este sector. Como dato significativo cabe hacer alusión a la aparición de una moderna explotación agrícola de cultivos de primor con riego por goteo, que utiliza cipreses en los lindes de las parcelas como cortavientos.

En el resto de la unidad existen diversos usos, que dan cierta variedad al paisaje. En las cimas de las lomas y zonas de mayores pendiente permanece el matorral autóctono, los bosques de encinas o se encuentran sin vegetación. Otros usos antiguos son los bosquetes de olivares y alcornocales y los secanos dedicados a cultivos herbáceos y pastizales; más modernos son los bosquetes de pinares y, por último, algunos invernaderos aislados.

Además de estos usos, en las márgenes de la carretera son frecuentes las edificaciones de servicio (gasolineras, ventas, restaurantes) y otras de carácter turístico (hotel, camping).

En el paraje de los Huertos de Soto, en las proximidades de la CN 340, se ha detectado la formación de una urbanización de segunda residencia sobre un antiguo hábitat rural disperso, proceso que podría ser controlado mediante la fijación de unas parcelas mínimas edificables y la única autorización de licencia de obras para viviendas vinculadas a las explotaciones agrícolas.



El Plan Especial de Protección del Medio Físico considera estos terrenos de protección especial por su valor paisajístico, dentro de la categoría de playas. Asimismo, la Ley de Costas regula definitivamente toda esta franja, que entra dentro de los 100 metros de servidumbre directa del dominio marítimo-terrestre.

#### Arenales de Los Caños de Meca.

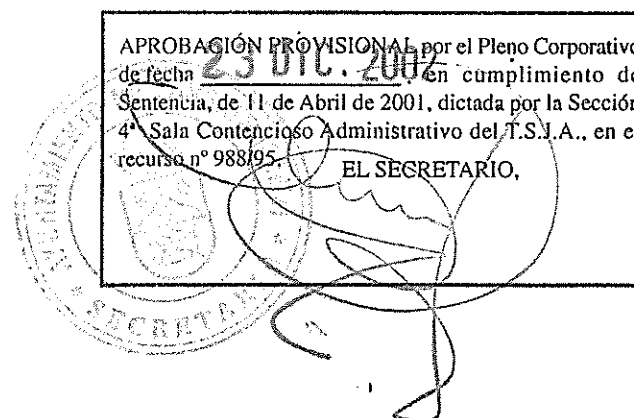
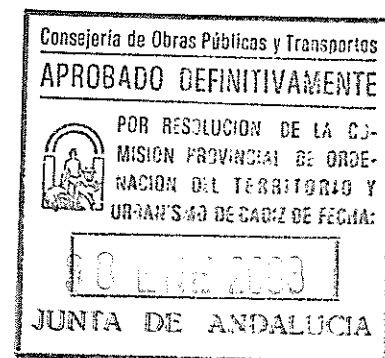
La segunda subunidad estaría formada por los terrenos de transición entre la playa y las Lomas de Vejer, correspondientes con arenales de deposición eólica y antiguas dunas móviles. Los usos del suelo permiten individualizar este sector; los olivares y pinares predominan, apareciendo también otras actividades tales como pequeños huertos o secanos dedicados al pastoreo de ganado vacuno.

Desde el cruce con la carretera a El Palmar se desarrolla un corredor de usos urbanos a ambos lados de la carretera de acceso a la urbanización de Los Caños de Meca. Actualmente se hace notar el proceso desordenado de crecimiento de estas actividades, ya que aparecen irregularmente dispuestas y aún sin continuidad. las viviendas unifamiliares, ventas, restaurantes y campings son los usos más frecuentes.

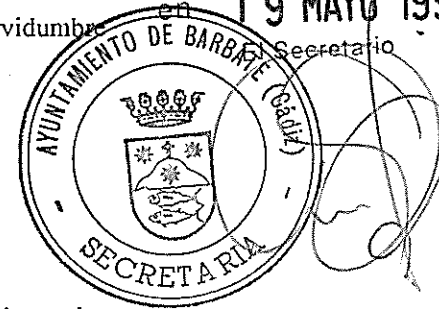
#### Transición desde los Caños de Meca a la Lomas de Vejer.

La composición litológica es a base de rocas calcarenitas, biocalcareniticas y margas del mioceno superior. Sobre estos suelos se desarrolla un paisaje de explotaciones extensivas de secano dedicadas a cereales y pastos, con ganado vacuno, prácticamente despoblado al no existir ni núcleos de población ni casi ningún hábitat diseminado agrícola.

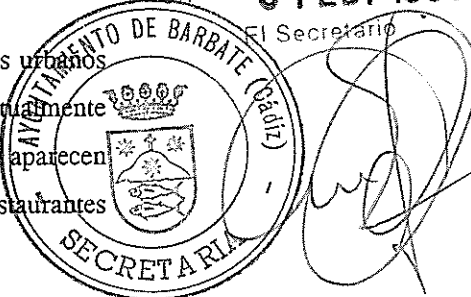
A diferencia de la unidad situada en torno a la CN 340, la deforestación de esta subunidad es casi completa y aparecen frecuentemente tramos donde se hace palpable la tendencia a la desertización, ante la falta de protección del suelo frente a la acción erosiva de los vientos de Levante.



Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en 19 MAYO 1995



Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en 6 FEB. 1996



21 JUN. 1995

2 JUN. 1995

JUNTA DE ANDALUCÍA

Las infraestructuras de transportes y comunicaciones en el ámbito se estructuran a partir del eje de la Red Principal (N-340) que conecta las dos principales aglomeraciones urbanas de la provincia, Bahía de Cádiz y Bahía de Algeciras. Este eje principal no discurre sobre el mismo frente costero sino algo hacia el interior dando lugar a un sistema de conexiones en forma de peine hacia los núcleos litorales (carretera Vejer-Barbate, incluida como Red Intercomarcal de la Junta de Andalucía). Debido a ello, el municipio de Barbate adopta una posición en cierto modo periférica respecto a los principales flujos del transporte. Este hecho se ve además reforzado por la previsión de realizar la conexión por autovía entre las Bahías de Cádiz y Algeciras a través del eje Jerez-Medina Sidonia-Algeciras, lo que supondrá una reducción de los flujos de tráfico de la N-340.

En cuanto al resto de sistemas e infraestructuras de comunicaciones, cabe destacar los siguientes aspectos:

- Uno de los déficit más destacados es la inexistencia de conexión ferroviaria entre las Bahías de Cádiz y Algeciras. En el horizonte de la potenciación de las relaciones entre ambos ámbitos portuarios e industriales, se realizan en la actualidad estudios de viabilidad para la construcción de este eje que, en función del trazado final adoptado, tendrá una clara repercusión en el ámbito de Barbate.
- En cuanto a la infraestructura aeroportuaria, con una clara incidencia en la especialización turística de cualquier ámbito litoral, la provincia de Cádiz cuenta únicamente con el aeropuerto de Jerez, objeto de obras de ampliación y acondicionamiento para incrementar su capacidad para los vuelos comerciales. También ha de mencionarse la existencia de un aeropuerto en Gibraltar, cuyo uso conjunto hispanobritánico aún no ha sido establecido.
- La infraestructura portuaria tiene como principales centros del transporte de pasajeros y mercancías, los de Bahía de Algeciras (principal puerto de la región, especializado en el tráfico intercontinental de mercancías y en el tráfico de pasajeros con el norte de Africa) y el de Bahía de Cádiz. En ambos la actividad pesquera tiene una enorme importancia en la escala regional, a lo que debe añadirse el cada vez mayor peso de Cádiz en cuanto al turismo náutico deportivo (infraestructuras creadas para el campeonato mundial de vela de 1992). En el caso del Puerto de Algeciras este incluye las infraestructuras de La Línea y de Tarifa. Entre Algeciras y la Bahía de Cádiz existen puertos en Barbate y Conil, ambos con un uso mixto pesquero y deportivo.
- Un aspecto que interesa destacar, por último, es el referido a las infraestructuras de transporte de energía, ya que, pese a que los principales centros productores se encuentran en Bahía de Cádiz y, sobre todo, Bahía de Algeciras, se encuentra en ejecución la infraestructura de transporte de gas natural entre Argelia y España. El proyecto del gasoducto prevé abordar la península precisamente en Barbate.

g.- Nuevos regadíos del río Barbate.

Sólo afectan parcialmente al término municipal de Barbate, ya que las superficies más extensas se localizan en el término de Medina Sidonia, no obstante, por la problemática urbanística que suelen conllevar precisan un tratamiento individualizado.

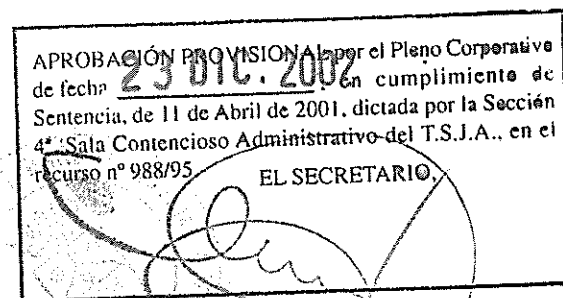
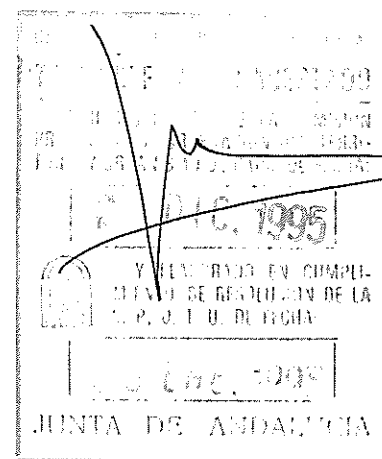
La expansión de las nuevas agriculturas (invernaderos, cultivos bajo plástico, nuevos regadíos) va a afectar a los terrenos situados al Norte de la CN 340 Cádiz-Algeciras y a algunas parcelas al sur de dicho eje. En este sentido, puede ser útil la adopción de algunas medidas particulares, similares a las extraídas de un reciente documento de planeamiento: "DIRECCION GENERAL DE URBANISMO: Criterios para las actuaciones urbanísticas en áreas de agricultura intensiva el caso del Campo de Dalias-El Ejido. 1989".

2.3.4. Sistema urbano e infraestructuras territoriales.

El principal rasgo característico del sistema de asentamientos en el conjunto de la provincia de Cádiz, es el importante peso del hecho urbano en relación a otros territorios y provincias de la región. Se trata de la única provincia en la que existen tres centros regionales (la capital provincial, Jerez y Algeciras), lo que evidencia una larga tradición histórica urbana y una peculiar organización del sistema de ciudades. Aparte de estas tres aglomeraciones urbanas, el resto de comarcas de la provincia muestra, excepto en el caso del ámbito de Sanlúcar de Barrameda y en el de Arcos (ambos cuentan con centros comarcales mayores de 25.000 habitantes), centros de menor magnitud. Este es el caso de las comarcas de Olvera, Ubrique, Medina-Sidonia y Barbate, en las que los principales centros urbanos se sitúan entre 10.000 y 25.000 habitantes.

En el caso de la comarca de Barbate, integrada además por los municipios de Conil y Vejer, pueden definirse algunos rasgos particulares:

- Los tres municipios tienen tamaños similares lo que hace que no se establezca una centralidad dominante, y cada municipio cuenta con servicios y dotaciones propios.
- La posición de la comarca, entre las aglomeraciones urbanas de Bahía de Cádiz y Bahía de Algeciras hace que, alternativamente, los municipios se encuentren en el área de influencia de ambas aglomeraciones.

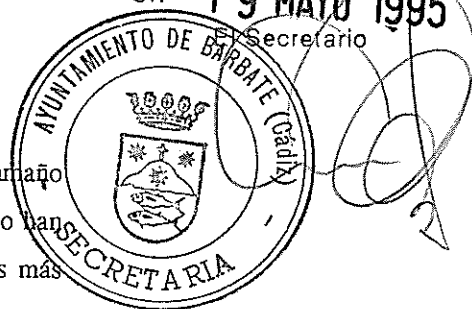


2.3.5. Descripción sintética de la estructura territorial.

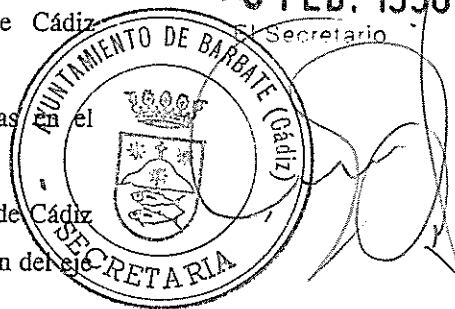
Sistema Urbano.

- El núcleo de Barbate, así como los de su comarca (Conil y Vejer) son ciudades de tamaño medio, favorecidas por el dinamismo característico de los ámbitos litorales, pese a que no han dado lugar a procesos de urbanización comparables con los de otros ámbitos turísticos más especializados.
- Este carácter de ciudades medias hace que, la mayor parte de los equipamientos y servicios públicos de carácter básico (sanitarios, educativos...) se localicen en cada uno de los municipios por los que no se dan fuertes interdependencias funcionales dentro de la comarca.
- Los servicios especializados que generan movilidad se localizan en Bahía de Cádiz (administrativos especialmente) y en Bahía de Algeciras (hospitalarios).
- La infraestructuras urbanas constituyen un déficit claro del municipio: deficiencias en el abastecimiento, saneamiento, depuración y residuos sólidos.
- Pese a que el ámbito goza de una accesibilidad aceptable con los centros principales de Cádiz y Algeciras, el núcleo de Barbate no participa directamente de las rentas de localización del eje de la N-340, respecto a la cual se sitúa en un fondo de saco.
- En cuanto al resto de sistemas de comunicaciones, destaca la inexistencia de conexión ferroviaria Cádiz-Algeciras, actualmente en estudio.
- Un aspecto con especial incidencia es el trazado del gasoducto Argelia-España que tras atravesar el estrecho, entrará en la Península por Barbate.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995  
El Secretario

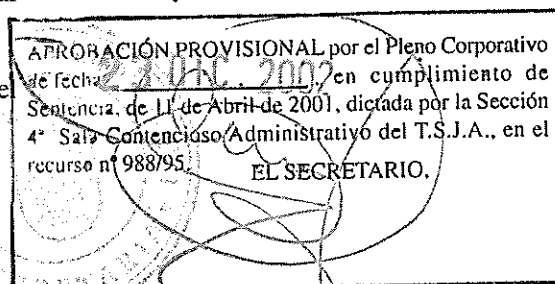
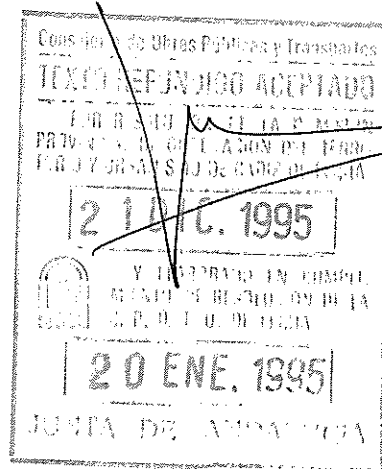
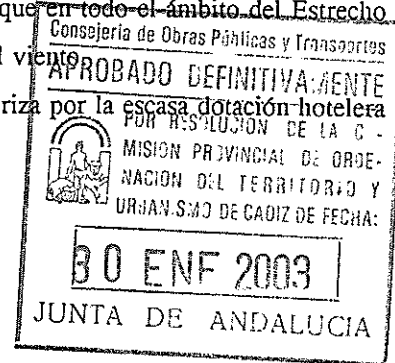


Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB. 1996  
El Secretario



Sistema Productivo.

- Pese al carácter de la comarca, en el contexto regional, como área dinámica litoral, el grado de desarrollo de las actividades productivas más características (nuevas agriculturas, turismo) no ha alcanzado el nivel de otras comarcas litorales.
- Las principales limitaciones al turismo han sido, tradicionalmente, la incidencia de los vientos de levante y la afección de terrenos de uso militar. Ambas limitaciones admiten también una lectura como oportunidades, toda vez que en todo el ámbito del Estrecho se puede consolidar una industria turística especializada del viento.
- La actual estructura turística se caracteriza por la escasa dotación hotelera y el predominio de



turismo de camping. El núcleo de Caños de Meca, carente de ordenación y con fuertes déficits infraestructurales y el de Zahara, restan aún más peso a la actividad turística del núcleo de Barbate.

- Como principal potencialidad turística se señala el desarrollo del turismo de la naturaleza (Parque Natural marítimo terrestre) y del turismo náutico deportivo (creación de puerto deportivo).
- El desarrollo de las nuevas agriculturas afectará solo parcialmente al municipio de Barbate, en su zona norte, vinculándose a la ampliación de la zona regable del río Barbate.
- La actividad pesquera de Barbate, base del sistema productivo histórico del municipio, enfrenta hace años una evidente crisis, pese a lo cual ha de ser considerado como un sector clave en la actualidad. El dimensionamiento y modernización de la flota y de los servicios e infraestructuras portuarias (lonja tecnologías del frío...), la ordenación y fomento de la actividad almadrabera, la consolidación de una industria conservera de calidad, y la protección de los recursos piscícolas (creación de una reserva marina), son los elementos decisivos para la dinamización económica del sector.
- La actividad acuícola, una de las potencialidades del medio marismero, no se ha llegado a consolidar, sufriendo en cierta medida un fracaso empresarial de las iniciativas realizadas hasta ahora. Su desarrollo dependerá de la ordenación y mejora de nuevas tecnologías y ayudas públicas.

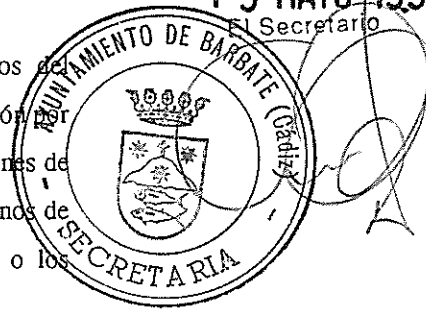
Sistema Físico Ambiental.

- Las características físico-ambientales del ámbito de Barbate constituyen un factor esencial para la ordenación territorial y urbanística, toda vez que gran parte del espacio aparece afectado por diferentes regímenes de protección legal. (Véase epígrafe 2.1.2. de esta Memoria).
- Coincidiendo con la redacción del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, se lleva a cabo la planificación ambiental (Avance del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque), cuyas determinaciones finales habrán de ser tenidas en cuenta por el planeamiento urbanístico. El P.O.R.N., sin embargo, debe someterse asimismo a sus propios procesos de tramitación e información pública. (Véase capítulo 2.2., epígrafe 2.2.2.3. de esta Memoria. "La participación pública e el proceso de redacción del Plan". Eígrafe 2.2.2.3.4.).
- La franja litoral del municipio ha de ser considerada, en su conjunto, como un recurso esencial. Parte de ella sujeta a diversas afecciones: franja marítima del Parque Natural, Playa del Palmar, Zona militar de El Retín. Sobre el conjunto del litoral, la principal afección general es la de la Ley de Costas, de la que se deriva la delimitación y el deslinde de la zona de dominio público marítimo terrestre, en la que se establece un régimen restrictivo para la implantación de usos y

actividades.

Por último, como un recurso más del municipio, han de considerarse los elementos de patrimonio histórico y cultural. Su significación territorial hace de ellos objeto de protección por el planeamiento urbanístico, así como de posible tramitación de su declaración como Bienes de Interés Cultural (en la actualidad solo aparece incluida la ermita de San Ambrosio). Algunos de los más significativos son los relacionados con las almadrabas, las torres almenaras o los yacimientos arqueológicos.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995  
El Secretario



El resto del término es en su mayoría área de marismas, que ocupan unas 2.200 Has., de las cuales unas 250 sostienen cultivos acuícolas.

Por último, elemento altamente significativo por su calidad y extensión son las 250 Has. de playa con una longitud total de 12,5 Kms. y una profundidad media útil de 200 metros.

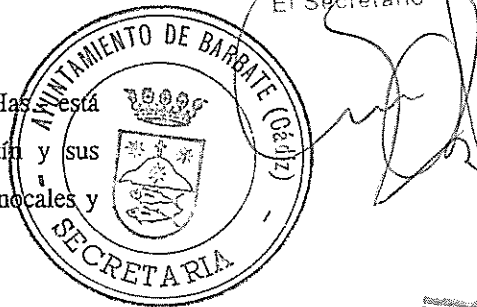
Completan la ocupación del territorio los núcleos urbanos de Barbate, Zahara de los Atunes y Caños de Meca, con un total de unas 180 Has.

2.3.6. Usos del suelo en el conjunto del término municipal.

En el plano de usos a escala 1:25.000 se representa la distribución del suelo del territorio municipal entre los diversos usos y actividades.

Como puede observarse una gran parte del término municipal -alrededor de 5.000 Has- está formada por áreas boscosas, que fundamentalmente se extienden sobre la Sierra del Retín y sus estribaciones, y el macizo de la Breña, y que están constituidos por encinares, pinares, alcornocales y eucaliptales, y alguna pequeña formación (unas 1000 Has.) de bosque selecto de acebuches.

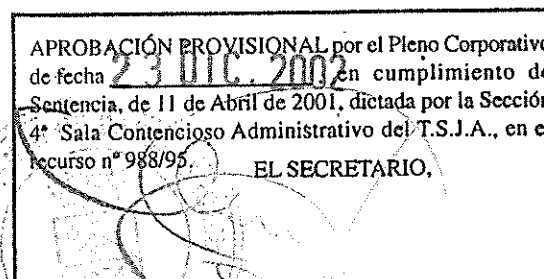
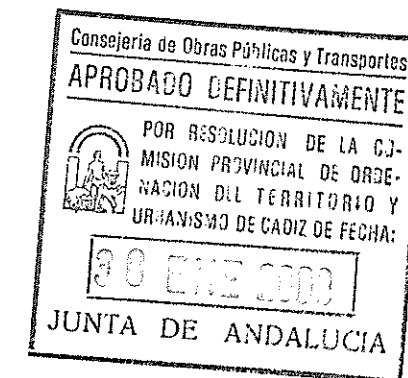
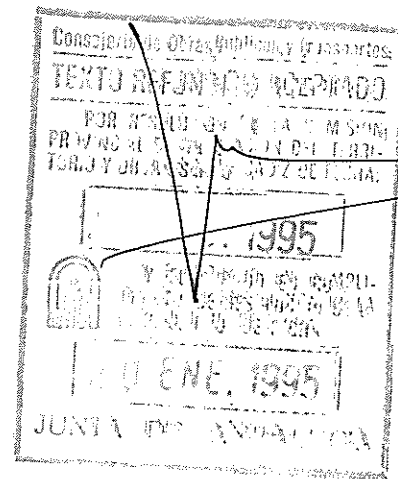
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB. 1996  
El Secretario



Otras 1.900 Has. aproximadamente están cubiertas de matorral, que ocupan la mayor parte de las cumbres y laderas occidentales de la Sierra del Retín, presentándose también en dos extensiones menores de las estribaciones del Retín lindantes con las marismas de Barbate ya en las proximidades del límite con Vejer.

Al secano intensivo, representado por los cultivos herbáceos y el olivar se dedican unas 4.000 Has., distribuidas en una franja de anchura variable que se extiende al norte de la Breña y de la Sierra del Retín, entre éstas y el límite de Vejer, cuya continuidad Este-Oeste se interrumpe, por el cauce y marismas del Río Barbate, en cuyo límite se inflexiona hacia el Sur ocupando los bordes de terrenos suavemente ondulados entre la marisma y los arranques de las áreas serranas.

Es en esta zona, donde se han individualizado algunas áreas de pequeña dimensión -entre 10 y 12 Has.- que se dedican a enarenados e invernaderos, no sumando entre todas más allá de 35 Has. y alguna zona de huertas familiares de no más de 30 Has.





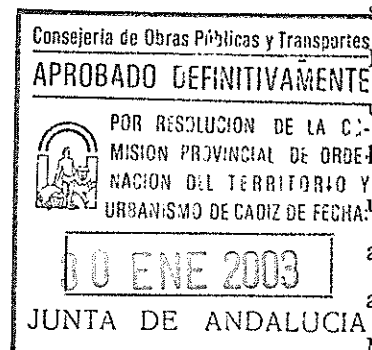
## 2.4. ECONOMIA Y POBLACION.

### 2.4.1. Encuadre comarcal.

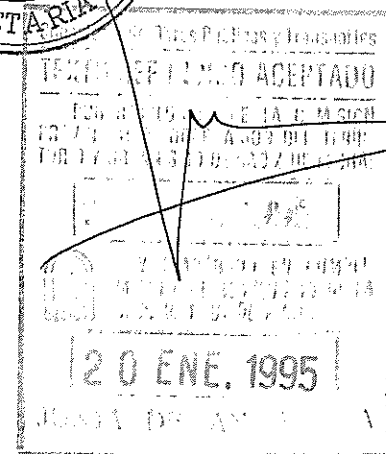
Desde la perspectiva del ámbito territorial en que encuadra el municipio de Barbate, las principales características del sistema productivo son las siguientes:

- En la escala regional, atendiendo a sus vocaciones económicas principales, la comarca se encuadra dentro de las áreas dinámicas litorales (actividades agrícolas y turísticas).
- En cuanto a las principales potencialidades se pueden señalar la progresiva implantación de las nuevas agriculturas sobre los espacios de regadío (cultivos protegidos) y de las actividades acuícolas sobre los espacios de marisma. Ambas actividades sin embargo no alcanzan todavía un desarrollo significativo. las nuevas agriculturas se vincularán a la ampliación de los regadíos del Barbate. Por su parte la acuicultura ha seguido un proceso negativo en tanto que no se han desarrollado los proyectos previstos, fracasando en algunos casos, por lo que en la actualidad se limita a unas pocas explotaciones de parques de moluscos en la marisma.
- La estructura económica del municipio de Barbate se caracteriza por el mayor peso del sector terciario (51% del VAB), seguido por el sector primario (33%) y, a bastante distancia, el sector industrial (9%) y el de la construcción (7%).
- En el sector industrial, sujeto a una fuerte crisis, destaca la existencia de un complejo intersectorial en que se vinculan, a partir de la actividad pesquera, las actividades de construcción y reparación naval y las industrial conserveras.
- El municipio de Barbate, en tanto que cabecera comarcal, es centro preferente de la Zona de Promoción Económica de Andalucía (ZOPRE), instrumento a través del cual se canalizan las subvenciones públicas a las empresas (Ley de Incentivos regionales). Cabe destacar en este sentido que en el periodo 1.989-1991, las empresas del municipio recibieron algo más de 77 millones de pesetas de subvención, lo que supuso una inversión total de casi 400 millones de pesetas. Los sectores que recibieron las subvenciones fueron, por este orden, la fabricación de conservas de pescado, la industria del mueble de madera, la construcción naval, la fabricación metálica y los alojamientos turísticos. En total estas inversiones supusieron el mantenimiento de 35 empleos y la creación de 92 nuevos puestos de trabajo. Cabe señalar que Barbate no ha sido el municipio más dinámico de la comarca en las inversiones de la ZOPRE: Conil, con más de 100 millones de subvención y más de 600 millones de inversión se situó en primer lugar, merced sobre todo a las inversiones en un centro de manipulación hortofrutícola y en establecimientos

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **22 DIC. 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.

hoteleros.

Por lo que respecta a la oferta de suelo industrial, recogida en el catálogo elaborado por el IFA, hay que destacar la ausencia de suelo de estas características en el municipio de Barbate, localizándose la única dotación de la comarca en el municipio de Vejer (polígono industrial Cañada Ancha, con 8,6 Has., de las que el 90% se encuentra aún sin ocupar). El catálogo recoge el proyecto municipal de crear un polígono industrial de 50 Has. A este respecto hay que indicar que la industria en Barbate se ha localizado en el frente portuario, ya que las empresas se vinculan, fundamentalmente, a las actividades de construcción naval e industria conservera.

El sector turístico, una de las potencialidades del ámbito y del municipio, muestra sin embargo una clara debilidad en el conjunto de la provincia y, en concreto, en el contexto de las áreas litorales, como se refleja en los datos de oferta hotelera. En cuanto a la oferta de camping sí hay una importante dotación, lo que indica el predominio de formas de turismo de menor poder adquisitivo. Cabe señalar, sin embargo que la actividad turística se localiza preferentemente alejada del propio núcleo urbano de Barbate. la dotación de camping se encuentra en Caños de Meca, núcleo de vocación turística carente de ordenación, en tanto que, aunque fuera del

municipio, junto a Zahara, se localiza uno de los hoteles de alta calidad de la provincia. Entre los argumentos generalmente utilizados para explicar el escaso desarrollo turístico de este ámbito litoral cabe destacar, fundamentalmente, el efecto negativo de los vientos dominantes de Levante, así como la del litoral gaditano. Cabe sin embargo señalar que, en la actualidad, los vientos de levante han comenzado a ser utilizados como recurso turístico especializado (deportes de viento en el área del Estrecho).

Una de las principales potencialidades de desarrollo turístico es, como se ha dicho, la creación del puerto deportivo. En la actualidad, dentro del puerto pesquero se encuentran los usos deportivos (Club Náutico), una zona de varada con 100 puertos de atraque, un calado de 9 metros máximo y 4,5 metros mínimo, para embarcaciones entre 3 y 5 metros de eslora. Para el análisis de la demanda de puestos deportivos hay únicamente un estudio realizado en 1985 por la Consejería de Política Territorial ("Criterios para resolver la demanda de instalaciones náutico-deportivas en el litoral andaluz"). A este respecto cabe hacer varias precisiones. En primer lugar, se recomienda que las nuevas ofertas de puertos deportivos aprovechen infraestructuras existentes y con capacidad de adaptación, como es el caso del actual puerto pesquero de Barbate. Igualmente se recomienda minimizar la ocupación de las zonas de dominio público litoral y los impactos ambientales, señalando la capacidad de acogida de cada zona y los niveles de protección ambiental. De los análisis efectuados se deduce que no existen graves déficit de instalaciones a nivel regional, que, en el caso de Cádiz, se estimaban en 1.179 plazas o puestos de atraque, de las que 756 corresponden al litoral gaditano mediterráneo y 423 al litoral atlántico, en temporada alta, cifras que se reducen a 346 y 733 plazas respectivamente,

en el resto del año. La oferta existente (1.820 plazas, 1.428 de las cuales en el sector atlántico de Cádiz y 392 en el mediterráneo), se ha incrementado desde esta fecha hasta hoy (previsiblemente también ha aumentado el número de embarcaciones y, por tanto, la demanda especialmente en el área de la Bahía de Cádiz. Por ello, la nueva oferta de instalaciones náutico-deportivas en Barbate ha de enfrentar la competencia con el resto de la oferta existente. En este sentido debe tenerse en cuenta que se ha constatado que los mayores déficit se refieren a las embarcaciones de menor tamaño (menos de 5 m de eslora, que representan el 83 % del total en la provincia de Cádiz), pese a que embarcaciones, de uso recreativo deportivo de la población local-regional, hacen menos uso de los puertos deportivos por su excesivo coste. Por otra parte, la vinculación entre puerto deportivo y desarrollo turístico enfrenta el problema constatado del posible fracaso comercial en puertos que estén alejados de los centros turísticos principales, debido a la fuerte competencia existente.

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



## 2.4.2. Demografía.

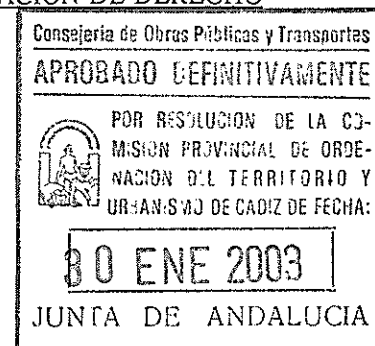
### 2.4.2.1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DESDE 1.950.

La evolución del municipio de Barbate desde 1950 ha conocido dos etapas: una primera fase expansiva que abarca las décadas de los 50 y 60 en las que el municipio es receptor de población, y una segunda fase de estancamiento que ocupa el período intercensal que va de 1970 a 1981. A partir de 1981 se produce una recuperación que parece que está cambiando de signo según indican los resultados de la última renovación del Padrón efectuada en marzo de 1991. De acuerdo con estos datos los efectivos de Barbate han ido decreciendo ligeramente entre 1986 y 1991.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



CUADRO 1. DISTRIBUCION DE LA POBLACION DE DERECHO



CUADRO 1. DISTRIBUCION DE LA POBLACION DE DERECHO

AÑO	BARBATE	ZAHARA	OTRAS	TOTAL
1950	10.720	862	504	12.086
1960	15.221	835	1.396	17.452
1970	17.854	971	1.955	20.780
1981	18.845	1.081	980	20.906
1986	20.254	1.021	772	22.047
1991	19.758	1.115	358	21.231

Se trata, en conjunto, de una evolución peculiar en el contexto provincial y regional, que ha estado claramente condicionada por la dinámica económica del municipio más que por factores externos. Así de 1950 a 1970 el municipio experimenta un importante crecimiento poblacional, muy por encima de la provincia que a su vez conoció las tasas de crecimiento más altas de toda la región. El desarrollo del sector pesquero y de las industrias asociadas a él están en la base de este incremento de población, mantenido incluso en la década de los 60 cuando a escala regional se produce una crisis demográfica provocada por la emigración, que en el ámbito provincial queda reflejada en una sensible bajada de la tasa de crecimiento.

En el período 70-81 se observa un cambio rotundo en el ritmo de crecimiento e incluso un retroceso en determinados años del decenio, como indican los saldos migratorios negativos de los años 76 y 77. Si durante las décadas anteriores Barbate había recibido inmigrantes por el auge de la pesca y las industrias conserveras, la misma crisis de estos sectores cierra este período expansivo y durante la década de los 70 se mantiene prácticamente en el mismo número de habitantes. En este sentido, es de destacar también que el municipio haya permanecido durante este período al margen de los ejes de desarrollo demográfico y económico de otras áreas de la banda litoral, al igual que ha ocurrido con otros municipios de la costa atlántica y gaditana.

Es a partir de 1981 cuando se inicia una tercera etapa caracterizada por un discreto incremento demográfico, apoyado en el fuerte crecimiento vegetativo del municipio (la tasa de natalidad está varios puntos por encima de la media provincial) que a su vez es producto de una estructura demográfica muy joven. Esta recuperación que está en consonancia con la de otros municipios gaditanos y andaluces,

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **23 DIC. 2002** 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 927/00. EL SECRETARIO.

1995  
30 ENE. 1995  
JUN 7

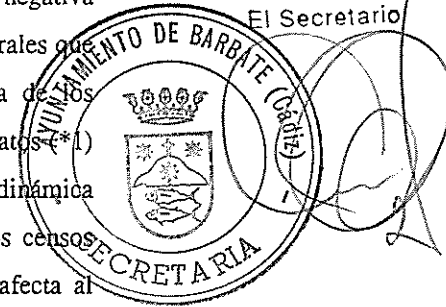
parece que no se ha mantenido en la segunda mitad de los 80 según refleja la tasa de crecimiento negativa del período 86-91. Y en esto se aparta nuevamente Barbate de las tendencias demográficas generales que apuntan a una estabilidad y ligero incremento de la población, con una escasa incidencia de los movimientos emigratorios o inmigratorios. Aunque con reservas por la provisionalidad de los datos (\*) Barbate ha perdido población sin que esta pérdida haya podido ser contrarrestada por la propia dinámica vegetativa. Si bien el decrecimiento es leve, es, sin embargo, significativo por cuanto en los censos anteriores la evolución de efectivos siempre había sido progresiva. La profunda crisis que afecta al principal sector productivo del municipio marca una vez más la pauta de la dinámica de población, situación a la que se suma la despoblación de las entidades diseminadas en el interior del municipio.

Distinguiendo entre entidades de población, el núcleo de Barbate se ajusta plenamente a las fases y tendencias que se han venido comentando hasta aquí. Por su parte el otro núcleo urbano que se asienta en el término, Zahara de los Atunes, ha mantenido una tendencia general al crecimiento aunque con distintos ritmos e intensidades de Barbate. A diferencia de esta población, en la década de los 50 Zahara pierde efectivos ligeramente para pasar a recuperarse en la década de los 70 en cuyos niveles se mantiene prácticamente hasta 1986. Desde 1986 hay un crecimiento importante (en términos relativo) en contraste con el descenso de la población de la cabecera municipal. La mayor vinculación de este núcleo costero al turismo de temporada ligado a una fuerte dinámica constructiva que ha tenido lugar en los últimos años, ha amortiguado los efectos de la crisis de la pesca, sector del que ha dependido también tradicionalmente la economía de la aldea de Zahara.

CUADRO 2. DISTRIBUCION DE LA POBLACION DE HECHO

AÑO	BARBATE	ZAHARA	OTRAS	TOTAL
1950	11.056	859	1.951	13.866
1970	17.423	946	1.926	20.297
1981	18.899	1.078	872	20.849

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



En lo que respecta al resto de entidades de población constituidas por asentamientos diseminados de tipo agropecuario como Manzanete, San Ambrosio, La Oliva, El Soto, Zahora y Retín, la tendencia desde 1970 es la reducción de población residente si bien estos asentamientos han crecido físicamente en los últimos años por la aparición de parcelaciones destinadas a la segunda residencia. Mucho más acentuado se da este fenómeno en Los Caños de Meca que en el último Padrón reúne 78 habitantes (residentes de derecho) en contraste con las más de 3.000 personas que puede acoger en los meses de verano. En cualquier caso es difícil estimar la evolución de la población de todas estas entidades a partir de los Censos decenales o los Padrones quinquenales, por cuanto aparecen diferencias extremas entre el volumen de población de hecho y de derecho (a título de ejemplo, en el Censo de 1950 El Soto tiene una población de derecho de 50 habitantes y 211 de hecho, La Oliva 124 y 392 respectivamente), y se aprecian igualmente diferentes criterios en el cómputo de los residentes entre un Censo y otro.

CUADRO 3. TASAS DE CRECIMIENTO ACUMULADA 50-91

	1950-60	1960-70	1970-81	1981-86	1986-91
BARBATE	3'6	1'7	0'01	1'0	-0'1
CADIZ	1'6	0'8	1'10	0'8	

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.

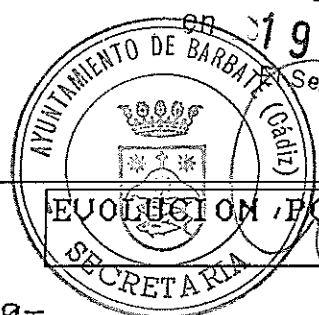
Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
D. D. FELIX S. ABERNADO  
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA: **1995**  
Y POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA: **1995**  
JUNTA DE ANDALUCIA

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

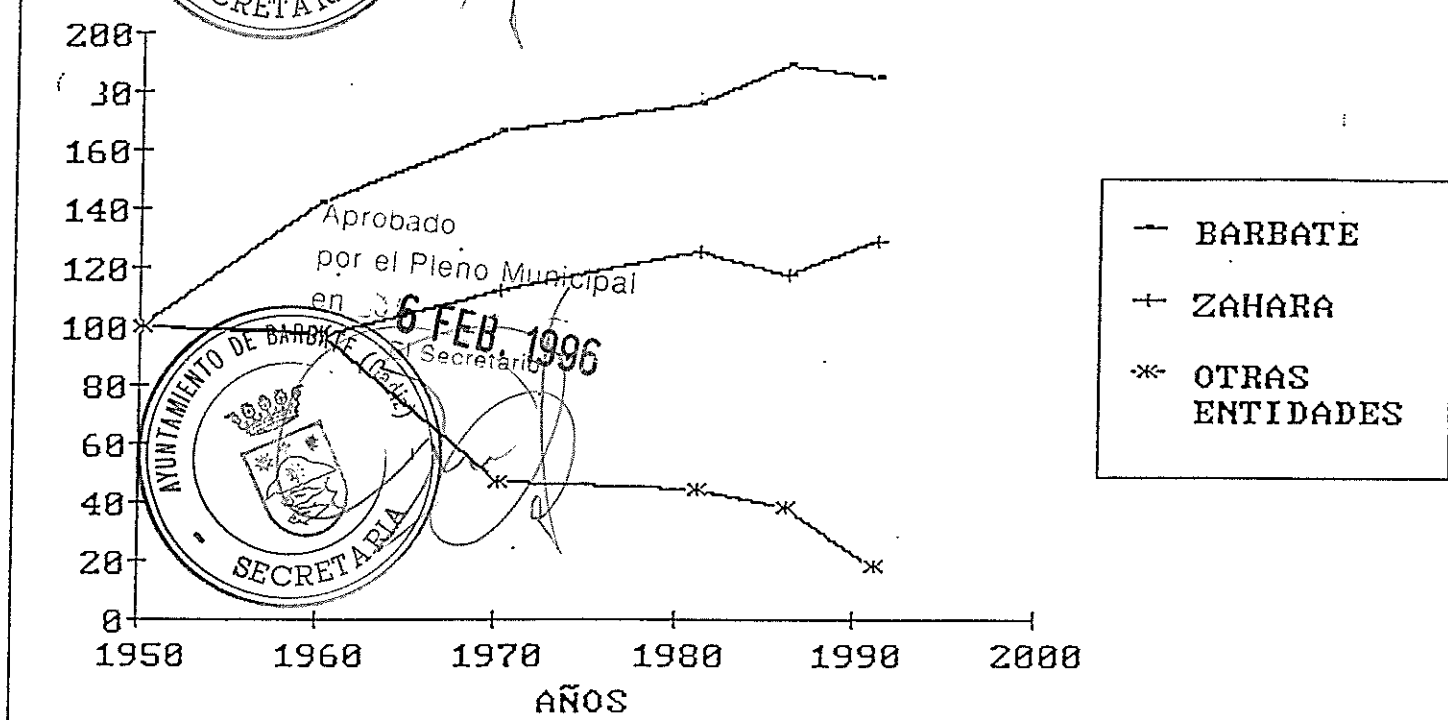
EVOLUCION DE LA POBLACION



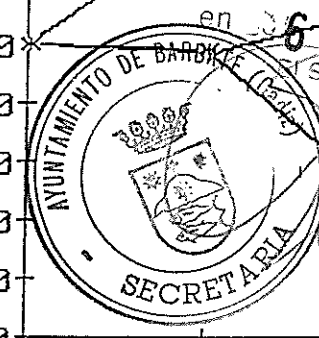
Aprobado...  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995  
Secretario



EVOLUCION POR ENTIDADES (población de hecho)



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB. 1996  
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:  
[ ]  
JUNTA DE ANDALUCIA

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2003 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.

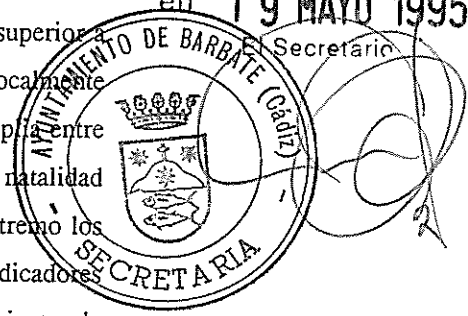
1995  
1995

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.

2.4.2.2. Estructura de la población.

En 1986 de la distribución por grandes grupos de edad destaca la importancia de los efectivos con menos de 15 años que suponen el 28'5% del total de población, porcentaje ligeramente superior a la media provincial (25'6%) y claramente por encima de la media regional. El período localmente expansivo que vivió Barbate entre los años 50 y 70 ha propiciado la formación de una base amplia entre los efectivos que ahora tienen entre 15 y 30 años, lo que a su vez mantiene altos los niveles de natalidad (por encima de la provincia y la región) aunque la fecundidad esté en descenso. En el otro extremo los grupos con edades superiores a los 65 años tienen un peso proporcional (7'9%) próximo a los indicadores provinciales (8'4%) aunque siempre por debajo de los regionales (10'6%). Se trata, por consiguiente, de una población poco envejecida tanto por la base como por la cúspide.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



índice de dependencia que relaciona a la población dependiente (niños y ancianos) con la potencialmente activa (15-64 años) se sitúa en unos valores próximos a los provinciales y regionales. Esta similitud encierra, no obstante, diferencias notables en la composición interna del índice ya que en la región el 30% de los dependientes corresponde al grupo de los mayores de 65 mientras que en Barbate este grupo sólo participa en un 20%.

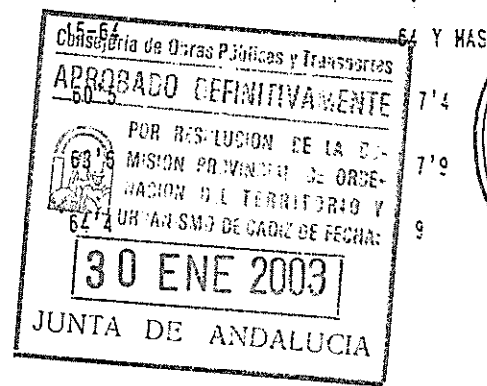
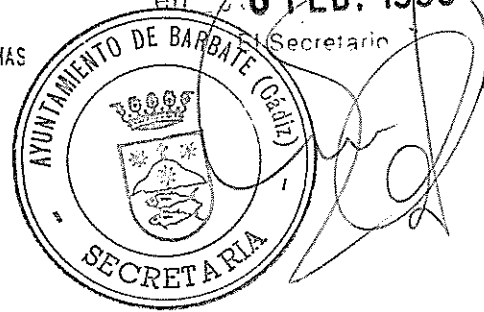
CUADRO 5. INDICES DE DEPENDENCIA (ID) Y ENVEJECIMIENTO (IE)

	BARBATE		CADIZ		ANDALUCÍA	
	IE	ID	IE	ID	IE	ID
1981	0'23	0'66	0'23	0'64	0'36	0'64
1986	0'28	0'57	0'30	0'57	0'41	0'57
1991	0'33	0'55				

CUADRO 4. EVOLUCION DE LA ESTRUCTURA POR EDAD (%). BARBATE 81-91

AÑO	0-14	64 Y MAS
1981	32'1	7'4
1986	28'5	7'9
1991	25'6	9

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



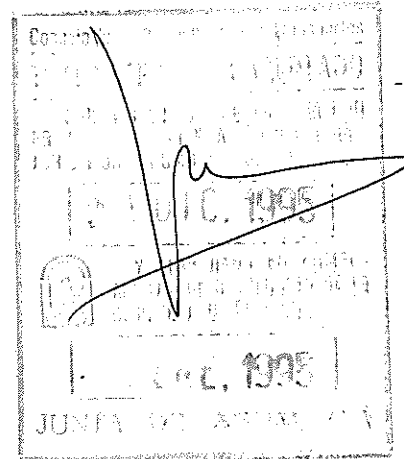
No obstante, la evolución hacia el envejecimiento sigue las tendencias comunes en el contexto provincial y regional como se observa tanto en la evolución de la estructura por edades como en los índices sintéticos elaborados a partir de los primeros (envejecimiento y dependencia). Así la cúspide de la pirámide se hace cada vez más ancha (obsérvese la diferencia en la forma entre las pirámides de 1981 y 1986 a partir de las cohortes de 60 años) y los escalones inferiores se reducen notablemente, de manera que a partir de 1986 se aprecia con claridad la disminución de la natalidad en términos absolutos (reducción en los escalones de 10 y 5 años en la pirámide de 1991). La evolución desde 1981 de los grupos de edad es bastante elocuente en este sentido; la población de menos de 15 años ha descendido proporcionalmente desde 1981 mientras que los mayores de 64 años aumentan su peso. Por su parte, el

Es en la pirámide donde quedan reflejados estos caracteres, así como la incidencia que la evolución demográfica ha tenido en la composición por edades de la población actual.

De la pirámide elaborada con los datos del Padrón, renovado al 1 de Abril de 1991, destaca:

La muesca central que corresponde a las edades comprendidas entre 60 y 45 años, más evidente en el intervalo de los 50 a los 60. Estas generaciones sufrieron, por una parte los efectos de la guerra del 36 y la posguerra, y por otra se vieron afectadas por las emigraciones que padeció el municipio durante los 70, cuando los efectivos que ahora tienen 50 y 60 años se encontraban en plena edad activa. Este rasgo se hace más expresivo en la confrontación con la pirámide provincial, observándose una reducción comparativa de los escalones que van de los 40 a los 50 años, tanto en los hombres como en las mujeres.

La importancia porcentual de los efectivos con 25 y 30 años nacidos durante la explosión demográfica de los 60, que en Barbate tuvo una incidencia más notoria que en la Provincia, por



dos circunstancias. En primer lugar los progenitores de estas generaciones se vieron afectados en menor medida que otros municipios por la emigración, que afecta a Barbate sólo a partir de 1970 (como se aprecia en el mayor peso específico de los grupos de 60 y 65 años con respecto a la Provincia). En segundo lugar, las tasas específicas de fecundidad se han mantenido encima de las provinciales lo mismo que el tamaño medio familiar.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995



El Secretario

Un estrechamiento de la base por la reducción de efectivos con menos de 10 años, consecuencia de una disminución de nacimientos por mujer en edad fértil.

De la confrontación del crecimiento vegetativo (relación de nacidos y fallecidos) con el crecimiento real (diferencia entre censos consecutivos) a lo largo de los 80, se observa un cambio en el signo de la tasa migratoria a partir de 1985 en que se vuelve negativa como ocurre con la tasa de crecimiento acumulado. Aunque este cambio de signo ha de ser comentado con prudencia por las imprecisiones que se producen en las rectificaciones anuales de los Padrones (no se registran todas las bajas o, al revés, las altas) sí parece que Barbate creció en la década de los 80 por debajo de su propio ritmo de crecimiento biológico (entre los Censos de 1981 y 1991 sólo hay una diferencia de 425 efectivos), dato que debe considerarse en la elaboración de las proyecciones.

2.4.2.3. Natalidad, mortalidad y saldos migratorios.

Las dos componentes del movimiento natural de la población, natalidad y mortalidad, se sitúan en valores próximos a los provinciales que se caracterizan por una alta tasa de natalidad referida al ámbito regional y sobre todo nacional. De la relación natalidad-mortalidad resulta un crecimiento vegetativo también alto en términos relativos y más aún si se tiene en cuenta que en Barbate este crecimiento es ligeramente superior a la Provincia. No obstante y como ocurría con la estructura por edad, la evolución decreciente de la natalidad desde 1970 está acercando los valores más recientes de esta tasa a los normales en la región y en el país. La caída de la natalidad como consecuencia de la asimilación, aunque tardía, de las nuevas pautas sociales en el control de la natalidad, ha sido la causa del descenso progresivo del crecimiento vegetativo que está ahora casi en la mitad de los valores que alcanzó durante la década de los 70. La mortalidad ha evolucionado también hacia el decrecimiento aunque en intervalos más estables y más cercanos a la media nacional, como suele ser común en este indicador sujeto a menos variaciones locales que la natalidad.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB. 1996



El Secretario

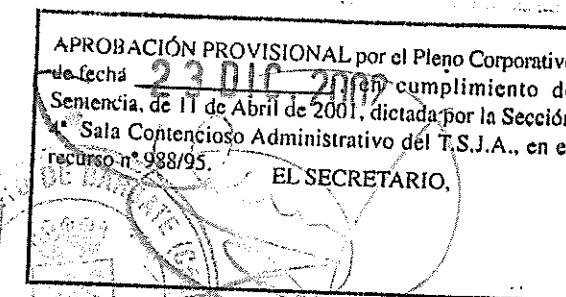
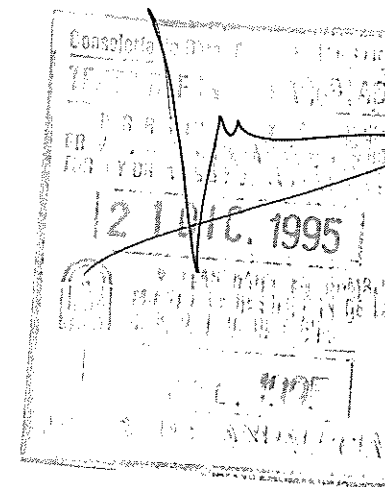
CUADRO 7. EVOLUCION CRECIMIENTO NATURAL. BARBATE 81-89

AÑO	POBL.	N (1)	D (2)	CV(3)	TN(4)	TM(5)	TC(6)
1981	20806	375	149	226	17'8	7'1	10'7
1982	21126	386	118	268	18	5'5	12'5
1983	21807	423	159	264	19'7	7'4	12'3
1984	22354	391	149	242	17'3	6'6	10'7
1985	22597	347	148	199	15'5	6'6	8'9
1986	22047	360	132	228	16'2	6	10'2
1987	22221	-	-	-	-	-	-
1988	22608	321	135	186	14'2	6	8'2
1989	22673	317	122	195	14'2	5'4	8'8
1990	21952	247	140	107	11'4	6'4	5

- (1) Nacimientos
- (2) Defunciones
- (3) Crecimiento vegetativo
- (4) Tasa de natalidad
- (5) Tasa de mortalidad
- (6) Tasa de crecimiento

CUADRO 6. TASAS DE NATALIDAD Y MORTALIDAD. BARBATE 70-89

	NATALIDAD	MORTALIDAD	CRECIMIENTO
70-77	21'5	6'7	14'9
81-86	18	7'2	10'8
86-87	16'2	6	10'2
88-89	14'1	5'7	8'4



CUADRO 8. EVOLUCION DEL CRECIMIENTO NATURAL EN CADIZ. 1981-1988

AÑO	CRECIMIENTO VEGETATIVO	TASA DE NATALIDAD	TASA DE MORTALIDAD
81-86	42.777	17'6	6'9
86-87	7.926	15'8	6'9
87-88	18.544	14'8	6'7

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



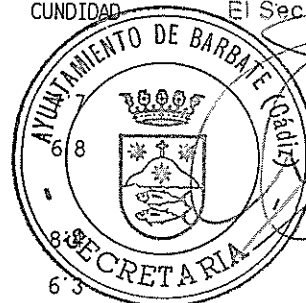
CUADRO 10. EVOLUCION DE LOS SALDOS MIGRATORIOS. BARBATE 1981-1989

AÑO	POBLACION TOTAL	C R T O . VEGETATIVO	CRTO. REAL	SALDO MIGRATORIO	TASA MIGRATORIA
1981	20.806	226	320	94	4'4
1982	21.126	268	681	413	19'2
1983	21.807	264	547	283	12'8
1984	22.354	242	243	1	0'0
1985	22.597	199	-550	-749	-33'5
1986	22.047	228	174	-54	-2'4
1987	22.221	-	387	-	-
1988	22.608	186	65	-121	-5'3
1989	22.673	195	-721	-526	-23'5
1990	21.952	107	-721	-614	-28.4

CUADRO 9. INDICADORES DE NATALIDAD. 1981-1986

	POBLACION	MUJERES 15-49	NACIMIENTOS	TASA NATALIDAD	TASA FE-CUNDIDAD
BARBATE					
1981	20806	4851	375	17'8	
1986	21953	5277	360	16'4	
CADIZ					
1981	1001716	232515	19574	19'5	
1986	1044493	257865	16306	15'6	
ESPAÑA					
1981	37756436		533008	14'2	5'9
1986	38818355		455000	11'7	4'9

Aprobado por el Pleno Municipal en **6 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:  
**80 ENE 2003**  
JUNTA DE ANDALUCIA

SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  
PROVINCIA DE CADIZ  
**21 DIC. 1995**  
Y APROBADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCION DE LA C.P.O.U. DE FECHA:  
**12 ENE. 1995**  
JUNTA DE ANDALUCIA

#### 2.4.2.4. PROYECCIONES DE POBLACIÓN 1991:2001

El cálculo de la población futura se ha realizado siguiendo el método de "componentes" de supervivientes por grupos de edad y sexo. De las dos componentes analizadas, mortalidad y fecundidad, en el primer caso las tablas de mortalidad se han elaborado a partir de las defunciones por edad y sexo registradas en la Provincia de Cádiz (sin la capital) desde 1981 a 1986 (últimas estadísticas publicadas), y en el caso de la fecundidad las predicciones se han fijado a partir del número de hijos por mujer registrado durante los años 1985 y 1986 (estadísticas más recientes). Las hipótesis consideradas sobre el comportamiento futuro de ambas componentes han sido las siguientes:

- El mantenimiento (con un ligero descenso) de la mortalidad por grupos de edad en los niveles provinciales de 1981 a 1986.
- El descenso de la fecundidad específica por grupos de edad para el período 1991-1996 proporcional al experimentado por las tasas nacionales, y la prolongación de las mismas condiciones para el período 1995-2000.

En el supuesto teórico de ausencia de movimientos migratorios (proyección cerrada) la población municipal aumentaría al ritmo de su propio crecimiento vegetativo, que se acercaría a los 1.000 efectivos cada quinquenio (923 de 1991 a 1996 y 999 de 1996 a 2001). La mortalidad general aumentaría ligeramente por el incremento de los grupos con más de 65 años a pesar de que por grupos de edad experimenta un ligero descenso. Por su parte la natalidad decrecería en términos absolutos en los primeros cinco años proyectados como consecuencia del descenso generalizado de la tasa de fecundidad específica, si bien en el segundo quinquenio (de 1996 a 2001) puede esperarse un aumento de los nacidos por la entrada en el período de mayor fertilidad de las nutridas cohortes que ahora (pirámide del 91) tienen edades comprendidas entre los 10 y los 25 años (el período más fértil alcanza a la mujer entre los 25 y los 30 años).

En la realidad, sin embargo, la población está sujeta a movimientos migratorios de entrada y salida que en ocasiones se ven compensados como parece que ha ocurrido en Barbate desde 1970 según indican las escasas diferencias de los censos decenales desde esa fecha. La estimación de la cuantía de estos movimientos migratorios es dificultosa por varias razones entre las que se encuentran la falta de estadísticas disponibles o la imposibilidad de comparar censos y padrones de años distintos, entre otras. Al mismo nivel de dificultad se encuentra la estimación sobre el comportamiento futuro de estos movimientos que son difícilmente predecibles, especialmente a escala local.

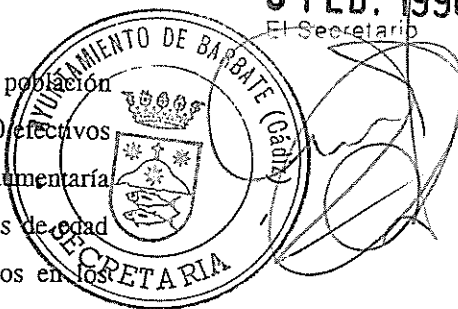
Aprobado  
por el Pleno Municipal

en 19 MAYO 1995



Aprobado  
por el Pleno Municipal

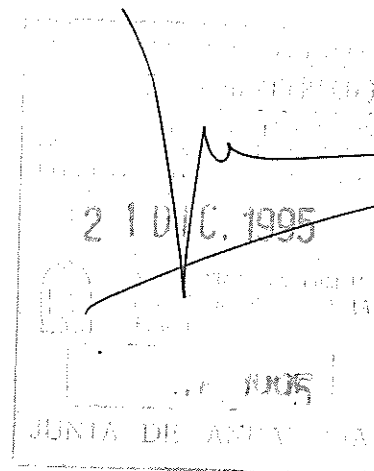
en 6 FEB. 1996



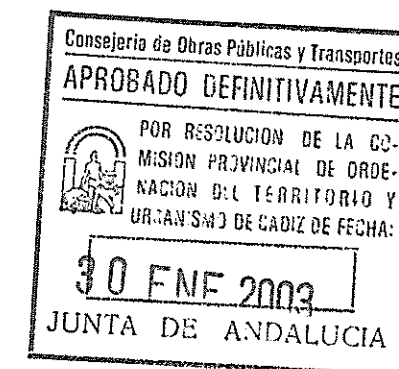
Con estas premisas el cálculo de la población futura con la componente añadida de la migración (proyección abierta) se ha efectuado en base a dos hipótesis:

- En la hipótesis 1 se ha mantenido la tendencia observada entre los Censos de 1981 y 1991. En este período Barbate (municipio) ha crecido ligeramente por debajo de su propio crecimiento vegetativo. Se proyecta, por tanto, este mismo crecimiento hacia los años 1996 y 2001, que en resumen significaría un estancamiento de los efectivos demográficos del Municipio en línea con la tendencia de las dos últimas décadas. La distribución por edad y sexo de las migraciones seguiría las mismas proporciones que se dan a nivel nacional. En este sentido resulta peculiar en la distribución por sexo de la población de 1991 (población de base) que en Barbate el volumen de hombres sea superior en conjunto al de mujeres; situación que se repite igualmente en las proyecciones (horizontes 96 y 2001) elaboradas y que no se ha corregido a falta de datos concretos que indiquen una emigración muy superior en los hombres que en las mujeres (de la comparación entre el Padrón del 86 y el censo del 91 se deduce justamente lo contrario).
- Una segunda hipótesis sobre las migraciones recoge las variaciones intercensales habidas entre 1986 y 1991. De la confrontación entre estas dos series de datos resulta una pérdida de población ya en términos absolutos que indica que el Municipio ha llegado al crecimiento 0. Este supuesto es, no obstante, menos fiable que el anterior por cuanto las series de 1986 y 1991 no son enteramente comparables y de su relación pueden salir resultados muy forzados.

En definitiva, la evolución futura del municipio tiende al estancamiento o, a corto plazo, al ligero decrecimiento. Esta orientación del crecimiento significará una aceleración en el ritmo de envejecimiento de la población que se había iniciado en Barbate tardíamente en relación al contexto regional, si bien se verá amortiguada en parte por la importancia relativa de los efectivos más jóvenes del grupo de adultos. Este envejecimiento se extiende a todas las hipótesis de las consideradas incluso en el supuesto más optimista de proyección cerrada.



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

2.4.3. La actividad económica en Barbate: Colapso estructural y no crisis (coyuntural).

La economía de Barbate ha dependido siempre del mar. Desde la más remota antigüedad, romanos, fenicios y, probablemente, la poblaciones indígenas prerromanas cultivaron en toda la costa mediterránea la captura de atunes y otras especies marinas y la industria de salazones, como lo atestiguan numerosos vestigios arqueológicos. "Desde finales del siglo XIII conocemos la existencia de almadrabas en el litoral barbateño, controladas por el linaje de los Pérez de Guzmán..."<sup>(1)</sup>. Los duques de Medina Sidonia poseyeron las almadrabas hasta 1.874, pasando luego por distintas propiedades, entre las que los autores del libro citado destacan la de la familia Romeu Porta, artífices del primer gran impulso económico que registra la aldea de Barbate por su buena conducción de la empresa, según cuentan las crónicas.<sup>(2)</sup>

De acuerdo con los autores citados, Barbate conoce un fuerte incremento de su prosperidad a partir de 1.920 como consecuencia de la "política de reconstrucción económica iniciada en Europa después de la Primera Guerra Mundial, y que alcanzó su punto culminante hacia los años 20, dando un valor insospechado a los productos que antes de la tragedia bélica apenas se cotizaban en los mercados, la sardina por ejemplo...". La industria pesquera crece del orden del 500 % hasta 1.930 respecto de sus dimensiones al comienzo de la década. Del mismo modo, la población crece de unos dos mil habitantes en 1.918 a más de seis mil en 1.930, superando en potencia económica a la capital del municipio matriz, Vejer de la Frontera.<sup>(3)</sup>

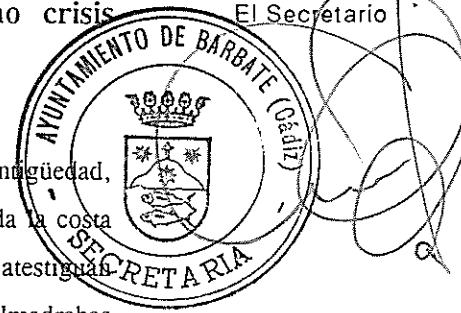
A partir de 1.928 se establece el Consorcio Nacional Almadrabero, empresa mixta formada por el Estado y los almadraberos constituidos en Sindicato Nacional. Esta concentración del capital industrial del subsector y cambio de escala de las plantas, instrumentos y operaciones productivas da lugar a un periodo de auge económico de las poblaciones vinculadas a la industria almadrabera, entre ellas Barbate,

donde comienza a funcionar el Consorcio en 1.929. Dicho periodo de auge y estabilidad económica alcanza -con algún pequeño descenso hacia 1.937 y no sin conflictos- hasta 1.956, en que su actividad comienza a declinar.

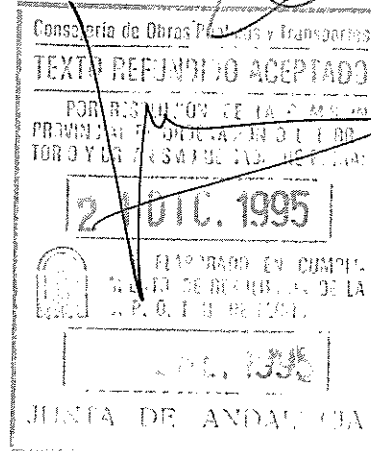
Durante veintisiete años el Consorcio es parte fundamental de la base económica de Barbate, aunque no con carácter exclusivo, ya que no hay que olvidar la importancia de otras producciones pesqueras que no siempre se mantuvieron en buena armonía con la empresa estatal. Sin embargo, las actividades pesqueras y las industrias conserveras que en ellas se apoyaban, constituyeron el sólido fundamento económico de la población de Barbate.<sup>(4)</sup>

A partir de 1.960 comienza el declive del sector pesquero, que entra en una recesión estructural con independencia de las ondas del ciclo económico general aunque, obviamente, los mínimos de éste repercuten en la gravedad de la situación económica local que, anteriormente, se mostraba como un bastión casi invulnerable a las veleidades cíclicas.

El colapso de la economía local sobrevino a principios de la década de los setenta, coincidiendo con la crisis energética que, a partir de 1.973, cortó en seco la anterior fase expansiva de la economía española -la etapa "desarrollista" de la tardía industrialización de nuestro país- y el "boom" inmobiliario y turístico que la acompañó. Mal momento pues, para buscar la alternativa a la crisis pesquera en un cambio hacia la incorporación al modelo global de desarrollo que había entonado ya su canto del cisne. La entrada de Barbate en ese tren lanzado cuesta abajo del que muchos pueden caer pero, pese a todo, nadie quiere bajarse, no pudo ser sino en furgón de cola. Fruto de tan inoportuna llegada es el carácter marginal y la bajísima calidad de la oferta turística generada, de la que es paradigma la calamitosa ocupación del frente de playa del actual paseo marítimo de Barbate, ejemplo de cómo destruir y malbaratar un valiosísimo recurso natural. Marginalidad que se manifiesta también en la proliferación de parcelaciones y viviendas ilegales para segunda residencia estacional.



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



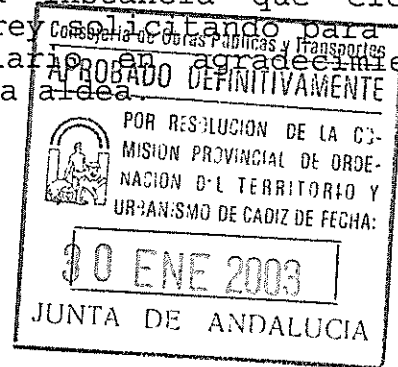
<sup>1</sup> Ana María Carreras España, Juan Francisco Romero López, Jesús Galán Vidal: "Barbate". Colección "Los pueblos de la Provincia de Cádiz". Edit. Diputación Provincial de Cádiz (1.988).

<sup>2</sup> Acta del Ayuntamiento de Vejer de 10 de mayo de 1.930 (op.cit.), donde se recoge la instancia que elevaron los barbateños y la corporación al rey Alfonso XIII, solicitando para D. Serafín Romeu Fages con título nobiliario en agradecimiento a su dedicación a la prosperidad de la aldea.

<sup>3</sup> op.cit.

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 1ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988795.

EL SECRETARIO



op.cit. "En 1.926 se capturaron en Barbate 4.800 atunes en la temporada de derecho y 6.438 en la de revés. El año que más atunes se cogieron fue en 1.949, en el que se capturaron 43.500. La media normal para los años 1.943 a 1.947 y de 1.953 a 1.958 fue de 24.000 atunes por temporada. En el resto se registra un promedio de 17.000 atunes por año. Pero a partir de 1.963 a 1.970 estas cantidades disminuyeron a unos 6.000 atunes y de 1.971 a 1.977 oscilaron entre 1.900 y 390 en el año en que menos se capturaron."

2.4.4. Estimación de la población estacional en el municipio de Barbate.

El interés por cuantificar y analizar la población estacional en el planeamiento urbanístico justifica por cuanto las estimaciones que de este estudio puedan derivarse servirán de referencia para la definición de una política de dotaciones de servicios públicos acorde con el volumen y las características internas de estas poblaciones.

El estudio de la población estacional se plantea a dos niveles de análisis:

1. Estimación del volumen total de población estacional.
2. Caracterización de la estructura socio-demográfica de dicha población.

El primer nivel de análisis se abordará a partir de dos tipos de fuentes:

1. Una primera aproximación se realizará a partir del Censo de Locales y Edificios de Octubre de 1990, que arroja datos relativos al número de viviendas ocupadas y vacías. Al total de viviendas vacías se le aplicará una media de ocupación, de lo que resultará una estimación de la población estacional. Este método exigirá estudiar las características de estas viviendas, conocer si se trata de viviendas unifamiliares o apartamentos en bloques, dadas su diferente capacidad de ocupación, para llegar así a una ponderación que haga tabula rasa entre ambos tipos de viviendas.

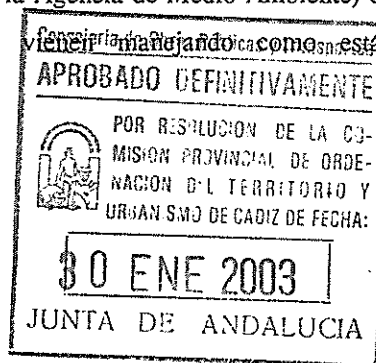
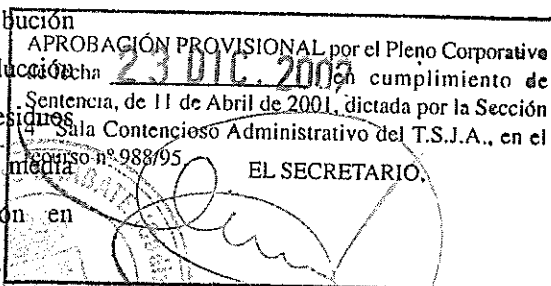
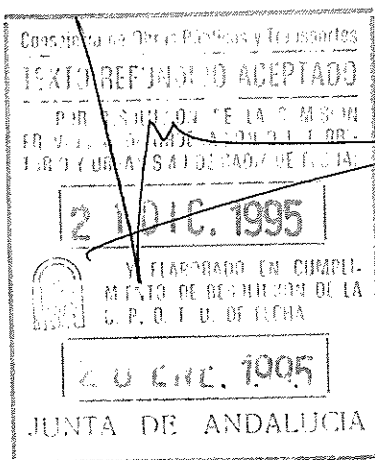
La desagregación de los datos obtenidos de esta fuente por Distritos y Secciones censales permitirá, además, estudiar la distribución de la población estacional en el municipio e internamente en el núcleo principal, Barbate.

2. Un segundo tipo de fuentes son las indirectas: consumos de agua, electricidad y producciones de basuras. Los dos primeros son de fácil obtención (Compañía Sevillana de Electricidad y Ayuntamiento) y facilitan datos mensuales, lo que permite, además, estudiar la distribución temporal del fenómeno. El método de las basuras, como los anteriores, relaciona la producción diaria de basura en temporada alta (dato que puede obtenerse del Plan Director de Residuos Sólidos de Cádiz elaborado por la Agencia de Medio Ambiente) con los coeficientes de media nacional que actualmente se viene manejando como estándares de producción en Kg/habitante/día.

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



Las fuentes y métodos descritos hasta ahora sólo permiten estimar el volumen de población estacional alojada en viviendas, apartamentos o chalets. Por ello, habrá que incluir también la oferta hotelera y extrahotelera y sus niveles de ocupación.

La contrastación entre los métodos de análisis expuestos dará una visión bastante aproximada a la realidad del fenómeno de la población estacional.

El segundo nivel de análisis, la caracterización del perfil sociodemográfico de la población estacional, sólo es posible desarrollarlo a partir de encuesta directa a los veraneantes. Por este motivo es imposible abordar esta parte del estudio en estas fechas.

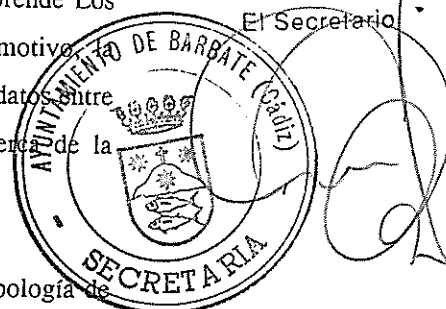
2.4.4.1. Estimación de volumen total de población estacional.

El Censo de Locales y Edificios de 1990 arrojaba las cifras siguientes conforme a la división estadística del municipio:

Cuadro 1. Distribución de la vivienda ocupada y vacía

Distrito	Sección	Total vivienda	Vivienda vacía	Vivienda ocupada
1	1	551	76	475
	2	507	99	408
	3	317	92	225
	4	315	62	253
	5	443	106	337
2	1	372	50	322
	2	590	15	575
	3	814	338	476
	4	706	106	600
	5	400	1	399
	6	375	22	353
	7	450	89	361
3	1	1548	971	577
4	1	1422	905	517
Total		8810	2932	5878

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



Los Distritos 1, 2 y 3 corresponden al núcleo de Barbate, mientras que el 4 comprende Los Caños de Meca, Zahara de los Atunes y el diseminado del término municipal. Por este motivo, la estimación de la población estacional que se deduzca de esta fuente sólo podrá desagregar los datos entre el núcleo de Barbate y el resto del municipio, si bien permitirá extraer conclusiones acerca de la distribución espacial de la población estacional dentro del núcleo principal.

El nivel de ocupación media por vivienda varía sensiblemente dependiendo de la tipología de vivienda imperante en el municipio. De la información recogida en los planos de "Tipología de la Edificación" y "Altura de la Edificación" se extraen las conclusiones siguientes:

. La tipología dominante en el núcleo de Barbate es la vivienda unifamiliar en manzana cerrada, de una o dos plantas. Este tipo de vivienda se localiza espacialmente en el casco antiguo del núcleo y la Barriada de los Potroñas, ocupando prácticamente la totalidad del Distrito 1, la Sección 4 del Distrito 2 y la parte interior de la Sección 1 del Distrito 3.

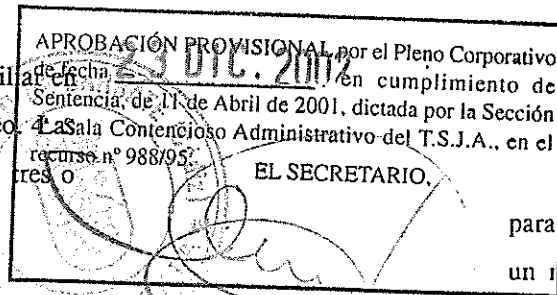
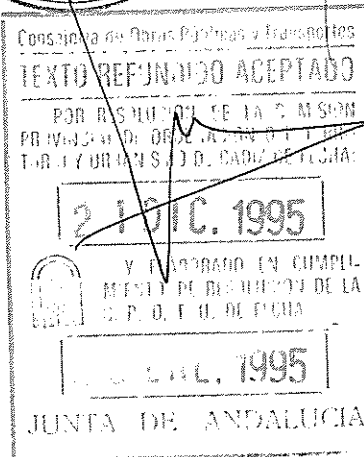
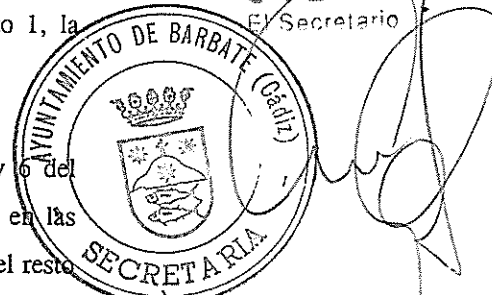
. La vivienda plurifamiliar en manzana cerrada se concentra en las Secciones 1, 3 y 6 del Distrito 2, donde es la tipología dominante; alterna con otras tipologías de viviendas en las Secciones 2 y 7 del Distrito 2 y en la Sección 1 del 3 y es un fenómeno muy puntual en el resto del núcleo. Las alturas más frecuentes son tres o cuatro plantas, y sólo ocasionalmente se supera este número.

. La vivienda plurifamiliar en edificación aislada tiene una menor representación en el núcleo de Barbate y ocupa la totalidad de la Sección 5 del Distrito 2 con una altura de tres plantas; aparece intercalada entre otras tipologías en las Secciones 2 del Distrito 2, en las Barriadas de San José y Fátima con una altura de cuatro plantas, en la 7 del Distrito 2, en la Barrida Jarillo, también con cuatro plantas, en la Sección 5 del Distrito 1, en la Barriada del Mar y en la Sección 1 del Distrito 3 a lo largo del Paseo Marítimo, donde las alturas se elevan hasta cinco plantas.

. En el núcleo de Zahara de los Atunes es casi exclusiva la tipología de vivienda unifamiliar en manzana cerrada, y en edificación aislada sólo en el sector más meridional del núcleo. Las edificaciones presentan alturas de una planta o dos plantas y sólo muy ocasionalmente tres o cuatro.

. En el núcleo de Los Caños de Meca es la vivienda unifamiliar la dominante y concretamente en edificación aislada (chalets) de una o dos plantas. La vivienda plurifamiliar en edificación

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1995**



abierta se sólo aparece de forma muy concentrada en la Urbanización Playa del Estrecho, en edificaciones de tres plantas.

En definitiva, puede concluirse que la tipología de edificación dominante en el municipio es la vivienda unifamiliar en manzana cerrada, o aislada en los dos núcleos menores, y alturas de una o dos plantas. La vivienda plurifamiliar sólo aparece de forma significativa en el núcleo de Barbate, en las áreas de crecimiento del mismo, concretamente en el sector occidental y a lo largo del Paseo Marítimo. En Zahara de los Atunes es prácticamente inexistente y en Los Caños de Meca aparece muy concentrada en la Urbanización Playa del Estrecho. En todos estos casos, las alturas dominantes son tres o cuatro plantas.

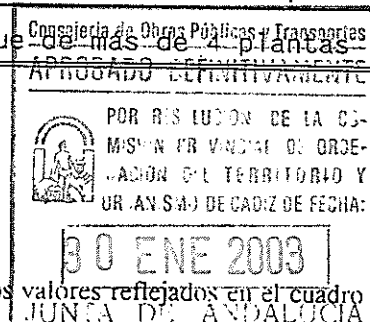
El análisis, aunque somero, de la tipología y alturas de la edificación se justifica en base a las variaciones que en función de ellas suelen presentar los niveles de ocupación.

El cuadro 2 refleja los resultados obtenidos en el "Libro Blanco de la Costa del Sol" elaborado por la Dirección General de Turismo de la Junta de Andalucía como valores medios de ocupación (habitantes/vivienda) en función de la tipología edificatoria.

Cuadro 2. Niveles de ocupación por tipología edificatoria

Tipología edificatoria	Nivel de ocupación
Unifamiliar dispersa	4,30
Unifamiliar adosada	4,29
Bloques de menos de 4 plantas	3,63
Bloque de más de 4 plantas	4,14

Los valores reflejados en el cuadro anterior constituyen valores medios obtenidos globalmente para toda la Costa del Sol, incluyendo, tanto áreas de turismo familiar, mayoritariamente nacional y con un nivel de ocupación elevado, como sectores dedicados casi exclusivamente al turismo extranjero (Torremolinos, Benalmádena...), compuesto sobre todo por parejas y familias con un número menor de



miembros. Por este motivo, por contemplar un espectro amplio de las formas de turismo, se consideran adecuados para su aplicación al caso concreto del municipio de Barbate.

Del estudio conjunto de los planos sobre "Tipología y Alturas de la Edificación" y el desgregado estadístico de las viviendas en el municipio de Barbate se han obtenido las aproximaciones recogidas en el cuadro 3 en relación con la distribución de la vivienda por tipología edificatoria y divisiones censales.

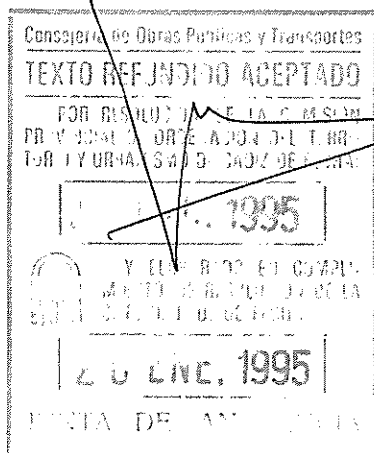
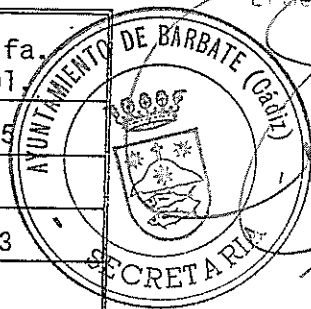
Cuadro 3. Distribución porcentual de la vivienda por tipología edificatoria.

Distrito	Sección	Unifam. adosada	Unifam. dispersa	Plurifa -4 pl.	Plurifa +4 pl.
1	1	95			
	2	98		2	
	3	90		7	3
	4	100			
	5	60		40	
2	1			100	
	2			100	
	3	15		60	25
	4	97		3	
	5			100	
	6			100	
	7	5		95	
3	1	20		70	10
4	1	55	35	10	

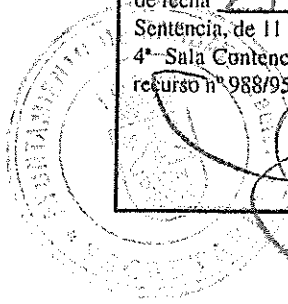
Aprobado por el Pleno Municipal en **19 MAYO 1995**  
El Secretario



Aprobado por el Pleno Municipal en **6 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 n° 988/95.  
EL SECRETARIO.



Para la estimación de la población estacional se aplicarán estos porcentajes a la vivienda vacía, considerando que ésta se distribuye uniformemente al interior de cada Sección Censal.

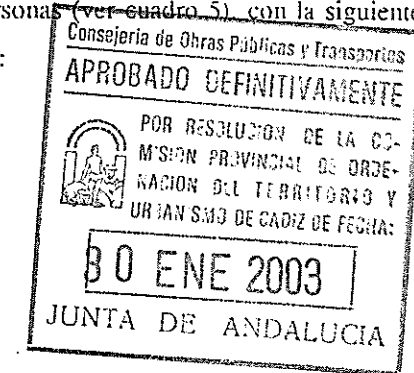
Sin embargo, es evidente que no puede considerarse a la totalidad de viviendas vacías susceptibles de incorporarse a la oferta de viviendas de segunda residencia. En los núcleos de Zahara de los Atunes y Los Caños de Meca (Distrito 4) se mantendrá un 5% como porcentaje de viviendas vacías fuera del mercado de viviendas de uso estacional. En el núcleo de Barbate, por el contrario, se considerará este porcentaje sólo en la Sección 1 del Distrito 3, donde se concentran casi la mitad de las viviendas vacías en edificaciones en bloques de cuatro y cinco plantas. Estas viviendas se localizan a lo largo del Paseo Marítimo y claramente constituyen la oferta de segunda residencia. En el resto del núcleo se considerará que sólo la mitad de las viviendas vacías tienen este uso en los meses de verano.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, el total de viviendas ofertadas como de segunda residencia en el municipio de Barbate es de 2.312 (ver cuadro 4).

Cuadro 4. Viviendas vacías con uso de segunda residencia

Población	Nº Viviendas
Núcleo de Barbate	1.452
Resto del Municipio	860
<b>TOTAL</b>	<b>2.312</b>

Como resultado de aplicar a la vivienda vacía por secciones los porcentajes recogidos en el cuadro 3 se obtiene el número hipotético de viviendas vacías por tipología edificatoria. Multiplicando éstas por los niveles de ocupación recogidos en el cuadro 2 se obtiene una población estacional total de 9.274 personas (ver cuadro 5) con la siguiente desagregación por Secciones y Distritos Censales (ver cuadro 6):



Cuadro 5. Estimación de la población estacional por núcleos

Población	Pob. Estacional
Núcleo de Barbate	5.639
Resto del municipio	3.635
<b>TOTAL</b>	<b>9.274</b>

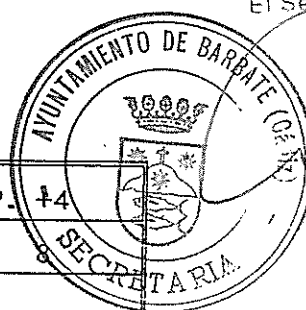
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **19 MAYO 1995**  
El Secretario



Cuadro 6. Distribución de la población estacional por secciones y distritos censales

Distrito	Sección	U. ados.	U. disp.	P. -4	P. +4
1	1	154			
	2	210		4	
	3	176		11	8
	4	133			
	5	137		76	
2	1			91	
	2			29	
	3	107		367	178
	4	219		7	
	5			4	
	6			40	
	7	9		156	
3	1	789		2.345	381
4	1.	2.029	1.294	312	
<b>Total</b>		<b>3.963</b>	<b>1.294</b>	<b>3.442</b>	<b>575</b>

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



De entre los métodos indirectos de evaluación de población estacional (consumos eléctricos, de agua, producción de basuras...) el más fiable es, sin duda, el que permite estimar la población veraneante a partir de los consumos de energía eléctrica. La Compañía Sevillana de Electricidad facilita actualmente los consumos por núcleos y actividades a cuatro dígitos de la clasificación de CNAE, ofreciendo la posibilidad de diferenciar exclusivamente los de uso doméstico, mientras que los consumos facturados de agua, facilitados por el Ayuntamiento, no permiten esta diferenciación.

Por este motivo, esta primera aproximación a la población estacional del municipio de Barbate se basará en las deducciones del análisis de consumos eléctricos de uso domésticos facturados por Sevillana durante los años 89 y 90 (ver cuadros 12, 13 y 14 del anexo).

De la información contenida en ellos, se han estimado las siguientes medias de consumos por abonado (equivalente a familia) y núcleo de población (ver cuadro 7), considerando que en los meses de verano se produce una disminución de los consumos de un 15%, ya que en estas poblaciones no es frecuente la instalación de aparatos de aire acondicionado, el electrodoméstico que más consume y que lleva a incrementar los consumos en áreas urbanas en los mismos meses.

Cuadro 7. Consumos medios en Kw/h por abonado, núcleo y temporada

Núcleo	Invierno		Verano	
	1989	1990	1989	1990
Barbate	93	101	79	85
Zahara	83	79	71	67
Los Caños	111	127	94	108

En base a estas estimaciones y a partir de los datos de consumos totales recogidos en los cuadros 12, 13 y 14 se ha obtenido el número hipotético de abonados por núcleos, diferenciando entre los meses de temporada de verano (de Junio a Septiembre) y de invierno (de Octubre a Mayo), y calculado el incremento entre ambas épocas del año (ver cuadro 8).

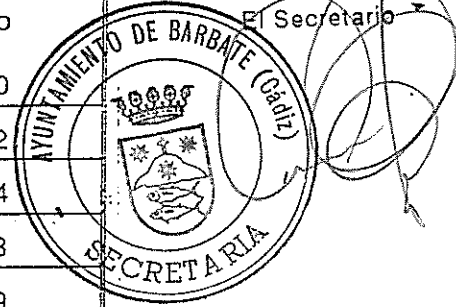
Conselleria de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**30 ENE 2003**  
JUNTA DE ANDALUCIA

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.

Cuadro 8. Abonados en invierno y verano e incremento

Núcleo	Invierno		Verano		Incremento	
	1989	1990	1989	1990	1989	1990
Barbate	6821	6997	8592	8309	1771	1312
Zahara	599	601	705	705	106	104
Los Caños	549	606	984	839	435	233
TOTAL	7969	8204	10281	9853	2312	1649

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995



Finalmente, para concluir la estimación del volumen total de población estacional a la residente en viviendas de segunda residencia hay que añadir la alojada en los establecimientos hoteleros y extrahoteleros, los campings, fundamentalmente. La oferta en este sentido ofrecida por el municipio de Barbate se resume en el cuadro 10.

Cuadro 10. Oferta hotelera y extrahotelera.

Instalación	Nº plazas
Hostal Residencia Galia	19
Hotel Gran Sol	21
Pensión Antonio	14
Pensión Nicolás	20
Pensión Castro	32
Pensión Daniel	20
Pensión Mediterráneo	50
Pensión Miramar	33
Pensión Williams	28
Pensión Sevilla	38
Camping Faro de Trafalgar	551
Camping Camaleón	560
Camping Caños de Meca	750
TOTAL	2.136

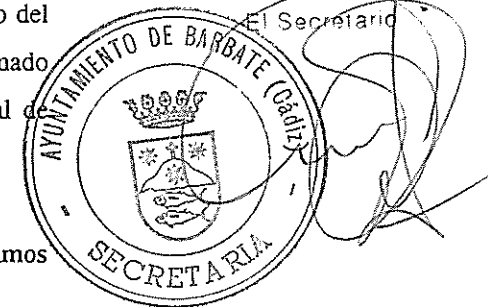
El incremento de hipotéticos abonados en verano respecto al invierno puede asimilarse a un incremento en el número de familias. En consecuencia, si se multiplican éstos por el tamaño medio del núcleo familiar de la población veraneante aplicado anteriormente a la vivienda vacía (4,09), estimado a partir de los datos del "Libro Blanco de la Costa del Sol" publicado por la Dirección General de Turismo se obtienen los datos siguientes:

Cuadro 9. Estimación de la población estacional por núcleos a eléctricos

Núcleo	1989	1990
Barbate	7.243	5.366
Zahara	434	425
Los Caños	1.779	952
TOTAL	9.456	6.743

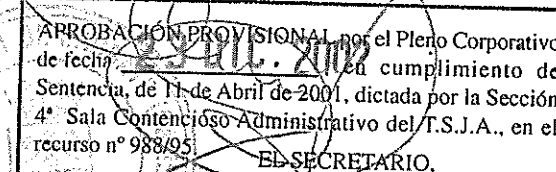
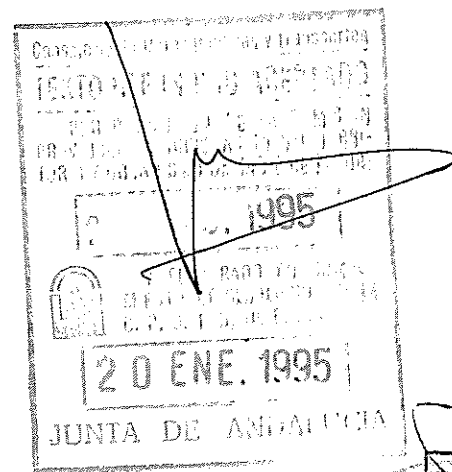
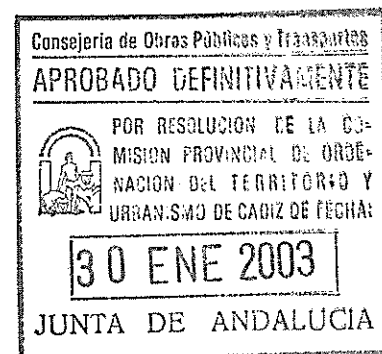
partir de consumos

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB. 1996



Teniendo en cuenta el reducido tamaño medio de las instalaciones hoteleras (28 plazas) y extrahoteleras puede considerarse un nivel de ocupación de las mismas del 100% en los meses de temporada estival. En consecuencia, a la población estacional residente en viviendas habría que añadir las alojadas en estos servicios turísticos.

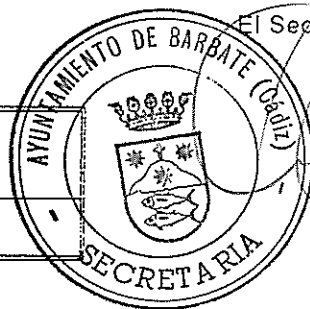
En definitiva, como resumen de los dos métodos de estimación del volumen total de población estacional (el análisis del número de viviendas vacías y de los consumos energéticos) en el municipio de Barbate puede concluirse que ésta osciló en el año 1990 entre los máximos y mínimos recogidos en el cuadro 11. Según el método de las viviendas vacías, la población estacional representa un incremento de un 53% respecto a la residente de forma permanente, mientras que por el método de los consumos eléctricos se reduce a un 42%.



Cuadro 11. Estimación del volumen total de población estacional

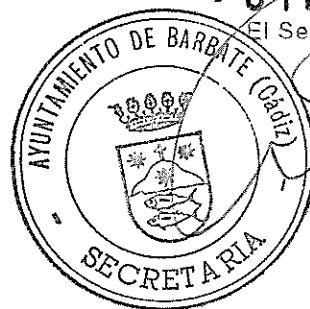
Máximos Método de las viviendas	Mínimos Método de consumos elec.
11.410	8.879

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



El Secretario

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**

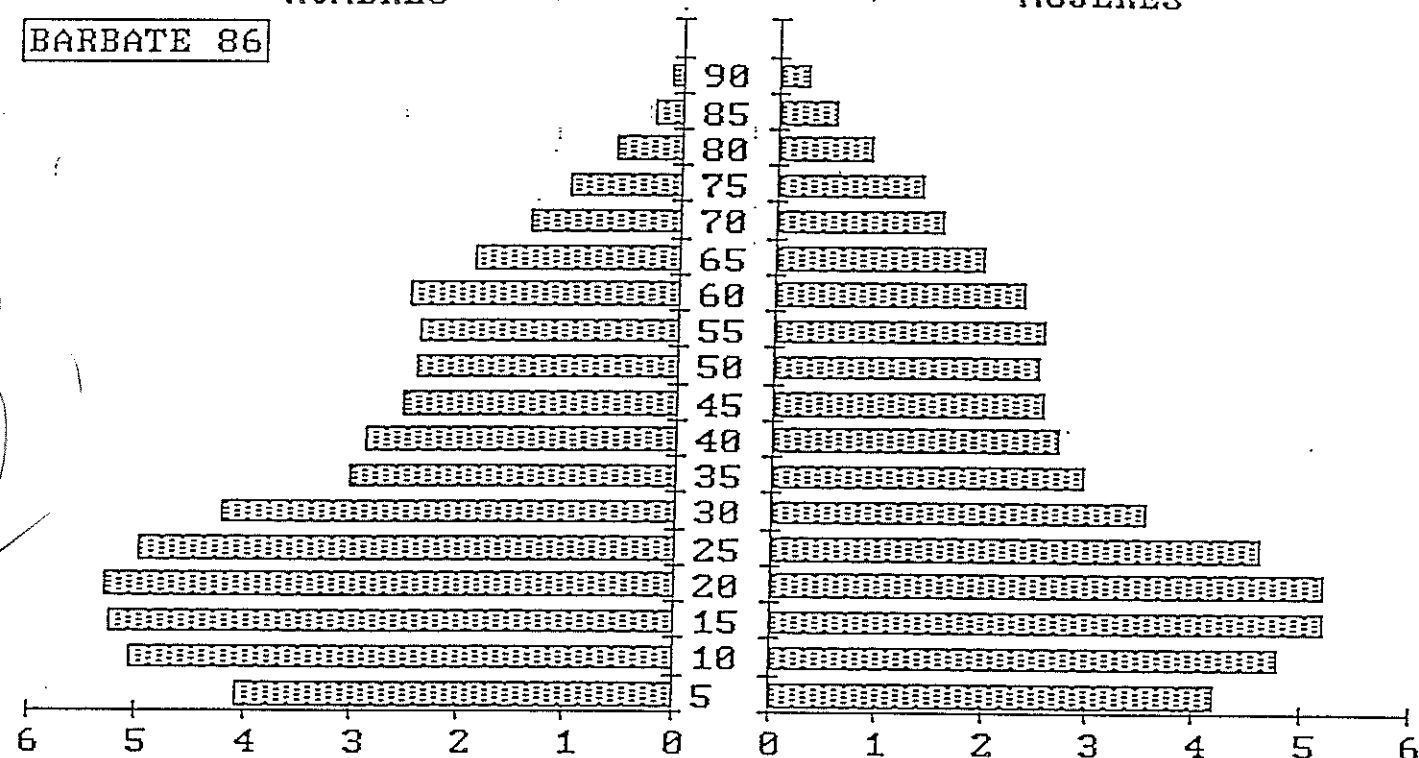


El Secretario

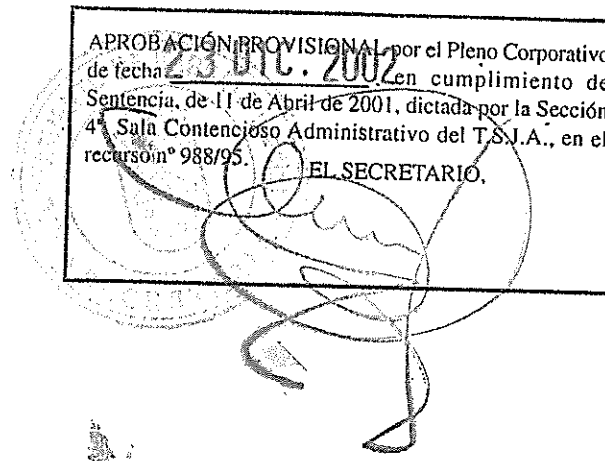
BARBATE 86

HOMBRES

MUJERES



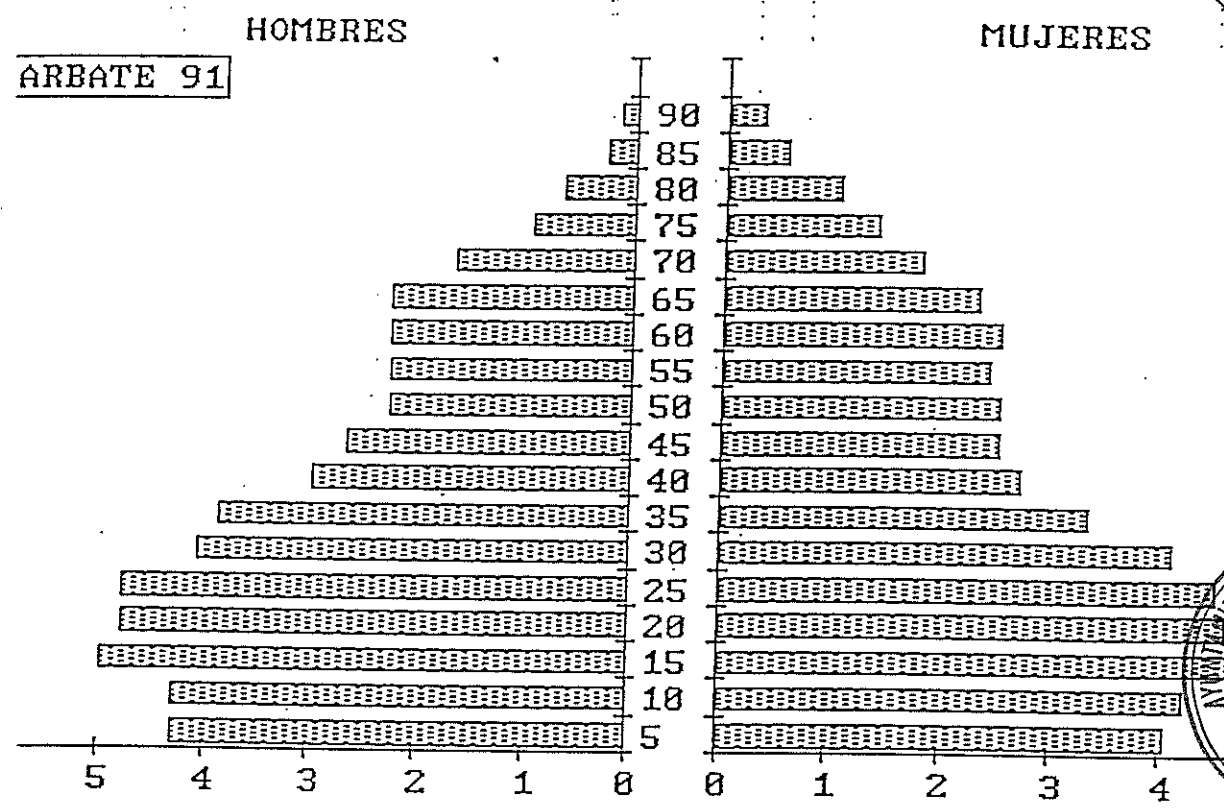
APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo  
de fecha **23 DIC. 2002** en cumplimiento de  
Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección  
4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el  
recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.



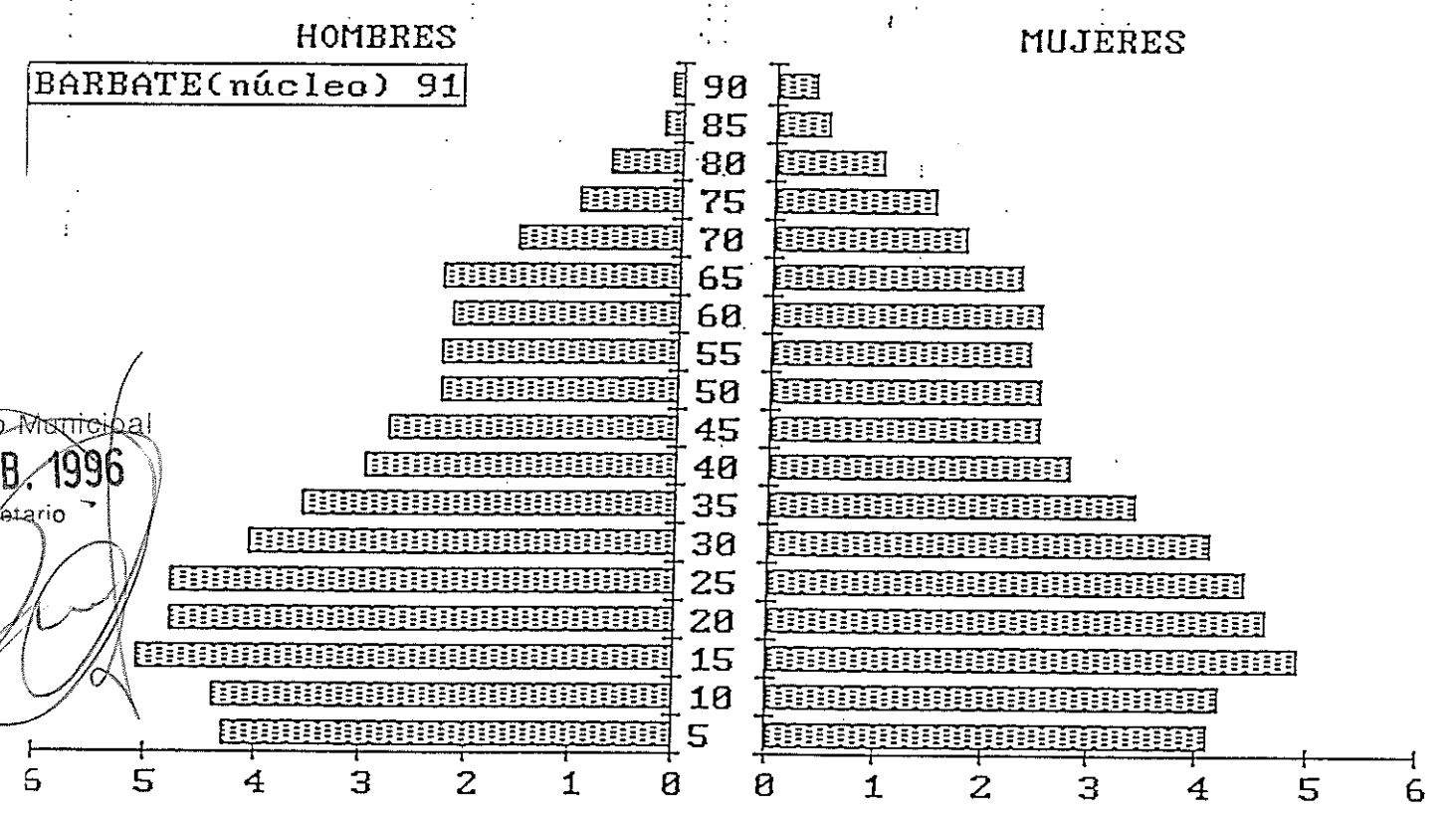
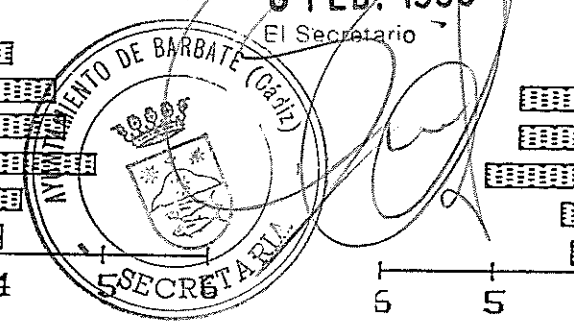
Handwritten signature and stamp with the number 1005.

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

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 25 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.

21 DIC. 1995

1995

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



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

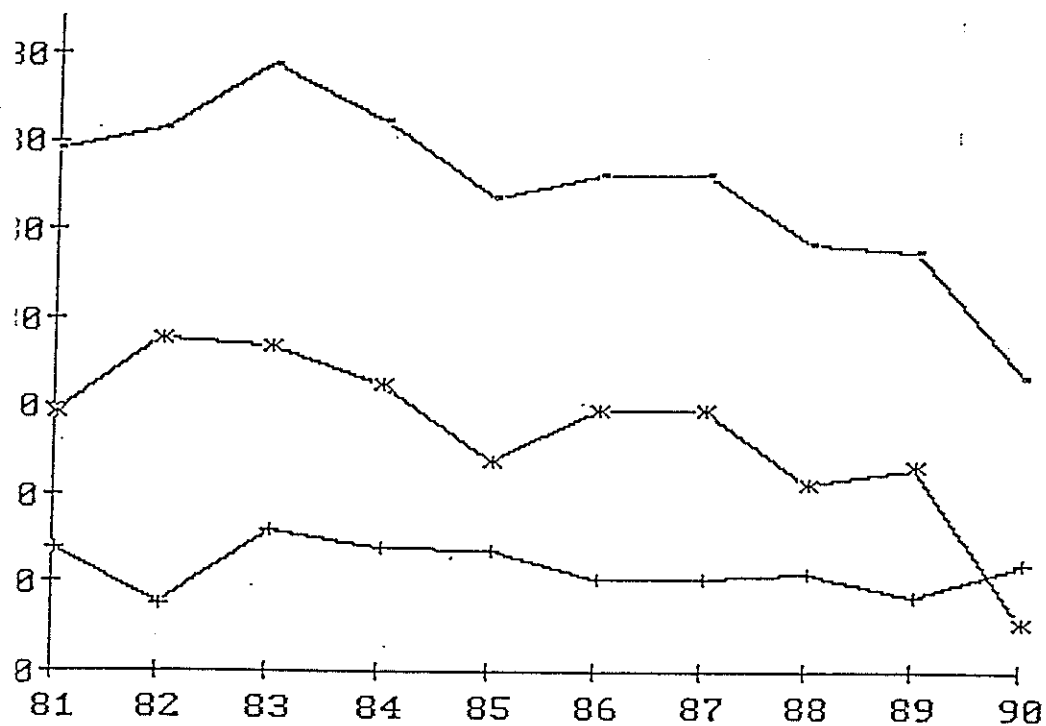


El Secretario

2.4.4.2. Distribución espacial de la población estacional.

La desagregación que ofrece el Censo de Locales y Edificios de 1990 permite analizar la distribución de la población no residente en el municipio e internamente dentro del núcleo principal. Según los resultados obtenidos en la estimación de la población estacional por el método de las viviendas vacías (ver cuadro 5), el 61% de ésta se aloja en el núcleo de Barbate y el 39% restante en los núcleos de Zahara de los Atunes y Los Caños de Meca.

MOVIMIENTO NATURAL 81-90



— NACIDOS  
+ MUERTOS  
\* CTO. NATURAL

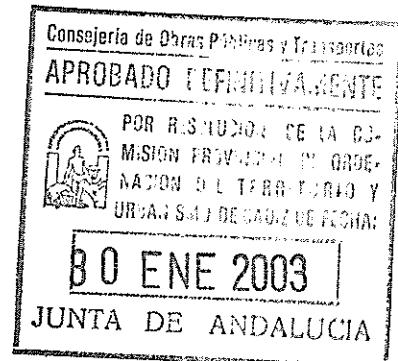
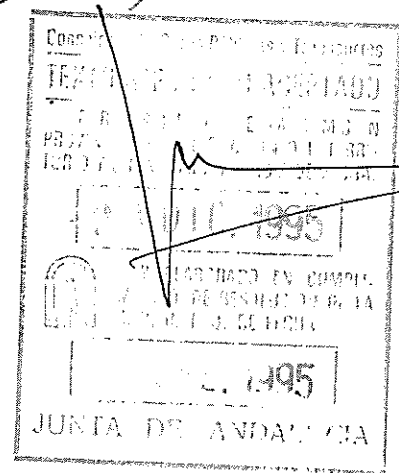
Aprobado  
por el Pleno Municipal



El Secretario

**6 FEB. 1996**

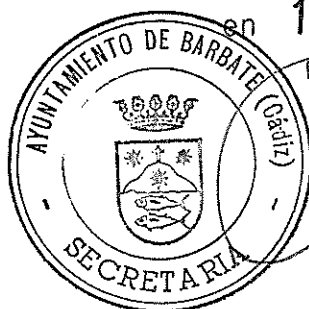
Por otra parte, de la observación del cuadro 6 se deduce que el 62% de la población estacional en el núcleo de Barbate se concentra en la Sección 1 del Distrito 3, a lo largo del Paseo Marítimo, y un 12% en la Sección 3 del Distrito 2, correspondiendo ambas Secciones al frente de playa. El 25% restante se distribuye desigualmente por el resto del núcleo.



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,

ANEXO

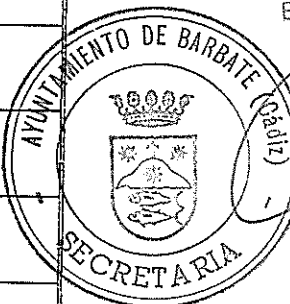
Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **19 MAYO 1995**  
El Secretario



Cuadro 12. Consumos energéticos por meses. Barbate

Meses	Consumos. Años 1989 y 1990
Diciembre-Enero	1.432.344 1.436.887
Febrero-Marzo	1.247.637 1.441.880
Abril-Mayo	1.201.498 1.317.017
Junio-Julio	1.238.043 1.348.413
Agosto-Septiembre	1.510.373 1.513.023
Octubre-Noviembre	1.271.157 1.524.738

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario

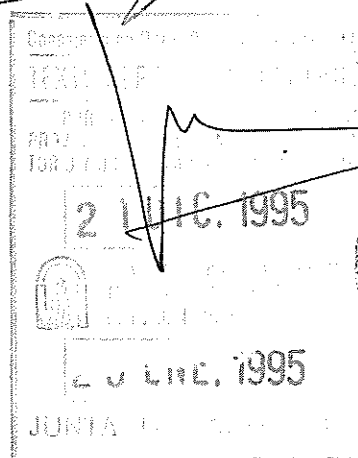


Cuadro 14. Consumos energéticos por meses. Los Caños de Meca.

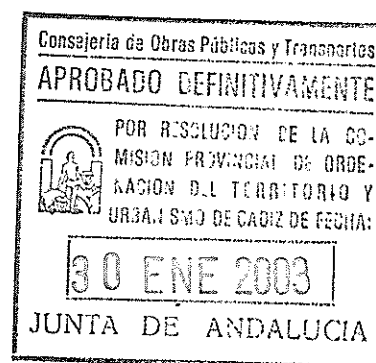
Meses	Consumos. Años 1989 y 1990
Diciembre-Enero	140.256 106.259
Febrero-Marzo	99.046 153.704
Abril-Mayo	114.902 120.651
Junio-Julio	121.068 175.936
Agosto-Septiembre	263.168 198.719
Octubre-Noviembre	170.687 261.481

Cuadro 13. Consumos energéticos por meses. Zahara de los Atunes

Meses	Consumos. Años 1989 y 1990
Diciembre-Enero	114.268 86.576
Febrero-Marzo	101.542 105.688
Abril-Mayo	82.718 73.341
Junio-Julio	88.221 92.087
Agosto-Septiembre	114.586 101.429
Octubre-Noviembre	107.301 124.680



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.



2.4.5. MERCADO DE TRABAJO.

2.4.5.1. Actividad y paro.

La tasa de actividad general del municipio (51%) se situaba en 1986 en valores muy próximos a la media regional (51'2%) y un punto por encima de la tasa provincial (50%). Esta relativa mayor intensidad en la utilización de la fuerza de trabajo se produce incluso cuando la participación femenina en la actividad es bastante inferior a la media, y se apoya fundamentalmente en la anticipación en la edad de incorporación al trabajo de los jóvenes. A este respecto, la distribución por grupos de edad de los activos es bastante significativa.

CUADRO 1. COMPOSICION POR EDAD DE LA POBLACION ACTIVA (%)

GRUPOS DE EDAD	15-25	35	45	50	+50
BARBATE	33	27	18	14	8
CADIZ	27	29	20	15	9

En el grupo de los menores de 25 años se concentra el 33% de los activos, de los que el 3% tiene menos de 15 años, en contraste con la provincia que concentra el grupo más numeroso de población activa en el intervalo de los 25 a 35 años.

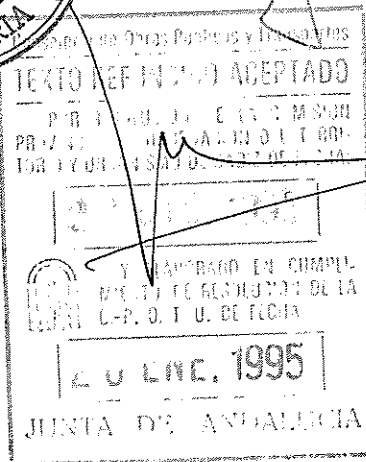
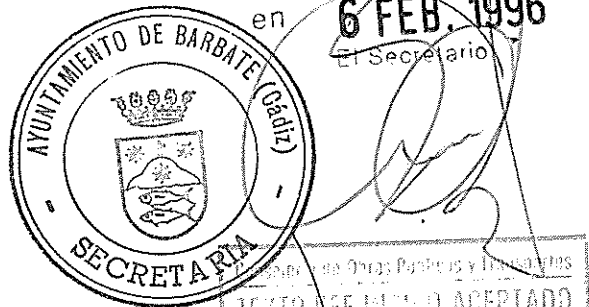
Sin embargo, la distribución por edades de la población ocupada (activos que trabajan) no muestra esta polarización hacia las edades más jóvenes, componiéndose de una forma más equilibrada ya que los menores de 25 años sólo reúnen el 16% del total de ocupados; mientras que son las edades intermedias, especialmente las comprendidas entre 35 y 45 años, las que concentran más de 1/3 de activos que trabajan.

En efecto, la mayor parte de los activos con menos de 15 años forman parte del grupo de los parados. La tasa de paro en el Municipio (34%), está muy próxima a los valores medios de la región (33%), aunque existen claras diferencias en la situación de los parados con respecto al contexto regional y provincial. En Barbate más de la mitad de los activos parados, concretamente el 60'5%, están buscando su primer empleo, cifra que se eleva por encima de la media provincial (40% de parados buscando primer

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

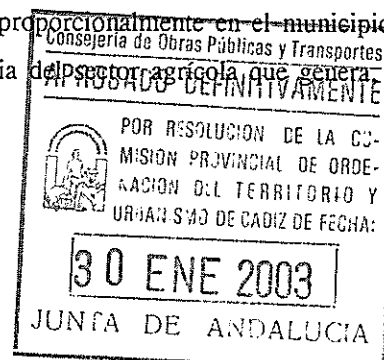


Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



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 de la Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95.

EL SECRETARIO,



empleo) ya de por sí bastante alta.

Esta circunstancia pone de manifiesto las dificultades del mercado de trabajo local para dar empleo a las generaciones que están incorporándose a la edad activa que, como se vio en apartados anteriores, proceden de la expansión demográfica de los años 60, que fue especialmente nutrida en Barbate.

2.4.5.2. Actividad y paro por sectores.

La distribución de activos obtenida con los datos del Padrón Municipal de Habitantes de 1986 muestra una clara polarización hacia dos sectores de actividad: el primario (agricultura y pesca) y el sector servicios, que concentra casi el 50% de la población activa.

CUADRO 2. % ACTIVOS POR SECTORES

	PRIMARIO	SECUNDARIO	CONSTRUCCION	SERVICIOS
BARBATE	37	9	9	45
CADIZ	16	27	9	52
ANDALUCIA	23	17	9	50

La industria tiene una representación muy inferior al ámbito provincial mientras que la construcción se sitúa en unos niveles de empleo medios, en contraste con la situación de otros municipios de la banda litoral que concentran en la construcción al 15% e incluso 20% de los activos.

La situación en el empleo de la mayor parte de los ocupados es la de trabajador fijo (70%) y es de destacar el peso de los pequeños empresarios (patronos y empresarios sin personal) entre los que se contabiliza el 12% de la población ocupada. Por su parte los trabajadores eventuales (17%), son bastante menos proporcionalmente en el municipio que en la provincia o la región, sobre todo por la escasa presencia del sector agrícola que genera en mayor medida que otros sectores, la eventualidad en el empleo.

Las estadísticas anuales que ofrece el Instituto Nacional de Empleo sobre Paro Registrado (no incluye a demandantes no parados como estudiantes, trabajadores eventuales, etc), sitúan la media mensual de parados en 1989 en torno a los 2.236. Estas estadísticas no recogen a los pescadores, cuyas demandas de empleo se tramitan directamente en el Instituto Social de la Marina. Las cifras facilitadas por este Instituto sitúan el nivel de paro en 240 como media mensual, aunque las oscilaciones según los meses sean extremas por los períodos de veda ecológica en los que toda la flota permanece amarrada (1.400 pescadores).

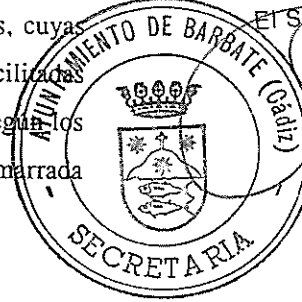
Reuniendo estas dos distintas fuentes resulta, en conjunto, que el paro medio mensual afecta a unas 2.476 personas, cifra próxima, aunque ligeramente superior, a las 2.340 que arroja el Padrón Municipal de Habitantes para Marzo de 1986. De la distribución de parados en 1989 es destacable el porcentaje de desempleados que no han trabajado antes (35%), rasgo que se ha comentado anteriormente y que en las estadísticas del INEM aparece menos acentuado que en los datos del Padrón. Por sectores es el terciario el que genera más demandas de empleo (29%) seguido del primario (13%) grupo en el que se incluyen los trabajadores del mar que en total concentran 2/3 de todo el paro que genera este sector. Por su parte, la construcción y la industria se sitúan prácticamente en los mismos niveles de paro que el primario, con un 11% y 12% respectivamente.

CUADRO 3. PARO POR SECTORES (Media Mensual) 1989

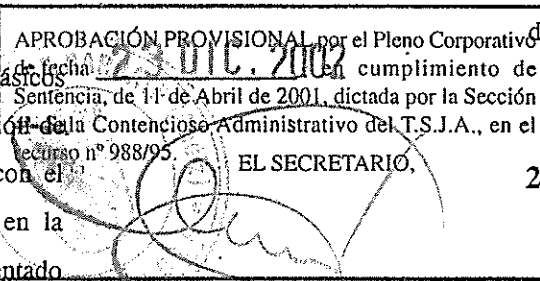
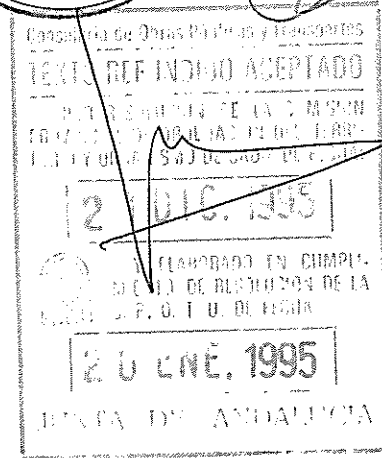
	AGRICULTURA	PESCA	INDUSTRIA	CONSTRUCCION	SERVICIOS SIN EMPLEO	ANTERIOR
	83	240	296	272	712	872

La evolución del volumen de parados por meses, pone de manifiesto uno de los rasgos básicos de la economía de Barbate que es la marcada estacionalidad del empleo, basada en una disminución de la oferta de trabajo durante los meses de invierno y un aumento en el verano, coincidiendo con el aumento de demanda de servicios que genera el turismo y con los meses de más actividad en la construcción. Y esta estacionalidad se produce incluso sin considerar la pesca que, como se ha comentado anteriormente, se caracteriza más que cualquiera de las otras ramas o subsectores por la temporalidad del trabajo ya que hay períodos en los que toda la flota está en activo, y meses en los que está "amarrada" al completo. En la evolución anual del Paro Registrado por sectores, tanto la construcción como la

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
6 FEB. 1996



industria y los servicios presentan un fuerte descenso en los meses estivales que tiene su punto más bajo en Julio y Agosto. En cambio durante 1989 el subsector agrario ha seguido una evolución ascendente desde el inicio del año, y fueron precisamente los meses de verano los que registraron más demandas de empleo.

2.4.5.3. Relación entre oferta y demanda de empleo.

A lo largo de 1989 las demandas registradas mensualmente superan a los puestos ofrecidos en una proporción superior al 50% (348/160 como media mensual). Pero por sectores esta proporción varió considerablemente. Mientras que en los servicios y el sector primario la relación entre demanda y oferta es relativamente equilibrada (106/91 y 31/25, respectivamente), en la construcción los demandantes duplican los puestos ofertados (62/25) y en la industria lo superan ampliamente (32/20).

Tanto la oferta como la demanda se concentra mayoritariamente en los servicios, ofrece una media de 91 puestos de trabajo al mes, lo que supone el 57% de puestos de trabajo generados. El resto de empleo ofertado se reparte homogéneamente entre el sector primario (15%) y secundario (12%) por un lado, y la construcción por otro (16%).

En cuanto a la distribución de la demanda por sectores y ramas de actividad, son el comercio y la hostelería (17%) y en menor medida los servicios públicos y la administración (11%) los que más demandantes reúnen entre las ramas del Terciario; mientras que otras especializaciones como el transporte y las comunicaciones (2%) o el asesoramiento a empresas o instituciones financieras (0'7%), están escasamente representadas. Por su parte la demanda que corresponde a la industria se concentra mayoritariamente en las industrias manufactureras y de alimentación y bebidas (8'5%), y es la construcción el subsector con mayor volumen de demandantes (18%). Son, en definitiva, las ramas que requieren menos nivel de cualificación y especialización, las que registran la mayoría de las demandas de empleo, destacando significativamente la hostelería y la construcción.

2.4.5.4. Contrataciones.

En la oficina de Barbate se contabilizaron a lo largo de 1989 unos 1.116 contratos de trabajo y colaboración social. El 60% de éstos se han canalizado a través de contratos de duración limitada para realización de obras y servicios determinados, mientras que los contratos indefinidos no llegaron al 1%.

Por su parte, las medidas de fomento al empleo han tenido una repercusión significativa al canalizar el 30% de los contratos tramitados por INEM. La mayor parte son contratos temporales o tiempo parcial (19%) aunque es de destacar el relativo éxito de contratos orientados a favorecer el empleo juvenil, en concreto los contratos para la formación de jóvenes mayores de 16 años y menores de 30 que han concentrado el 6% del total. Sin embargo, otros colectivos como minusválidos o mayores de 45 años quedaron al margen de las modalidades más utilizadas para contratar.

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

La incidencia de los contratos acogidos a los convenios entre INEM con otras administraciones y organismos ha sido relativamente escasa 6%, sobre todo si se establecen comparaciones con otros Municipios. Unicamente el 3% de los contratos se han canalizado a través de convenios entre INEM y Corporaciones locales adscritos al Programa de Empleo Rural, mientras que el otro 3% corresponde a Convenios del INEM con el MOPU.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario

Por sectores de actividad, ha sido el sector servicios el que ha concentrado el mayor número de contratos (50%) seguido de la construcción (25%) y la industria (18%). Las contrataciones para actividades agrícolas o pesqueras no han llegado siquiera al 1%.

2.4.6. RECURSOS E INVERSIONES PUBLICAS.

La capacidad de financiación de las AAPP ha ido decreciendo, teniendo un máximo relativo a período de un 0,5 en 1972 y un mínimo de -6,7 en 1985.

Tabla I INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS, CAPACIDAD DE FINANCIACION Y AHORRO DE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS (1970-1986).

AÑOS	PORCENTAJE SOBRE LA RENTA NACIONAL					MILES DE PESETAS CORRIENTES	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1970	20,6	20,1	0,3	3,7	27,5	-2,2	-8,0
1971	20,7	21,2	-0,8	2,7	111,7	26,8	24,0
1972	21,6	21,0	0,5	3,6	44,2	-8,0	-18,1
1973	22,3	21,1	1,0	3,9	95,5	-43,7	-45,8
1974	21,6	21,3	0,2	3,1	42,8	-5,4	-12,8
1975	23,1	22,8	0,2	3,3	115,7	-15,0	-13,0
1976	22,9	23,1	-0,2	2,6	-163,0	-30,2	18,5
1977	25,3	25,7	-0,5	2,9	44,5	21,2	47,5
1978	26,0	28,2	-1,7	1,1	92,3	181,1	196,0
1979	27,0	31,8	-1,8	0,7	67,7	166,6	246,0
1980	30,1	33,7	-2,6	0,6	96,1	387,6	401,3
1981	30,8	35,7	-3,8	0,0	73,7	491,6	666,8
1982	31,2	37,7	-5,5	-0,5	103,2	1136,1	1100,1
1983	33,3	39,2	-4,8	0,0	98,7	1075,5	1089,4
1984	33,7	40,2	-5,3	-0,9	100,8	1339,1	1327,7
1985	35,2	43,0	-6,7	-1,1	88,5	1658,7	1873,8
1986	36,6	43,0	-5,7	-0,3	89,1	1632,0	1830,0

Notas:  
(1) Porcentaje de los recursos no financieros de las AAPP en la renta nacional.  
(2) Porcentaje de los gastos no financieros de las AAPP en la renta nacional.  
(3) Porcentaje de la capacidad de financiación de las AAPP en la renta nacional.  
(4) Porcentaje de ahorro de las AAPP en la renta nacional.  
(5) Porcentaje de las necesidades de financiación del Estado dentro de las AAPP.  
(6) Necesidad de financiación del Estado (miles de millones de pesetas).  
(7) Necesidades de financiación de las AAPP (miles de millones de pesetas).

Fuentes: F. Comín (1.985b), ICAE (1.987), E. Urial (1.986), Banco de España (1.987). Papeles de Economía Española.

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

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REVISADO ACEPTADO**  
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CAJIZ DE FECHA:  
**20 DIC. 1995**  
Y APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE BARBATE DE FECHA:  
**20 ENE. 1995**  
JUNTA DE BARBATE

**APROBACION 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.

Tabla II ESTRUCTURA INSTITUCIONAL DE LOS INGRESOS CORRIENTES DE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS.

AÑOS	(1)	(2)	(3)	(4)
1970		9,2	54,1	33,7
1971		9,1	51,4	36,7
1972		8,1	50,4	38,9
1973		7,4	51,5	38,6
1974		7,7	48,1	41,5
1975		7,4	47,1	42,9
1976		7,4	48,2	41,4
1977		6,8	46,2	44,5
1978		6,7	42,9	47,9
1979	0,07	6,4	42,6	48,4
1980	0,25	9,3	40,9	46,6
1981	1,75	10,7	38,7	47,1
1982	3,81	11,3	31,4	52,3
1983	5,26	12,1	33,2	47,9
1984	7,57	13,2	30,5	47,6
1985	9,15	13,1	31,0	46,0
1986	9,71	13,0	29,4	44,7

Notas:  
(1) Comidades Autónomas.  
(2) Corporaciones locales.  
(3) Estado (excluidas transferencias).  
(4) Seguridad social.

Fuentes: Cálculos a partir de F. Comín (1985b) e ICAE (1987). Papeles nº 37.

AÑOS	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1970	12,6	34,1	5,4	3,0	20,6	6,0	12,3	5,7	46,7	35,2	11,5
1971	12,9	32,2	6,8	2,6	22,7	4,9	13,0	4,0	45,1	37,1	11,7
1972	14,7	31,8	6,3	2,5	23,6	4,2	12,0	4,4	46,6	36,8	10,6
1973	15,6	31,5	6,4	2,8	24,6	4,0	10,8	3,9	47,2	38,0	10,4
1974	15,0	32,0	6,6	2,3	24,9	4,3	10,6	4,0	47,1	38,2	11,0
1975	14,9	31,5	6,2	2,0	25,5	4,7	10,9	3,9	46,5	38,5	10,9
1976	14,4	34,0	6,7	1,9	24,8	4,5	9,3	4,1	48,4	38,0	11,2
1977	12,6	32,8	8,1	1,9	26,4	3,6	9,6	4,6	45,4	40,2	11,8
1978	12,7	31,3	9,2	1,9	28,2	5,0	7,3	4,0	44,1	44,4	14,3
1979	11	29,0	7,3	1,9	29,0	7,4	5,5	3,7	38,2	-	7
1980	10,0	29,0	6,2	2,1	37,9	4,4	5,5	4,5	39,0	50,7	10,6
1981	9,7	28,2	5,4	2,1	36,9	4,1	5,9	5,2	38,0	50,7	9,6
1982	9,8	26,7	6,6	2,5	36,7	3,9	7,6	5,8	36,6	49,8	10,5
1983	9,8	26,8	6,9	3,2	36,6	4,0	6,8	5,5	36,6	50,8	10,9
1984	9,8	26,2	7,6	5,0	36,2	3,6	6,1	4,9	36,1	52,6	11,3
1985	8,6	24,6	5,6	8,3	34,9	4,0	8,3	5,4	33,2	52,9	9,6
1986	9,0	24,4	4,7	9,6	34,0	4,6	7,8	5,6	33,4	53,0	9,3

Notas: Porcentajes respecto a los empleos no financieros  
 (1) Compras de bienes y servicios.  
 (2) Remuneración de asalariados.  
 (3) Subvenciones de explotación.  
 (4) Intereses de la deuda.  
 (5) Prestaciones sociales.  
 (6) Transferencias corrientes diversas.  
 (7) Formación bruta de capital fijo.  
 (8) Transferencias de capital.  
 (9) Consumo.  
 (10) Transferencias corrientes.  
 (11) Subvenciones y otras transferencias corrientes.

Fuentes: Cálculos basados en F. Corán (1985b), ICAE (1987), E. Uriel (1986) y Banco de España (1987). Papeles n°37.

En la Tabla II podemos observar la disminución de los ingresos corrientes del Estado contraposición del incremento en las otras administraciones públicas. En 1978 la seguridad social supuso al Estado en ingresos corrientes netos. En 1982 la seguridad ingresó el 52,3 de los recursos corrientes de las AAPP. El desarrollo de los ingresos de las Corporaciones locales y las Comunidades autónomas a partir de 1980 es considerable, imponiéndose una descentralización por parte de la Administración Central.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995  
 El Secretario

Entre 1970 y 1986 el destino del gasto público ha ido cambiando (ver Tabla III). Si los gastos corrientes crecieron hasta 1979 alcanzando un 90,7 los de capital no financieros se redujeron hasta alcanzar un 9,2. En 1982 la inversión se recuperó alcanzando un 13,4 pero aún así su caída ha sido bastante importante, considerándose este valor alto actualmente. La disminución del consumo y el auge de las transferencias hace que el sector público pase de ser un demandante de bienes y servicios a un redistribuidor de la renta.

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

públicas se destinaba a redistribuir la renta. Solo Transferencias corrientes y de capital suponen un 60,8% de los gastos públicos.

Cabría destacar el descenso en el consumo público y como la evolución natural de dichas variables se ve acentuada con el tiempo llevandolas a comportarse como tendencia.

2.4.6.1. La gestión presupuestaria del gasto local.

Tabla III ESTRUCTURA DE LOS GASTOS CORRIENTES Y DE INVERSIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

AÑOS	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1970	526,3	81,9	18,0	57,0	429
1971	630,0	82,2	17,7	54,8	451
1972	730,9	83,4	16,5	55,8	441
1973	889,1	85,2	14,7	55,4	445
1974	1.102,8	85,3	14,6	55,1	448
1975	1.385,8	85,1	14,8	54,6	453
1976	1.683,2	86,4	13,5	56,0	439
1977	2.366,6	85,7	14,2	53,0	469
1978	3.175,3	88,6	13,3	49,8	501
1979	4.193,6	90,7	9,2	42,1	578
1980	5.130,7	89,8	10,1	43,5	564
1981	6.174,1	88,8	10,1	42,8	571
1982	7.472,1	86,5	13,4	42,3	576
1983	8.817,2	87,5	12,4	41,8	581
1984	10.028,1	88,8	11,1	40,7	592
1985	11.931,2	86,2	13,7	38,5	614
1986	13.715,2	86,5	13,4	38,6	613

Notas:  
 (1) Empleos no financieros de las AAPP.  
 (2) Porcentaje de los gastos corrientes en los gastos no financieros.  
 (3) Porcentaje de los gastos de capital en los gastos no financieros.  
 (4) Porcentaje de los gastos de consumo en los corrientes.  
 (5) Porcentaje de las transferencias en los gastos corrientes.

Fuentes: Cálculos basados en F. Corán (1985b), ICAE (1987), Papeles n° 37.

APROBADO DEFINITIVO ENTE  
 POR RESOLUCIÓN DE LA C. MISION PROVINCIAL DE ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
 30 FEB. 2009  
 JUNTA DE ANDALUCIA

Comunidad Autónoma de Andalucía  
 TEXTO RESUMIDO ACEPTADO  
 POR RESOLUCIÓN DE LA C. MISION PROVINCIAL DE ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
 20 FEB. 1995  
 Y APROBADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA C. P. O. I. U. DE FECHA:  
 20 ENE. 1995  
 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 n° 988/95. EL SECRETARIO.

Tabla V: GASTOS ORDINARIOS DE LAS HACIENDAS MUNICIPALES POR ESTRATOS POBLACIONALES.

CAPITULOS	1984		1985		1986		1987	
	Millones	t	Millones	t	Millones	t	Millones	t
I	32.395,37	48,98	36.445,46	47,16	42.139,20	45,44	41.796,14	41,0
II	22.383,85	33,84	25.875,30	33,49	30.532,04	32,92	30.820,67	30,00
III	4.444,72	6,72	5.414,48	7,01	6.424,77	6,93	7.146,01	7,09
IV	4.447,26	6,72	6.295,65	8,15	7.156,77	7,71	7.223,87	7,17
IX	2.469,44	3,74	3.240,60	4,19	6.489,30	7,00	13.750,03	13,05
TOTAL	66.140,64	100,00	77.271,49	100,00	92.742,08	100,00	100.736,72	100,00

Nota: Datos 1987 provisionales.

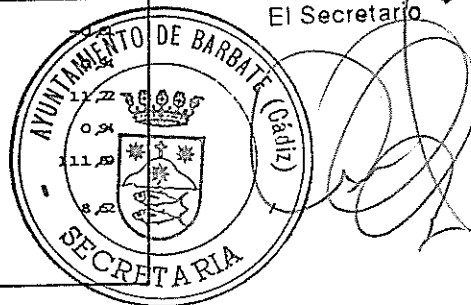
Fuente: Informe sobre el sector público local en 1986.

La Tabla V refleja un descenso del capítulo I y II desde un 82,82% sobre el total de gastos en 1984 a un 72,09 en 1987. Aún así, un tanto muy elevado sobre el total del gasto. También cabría señalar un aumento de la carga financiera desde 1984 al 1987 superando ampliamente el 15% del total de gastos.

Tabla VI: EVOLUCION DE LOS GASTOS MUNICIPALES ORDINARIOS.

De 50.001 a 100.000 habitantes.			
CAPITULOS:	Porcentaje 85/84	Porcentaje 86/85	Porcentaje 87/86
I	12,50	15,62	
II	15,60	18,00	
III	21,82	18,66	
IV	41,56	13,68	
IX	31,23	100,25	
TOTAL:	16,83	20,02	

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

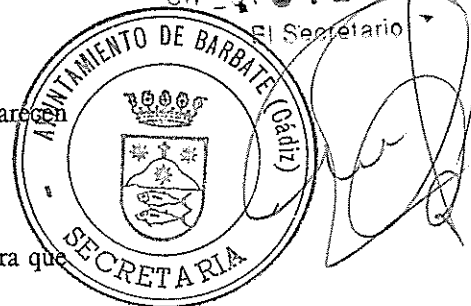


Fuente: Informe sobre el sector público local en 1986.

La evolución interanual se puede advertir mejor en la Tabla VI. El Capítulo I y II parecen comenzar a estancarse después de la subida entre 1984 y 1986 al igual que el capítulo IV.

Se observa además el fuerte incremento del capítulo IX componente de la carga financiera que apenas se ve compensado por la disminución del capítulo III.

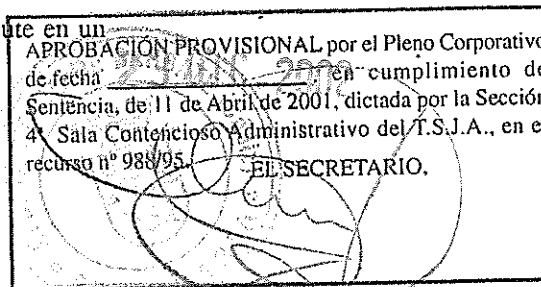
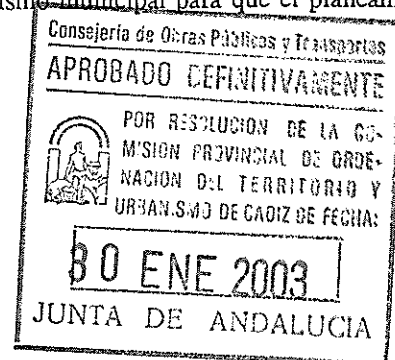
Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1995**  
El Secretario



2.4.6.2. Las necesidades de inversión urbanística en la experiencia reciente de planeamiento.

La trascendental relevancia que tiene la inversión supramunicipal en el proceso de creación de ciudad hace que debamos prestarle una atención adecuada, no solo por el peso relativo con el que participan en la financiación de las actuaciones urbanísticas sino por la coherencia de la ciudad como parte importante de un sistema, en que los desequilibrios, tanto por exceso como por defecto, condicionan el desarrollo eficaz del mismo.

Si el objetivo de la financiación del urbanismo es asegurar la suficiencia de recursos, deberemos prever qué volumen de inversión, competencia de las Comunidades Autónomas y del Estado, debe dedicarse a la financiación del urbanismo municipal para que el planeamiento vigente se ejecute en un tiempo determinado.



"Deberemos tener conciencia que dichas inversiones van ligadas a una calidad de vida deseada, pero que estando en un mundo de recursos escasos, nuestra capacidad de inversión urbanística se ve restringida por la disyuntiva entre gastos corrientes y de inversión, entre ahorro y endeudamiento, entre financiación con recursos ordinarios o financiación finalista y además con una presión municipal aceptable.

Veamos pues, como otros Planes Generales han evaluado las necesidades de inversión por habitante y año. (En miles de habitantes y pesetas (1982) para 8 años), para las ordenaciones urbanísticas propuestas en los planes.

Tabla VII: ESTIMACION DE LAS NECESIDADES DE INVERSION POR HABITANTE Y AÑO PARA LA EJECUCION DE LAS OPERACIONES URBANISTICAS PROPUESTAS EN LOS PLANES GENERALES.

P.G.O.O. Población	MALAGA (500)	CADIZ (145)	JAEN (100)	MADRID (3.200)	PAMPLONA (200)
Ayuntamiento	2.754	2.268	2.680	3.772	6.422
Diputación				123	4.038
A.C.-Autonó.	7.412	2.399	7.445	8.577	3.236
Privados	3.805	1.002	2.572	2.544	4.037
TOTALES:	13.971	5.669	12.697	15.016	17.733

Fuente: Estudios Económicos y Financieros y Programa de Actuación de los correspondientes P.G.O.O.

La comparación de las necesidades totales de inversión, y la capacidad de financiación de las mismas observadas en cuatro ciudades (Tabla I y II), entre 100.000 y 3.000.000 de habitantes y homogeneizadas a valores de Ptas. 1982 aporta ciertas consideraciones de interés:

Tabla VIII: ESTIMACION DE LA CAPACIDAD DE INVERSION PUBLICA POR HABITANTE Y AÑO PARA LA FINANCIACION DE LAS OPERACIONES URBANISTICAS. (PTAS. 1982).

FINANCIACION	MALAGA	CADIZ	JAEN	MADRID	PAMPLONA
Ayuntamiento	2.480	2.220	2.604	3.218	4.098
Diputación			500	266	6.045
A.C.-Autonó.	14.557	7.765	4.860	9.250	3.650
CAPAC. PUBL.: Ptas./hab./año	17.037	9.985	7.964	12.734	13.793

Fuente: Estudios Económicos y Financieros y Programa de Actuación de los correspondientes P.G.O.O.

1. Similitud en las necesidades totales de inversión, al incluir la totalidad de operadores, situadas entre 12.697 Ptas./hab./año en Jaén y 15.016 Ptas./hab./año en Madrid. El caso excepcional de Cádiz es debido al tratarse de un termino municipal colmado y en Pamplona (17.733 Ptas.) por

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



el deseo voluntario de obtener estándares elevados de dotaciones públicas en equipamiento de todo tipo.

Los parámetros anteriores deben servir para establecer la suficiencia de recursos públicos y justificar las diferencias que se obtengan en el planeamiento de nuestra ciudad.

2. Los niveles relativamente semejantes de necesidades de inversión para actuaciones de competencia municipal están situados entre 2.268 Pts./hab./año y 3.218 Pts./hab./año, con la excepción de Pamplona. Parece por tanto razonable situar en 3.000/Pts./hab./año (1984) la inversión urbanística en obra nueva durante ocho años para cubrir las necesidades derivadas del planeamiento vigente.

2.4.6.3. El fondo de compensación interterritorial (FCI).

El Fondo de Compensación Interterritorial previsto por la Constitución de 1978, definido por la Ley Orgánica de Financiación de las Comunidades Autónomas (LOFCA art. 16) y regulada por la Ley del FCI, está diseñado como pieza clave en la práctica del principio de solidaridad interterritorial y cumplir los objetivos de equidad distributiva espacial.

Andalucía ha sido la región más beneficiada por el Fondo, en función de sus características socioeconómicas, estando alrededor del 25% de participación del total del Fondo.

Tabla X: EVOLUCION DEL F.C.I. (Millones de Ptas. Corrientes)

AÑOS	TOTAL NACIONAL	ANDALUCIA	%
1.983	204.000	54.745	26,8
1.984	209.000	57.676	27,6
1.985	205.000	56.850	27,7
1.986	196.000	52.768	26,9
1.987	141.000	35.771	25,4

Fuente: P.A.D.Z. (1987-1990)

En el año 1987, el 25% del FCI del año anterior se detrae de la asignación del fondo y se incorpora a la participación de las Comunidades Autónomas en los Tributos del Estado; ello implica el fuerte descenso del FCI en el año de 1987, que no corresponde a una caída de la financiación global a las Comunidades Autónomas.

3. Existe una mayor similitud en los valores que presentan la Administración Central y Autonómica. El número de habitantes no afecta a las necesidades de inversión, seguramente por originarse economías de escalas al aumentar el tamaño poblacional. Parece razonable por tanto el fijar una cantidad de 8.000 Pts./hab./año (1984) en ocho años, como inversión central y autonómica.

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



4. Las necesidades de financiación central y autonómica, según la actual distribución de competencias públicas, son del orden de casi tres veces las necesidades a cargo de los Ayuntamientos.

5. Las diferencias en los compromisos privados se pueden deber al dimensionamiento del suelo urbanizable pero también a la desigual utilización de las Contribuciones Especiales y la eliminación de Actuaciones Aisladas en suelo urbano al internalizar costes en Unidades de actuación.

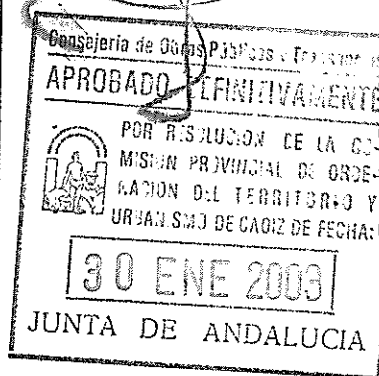
6. Las necesidades totales de inversión de los Planes Generales son las siguientes:

Tabla IX LAS NECESIDADES TOTALES DE INVERSIÓN DE LOS PLANES GENERALES.

	MÁLAGA	CADIZ	JAÉN	MADRID	PAMPLONA
Ayuntamiento:	22.035	18.135	21.135	30.180	51.375
Diputación:				990	32.295
A.C.-Autonó.:	59.295	19.200	59.565	68.610	25.890
Privados:	30.450	8.010	20.580	20.355	32.295
<b>T O T A L:</b>	<b>111.780</b>	<b>45.345</b>	<b>101.580</b>	<b>120.135</b>	<b>141.855</b>
Ptas./hab./1984	137.959	55.965	125.370	148.271	175.077

Fuente: La gestión económica del urbanismo municipal.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 17 de mayo de 2000 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



2.4.6.4. Recursos de capital de las administraciones locales.

Puede considerarse que el presupuesto gestionado por la D.G. de Cooperación Local, dependiente del Ministerio de Administraciones Públicas, representa el programa más importante, cuantitativamente considerado, para la colaboración con las Corporaciones Locales en sus actuaciones inversoras. Este programa, de tendencia creciente, representa un porcentaje superior al 75% de las transferencias de capital a CC.LL. como muestra la Tabla XI.

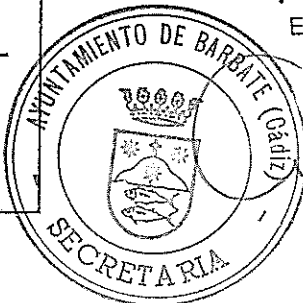


Tabla XI: TRANSFERENCIAS DE CAPITAL A CORPORACIONES LOCALES. (Millones de pesetas corrientes).

	1983	1984	1985
1. Estado y sus O.O.A.A.	29.376	23.456	22.390
2. Ministerio para las A.A.P.P.	18.722	19.418	17.073
<b>2/1</b>	<b>63,7</b>	<b>82,8</b>	<b>76,3</b>

Fuente: Dirección General de Cooperación Local.

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



*[Handwritten signature]*

cada año, lo cual implica un decrecimiento en valor real. La inversión total oscila, dada la persistencia de los multiplicadores, en torno a los 72.000 millones de pesetas, cifra obtenida de acuerdo a los multiplicadores de inversión para España que son más elevados que los obtenidos para Andalucía (5,3% y 3,2% respectivamente, en el ejercicio 1985).

2.4.6.5. Encaje de recursos y costos.

a) Introducción.

Este Avance intenta servir de aproximación a grandes rasgos, de lo que en el documento definitivo llamaremos Estudios Económico y Financiero del Plan General Municipal de Ordenación. Dicho documento estará basado en la evaluación pormenorizada de todas las actuaciones que el Plan propondrá y detallará en el Programa de Actuación, así como las diferentes fuentes de financiación de cada una de ellas.

Básicamente, la metodología de trabajo se resumirá en:

- 1.- El análisis de costes de:
  - Los Sistemas Generales.
  - Las Actuaciones Aisladas.
  - Las intervenciones de reurbanización y mejora.
  - Las actuaciones de suelo y vivienda.
- 2.- El análisis de los recursos financieros:
  - Estructura y previsión de la inversión del sector público.
  - Estimación de la previsible inversión municipal.
  - Ingresos derivados del aprovechamiento tipo.
- 3.- Valoración de las alternativas y conclusiones de viabilidad.

Sería prematuro pretender realizar este encaje de una manera definitiva y con un desglose detallado de las partidas que intervienen en el Plan, desde el momento que nos encontramos en la fase de Avance donde aún coexisten piezas no totalmente definidas con otras susceptibles de ser rediseñadas, cuando aún no se ha abierto un debate público y por tanto la

Dentro de los programas y subvenciones puntuales de la Dirección General de Cooperación Local, es el de "Planes de Obras y Servicios" (Provinciales y Comarcales) el que mayores recursos absorbe (entre el 87,3% y el 89,5% del total, según los años), por lo que, para los propósitos de este trabajo únicamente consideramos estos programas.

Una característica común a los mismos es su financiación compartida y el efecto multiplicador que se deriva de ella, pues la subvención estatal implica el compromiso de gastos municipales provinciales, financiados con recursos propios y con préstamos del Banco de Crédito Local, de acuerdo con el siguiente esquema de coeficientes mínimos:

Tabla XII: EL EFECTO MULTIPLICADOR EN LOS PLANES DE OBRAS Y SERVICIOS.

	Planes Provinciales	Planes Comarcales
Estado	1,00	1,00
Corporaciones Locales		
Fondos Propios	1,25	0,25
B.C.L.	1,50	1,50
Multiplicador Mínimo	3,75	2,75

Fuente: P.A.D.E. (1987-1990)

En la práctica, el efecto multiplicador en Andalucía ha sido superior al mínimo establecido, pudiendo fijarse los valores 4,0 y 3,0 como multiplicadores estables para los Planes Provinciales y Comarcales, respectivamente.

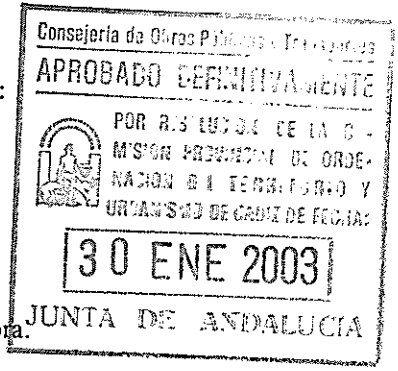
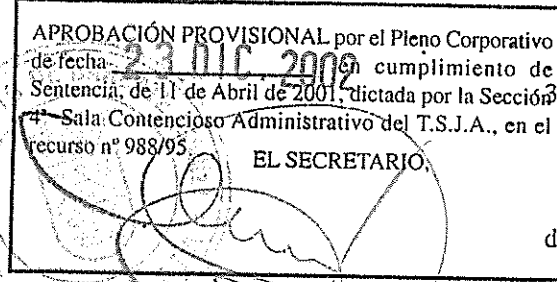
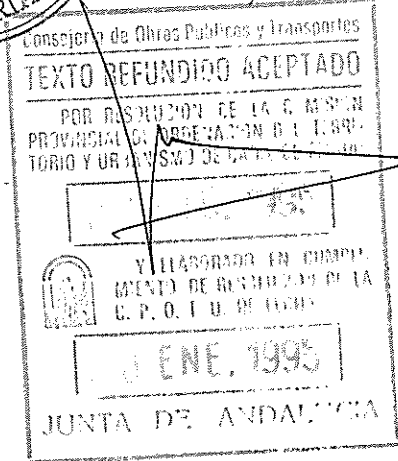
En la práctica, el efecto multiplicador en Andalucía ha sido superior al mínimo establecido, pudiendo fijarse los valores 4,0 y 3,0 como multiplicadores estables para los Planes Provinciales y Comarcales, respectivamente.

De otro lado, del análisis de los Presupuestos Generales del Estado, se constata un cierto estancamiento de las subvenciones de Cooperación Local alrededor de los 16.000 millones de pesetas de

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



*[Handwritten signature]*



ciudad no está totalmente configurada, ni las intervenciones sobre ella especificadas.

Así este encaje pretende acercarse en grandes líneas a lo que en el futuro puedan consistir las intervenciones del Plan y su modo de financiación.

El criterio de planeamiento básico con el que se ha trabajado y que condiciona más directamente el E.E.F. y la propia viabilidad del Plan en cuanto a la cobertura de coste del mismo, es el de cesión obligatoria y gratuita del suelo que haya de destinarse a usos colectivos, de espacios y equipamientos públicos, distribuyendo además equitativamente las cargas entre los propietarios de suelo. La instrumentación del principio apuntado se llevará a cabo a través del sistema de aprovechamiento tipo y el de reparcelación material o económica.

Como sistema subsidiario, se utilizará la expropiación, en aquellos casos en los cuales sea imposible acceder al suelo.

b) Costes.

Los costes totales del Plan se han estimado en 2.252.957.000 ptas. Para la obtención de dichas cifras, se ha procedido a la medición sobre plano de los contenidos de cada una de las partidas a cuyas cifras globales se les han aplicado unos precios normalizados basados en el mercado, estándares legales de utilización de los distintos Ministerios y en otras experiencias de planeamiento.

c) Recursos de los distintos agentes.

Los recursos se distribuyen de la siguiente forma:

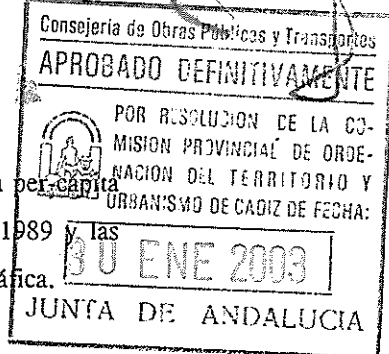
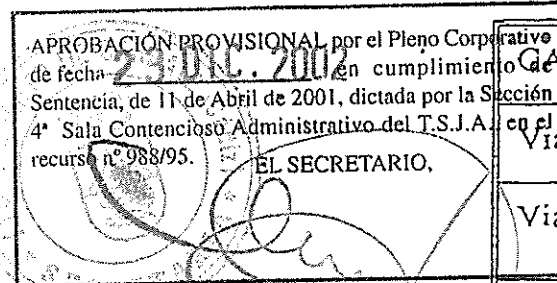
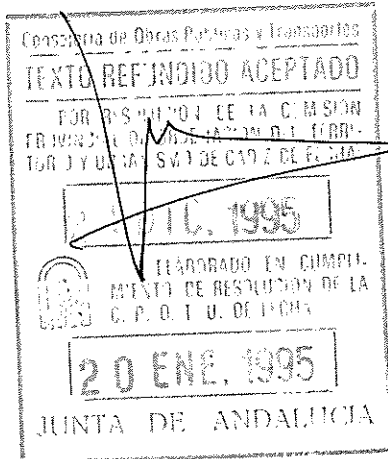
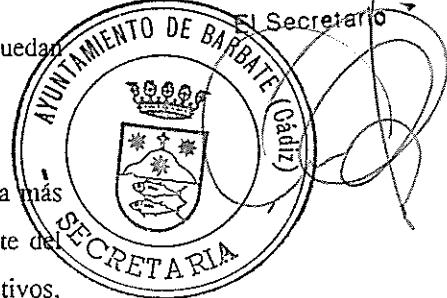
1.- Ayuntamiento ..... 687.000.000 pts.

La metodología para llegar a esta cifra está basada en los recursos generados por la venta del aprovechamiento tipo correspondiente al Ayuntamiento en la ejecución de las Actuaciones Sistemáticas programadas en los 8 años de duración del Plan.

2.- Administración Central y Autonómica ..... 1.584.000.000 pts.

La metodología seguida se ha basado en el estudio de la Inversión Pública per cápita realizada en Barbate y en Corporaciones semejantes en el período 1982-1989 y las proyecciones correspondientes, en función de la posible evolución demográfica.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

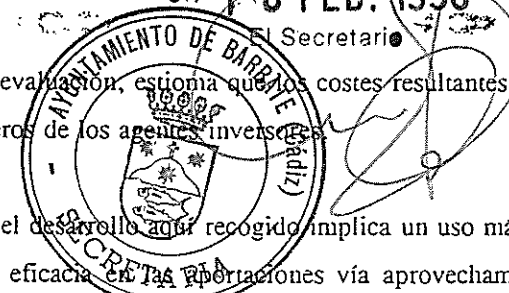


3.- Aportación privada..... 35.700.000 pts.

En este apartado solo se recogen las aportaciones a obras de reurbanización y mejora. Las cuantías necesarias para la conversión de suelo bruto en solar, así como los costos de ejecución material de obra, al repercutirlo en el comprador final, no son tenidos en cuenta en tanto que está saldada, tanto del lado de ingresos como del de gastos.

Estos tres agentes, por tanto cuentan con unos recursos de aproximadamente 2.306.700.000 pts.

Aprobado por el Pleno Municipal en 16 FEB. 1996



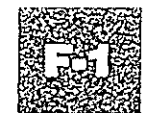
d) Diagnóstico global.

Esta primera evaluación, estima que los costes resultantes no son desproporcionados a los recursos financieros de los agentes inversores.

No obstante, el desarrollo aquí recogido implica un uso más eficiente de los recursos de Barbate, así como eficacia en las aportaciones vía aprovechamientos. De no ser así, se comprometería la financiación del Plan.

En resumen, este encaje financiero desglosado a continuación concluye que el Plan resulta viable.

CAPITULOS	COSTOS	AGENTES	RECURSOS
Viarío Principal	425.317.000	Administración Local	687.000.000
Viarío Secundario	139.740.000	Administración Central y Autonómica	1.584.000.000
Márgenes del Rfo	340.000.000	Privados	35.700.000
Infraestructura Urbana	600.000.000		
Reurbanización y Mejora	51.000.000		
Zonas Verdes	422.400.000		
Equipamientos	274.500.000		
<b>COSTES</b>	<b>2.252.957.000</b>	<b>RECURSOS</b>	<b>2.306.700.000</b>



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

2.4.6.6. Estimación de la previsible inversión municipal para la ejecución del Plan General.

Si bien es cierto que una gran parte de la carga del proceso inversor recae en Administraciones Públicas distintas a la Municipal, no cabe duda que el esfuerzo inversor por parte de dicha Administración debe de ser adecuado a la parte de la inversión esperada.

Por tanto, un adecuado conocimiento de las magnitudes básicas de la Corporación se hace imprescindible., La estructura y evolución de los ingresos ordinarios y gastos ordinarios, la estructura de las inversiones pasadas y la carga financiera, son condicionantes de la actuación futura.

Además se deberá tener en cuenta el modo como estas magnitudes han variado en función del marco macroeconómico y como dicho marco podrá afectar a las previsiones. Se tratará, pues, de adecuar un esfuerzo inversor bien racionalizado a las expectativas de inversión. Dicha estimación deberá basarse en hipótesis que simulen, con el máximo realismo, la posible evolución futura.

Como se puede observar en la Tabla XIX y en la Tabla XX (1), la trayectoria de las variables e indicadores básicos ha sido y es bastante irregular en comparación con otras Administraciones Locales de similares características. El crecimiento real anual medio entre 1963-1990 asciende a cerca de 0% para los ingresos. El crecimiento anual de los ingresos cerca de un 5,5% en términos absolutos y algo mayor de 1,43 % en proporción al crecimiento poblacional.

Por otro lado el crecimiento anual medio de los gastos alcanza a cerca de un 34,07%, muy superior al crecimiento de los ingresos. Cabría también señalar el crecimiento del Fondo de Cooperación Municipal que ronda una media del 9,37%, decreciendo la presión fiscal anual en un 11,21%.

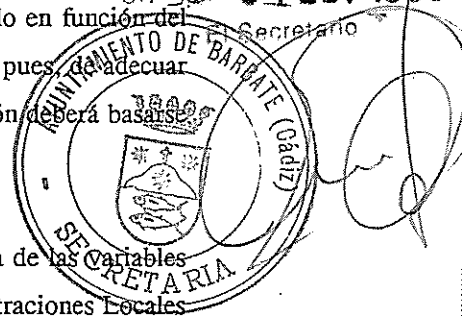
La carga financiera definida como suma del capítulo III y IX, no como se define en el apartado anterior, alcanza sobre el Presupuesto ordinario una media de cerca del 21,53 %, lo cual es bastante aceptable.

La inversión real ha sido casi nula, independientemente de las anotaciones contables y su media no refleja la alta dispersión.

Aprobado por el Pleno Municipal en **1.9 MAYO 1995**

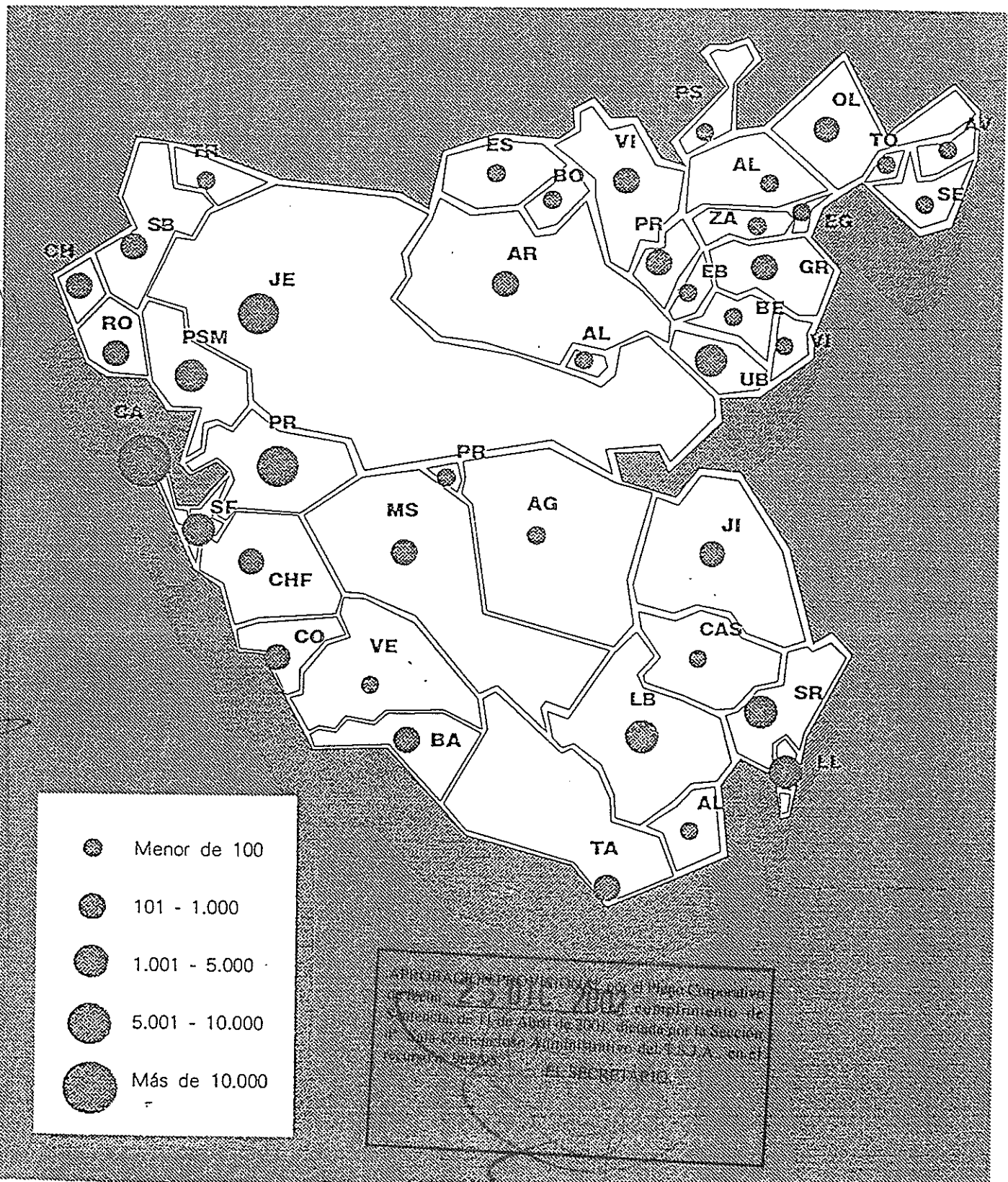


Aprobado por el Pleno Municipal en **6 FEB. 1996**



Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTU REFUNDIDO ACEPTADO**  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**2 MAR. 1995**  
 JUNTA DE ANDALUCIA

**DISTRIBUCIÓN PROVINCIAL DE EMPLEO INDUSTRIAL (ENERO 1991)**



<sup>1</sup> "Estudio Económico-Financiero". En este documento del Plan se desarrolla en extenso la Evolución y Estructura de los Ingresos y Gastos y la Carga Financiera de la Hacienda Local.

EVOLUCIÓN EMPLEO INDUSTRIAL 1981-1985. Nº DE EMPLEOS

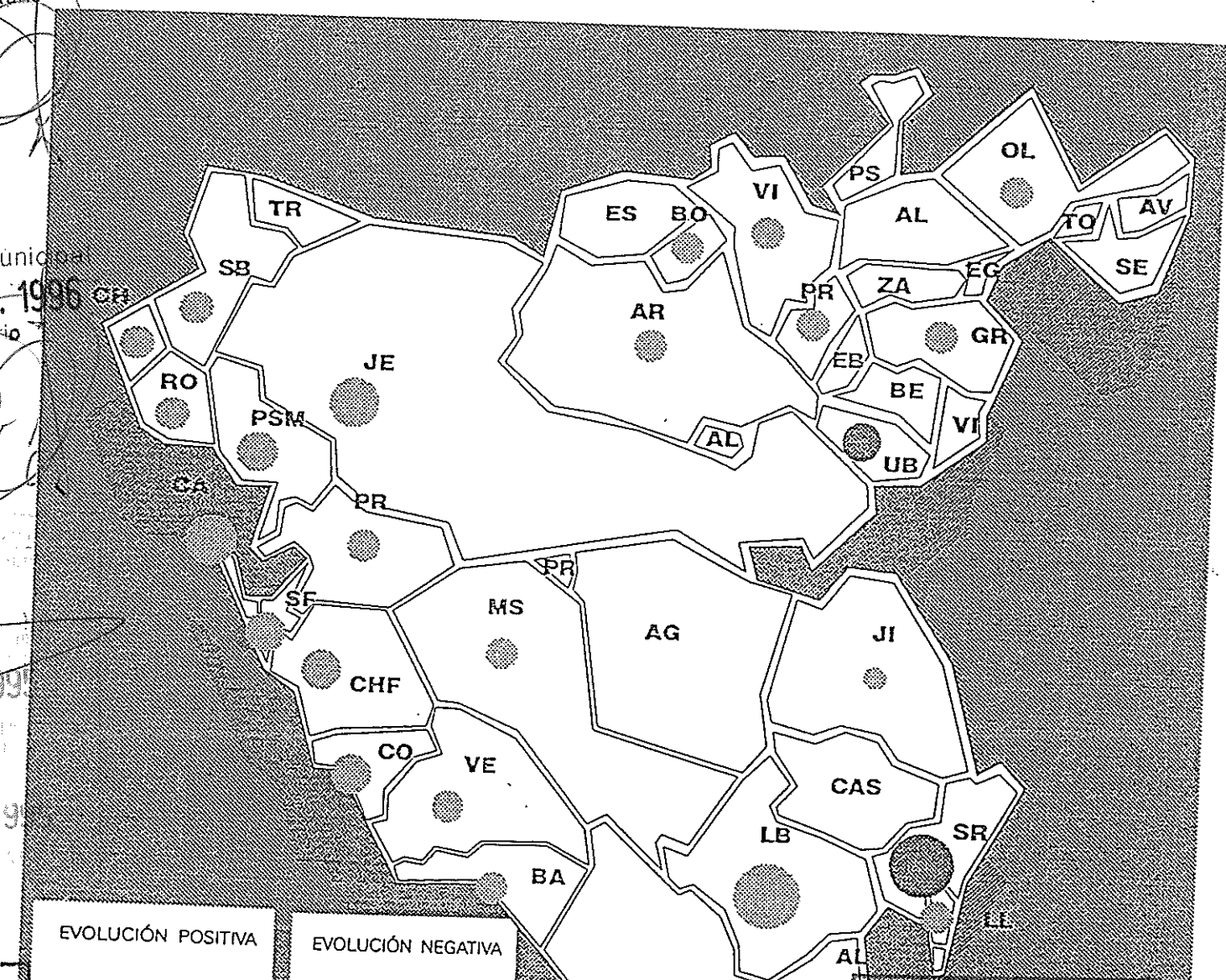
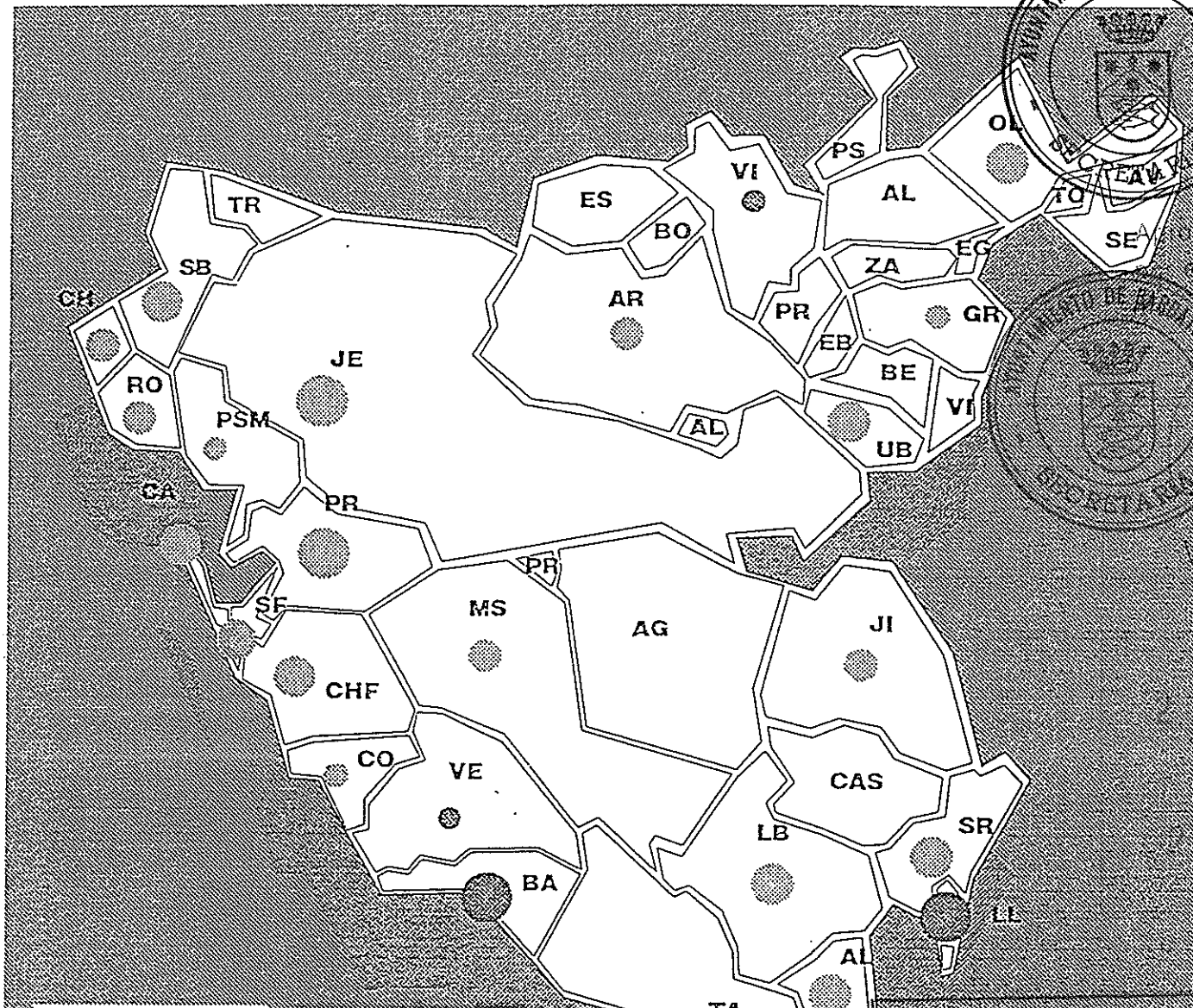
EVOLUCIÓN EMPLEO INDUSTRIAL 1985-1988. Nº DE EMPLEOS

Aprobado por el Pleno Municipal 19 MAYO 1995

6 FEB. 1996



Pleno Corporativo... cumplimiento de... Sección... del T.S.J.A., en el... EL SECRETARIO.



EVOLUCIÓN POSITIVA	EVOLUCIÓN NEGATIVA
● Menor de 25	● Menor de 25
● 26 - 100	● 26 - 100
● 101 - 500	● 101 - 500
● Más de 500	● Más de 500

Municipios con más de 100 empleos en 1985

EVOLUCIÓN POSITIVA	EVOLUCIÓN NEGATIVA
● Menor de 25	● Menor de 25
● 26 - 100	● 26 - 100
● 101 - 500	● 101 - 500
● 501 - 1.000	● 501 - 1.000
● Más de 1.000	● Más de 1.000

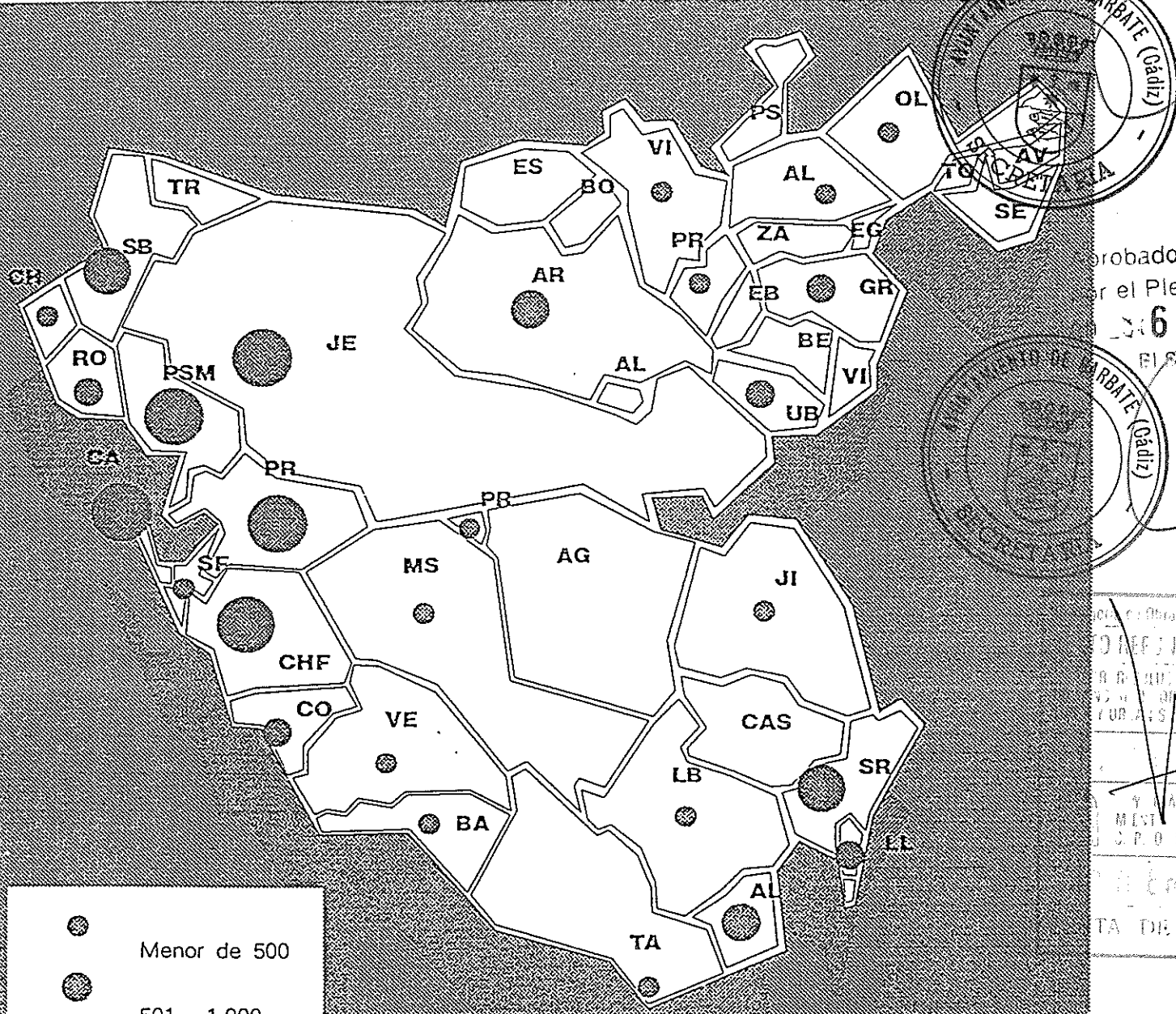
Municipios con más de 100 empleos en 1988

### INVERSION TOTAL ZOPRE 1989-1991 MILLONES DE PESETAS

### OFERTA DE SUELO INDUSTRIAL. HECTÁREAS

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995  
El Secretario

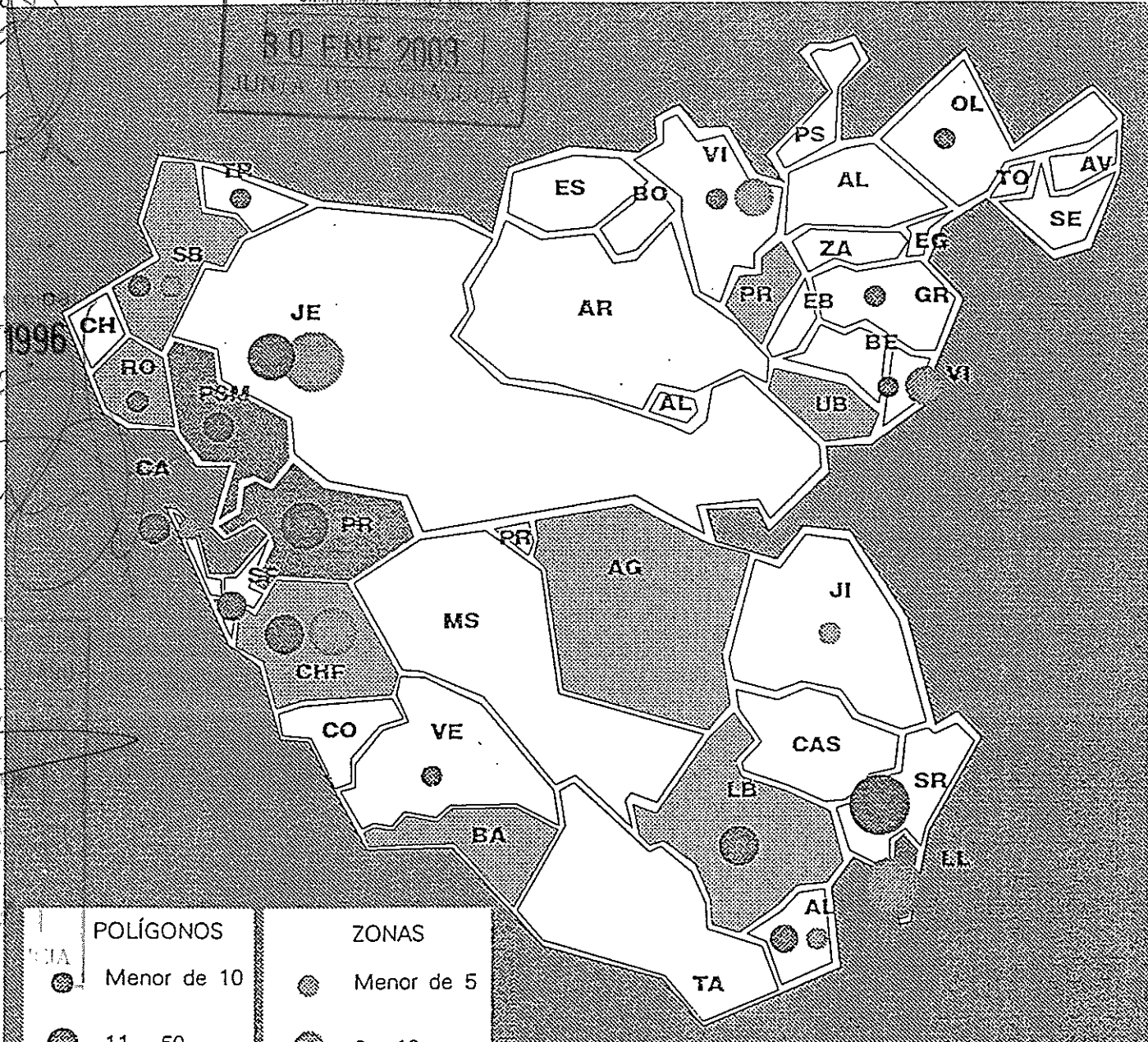
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ  
R.O. FINE 2003



●	Menor de 500
●	501 - 1.000
●	1.001 - 2.000
●	2.001 - 3.000
●	Más de 3.000

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
Pleno Corporativo de fecha 13 de mayo de 2003  
Cumplimiento de Sentencia de 1 de mayo de 2001 dictada por la Sección 1ª de Sala Tercera del T.S.J.A., en el expediente 1989/2001  
El Secretario

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



POLÍGONOS		ZONAS	
●	Menor de 10	●	Menor de 5
●	11 - 50	●	6 - 10
●	51 - 100	●	11 - 20
●	101 - 200	●	21 - 30
●	Más de 200	●	Más de 30

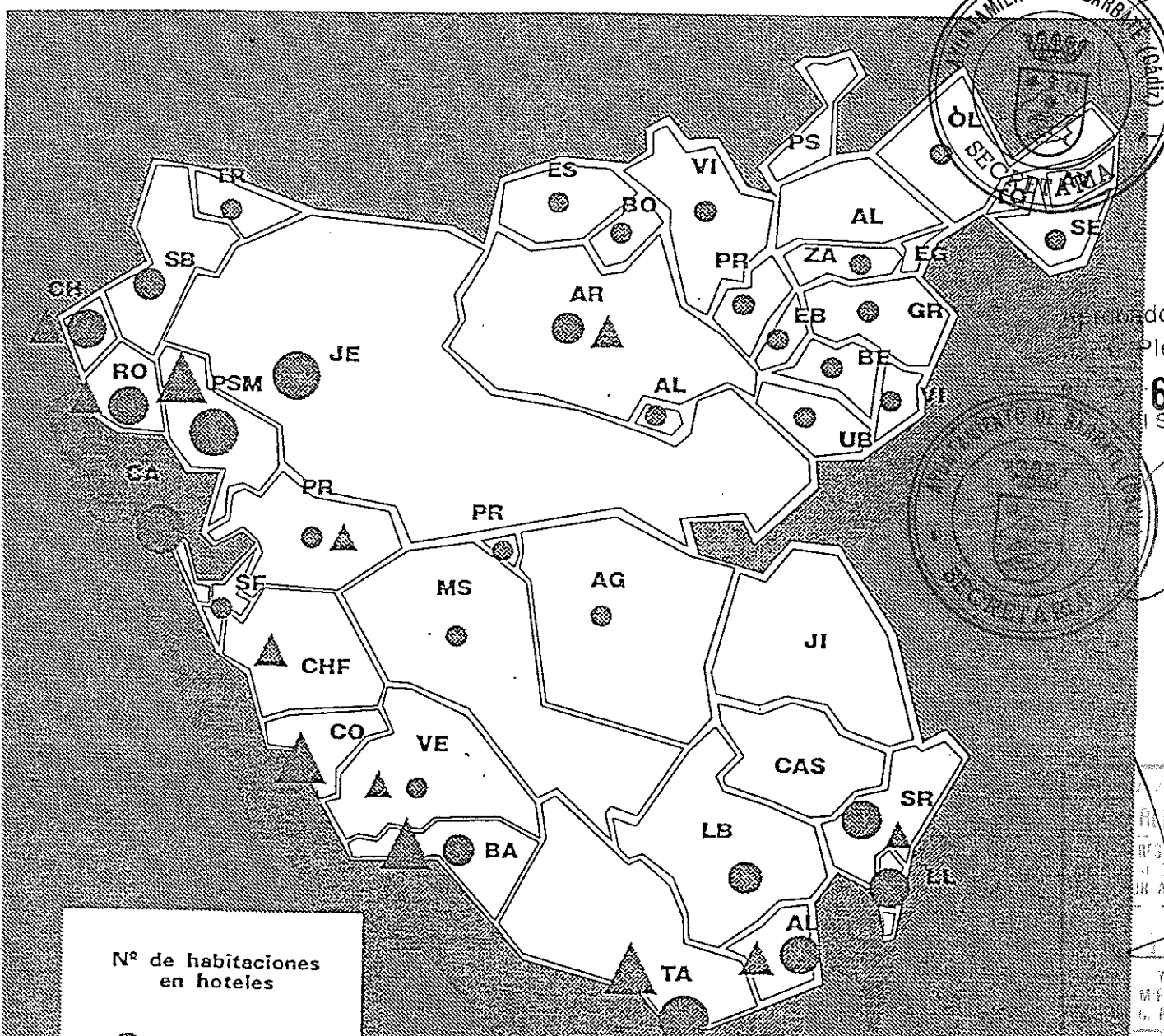
Municipios con:	
■	polígonos saturados
■	polígonos previstos

# OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO 1992

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



do  
Pleno Municipal  
**6 FEB. 1996**  
El Secretario



**Nº de habitaciones en hoteles**

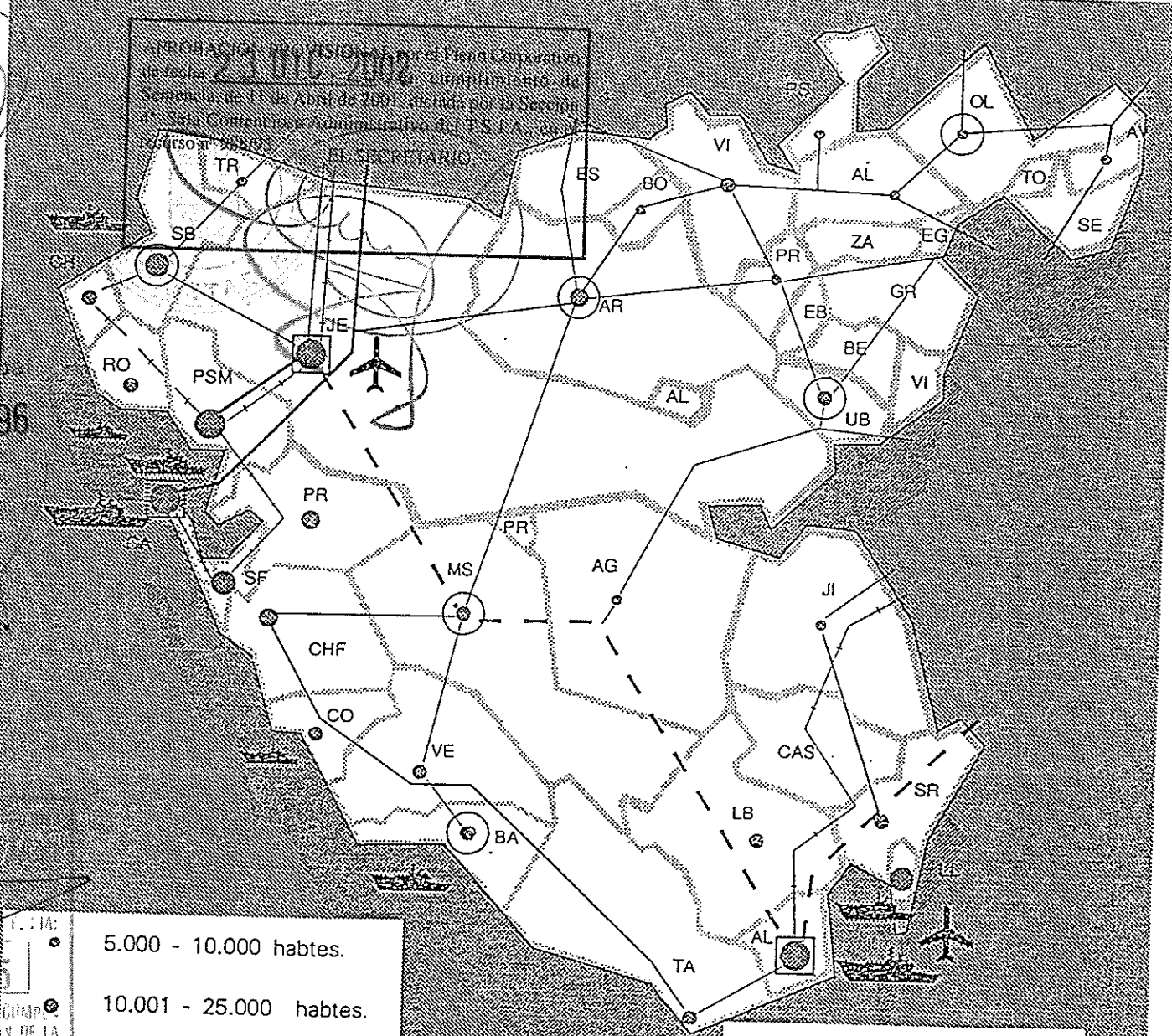
- Menor de 100
- 101 - 300
- 301 - 500
- Más de 500

**Nº de plazas en camping**

- ▲ Menos de 500
- ▲ 501 - 1.000
- ▲ Más de 1.000

# ESTRUCTURA TERRITORIAL

APROBACIÓN PROVISORIA por el Pleno Corporativo de fecha **23 DIC 2002** en cumplimiento de la Sentencia de 11 de Abril de 2001 dictada por la Sección 1ª de la Contencioso-Administrativa del T.S.J.A. en el recurso nº 2001/10000.



- 5.000 - 10.000 habtes.
- 10.001 - 25.000 habtes.
- 25.001 - 50.000 habtes.
- 50.001 - 100.000 habtes.
- Más de 100.000 habtes.
- Centros básicos
- △ Centros intermedios
- Centros subregionales

**AUTOPISTAS Y AUTOVIAS**

- Existentes
- - - Previstas
- Resto red básica
- Red intercomarcal

**FERROCARRILES**

- Red de ferrocarriles
- Red FFCC en desuso

**PUERTOS**

- Grande
- mediano
- pequeño

**AEROPUERTOS**

**30 ENE 2003**  
JUNTA DE ANDALUCÍA

CUADROS DE ESTRUCTURA ECONOMICA EN BARBATE.

Aprobado por el Pleno Municipal

en 19 MAYO 1995

El Secretario



Sector primario

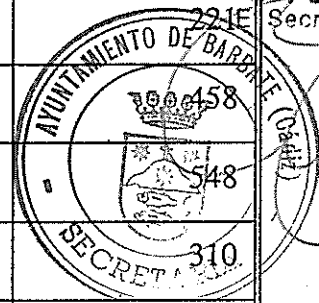
	CAMPIÑA DE CADIZ	COSTA NORDESTE	SIERRA DE CADIZ	DE LA JANDA	CAMPO DE GIBRALTAR
<b>NUMERO DE PLOTACIONES</b>	5.209	6.516	3.730	2.309	1.743
<b>TOTAL TIERRAS</b>					
De 0,1 a 1 Ha.	964	2.755	375	292	221
De 1 a 5 Ha.	1.577	2.983	1.667	698	458
De 5 a 20 Ha.	1.593	529	1.130	654	548
De 20 a 100 Ha.	657	197	404	442	310
Más de 100 Ha.	418	52	154	223	206

Fuente: I.N.E. Censo Agrario de España 1982

	CAMPIÑA DE CADIZ	COSTA NORDESTE	SIERRA DE CADIZ	DE LA JANDA	CAMPO DE GIBRALTAR
<b>NUMERO DE PARCELAS</b>	8.768	10.667	7.440	4.443	3.212
De 0,1 a 1 Ha.	1.085	3.303	410	329	234
De 1 a 5 Ha.	2.242	5.309	2.641	932	569
De 5 a 20 Ha.	2.583	1.302	2.880	1.184	1.005
De 20 a 100 Ha.	1.460	536	988	1.188	779
Más de 100 Ha.	1.598	217	521	810	625

Fuente: I.N.E. Censo Agrario de España 1982

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996

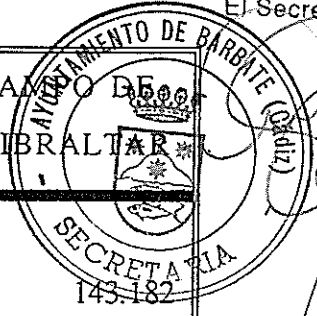


APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2003 en cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección 4ª Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95  
EL SECRETARIO

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

1995

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

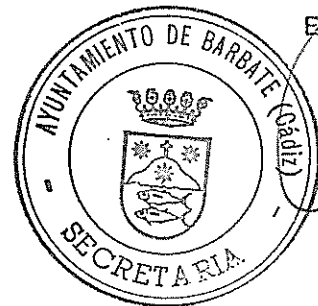


	CAMPIÑA DE CADIZ	COSTA NORDESTE	SIERRA DE CADIZ	DE LA JANDA	CAMPO DE GIBRALTAR
SUPERFICIE TOTAL CENSADA	214.488	41.675	97.966	139.571	143.182
De 0,1 a 1 Ha.	467	1.397	192	137	102
De 1 a 5 Ha.	4.368	6.257	4.285	1.854	1.048
De 5 a 20 Ha.	15.613	5.032	10.598	7.470	5.481
De 20 a 100 Ha.	28.977	7.292	17.212	18.280	11.652
Más de 100 Ha.	165.043	21.702	65.678	111.831	124.899

Fuente: I.N.E. Censo Agrario de España 1982

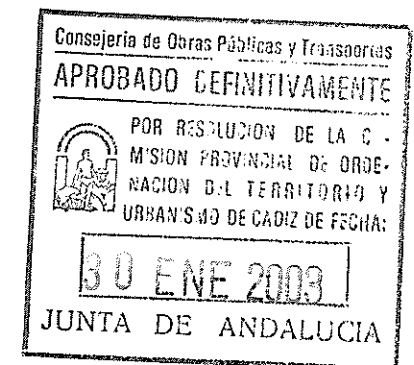
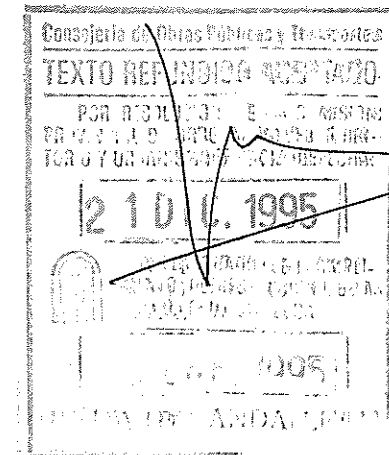
	CAMPIÑA DE CADIZ	COSTA NORDESTE	SIERRA DE CADIZ	DE LA JANDA	CAMPO DE GIBRALTAR
SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZADA	175.635	28.323	48.855	81.202	49.371
De 0,1 a 1 Ha.	458	1.313	179	124	85
De 1 a 5 Ha.	4.199	5.936	4.014	1.679	690
De 5 a 20 Ha.	14.920	4.797	9.104	6.472	3.193
De 20 a 100 Ha.	27.027	6.582	11.167	13.907	6.743
Más de 100 Ha.	29.032	9.696	24.391	59.021	38.661

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



Fuente: I.N.E. Censo Agrario de España 1982

APROBACION PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **23 JUNIO 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

PUERTOS DEPENDIENTES DE LA JUNTA DE ANDALUCIA EN LA PROVINCIA DE CADIZ. INFRAESTRUCTURA.

PUERTOS DEPENDIENTES DE LA JUNTA DE ANDALUCIA EN LA PROVINCIA DE CADIZ. BUQUES MERCANTES ENTRADOS Y OTROS TIPOS DE EMBARCACIONES.

	CALADO MUELLES (longitud)	ALMACENES FRIGORIFICOS (Capacidad)	LONJAS (Superf.)	SECADEROS DE REDES (Superf.)	NÚMERO DE BUQUES
AÑO 1985					
Barbate	1.158	600	2.305	19.685	1
Conil	85				
Santi Petri	60				
San Fernando	110				
AÑO 1986					
Barbate	1.158	600	2.305	19.685	25
Conil	85				
Santi Petri	66				
San Fernando	110				



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB 1996**  
El Secretario



Fuente: JUNTA DE ANDALUCIA. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Servicio de Puertos y Costas.

	BUQUES MERCANTES ENTRADOS				EMBARCACIONES DE PESCA				EMBARC. DE RECREO	
	NAVEGACION DE CABOTAJE		NAVEGACION EXTERIOR		MATRICULADOS		CON BASE EN PUERTO			
	Nº	TRB	Nº	TRB	Nº	TRB	Nº	TRB	Nº	TRB
AÑO 1985										
Barbate			20	7.255	43	147	89	2.988	25	47
Conil					49	147	72	270	8	6
Santi Petri									32	56
San Fernando	1.110	152.571			17	64	17	64	15	8
AÑO 1986										
Barbate			12	5.415	258	8.020	268	7.438	91	184
Conil					57	160	65	200		
Santi Petri					39	142	37	134	242	566
San Fernando	1.050	145.079			26	75	26	75	195	270

Fuente: JUNTA DE ANDALUCIA. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Servicio de Puertos y Costas.

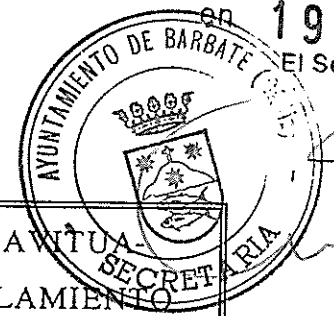
2 JUN 1995  
JUNTA DE ANDALUCIA

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.

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 FEB 2003**  
JUNTA DE ANDALUCIA

PUERTOS DEPENDIENTES DE LA JUNTA DE ANDALUCIA.  
 TRAFICO DE MERCANCIAS (KG).

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



	MERCANCIAS CARGADAS		MERCANCIAS DESCARGADAS		PESCA DESEMBARCADA	AYUNTAMIENTO DE BARBATE CÁDIZ SECRETARÍA
	CABOTAJE	EXTERIOR	CABOTAJE	EXTERIOR		
<b>AÑO 1985</b>						
Barbate		186		328	5.754.487	4.492
Conil						
Santi Petri						
San Fernando	1.382		134.192		6.960	
<b>AÑO 1986</b>						
Barbate		2.460		63	7.038.758	
Conil						
Santi Petri						
San Fernando	965		132.396		1.750	

Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en **6 FEB. 1996**  
 El Secretario



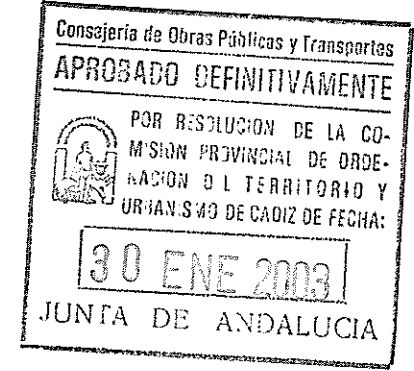
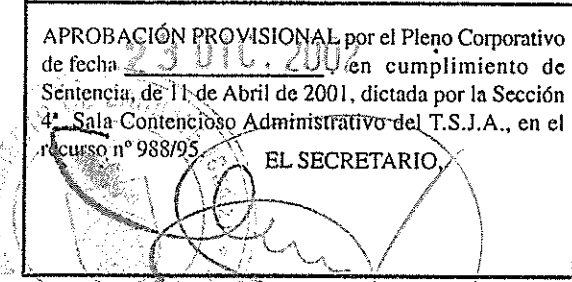
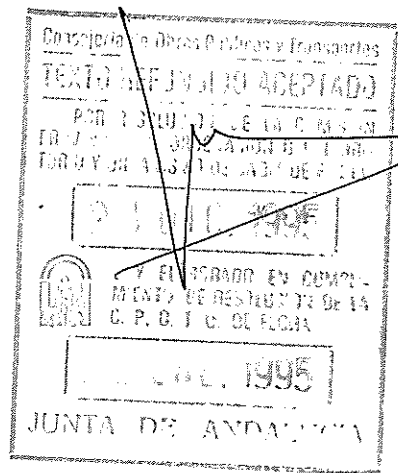
4.2 Sector secundario y terciario

NUMERO DE COMERCIOS ESPECIALIZADOS DE CADA CLASE EXISTENTES EN LOS MUNICIPIOS.

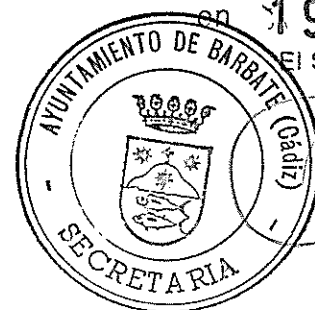
	VENTAS AL POR MENOR											
	FLORES Y PLANTAS	ROPA DE NIÑO	CONFEC. DE PELETE.	DROGERIA Y PERFUME	ELECTRODOMESTICO	ORDENADORES	INSTR. MUSIC.	OPTICA Y FOTOGRAF.	RELOJERIA Y JOYERIA	VEHICULOS NUEVOS	DEPORT. Y CAZA	TOTAL
ESPAÑA	6.306	5.974	1.617	9.146	15.035	3.225	1.010	5.200	9.158	5.944	3.290	65.905
ANDAL.	927	887	101	1.357	2.269	386	131	701	1.299	745	428	9.231
CADIZ	170	147	11	254	398	53	24	94	214	119	63	1.547
BARBATE	6	3	0	6	18	1	1	2	2	2	1	42

FUENTE: Cámaras de Comercio, industria y Navegación. A.M.E. 1.990. Banesto.

Fuente: JUNTA DE ANDALUCIA. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Servicio de Puertos y Costas.



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

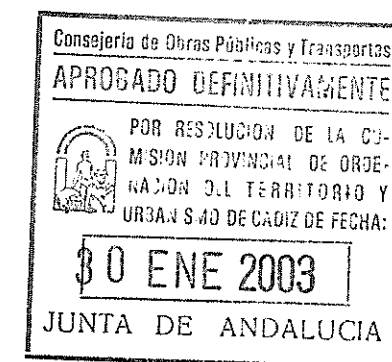
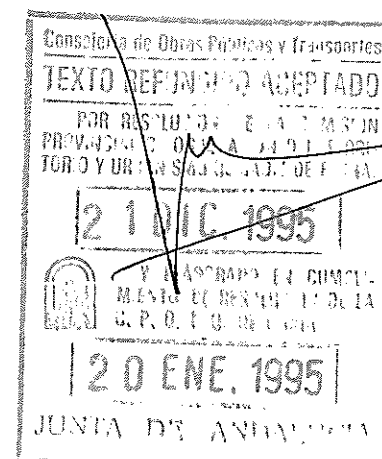


### GRUPOS DE ACTIVIDADES COMERCIALES

GRUPOS DE ACTIVIDADES COMERCIALES												
	ALIMEN- TACION 1	TEXTIL CALZADO 2	MADERA 3	QUIMICA 4	CONSTRUC- CION 5	METALES 6	MAQUI- NARIA 7	COMERCIO AMBULAN. 8	COMERCIO NO CLASIF 9	TOTAL	INDICE TURISTICO	CUOTA DE MERCADO
ESPAÑA	403.603	164.531	89.188	86.400	75.186	52.760	133.809	34.287	117.772	1.157.536	100.000	100.000
ANDAL.	69.007	23.933	12.386	13.311	7.337	17.697	17.697	7.389	17.918	182.224	15.535	14.859
CADIZ	11.218	3.545	1.774	1.572	1.537	1.091	2.359	967	1.990	26.053	1.514	2.152
BARBATE	402	85	33	32	43	18	53	38	47	751	28	44

FUENTE: A.M.E. 1.991. Banesto.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 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 986/95  
EL SECRETARIO.

2.5. USOS A LOS QUE EL SUELO ESTA DESTINADO.

2.5.1. Los usos actuales del suelo No Urbanizable.

En el plano de usos a escala 1:25.000 se representa la distribución del suelo del territorio municipal entre los diversos usos y actividades.

Como puede observarse una gran parte del término municipal -alrededor de 5.600 Has.- está formada por áreas boscosas, que fundamentalmente se extienden sobre la Sierra del Retín y sus atribuciones, y el macizo de la Breña, y que están constituidos por encinares, pinares, alcornoques y eucaliptales, y alguna pequeña formación (unas 100 Has.) de bosque selecto de acebuches.

Otras 1.900 Has. aproximadamente están cubiertas de matorral, que ocupan la mayor parte de las cumbres y laderas occidentales de la Sierra del Retín, presentándose también en dos extensiones menores de las estribaciones del Retín lindantes con las marismas de Barbate ya en las proximidades del límite con Vejer.

Al secano intensivo, representado por los cultivos herbáceos y el olivar se dedican unas 4.000 Has., distribuidas en una franja de anchura variable que se extiende al norte de la Breña y de la Sierra del Retín, entre éstas y el límite de Vejer, cuya continuidad Este-Oeste se interrumpe, por el cauce y marismas del Río Barbate, en cuyo límite se inflexiona hacia el Sur ocupando los bordes de terrenos suavemente ondulados entre la marisma y los arranques de las áreas serranas.

Es en esta zona donde se han individualizado algunas áreas de pequeña dimensión -entre 10 y 12 Has.- que se dedican a enarenados e invernaderos, no sumando entre todas más allá de 35 Has. y alguna zona de huertas familiares de no más de 30 Has.

El resto del término es en su mayoría área de marismas, que ocupan unas 2.200 Has., de las cuales unas 250 sostienen cultivos acuícolas.

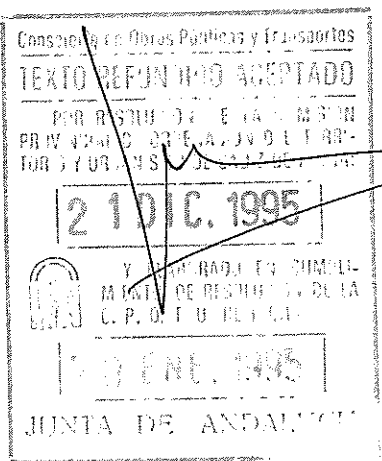
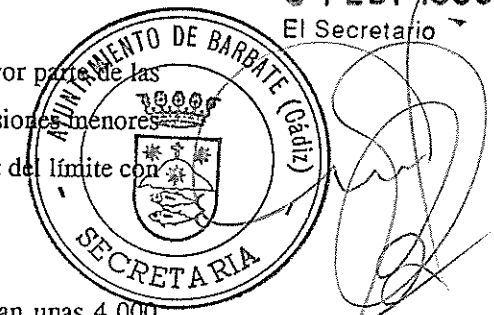
Por último, elemento altamente significativo por su calidad y extensión son las 250 Has. de playa con una longitud total de 12,5 Kms. y una profundidad media útil de 200 metros.

Completan la ocupación del territorio los núcleos urbanos de Barbate, Zahara de los Atunes y Caños de Meca, con un total de unas 180 Has.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



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



2.5.2. Usos del suelo urbano.

2.5.2.1. Introducción.

En los planos de usos a escala 1:2.000 se grafia la distribución de usos en los núcleos de Barbate, Zahara de los Atunes y Los Caños de Meca. Esta parte de la información es aún provisional, pues se ha realizado sobre una cartografía a 1:2.000 de 1.985, no habiendo podido contarse con cartografía actualizada. En el momento presenta se está procediendo a la puesta al día (relativa) de las bases cartográficas en los suelos clasificados como urbanos, sobre los datos del vuelo de Junio de 1.990, no contándose con ningún vuelo posterior ni siendo posible, al parecer, realizar un vuelo para obtener la actualización necesaria a este trabajo, por las dificultades y larga tramitación de la autorización por tratarse de un territorio sometido a las cautelas de sus funciones militares.

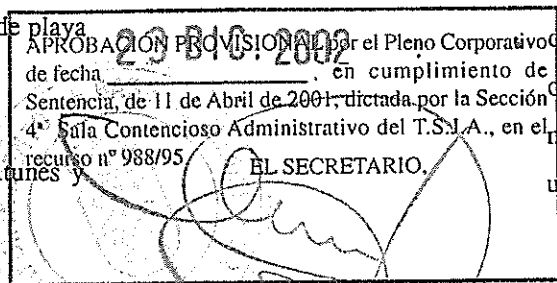
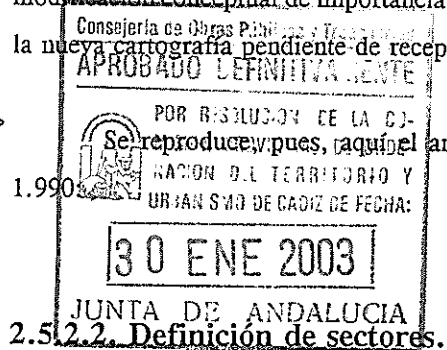
Se adopta inicialmente la sectorización prevista en el Avance de Normas Subsidiarias de 1.990, y se categorizan los usos, para su análisis con un criterio no sólo descriptivo sino pre-normativo.

El análisis morfológico de los núcleos parte de la sectorización realizada por el servicio técnico municipal de urbanismo para el Avance de Normas Subsidiarias de 1.990, cuya reelaboración por la redacción del Plan estará realizada para el momento de la Aprobación Inicial, no previéndose ninguna modificación conceptual de importancia sino simples ajustes y complementaciones que se precisarán sobre la nueva cartografía pendiente de recepción.

Se reproduce, pues, aquí el análisis realizado para el Avance de las Normas Subsidiarias de 1.990.

2.5.2.2. Definición de sectores.

Desde el punto de vista morfológico se distinguen dos tipos de sectores: los formados por manzanas loteadas en parcelas, y los ocupados por edificación abierta. Dentro de cada grupo las diferencias básicas son de orden catastral -tamaño y forma de las parcelas- y tipológico -modo de ocupación de las unidades catastrales- identificándose en los sectores del primer grupo procesos más o menos intensos -siempre en un nivel de progresión lenta- de sustitución tipológica de la vivienda unifamiliar por el pequeño bloque entre medianeras.



En la división de sectores son más determinantes los paquetes de crecimiento, manifiestas en las soluciones de continuidad entre las diversas tramas, que las diferencias entre las distintas pautas, que presentan una cierta homogeneidad. Son pues, las articulaciones del proceso histórico de crecimiento determinantes fundamentales de la organización del núcleo principal. Y con ella, y en segundo lugar la diversa distribución de los diversos tipos de edificación entre medianeras en los distintos sectores. Estos tipos, siempre los mismos, se presentan en todos ellos, pero en distinto grado de presencia y predominio en unos y otros.

Se distinguen los siguientes sectores:

BARBATE:

SECTOR I. CASCO ANTIGUO, definido por las Avenidas del Generalísimo, Juan XXIII, Quesada de Llano, Hnos. Romero, los bloques que circundan la Avda. del Atlántico y la Barriada del Zapal.

Se trata de una trama de desarrollo orgánico como se desprende tanto de su conocida evolución histórica como del análisis de su estructura actual, excepto el pequeño crecimiento en ensanche, aún no colmatado, hacia el Norte.

Se compone de vías en general estrechas, especialmente la zona más antigua, con calles peatonales, que recuerdan las medinas árabes por su morfología y la aparición de adarves para registrar las manzanas: el parcelario es menudo y tan irregular como el viario, regularizándose, al igual que la trama urbana, hacia la Avda. del Generalísimo, zona de ocupación más reciente.

La escasez de espacios libres es casi total, apareciendo sólo tres plazas, la más importante de las cuales es la Inmaculada, en la que se sitúa el Ayuntamiento.

El proceso de renovación aún no ha afectado excesivamente el aspecto general, y no se han producido aperturas de viales nuevos, no existiendo tampoco vacíos urbanos dignos de mención.

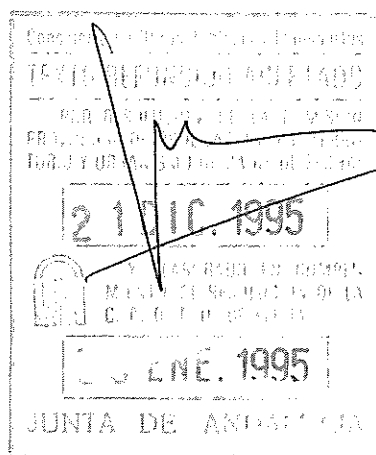
En general la edificación es vieja, sin excesivo interés tipológico, más que como conjunto, estando en proceso de abandono debido a las malas condiciones, debiendo centrarse en él las capacidades rehabilitadoras que pueda contener el Plan.

Poco más puede decirse de este sector consolidado totalmente, y con una problemática común

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995  
El Secretario



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 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 Contencioso-Administrativo del T.S.J.A., en el recurso nº 988/95. EL SECRETARIO.

a todo centro urbano tradicional en los momentos actuales: terciarización, despoblación, falta de infraestructuras, equipamiento y espacios públicos, etc...

SECTOR II. AVDA. MARQUES DE VALTERRO, comprendida entre la Avda. del Generalísimo, Avda. de Andalucía, Avda. Rodríguez Valcarcel y Zurbarán.

Es un sector muy homogéneo producto de un ensanche realizado en los años 50 y que conserva hoy día la mayoría de las características primigenias.

Se trata de una trama ortogonal, formando manzanas rectangulares y que se ha prolongado recientemente hasta la Avda. Zurbarán con similares dimensiones.

Su interés radica en el tipo de ocupación tipológica, con viviendas en una planta originalmente y de sencillo y agradable aspecto, que encierra grandes posibilidades de evolución, produciéndose en la actualidad una lenta pero constante tendencia a las sustituciones de la edificación por otra de mayor calidad. punto de la ubicación central que ahora ocupa el barrio, y que ha revalorizado el conjunto, y también ampliaciones y ampliaciones en planta de las existentes.

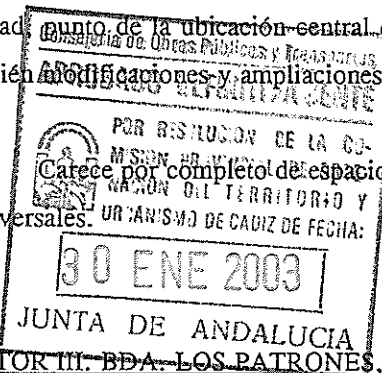
Carece por completo de espacios públicos, a excepción del viario bastante estrecho en sus calles transversales. UR TARISSIMO DE CADIZ DE FECHA:

SECTOR III. BDA. LOS PATRONES, entre la Avda. Zurbarán, Avda. Rodríguez Valcarcel, Avda. de Andalucía y las calles Goletas, Fragata y Blangro.

Este barrio constituye una continuación también en ensanche de la Barriada Marqués de Valterra, si bien no parte de una implantación unitaria como en el caso anterior.

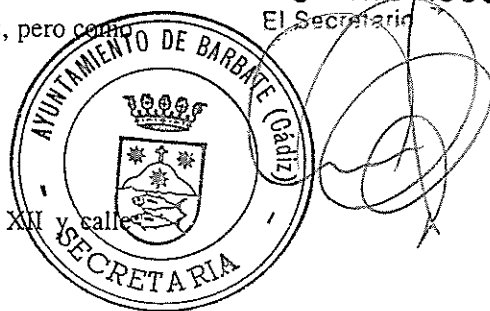
Se trata de una prolongación de la trama ortogonal, de crecimiento paulatino, y que ha alcanzado su final por un lado al llegar a la zona de bloques (Bda. La Paz) y más recientemente con la apertura de la Avda. de Zurbarán que ha cerrado al norte la trama, completándose el viario, que en la actualidad se encuentra con todas las infraestructuras y pavimentación completa y en proceso de construcción.

En general el procedimiento de edificación ha sido la autoconstrucción, apareciendo sólo más recientemente y en las zonas próximas al centro algunos bloques de viviendas con locales en planta baja.



Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

En general son edificaciones en dos plantas, alineadas a fachada y con escaso o nulo interés tipológico. La carencia de espacios públicos es absoluta y el viario es de escasas dimensiones, pero como en el caso anterior completamente consolidado.

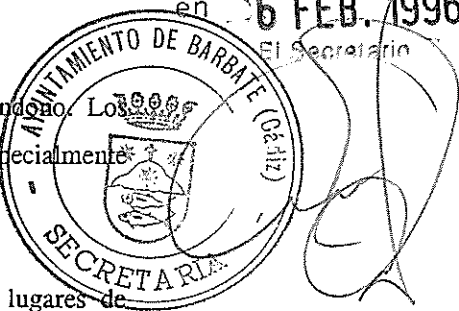


SECTOR IV., comprendido entre Avda. Andalucía, Avda. del Generalísimo, Avda. Pío XII y calle Madrid.

Como en el caso de la Bda. Marqués de Valterra se trata de una implantación de un conjunto de bloques de viviendas de escasa calidad y ajustado programa con grandes patios interiores encerrados por la edificación, quedando algunos de ellos abiertos al exterior al quedar delimitado en una casa en vez de por edificación en alguna de las calles transversales.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996

Estos patios, especialmente los interiores se encuentran en notable estado de abandono. Los exteriores, convertidos en plazas públicas prácticamente, tampoco dan muestras de un uso especialmente intenso, aunque si están más cuidados, con algún arbolado y mobiliario urbano.



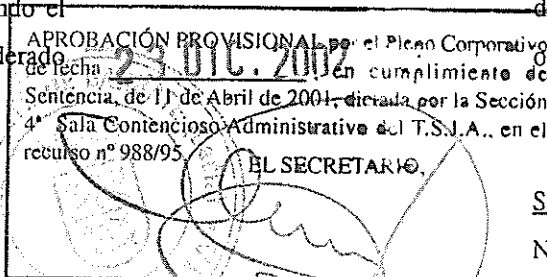
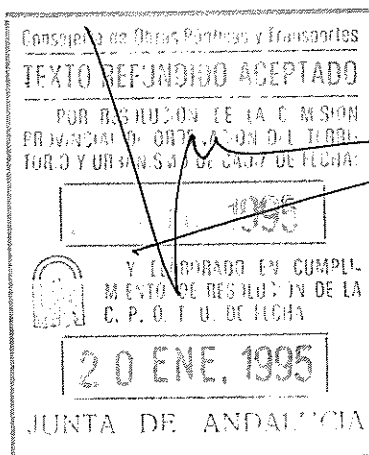
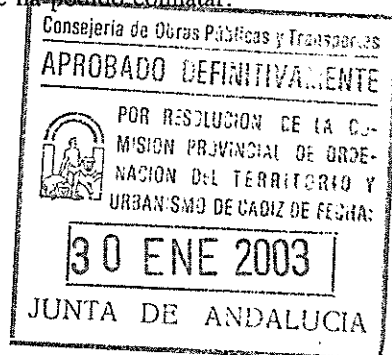
Estos espacios por sus especiales características pueden llegar a convertirse en lugares de encuentro, estancia y recreo de no sólo la población que lo rodea, sino de las barriadas cercanas.

SECTOR V. Barriada el Zapal.

El origen de este sector, hasta hace muy poco un vacío urbano, se produce con la demolición de un conjunto de chabolas de infimas condiciones construidas por la mano de obra barata que acudía en busca de trabajo en el puerto pesquero.

Su situación central en el núcleo urbano lo convierte en un espacio estratégico tanto para usos residenciales como para reequipamiento del casco.

En la actualidad el Ayuntamiento acaba de ejecutar las infraestructuras del sector, estando el viario totalmente terminado incluso el alumbrado público y mobiliario urbano, si bien al estar considerado en el P.D.S.U. como "No Edificable" no se ha podido colmatar.



SECTOR VI. Ambas margenes de la Avda. del Generalísimo entre la Ayudantía de Marina y la Avda. Pío XII hasta calle Albufera y el Zapal respectivamente.

Este sector que nace apoyado en una vía importante que une, no sólo el puerto sino los Caños de Meca, con el centro de la ciudad está constituido en general por bloques de viviendas en altura, con locales comerciales en planta baja y carece de características especiales que le den más señas de identidad.

Sirve de frontera a las zonas indeferenciadas de bloques por un lado y a la Barriada del Zapal por otro, actuando casi como un decorado que oculta las irregularidades traseras.

SECTOR VII. Se engloba en él toda la zona de viviendas en bloques, entre los sectores III, IV y VI y el Pinar de la Breña.

Esta zona está constituida por numerosas promociones de bloques de viviendas, propias del movimiento moderno pero en una de sus peores aplicaciones posibles. El resultado de estas operaciones es un conjunto de paquetes inconexos, faltos de articulación entre sí y respecto al casco, con pocos espacios públicos y de mala calidad, que contribuyen a crear una imagen de ciudad rota e indeferenciada.

La existencia de numerosos espacios interbloques sin resolver y sobre todo los límites de las barriadas con el Pinar de la Breña, convertidos en vertederos y espacios residuales inutilizables en sus condiciones actuales incitan a proyectar ya soluciones, que deben ir encaminadas a singularizar los sectores, recuperando y generando espacios públicos que sirvan de lugares de encuentro de la población, enriqueciendo la trama urbana. La intervención en este sector debe ir encaminada a la articulación de la trama viaria y a su dotación de espacios libres, resolviendo los espacios interbloques y bordes.

SECTOR VIII. Ambas márgenes de la Avda. del Atlántico. Es un conjunto de edificación abierta en bloques aislados que ocupa las dos primeras crujías edificadas del frente marítimo. Constituye un sector de alta densidad en relación con la capacidad del viario, y de escasa permeabilidad transversal, que ha desaprovechado la posibilidad de constituir un frente marítimo urbano de alta calidad, por su falta de ordenación previa y la ocupación más o menos aleatoria y fragmentaria del espacio.

SECTOR IX. Al Norte de la Avda. de Juan XXIII. Es un borde embrionario de ocupación en el límite N del suelo urbano.

SECTOR X. Margen del Río Barbate. Sector de desarrollo lineal y catastro arcaico en el que se alternan residencia unifamiliar y naves de almacenamiento y pequeña industria, en progresiva obsolescencia y síntomas de degradación.

Ni los Caños de Meca ni Zahara por sus características pueden dividirse en sectores, procediéndose a su análisis como unidad.

### 2.5.3. Equipamientos.

#### 2.5.3.1. Introducción.

La planificación regional de la red de equipamientos públicos una vez consolidadas las competencias autonómicas ha llevado al desuso de los tradicionales estándares urbanísticos en el cálculo de los déficits y demandas de equipamientos. En la actualidad cualquier estudio de carácter municipal debe considerar las propuestas de los distintos programas que la administración autonómica ha puesto en marcha, y desde los que se intenta superar la perspectiva estrictamente local por una visión global de lo que debe ser la adecuada distribución territorial y jerarquización de los equipamientos. En esta línea se encuentran el Mapa Escolar de Andalucía, el Plan Guía de Instalaciones Deportivas o el Mapa de atención Primaria de Salud, como ejemplos más significativos.

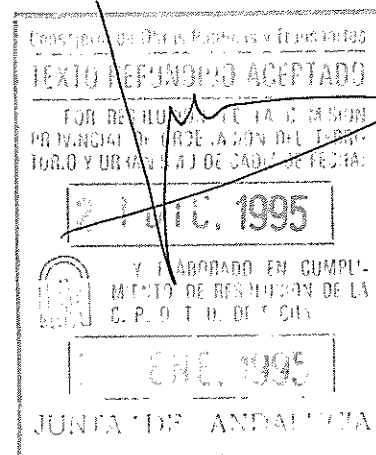
La aplicación de estos y otros programas regionales y provinciales ha consolidado en los últimos cinco años la oferta de equipamiento de los municipios de la región, aunque en distinta medida según las áreas geográficas (hay provincias y comarcas claramente desfavorecidas) y el tipo de equipamiento (se ha dado prioridad por ejemplo al sanitario y educativo). Barbate, sin embargo, aún siguiendo esta línea de mejora del equipamiento público, no tiene los niveles de dotación que cabría esperar en un municipio de su tamaño demográfico y su posición en el sistema de ciudades provincial. A finales de 1991, aunque el municipio presta todos los servicios y equipamientos atribuidos por la Ley de Bases de Régimen Local (Capítulo II), es, sin embargo, deficitario en equipos básicos de ámbito municipal como el sanitario y el escolar, y a escala de barrio presenta déficits relativos en zonas verdes, campos de juego y equipamiento asistencial.

Desde el punto de vista metodológico, la estimación de estos déficits se ha abordado desde la incorporación (en parte) de las propuestas de los programas antes mencionados, la referencia a los

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB. 1996



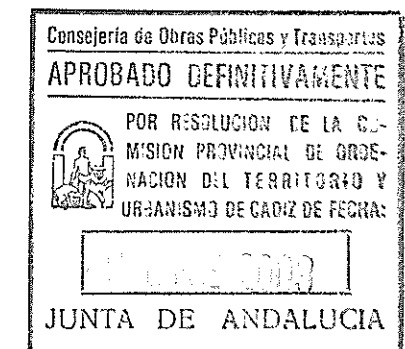
estándares que recoge la Ley del Suelo o, en determinados casos, la elaboración de nuevos estándares a partir de los anteriores y del análisis concreto de la problemática municipal. Por su parte, la demanda futura prevista se ha equiparado en gran medida a la cobertura de los déficits actuales, ya que a corto y medio plazo no se espera un crecimiento notable de población; lo que no implica que surjan nuevas demandas como consecuencia de la mejora del nivel de vida más que por un incremento demográfico.

Por su parte, el aumento de población que se produce durante los meses de verano (se ha estimado en un volumen que oscila entre los 9.000 y 11.000 efectivos en todo el municipio) tiene unas repercusiones muy directas en la dotación de servicios y menos en la dotación de equipamiento público, a los que afecta fundamentalmente en aspectos relacionados con la funcionalidad de la instalación. La incidencia más inmediata se da en la prestación de asistencia sanitaria que se refuerza en los meses estivales con la ampliación de la plantilla de médicos y A.T.S., sin que tenga una incidencia directa en la ampliación física de las instalaciones. Las necesidades de espacios libres y zonas de esparcimiento si tienen, por el contrario, una repercusión directa en la reserva de suelo para este uso, que ha de estimarse en función del parque de viviendas (entre las que se incluyen las de ocupación estacional) más que en relación a la población residente. Otros equipamientos que pueden ver aumentada su demanda, aunque en menor medida que los anteriores, son el asistencial o el deportivo pero sin llegar a generar necesidades de ampliación de las instalaciones.

El estudio se ha organizado por tipos y por núcleos con la siguiente agrupación:

- Escolar: Centros de Enseñanza (Colegios de EGB, Institutos de Enseñanzas Medias) y Centros de Educación a Adultos.
- Deportivo: Campos de Fútbol, Polideportivos y pabellones no escolares.
- Cultural: Casa de la Cultura, Cines.
- Sanitario: Ambulatorios, Consultorios Auxiliares.
- Areas Libres: Zonas Verdes, espacios recreativos de ámbito urbano.
- Asistencial: Hogar del Pensionista, Guarderías
- Social-Comunitario: Mercados, Mataderos, Cementerio, Administrativo.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 22 DIC 2000, 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.



2.5.3.2. Núcleo de Barbate.

2.5.3.2.1. Equipamiento escolar.

En el curso académico 1991-1992 la demanda de plazas escolares se cubre en el núcleo de Barbate con siete centros públicos de E.G.B. y PREESCOLAR cuyas instalaciones se distribuyen en una superficie aproximada de 36.300 m<sup>2</sup> (sin contabilizar las aulas cedidas por el Ayuntamiento en instalaciones no escolares).

CUADRO 1. RELACION OFERTA/DEMANDA. 1991

	PLAZAS (*1)	ALUMNOS	POBLACION (*2)
PREESCOLAR (4-6)	690	634	617
E.G.B. (6-14)	3.990	3.353	2.908
	<u>4.680</u>	<u>3.987</u>	<u>3.525</u>

(\*1) módulo PREE 30 alumnos por unidad  
 " E.G.B. 35 " " "

(\*2) a esta población en edad escolar habría que añadir entre los alumnos potenciales a los que con más de 14 años se acogen a la prórroga escolar

Estos centros ofertaron en el pasado curso (90-91) y en el actual (91-92) un total de 4.680 plazas escolares, calculadas a partir del estándar teórico de 30 y 35 alumnos por unidad de Preescolar y E.G.B. que recomienda el Ministerio de Educación. Esta oferta cubre la demanda potencial de alumnos y la real, ya que en el presente curso académico han sido 3.987 los alumnos matriculados. Sin embargo aunque la cobertura es suficiente en términos cuantitativos habría que hacer algunas consideraciones al respecto. Si se tienen en cuenta las aulas habilitadas (en dos colegios hay habilitaciones de bibliotecas y salas de proyección como unidades escolares), las aulas cedidas por el Ayuntamiento en centros no escolares (caso del Aurea López) o las unidades con menos metros de los recomendados por el M.E.C. (1'5 m<sup>2</sup> alumno), el número de plazas realmente en oferta bajaría sensiblemente hasta llegar a una relación ajustada con las necesidades actuales. A esta circunstancia hay que añadir las deficiencias en el estado

Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en 19 MAYO 1995

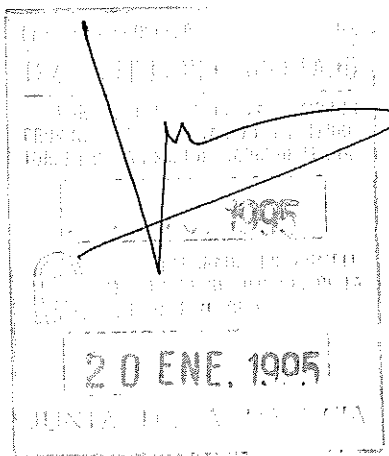


El Secretario

Aprobado  
 por el Pleno Municipal  
 en 6 FEB. 1996



El Secretario



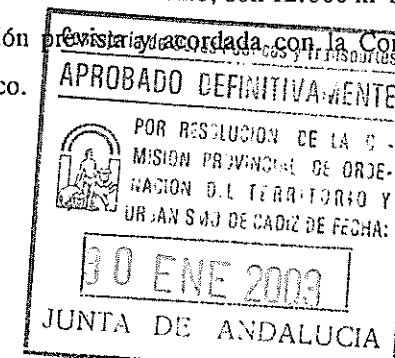
APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 DIC. 2002 en cumplimiento de Sentencia, de 11 de Abril de 2001, dictada por la Sección de Sala Contencioso Administrativo del T.S.J.A., en el recurso n° 988/95.  
 EL SECRETARIO.

de algunos centros, o parte de ellos, debido a la edad de los edificios, dado que la mayor parte de las instalaciones tienen treinta o más años y únicamente dos centros se han construido en los últimos 15 años (no estando por ello en mejores condiciones de conservación que algunos de los centros más antiguos). Por otra parte, tomando como referencia el estándar que establece el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de los Planes Parciales (10 m<sup>2</sup> destinados a equipamiento escolar por vivienda) si aparece un déficit de 3 m<sup>2</sup> por vivienda (la relación entre superficie escolar actual y vivienda ocupada se aproxima a los 7 m<sup>2</sup>) lo que significaría que hay un déficit global de 16.000 m<sup>2</sup>. No obstante este es un dato que debe tomarse como referente y no como expresión real de las necesidades actuales.

Existen en definitiva déficits cualitativos que, al margen de las obras de reparación o mantenimiento necesarias en algunos centros y de los déficits de superficie que resultan de la aplicación del estándar del R.P., pueden generar a medio o largo plazo necesidades de suelo o de rehabilitación completa. Es el caso del Colegio Aurea López situado en la calle Antonio Pedrosa que reparte sus aulas de Preescolar con un local cedido por el Ayuntamiento en una calle próxima (Almirante Estrada) que no reúne buenas condiciones. En la misma situación se encuentra el Colegio Baessipo que las unidades de Preescolar las tiene ubicadas en un antiguo centro sito en la Avda. de José Antonio que hoy alberga 4 aulas preescolares y que a corto plazo necesitará una rehabilitación o un cambio de uso. En condiciones similares está el centro Estrella del Mar que depende del Instituto Social de la Marina y está ubicado en un antiguo edificio en la Plaza de la Inmaculada, aunque en este caso el centro, a pesar de su antigüedad, está bien conservado y su relocalización podría motivarse más por necesidades de espacio (espacios de recreo insuficientes).

En cuanto a los centros de enseñanzas medias con un ámbito de influencia supramunicipal en Barbate sólo se imparten los cursos de Bachillerato y el Centro de Formación Profesional que cubre a Barbate está ubicado en el próximo núcleo de Vejer. La oferta de plazas del Instituto en el curso 91-92 es de 630 (calculadas a partir del módulo de 35 alumnos por unidad) y los alumnos matriculados han sido 553 (Diurnos) y 225 (Nocturnos). Existe, por tanto, una buena relación en términos cuantitativos entre oferta y demanda actual de plazas, si bien hay que hacer dos consideraciones. En primer lugar que las plazas que ofrece el centro sólo alcanzarían al 42% de los alumnos potenciales del municipio (esto sin contar los alumnos de otros municipios incluidos en el ámbito de influencia del instituto) cuando el óptimo sería al menos la cobertura del 60% de la demanda potencial, y por otro lado la superficie actualmente disponible en el centro, es inferior a la reserva de suelo para dotaciones de centros del B.U.P. con 18 unidades que fija el Reglamento de Planeamiento, son 12.000 m<sup>2</sup> frente a los 7.719 m<sup>2</sup> que tiene el centro.

obstante con la ampliación prevista y acordada con la Consejería de Educación de 3.500 m<sup>2</sup> se alcanzaría este estándar teórico.





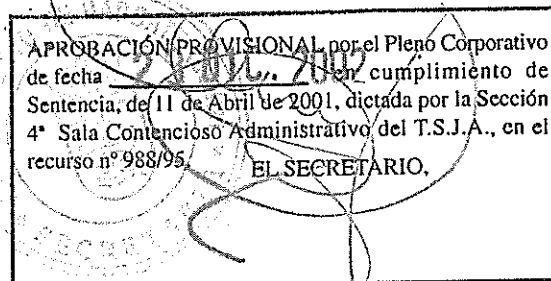
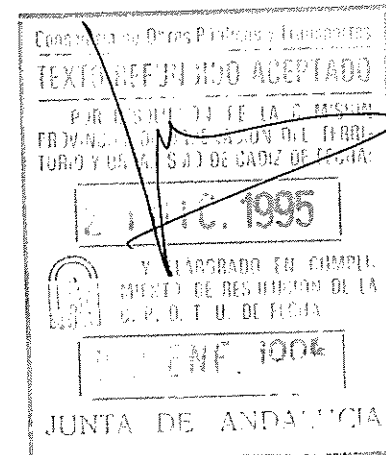
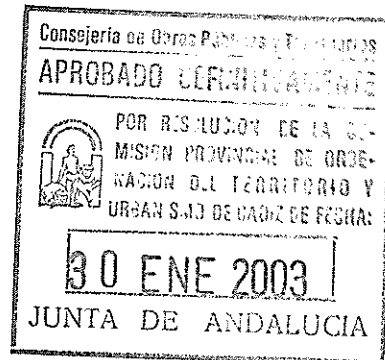
Con respecto a la demanda que se genere en los próximos 10 años (2001 horizonte de la proyección) hay que considerar dos situaciones, una más general que afecta a la reordenación del sistema educativo y otra más concreta que se refiere a la propia evolución demográfica del Municipio. En lo que se refiere a la primera, actualmente está en inicios la reforma de la enseñanza que se deriva de la reciente aprobación de la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo. La primera consecuencia de esta ley y a efectos de este estudio es la ampliación del período de escolarización obligatoria y la reestructuración de los niveles que quedará del modo siguiente:

- Enseñanza infantil (3-6 años)
- " primaria (6-12 años)
- " secundaria (12-16 años) obligatoria
- " " (16-18 años) (Bachillerato y F.P.)

De esta forma el número de alumnos potenciales aumenta sensiblemente incluso considerando los actuales niveles de Preescolar como obligatorios (de hecho la escolarización alcanza en la actualidad casi al 100% de la población entre 4 y 6 años).

**CUADRO 2. DISTRIBUCION DE LA POBLACION EN EDAD ESCOLAR. 1991 SISTEMA EDUCATIVO ACTUAL**

EDAD	NIVEL	POBLACION
4-6	PREESCOLAR	617
6-14	E.G.B.	2.908   3.525 (Escolarización obligatoria)
14-18	BUP, FP, COU	1.534
		5.059



Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



Aprobado por el Pleno Municipal en 16 FEB. 1996



**CUADRO 3. DISTRIBUCION DE LA POBLACION EN EDAD ESCOLAR. 1991 NUEVO SISTEMA EDUCATIVO (LOGSE)**

EDAD	NIVEL	POBLACION
3-6	E. INFANTIL	950
6-12	E. PRIMARIA	2.123   4.673 (Escolarización obligatoria)
12-16	E. SECUNDARIA (1)	1.600
16-18	E. SECUNDARIA (2)	714

En este sentido para los próximos años aumentará la demanda de plazas escolares aunque en conjunto la población con menos de 15 años tienda al decrecimiento.

**CUADRO 4. POBLACION ACTUAL Y PROYECTADA (1) (BARBATE NUCLEO)**

EDAD	POBLACION 91	POBLACION 96	POBLACION 2001
0-4	1.675	1.545	1.704
5-9	1.693	1.655	1.526
10-14	1.971	1.691	1.652
	5.339	4.891	4.882

(1) Proyección con ausencia de migraciones

Los actuales centros de E.G.B. impartirán la Enseñanza Infantil y Primaria hasta los 12 años por lo que, en principio, liberarán parte de las unidades actuales de 7º y 8º de E.G.B. Como contrapartida el actual centro de Enseñanzas Medias será insuficiente para reconvertirse en Centro de Enseñanza Secundaria, incluso con la ampliación prevista de 8 unidades. No obstante los criterios de reconversión de los centros actuales a la nueva reestructuración de la enseñanza deberán ser fijados por las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Educación. En el caso de Barbate se ha establecido

inicialmente la necesidad de construir un nuevo Instituto de Secundaria, todavía sin concretar. Este nuevo centro tendría una capacidad de 900 plazas distribuidas entre 18 y 24 unidades que traducidas en reservas de suelo significaría una superficie de 12.000 m<sup>2</sup> o 16.000 m<sup>2</sup> según los estándares del R.P.

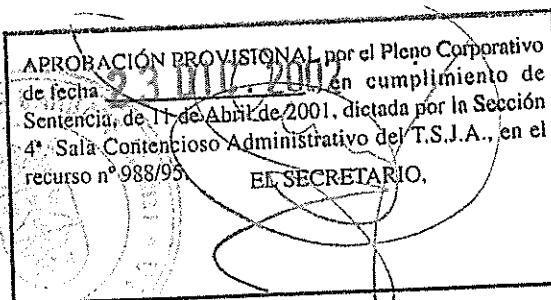
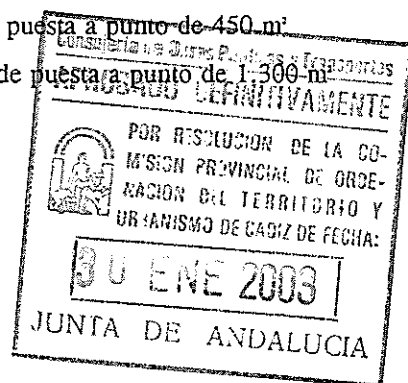
En cuanto a la enseñanza primaria e infantil se pretende alcanzar el módulo óptimo de 45 alumnos por unidad infantil y 30 alumnos por unidad primaria, ambos inferiores a los actuales. Por tanto si liberar las unidades de 7º y 8º va a dejar libre plazas, la aplicación del módulo 30-25 actuará en sentido contrario. Es previsible, por tanto, la necesidad de un nuevo centro de Primaria (o de Enseñanza Infantil) o la rehabilitación completa del colegio de la Avda. de José Antonio que actualmente alberga 4 aulas del colegio Baessipo. Esta previsión se apoya en el hecho de ser el preescolar el nivel más deficitario en instalaciones como indican las habilitaciones del citado centro y de los locales cedidos por el Ayuntamiento al Colegio Aurea López. A esta circunstancia se une el posible incremento del grupo de 0 a 5 años previsto para el segundo horizonte de proyección (96-2001) según se indicó en el apartado de Proyecciones, lo que generará en 5 años un aumento de la demanda en los primeros niveles de la enseñanza. En definitiva, la creación de un centro de enseñanza secundaria (18.000 m<sup>2</sup>) y de un centro de primaria o enseñanza infantil (con un mínimo de 8 unidades y 5.000 m<sup>2</sup>) cubriría los déficits actuales y la demanda a medio plazo.

#### 2.5.3.2.2. Equipamiento deportivo.

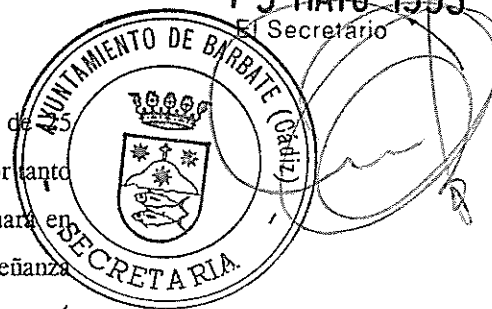
Independientemente de los espacios deportivos de los centros de enseñanza (incluido el previsto pabellón cubierto del Instituto Trafalgar) el núcleo de Barbate cuenta con las instalaciones deportivas del campo de fútbol (12.000 m<sup>2</sup>), el Polideportivo (7.544 m<sup>2</sup>) y un pabellón cubierto anexo (1.500 m<sup>2</sup>). Al margen de esta relación quedarían espacios abiertos que se utilizan como equipamiento deportivo pero que no tienen ninguna cualificación por lo que no pueden considerarse como tales. Son en total 21.044 m<sup>2</sup> los destinados al uso deportivo propiamente dicho, superficie inferior a los 31.331 m<sup>2</sup> que en conjunto constituye la propuesta de dotaciones para el Municipio de Barbate del Plan Guía de Instalaciones Deportivas, elaborado por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. En este plan se prevén como dotaciones óptimas para Barbate las siguientes:

##### - Salas y Pabellones:

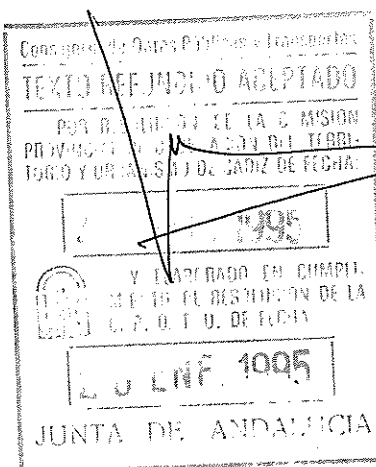
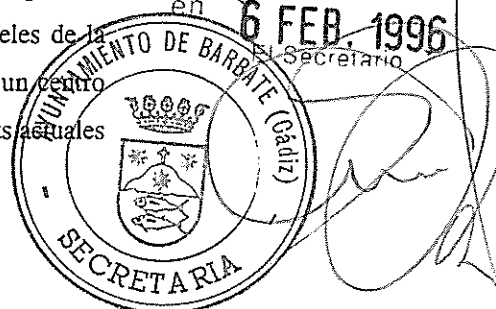
- una sala escolar de ~~puesta a punto de 450 m<sup>2</sup>~~
- una sala de barrio de ~~puesta a punto de 1.300 m<sup>2</sup>~~



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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB 1996**  
El Secretario



##### - Pistas pequeñas:

- dos canchas de barrio pequeñas de 300 m<sup>2</sup>
- 6 pistas de barrio para balonmano, fútbol-sala, baloncesto y voleibol de 1.320 m<sup>2</sup>
- una pista polideportiva de barrio de 1.056 m<sup>2</sup>
- una pista para baloncesto de 720 m<sup>2</sup>

##### - Campos grandes:

- un campo de fútbol de 6.000 m<sup>2</sup>
- una pista de atletismo de 8.000 m<sup>2</sup>
- una explanada de juegos de 3.000 m<sup>2</sup>

##### - Piscinas:

- una piscina cubierta para enseñanza de 200 m<sup>2</sup>
- una piscina al aire libre de 1.112 m<sup>2</sup>

Este óptimo se alcanza en el caso de los grandes campos que quedarían suficientemente cubiertos con el Campo de Fútbol y con las pistas e instalaciones del Polideportivo Municipal, y en los pabellones y salas cubiertas, una vez que se construya el previsto pabellón cubierto del Instituto Trafalgar, cuyas obras parece que se van a iniciar pronto. Sin embargo donde existe un déficit casi absoluto es en la dotación de pistas pequeñas de barrio y piscinas. No existen efectivamente instalaciones deportivas a nivel de barrio salvo las escolares aunque se usen esporádicamente espacios urbanos residuales como campos de deportes. Se considera, por tanto, como déficit actual la creación o adecuación de pistas pequeñas dispersas en el núcleo con una superficie global de 10.000 m<sup>2</sup> y la ampliación del polideportivo con una piscina al aire libre de al menos 1.112 m<sup>2</sup>. El escaso crecimiento previsto para la próxima década equipara de hecho la demanda que pueda generarse a medio plazo con los déficits actuales.

#### 2.5.3.2.3. Equipamiento cultural.

Como equipamiento cultural propiamente dicho únicamente cuenta Barbate con una casa de Cultura. A esta instalación habría que añadir otros espacios aptos para usos culturales como el polideportivo, el parque Infanta Elena, que dispone de un escenario al aire libre, el Centro de Educación de Alumnos de la Avda. del Generalísimo, y el cine de la Avda. de José Antonio que es alquilado anualmente mediante un convenio entre propietarios y Ayuntamiento.

La casa de Cultura está instalada en el edificio que era antiguo Mercado de Abastos y que fue rehabilitado en 1988. Cuenta entre sus instalaciones con:

- biblioteca con 7.000 volúmenes, adscrita al Centro Coordinador de Cádiz
- Salón de Actos con una capacidad de 90 plazas
- Sala de Exposiciones y salón de usos múltiples
- oficinas

Es, por tanto, el cultural un equipamiento relativamente bien cubierto aunque los responsables del área consideren que es insuficiente y que sería necesaria la creación de un centro de Animación y de otra Casa de Cultura. Pero en términos comparativos, es Barbate un núcleo que está en la media de las dotaciones de otros municipios del ámbito comarcal y provincial. Tomando como referencia el óptimo teórico en este tipo de equipamiento establecido en la Guía de Recursos Culturales elaborada por la Diputación de Sevilla (Fundación Luis Cernuda), los municipios con más de 15.000 habitantes deben contar con las siguientes instalaciones culturales: biblioteca, salón de actos, aula de extensión musical, sala de exposiciones y 4 ó 5 locales específicos para aulas/talleres.

Los requisitos básicos para este tipo de instalaciones serían:

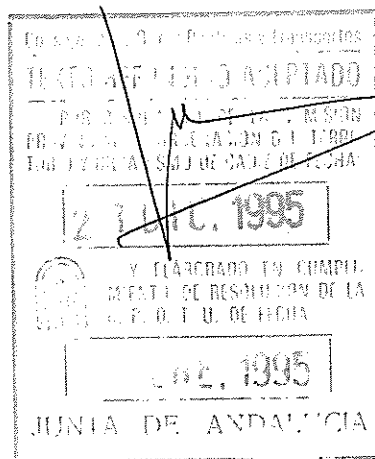
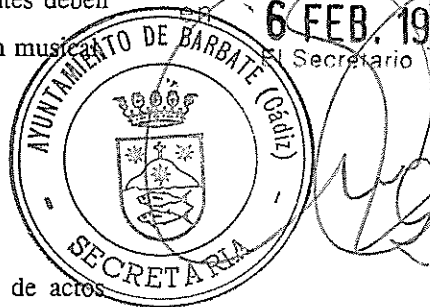
- salón de Actos: instalación cubierta de carácter público que puede ser un salón de actos propiamente dicho o un cine (algunos pueblos han municipalizado antiguos cines beneficiándose del Programa de Rehabilitación de Teatros de la J.A.) o un teatro y que debe tener una capacidad superior a los 300 espectadores.
- Sala de Exposiciones o salón de uso múltiple: instalación cubierta que debe contar con una superficie no inferior a 75 m<sup>2</sup>.
- Aula de extensión musical: instalación cubierta con una superficie mínima de 60 m<sup>2</sup> y aislamiento acústico.

De esta relación se desprende que aunque globalmente sí hay una cobertura suficiente de instalaciones culturales, lo mismo que ocurría con el Deportivo, hay un déficit relativo de instalaciones culturales a nivel de barrio. Serían necesarias en este sentido la creación o adecuación de locales ya existentes, de aulas y talleres en distintos sectores del núcleo. Por otra parte la municipalización definitiva del cine serviría para consolidar definitivamente el uso como equipamiento de este local que, dadas las escasas o nulas expectativas de los cines de los pueblos, con el tiempo puede reconvertirse a uso

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995  
El Secretario



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



APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha 23 JUL. 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 n° 988/95. EL SECRETARIO.

residencial como ha ocurrido con los cines de otros muchos municipios.

#### 2.5.3.2.4. Equipamiento sanitario.

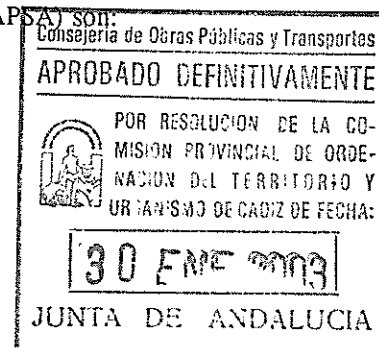
El equipamiento sanitario se cubre en el núcleo con un ambulatorio de atención primaria ubicado en el Instituto Social de la Marina en donde comparte local con otros usos relativos a las funciones del Instituto (guardería, talleres de aprendizaje, bar, etc.). La asistencia sanitaria que presta el ambulatorio se dirige a la medicina general (7 médicos), a la pediatría (1), a la urología (1). Además de las especialidades tiene servicio de urgencias con una asistencia médica que se amplía en los meses de verano.

En el Mapa de Atención Primaria de Salud elaborado por la Junta de Andalucía para definir el esquema de distribución territorial de la asistencia sanitaria en Andalucía (Decreto 195/1985, de 28 de Agosto, sobre ordenación de los servicios de Atención Primaria de Salud de Andalucía), incluye al Municipio de Barbate en el Distrito Sanitario del Triángulo Interior de Cádiz junto a los municipios de Vejer, Medina Sidonia, Paterna de Rivera, Alcalá de los Gazules y Conil. En este distrito, Barbate junto con Zahara de los Atunes y las entidades de su ámbito municipal constituye una zona básica de salud que es el área básica de actuación de la atención primaria. A cada zona de salud se asigna un Centro de Salud que en este caso se localiza en el núcleo de Barbate. Las previsiones de este programa regional recogen a Barbate como uno de los municipios en los que se precisa la construcción de un nuevo centro, a diferencia de otros casos en los que una remodelación es suficiente.

Desde que se elaboró el Mapa de Salud en 1986 hasta la fecha no se ha construido aún el Centro de Salud, por lo que sigue constituyendo en la actualidad un déficit absoluto que tiene el Municipio en cuanto a instalaciones (en el caso de Zahara de los Atunes sí se ha construido el previsto Consultorio Auxiliar). La superficie mínima construida que debe tener un centro de este tipo se acerca a los 500 m<sup>2</sup> según la Guía de Diseño de Centros de Atención Primaria que acompaña al Mapa de Salud. A este espacio habría que añadir un área para aparcamiento y llegada de ambulancia por lo que la reserva de suelo podría oscilar entre los 600 y 1.000 m<sup>2</sup>.

Las funciones asignadas al Centro de Salud (M-II en el MAPSA) son:

asistenciales tanto en consultorio como a domicilio  
cuidados de enfermería en consulta y domiciliarios



- salud materno-infantil y planificación familiar
- sanidad ambiental
- inmunizaciones
- atención a enfermedades crónicas
- atención al anciano
- salud escolar
- planificación sanitaria a nivel de zona básica
- punto de atención a urgencias
- actividades de formación del personal

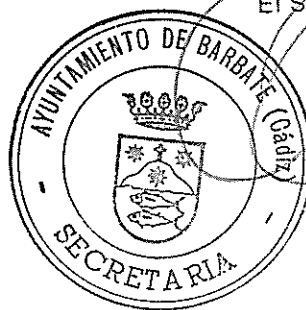
#### 2.5.3.2.5. Areas Libres.

En la estimación de la superficie óptima destinada a zonas verdes y espacios libres deben hacerse dos apreciaciones previas: primero Barbate es un núcleo colindante (y casi inserto por el sector Noroeste) con una masa de pinar que ha sido declarada Parque Natural; y en segundo lugar es un núcleo litoral con un espacio abierto de playa y zona marítimo terrestre. Estas circunstancias específicas de Barbate invalidan la aplicación del estándar teórico de 5 m<sup>2</sup> de reserva de zonas verdes por habitante que fija la Ley del Suelo, y que, por otra parte, resulta igualmente inadecuado en otros ámbitos rurales.

En contraste con esta privilegiada situación de proximidad a espacios libres y zonas verdes de gran calidad, el núcleo tiene muy pocos espacios libres y zonas de juego y recreo propiamente urbanos. Precisamente es destacable la densidad de los distintos sectores urbanos, muy colmatados generalmente como resultado de procesos de urbanización apresurados (no hay que olvidar que Barbate a principios de siglo no llegaba a los 1.500 habitantes y hoy cuenta con 20.000) que aprovecharon máximamente el espacio sin dejar las necesarias reservas de áreas libres ( ocurre tanto en el sector centro del núcleo como en las barriadas de extensión Noroeste). Únicamente como zona verde propiamente dicha está el Parque Infanta Elena con una superficie de 5.600 m<sup>2</sup>; espacio al que habría que añadir las pocas plazas dispersas en el núcleo y los espacios rururbanos de la zona de extensión Noroeste (rodales residuales de pinar) que aunque sin ninguna adecuación funcionan de hecho como áreas libres. La suma de estos espacios no llega a los 6.500 m<sup>2</sup>, cifra que se sitúa muy por debajo del comentado estándar de la ley.

Es, en definitiva, Barbate también deficitario en zonas verdes y espacios libres de carácter urbano. A este respecto podría ser considerada como zona verde de ámbito urbano (como Parque Periurbano), el área del Parque del Pinar más próxima al núcleo (detrás del Instituto y el Colegio Bahía

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



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



de Barbate y limitando al Este con el Colegio Vicente Alexandre, según refleja el croquis 2) que en el Avance del Plan de Ordenación de Recursos del Parque del Pinar y Acantilado de Barbate ha sido zonificado como "espacio recreativo de uso público", con la intención de crear un área de transición entre el Parque y el pueblo. Con la posible incorporación de esta zona que tiene una superficie aproximada de 45.000 m<sup>2</sup> (el plan es poco preciso en este aspecto) las zonas verdes y de recreo del núcleo llegarían a 51.500 m<sup>2</sup>, es decir, resultaría un estándar aproximadamente de 2'6 m<sup>2</sup> por habitante y lo que es más aproximado, 7 m<sup>2</sup> por vivienda (incluyendo las de ocupación permanente y las de ocupación estacional). Estos dos estándares siguen estando por debajo de los fijados en la Ley del Suelo (5 m<sup>2</sup>/habitante y 15 m<sup>2</sup>/vivienda) pero pueden considerarse adecuados para el caso de Barbate. En cualquier caso, la adecuación de esos 45.000 m<sup>2</sup> de parque perurbano se consideraría actualmente como déficit al que habría que añadir las reservas (7 m<sup>2</sup>/vivienda) que resulten de la urbanización de nuevos suelos.

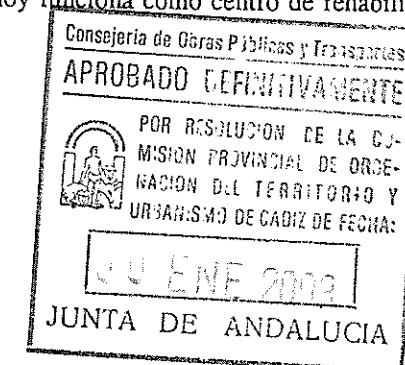
#### 2.5.3.2.6. Equipamiento asistencial.

En este apartado se incluyen las instalaciones del Hogar del Pensionista (también podría ser considerado como equipamiento cultural) que ocupa un local bien situado en la zona céntrica del pueblo, en una de las calles peatonales. El edificio se rehabilitó en 1987, por lo que el estado de conservación es bastante bueno, siendo además su nivel de dotación completa: biblioteca, salón de actos, sala de estar, bar. Sin embargo a nivel de barrio no existen, al igual que ocurre con los centros culturales, dotación de este tipo de equipamiento (salvo las instalaciones del Instituto Social de la Marina), aunque los bares cumplen tradicionalmente parte de sus funciones como lugares de encuentro y reunión. Es, por tanto, un déficit relativo.

En cuanto a las guarderías, no existen más que las privadas y la que funciona en el Instituto Social de la Marina y que depende de este organismo. Por ahora, la escolarización se inicia a los 4 años y con la reforma del sistema educativo será a partir de 3 años, por lo que los menores de esta edad tendrán que recurrir al sector privado o a iniciativas públicas aisladas del tipo del I.S.M.

La dotación de equipamiento asistencial se completa en el núcleo con las instalaciones de lo que era antiguo matadero municipal que hoy funciona como centro de rehabilitación de drogadictos.

APROBACIÓN PROVISIONAL por el Pleno Corporativo de fecha **23 DIC. 2002** con 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 n° 988/95.  
EL SECRETARIO.



2.5.3.2.7. Equipamiento social comunitario.

En este bloque están incluidos un grupo variado de equipamientos, o más propiamente servicios, entre los que se encuentran las instalaciones destinadas a la administración, el Cuartel de la Guardia Civil, los mercados y el cementerio. En ninguno de estos tipos aparecen déficits significativos.

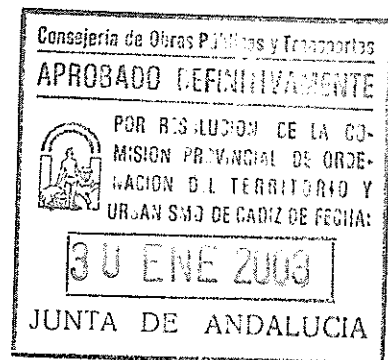
El Ayuntamiento ocupa un edificio en la Plaza de la Inmaculada de 1.221 m² completando sus dependencias con otros locales próximos. El estado de conservación del edificio es bueno. Por su parte los edificios de correos, telégrafos, Juzgados, Policía Local, se distribuyen en locales municipales por la zona centro sin que tampoco se hayan detectados déficits o disfuncionalidades.

El mercado de Abastos ocupa una parcela de 1.314 m² y alberga 47 puntos de venta. Su localización en la zona centro y en un área de alta densidad de edificación provocan problemas de tráfico y de carga y descarga de mercancías. Esta situación se soluciona en parte por la proximidad de un solar que antes ocupaba el Cine de Verano. La edificación de este suelo vacante puede agravar aún más los problemas de saturación de esta zona, por lo que es posible que a largo plazo pueda plantearse la necesidad de relocalización del mercado a una zona más apta.

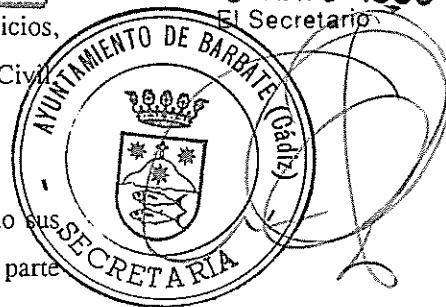
El cementerio ocupa superficie de 3988 m² en la margen de la CN 343, precisamente en la dirección del crecimiento más reciente de Barbate, pero la distancia al núcleo no supone a medio plazo una barrera. Su nivel de ocupación no alcanza el 100% por lo que puede cubrir en las actuales condiciones las necesidades de los próximos años.

2.5.3.2.8. Distribución espacial de los equipamientos.

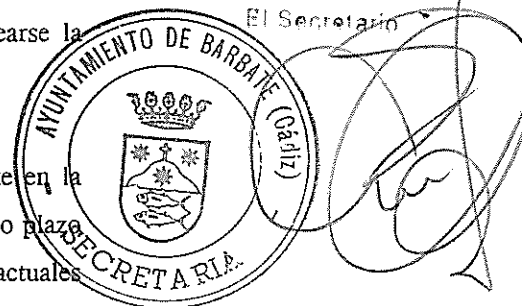
En conjunto las instalaciones que albergan los equipamientos se distribuyen de forma dispersa por todo el núcleo aunque, como es habitual, ha existido una clara tendencia a la localización en los bordes de los equipamientos con mayor consumo de suelo como son el educativo o el deportivo. En este sentido, existe una concentración de equipamiento en la zona de extensión Oeste y en el eje de la Avda. del Generalísimo, en contraste con los sectores del barrio de pescadores al Sureste, la Barriada de las Patreñas al Noroeste o la trasera del Paseo Marítimo que quedaron al margen de las intervenciones en equipamiento. Por otra parte, estas intervenciones no siempre han servido para cualificar sectores urbanos como ha ocurrido por ejemplo en la Avda. de José Antonio con la construcción de la Casa de Cultura, sino que en ocasiones han actuado en el sentido contrario al contribuir por su disposición a la



Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



desarticulación de la trama. Es el caso de la ubicación de los centros escolares en las barriadas de Carrero Blanco, Nozal López o Monte Dunas que, pese a la concentración de intervenciones, sigue siendo un sector marginal.

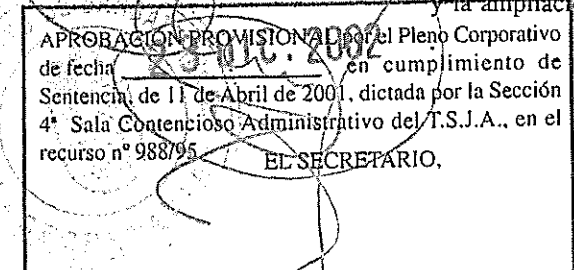
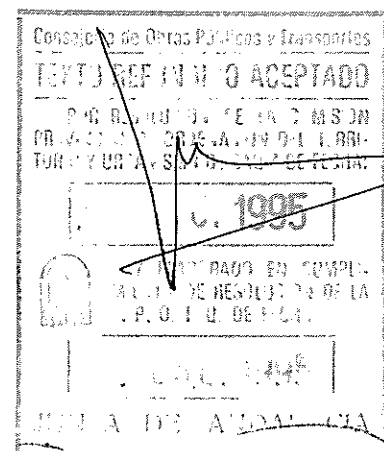
Salvo en esta zona, los equipamientos no han contribuido especialmente a configurar la estructura urbana de Barbate aunque sí han orientado las direcciones de crecimiento (sin muchas alternativas, por otra parte), como es el caso de los citados centros de enseñanza y del Polideportivo. En esta misma línea, la falta de áreas libres (entendida tanto como zonas verdes y zonas de recreo o deportivas) es una carencia de las más importantes que tiene el núcleo. Las posibilidades de cubrir estos déficits en suelo urbano son escasas ya que son muy pocos los espacios que han quedado sin edificar (salvo excepciones como el triángulo constituido por las calles Zapal, Ruiz de Alda y Avenida del Generalísimo) por lo que las nuevas intervenciones deberán buscar las zonas perimetrales donde pueden actuar positivamente en la terminación de los bordes del núcleo. El uso óptimo de los escasos vacíos interiores (especialmente los rodales de pinar que quedan entre los bloques de las Barriadas del sector Oeste) sería, en consecuencia, el de zona verde o áreas deportivas, equipamiento actualmente concentrado al 100% al Norte del pueblo.

Las agobiantes limitaciones al crecimiento físico del núcleo de Barbate, al Sur el Mar, al Este la Marisma y al Oeste el Parque Natural, dirigen casi necesariamente (salvo una modificación en los límites del Parque, única barrera salvable) la extensión urbana hacia la zona que queda al Norte de la Avda. de Zurbarán y su prolongación hacia el Polideportivo. Por tanto, las propuestas de localización óptima de los nuevos equipamientos quedan muy acotadas una vez que se ha agotado la línea de crecimiento Oeste.

2.5.3.2.9. Resumen/Propuestas.

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. La 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.

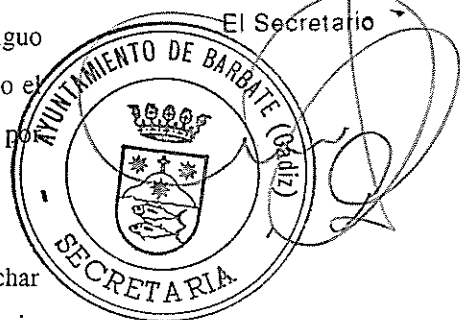
El DEPORTIVO es deficitario en las dotaciones de barrio para los que se podrían aprovechar los vacíos interiores con una mínima adecuación (aplanamiento del terreno y colocación de mobiliario deportivo).

El CULTURAL es igualmente deficitario a nivel de barrio, por lo que se propone en la misma línea que el deportivo, el aprovechamiento de locales municipales o de asociaciones vecinales para crear aulas talleres de uso alternativo para jóvenes y ancianos.

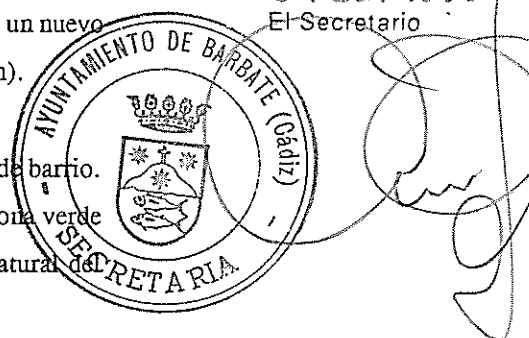
El SANITARIO es deficitario en instalaciones estando pendiente aún la construcción de un nuevo Centro de Salud que se adapte a las funciones que establece el Mapa de Salud (mínimo 600 m).

Las ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES presentan deficits especialmente a nivel de barrio. Se proponen dos líneas de intervención la adecuación de los vacíos urbanos con vocación para zona verde y la creación de un área recreativa en Suelo No Urbanizable, ya en los límites del Parque Natural de Pinar y acantilado de Barbate, en consonancia con las propuestas del PORN del Parque.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



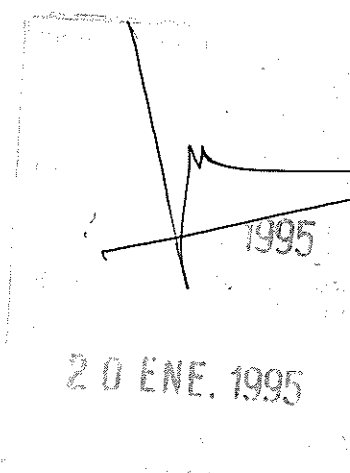
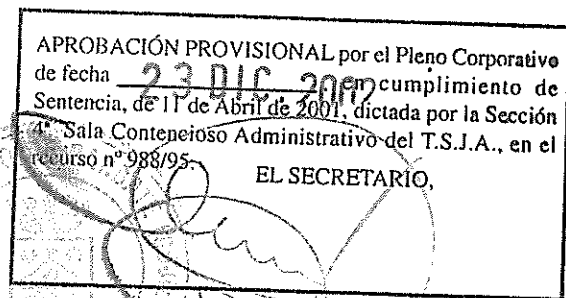
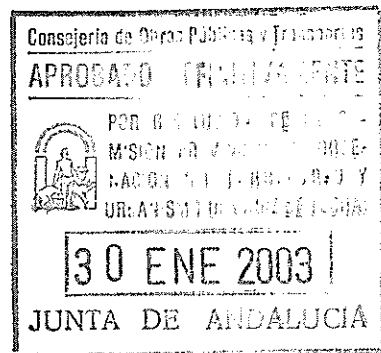
Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



**CUADRO 7 RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DEFICITS/DEMANDA DE EQUIPOS. NUCLEO DE BARBATE.**

TIPO	INTERVENCIÓN	RESERVA DE SUELO m'	PRIORIDAD	EQUIPAMIENTO
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 Acondicionamiento de vacíos interiores	-	1	
AREAS LIBRES	Parque Periurbano Acondicionamiento área recreativa del PORN	45.000 (en Suelo (No urbanizable)	3	

(\*) Centro Escolar Avda. de José Antonio



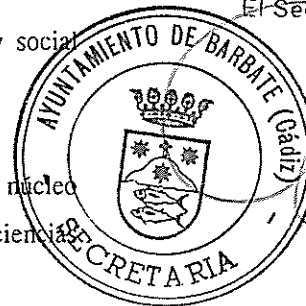
2.5.3.3. Núcleo de Zahara de los Atunes.

En la entidad de Zahara están representados los equipamientos educativo, sanitario y social comunitario (instalaciones de la administración municipal y cementerio).

Exceptuando el déficit relativo de equipamiento deportivo, este nivel de dotación para un núcleo de 1.000 habitantes puede considerarse como suficiente, con independencia de las deficiencias funcionales que se detecten por tipos de instalación.

El Colegio Público Miguel de Cervantes se construyó en 1977 sobre una parcela de 3500 m<sup>2</sup> con posibilidades de ampliación en la parcela contigua. La oferta de plazas escolares cubre las necesidades actuales del núcleo (son 340 plazas ofertadas y 205 alumnos matriculados en el curso académico 91-92) y las que puedan generarse a medio plazo como consecuencia del discreto aumento de población que se prevé para los próximos diez años. La reorganización del sistema educativo no afectará al Centro en gran medida, ya que si por una parte deberá ampliarse el número de unidades preescolares (Enseñanza Infantil en la nueva estructuración) puesto que la escolarización se inicia a los 3 y no a los 4 años, por otra se liberarán las aulas de los últimos cursos de la E.G.B. al finalizar la Primaria a los 12 años. A partir de esta edad los alumnos deberán desplazarse previsiblemente a Barbate a los Institutos de Secundaria, salvo que se impartan algunos niveles de este segundo ciclo en el Colegio.

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



**CUADRO 2. DISTRIBUCION DE LA POBLACION EN EDAD ESCOLAR. 1991 SISTEMA EDUCATIVO VIGENTE.**

EDAD	NIVEL	POBLACION
4-6	PREESCOLAR	41
6-14	E.G.B.	123
		164

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 FEB. 1996**  
El Secretario



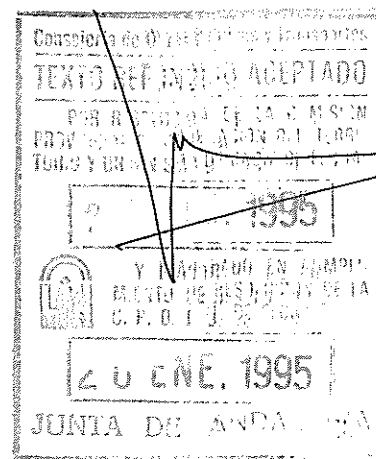
**CUADRO 3. DISTRIBUCION DE LA POBLACION EN EDAD ESCOLAR. 1991 NUEVO SISTEMA (LOGSE).**

EDAD	NIVEL	POBLACION
3-6	E. INFANTIL	55
6-12	E. PRIMARIA	83
		138

**CUADRO 1. RELACION OFERTA-DEMANDA**

	PLAZAS	ALUMNOS	POBLACION
PREESCOLAR (4-6)	60	38	41
E.G.B. (6-14)	280	167	123 (*)

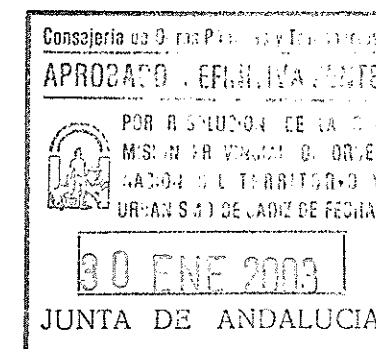
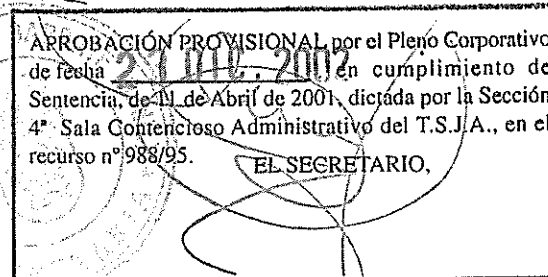
(\*) No se incluyen los de más de 14 años con prórroga escolar



**CUADRO 4. EVOLUCION PREVISTA DE LA POBLACION DE 0 A 15 AÑOS(\*)**

EDAD	1991	1996	2001
0-4	80	92	103
5-9	77	79	91
10-14	93	77	78

(\*) Proyección cerrada en ausencia de migraciones



En cuanto al Sanitario, en el 89 se inauguró el actual Consultorio local que cubre adecuadamente las necesidades locales. En su construcción se han seguido los criterios fijados en el Mapa de Atención Primaria de Salud por lo que se adapta plenamente a las funciones de asistencia primaria asignadas a este tipo de instalaciones.

El resto de instalaciones están constituidas por el edificio de la Casa Consistorial, el local parroquial que funciona esporádicamente como guardería y otros locales de propiedad municipal dispersos por el núcleo y que no tienen un uso definido (uso alternativo escolar y cultural). A este respecto los edificios de las antiguas escuelas y el antiguo ambulatorio podrían reutilizarse como equipamiento ya que son locales con muy buena localización y en buen estado de conservación. Reúnen condiciones óptimas por ejemplo, para su reutilización como equipamiento cultural/asistencial.

La inexistencia de campos de deporte con una adecuación mínima puede ser considerada como déficit, aunque menor porque otros espacios funcionan de hecho como terrenos de juego y, al igual que en Barbate, la presencia de lugares abiertos como la playa, plantea menos necesidades de zonas recreativas y espacios libres. Pese a esta apreciación, la adecuación de una pista pequeña de juego del tipo que recoge el Plan Guía de Instalaciones Deportivas (1.320 m<sup>2</sup> para balonmano, fútbol, baloncesto, voleibol), completaría el mínimo de instalaciones para ésta clase de equipamiento en un núcleo de las características de Zahara.

Por otra parte, a pesar de que existan espacios abiertos que funcionan como zonas de esparcimiento para la población, sí se considera necesaria la reserva de suelo para zonas verdes y áreas libres (7 m<sup>2</sup>/vivienda según se indicó en apartados anteriores) para posibilitar un adecuado desarrollo de la trama dadas las expectativas de crecimiento que está generando en Zahara la proliferación de la segunda residencia o residencia estacional.

En resumen las intervenciones en materia de equipamiento tendrían dos orientaciones: la recuperación y consolidación para el uso público de edificios municipales que antes eran equipamiento (se ha dado el caso de la venta para uso comercial o residencial de este tipo de edificio) como las antiguas escuelas de la calle Gobernador Sánchez González y el antiguo ambulatorio; y la adecuación, con o sin reserva de suelo, de 1.320 m<sup>2</sup> de pistas deportivas. A estas intervenciones habría que añadir como demanda futura la creación de zonas verdes que resulten de los crecimientos del parque inmobiliario.

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

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en **6 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.

**2.5.4. Elementos y sectores de interés histórico, artístico o ambiental.**

En los planos 7, 8 y 9 de Información se grafiá la posición de los yacimientos arqueológicos y elementos de interés histórico del término municipal, que se relacionan a continuación:

PALEOLITICO

- 1. Los derramaderos I.
- 48.Los derramaderos II.

NEOLITICO

- 51.Acantilado de los Caños.
- 49.Morjana.
- 50.Peñón del Aljibe.

CALCOLITICO

- 2. Cabo Trafalgar II.
- 3. El colector.
- 5. La Carraca III.
- 46.El Dolmen.
- 47.Las Marianas.
- 53.Cabo Trafalgar III.
- 55.Cerro de la Porquera.
- 59.Manzanete bajo III.
- 63.Playa del Retin.

PRERROMANOS

- 4. La cantera.
- Zahora.
- 9. La Carraca II.
- 10.Paterna.
- 32.Rio Barbate.
- 58.Manzanete Bajo II.
- 60.El Piojo.
- 67.Sierra Atalaya

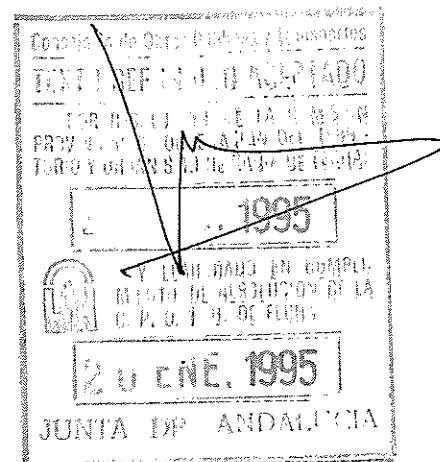
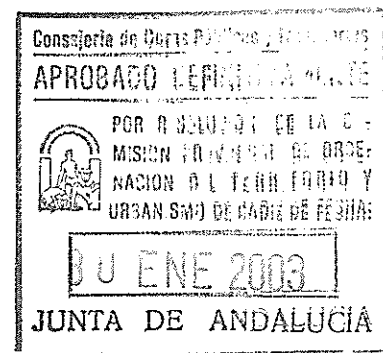
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REFINCIDO ACEPTADO**  
POR RESOLUCION DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ  
**27 JUL. 1995**  
Y EL SEGUIMIENTO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCION DE LA C.P. D. 10 DE CADIZ  
**20 ENE. 1995**  
JUNTA DE ANDALUCIA

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



ROMANOS

7. Barbate (C. Telefónica).
8. Baessipo-Barbate.
11. Casa de Pajares.
12. Cañada de la Breña.
13. Cortijo de Norieta-Playa.
14. Cerro del Bujar II.
15. El Botero.
16. El Pozo.
17. El Tunar.
18. Trafalgar.
19. Barbate (Factoria).
20. Fuente redonda.
21. Huerta Santos (Horno).
22. La Carraca I.
23. La Carraca IV.
24. La Oliva.
25. La Pitilla.
26. La Rambla.
27. Manzanete Alto.
28. Manzanete Bajo.
29. Novillero.
30. Pericon.
31. Playa de los Caños.
33. Villacardosa baja.
34. Ermita de San Ambrosio.
52. El Bullon.
54. Cañada del transformador.
56. Huerta de Juan Romero.
57. Loma de la Janda.
61. La Pitilla II.
64. Playa de Zahara de los Atunes.
65. Riachuelo de San Ambrosio I.
66. Riachuelo de San Ambrosio II.

VISIGODOS

12. Cañada de la Breña.
34. Ermita de San Ambrosio.
35. El Pabellon (San Ambrosio).

HISPANO-MUSULMAN

12. Cañada de la Breña.
36. Cabo Trafalgar I.
38. El Portichuelo.
39. El Tejonero.
40. Las Canteruelas.
41. Caserío de Gasma.
42. Cerro del Bujar I.
43. Los Caños de Meca.
58. Manzanete bajo II.
62. Playa Casa de Varo.

MEDIEVAL

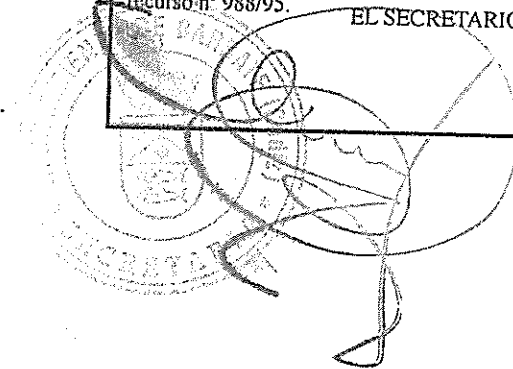
26. La Rambla.
52. El Bullon.
54. Cañada del Transformador.
64. Playa de Zahara de los Atunes.
68. Tumbas antropomorfas I. Fuente Santa.
69. Tumbas antropomorfas II. El Bullon.
70. Tumbas antropomorfas III. El Pozo de la Zarza.
71. Tumbas antropomorfas IV. Quintanilla.
72. Tumbas antropomorfas V. El Colmenar.
73. Tumbas antropomorfas VI. Sierra Morjana.
74. Tumbas antropomorfas VII. Caserío de Gasma.
75. Tumbas antropomorfas VIII. Frente Corijo del Novillero.

EDAD MODERNA

37. Castillo Zahara de los Atunes.
44. Torre del Tajo.
45. Torre de Meca.

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.



2.6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

2.6.1. La red viaria interurbana.

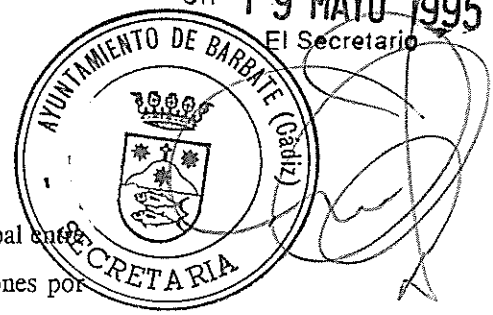
La carretera nacional de Cádiz-Málaga (N-340) atraviesa el noreste del territorio municipal entre el Abrebadero de Majaretía y el Ventorrillo de "El Retín". Es el eje principal de comunicaciones por carretera de la Costa Sur de España en su frente Atlántico, del que se cuelgan todos los accesos carreteras a los núcleos del término municipal, que son:

- a.- La carretera de Barbate a la Barca de Vejer, que enlaza el núcleo principal con la N-340 en este punto. Recorre el piedemonte oriental del macizo de la Breña, entre éste y el cauce del río Barbate. Su longitud es de 9 Kms. (1) y su sección transversal es de seis metros, careciendo de arcenes laterales.
- b.- La carretera Barbate-Conil, que enlaza ambas poblaciones por el litoral, conectando asimismo en el interior del término municipal, el núcleo de Barbate con el de Caños de Meca. Su recorrido en el interior del término -desde Barbate al puente sobre el arroyo San Ambrosio, frontera con Conil, es de unos 14 Kms.

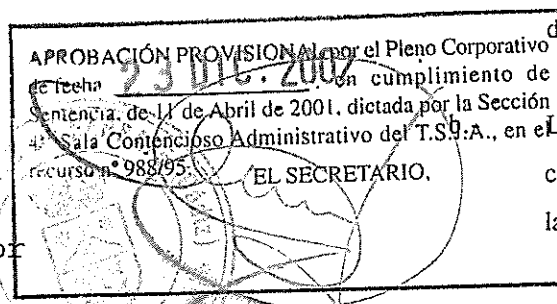
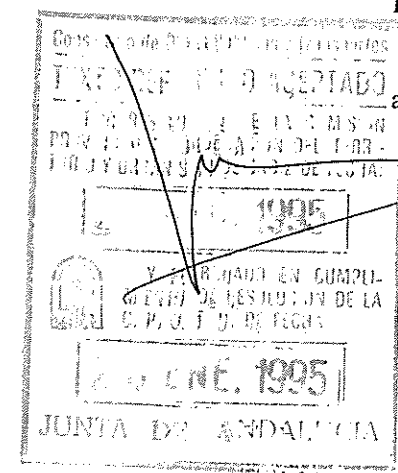
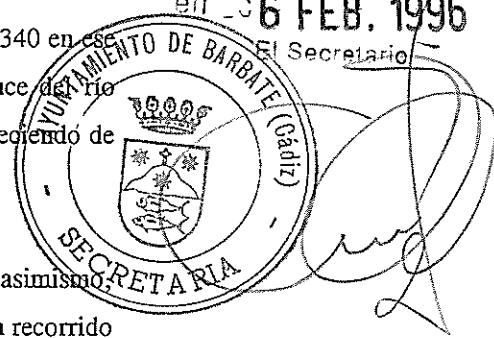
Sobre esta vía se apoya, parasitándola, el núcleo urbano de Caños de Meca, que ha convertido en travesía un tramo de más de un Kilómetro de la misma, de modo que en época estival ese tramo queda saturado y temporalmente disfuncionalizado como vial interurbano. Su sección es de seis metros, -cinco en algunos tramos, careciendo igualmente de arcenes.-

- c.- La carretera de Atlanterra, que enlaza los núcleos de Barbate y Zahara de los Atunes. Está compuesta por tres tramos:
  - c.1. El tramo central, entre el caserío Gosma y el puente sobre el río Cachón. Su longitud es de unos cuatro Kilómetros y forma parte del semianillo que recorre la base de la Sierra de El Retín, entre el abrebadero de Majaretía y la venta de El Retín, puntos en los que conecta con la N-340.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



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



1 Desde la Barca de Vejer, con sólo 4.300 m. en el interior del término municipal de Barbate.

- c.2. El tramo oriental, que se compone del puente sobre el río Cachón -por el que se penetra desde el tramo central al núcleo de Zahara de los Atunes- y su continuación hacia Atlanterra, ya en el municipio de Tarifa, tras la travesía de Zahara.
- c.3. El tramo entre Barbate y el Caserío Gosma, que enlaza el núcleo principal con el mencionado semianillo, atravesando el río Cachón.

Los tres tramos presentan características semejantes de sección, cinco-seis metros, sin arcenes. Parte de su recorrido atraviesa la zona militar, en la que también queda incluida la parte del recorrido en torno a la Sierra de El Retín entre el Caserío Gosma y Pozo del Portijuelo.

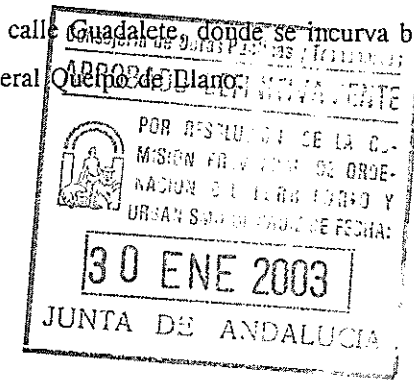
2.6.2. Las redes viarias urbanas.

El núcleo principal es un asentamiento urbano compacto organizado sobre una red cuyas vías principales confluyen en un punto excéntrico respecto del casco edificado. Este punto es la "puerta" principal del recinto urbano, la glorieta de acceso en que desemboca la carretera C-343 que conduce a Barbate desde la Barca de Vejer. Las vías principales que en él confluyen son:

- a.- Avenida del Generalísimo. Es el eje principal del núcleo, al que atraviesa e dirección NO-SE, uniendo la glorieta de acceso a Barbate con la zona portuaria, a cuya entrada llega por el este tras inflexionarse en dirección E-O para establecer su continuidad con la carretera costera (Barbate-Caños de Meca-Conil).

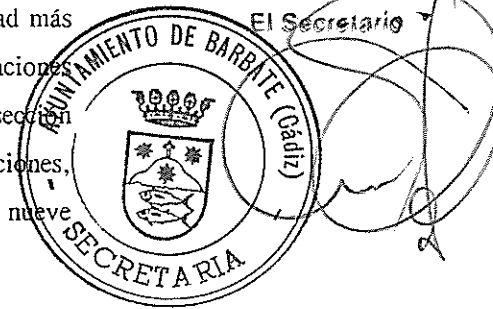
Es el principal corredor de tráfico urbano, cuya anchura entre alineaciones oscila de trece a quince metros, disponiendo de acerados que raramente superan los tres metros de dimensión transversal, siendo de uno a dos metros en su mayor parte. Su anchura de calzada es de entre ocho y diez metros.

La Avenida de Jose Antonio, cuyo eje se orienta en dirección NO-SE hasta su dilatación en el cruce con la calle Guadalete, donde se incurva bruscamente hacia el este para desembocar en la Calle General Queipo de Llano.



Este brusco cambio de orientación resuelve el encauzamiento del tráfico hacia Queipo de Llano, que cuenta con sección suficiente para su intercambio con Avenida de José Antonio, para los que no están capacitadas las calles cuyas directrices establecen una continuidad más directa con ella, cuales son las calles Real y Padre Castrillón, cuya anchura entre alineaciones alcanza dimensiones inferiores a los seis metros en la mayor parte de su recorrido. La sección de la Avenida de José Antonio oscila entre los quince y los diecinueve metros entre alineaciones, alcanzando en su dilatación sur los veintiocho metros. Su calzada presenta dimensiones de nueve a once metros.

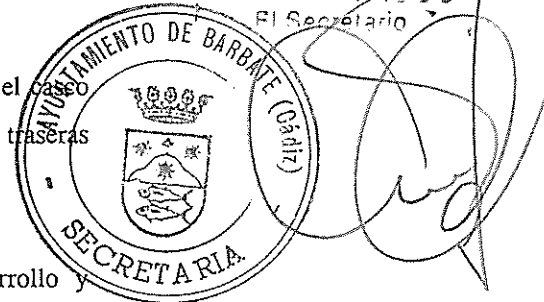
Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



Infante, y Carrero Blanco, por un lado y la de los Patrones, por otro. La Avenida de Andalucía pasa entre ésta última barriada y La Luisa. La calle Madrid, entre Las Barriadas Jarillo y San José compone con las otras dos un trípode que se apoya en los viales de borde y en la Avenida del Generalísimo, canalizando los flujos hacia y desde éste de la mitad del núcleo urbano que se sitúa a Poniente del mismo, función en la que les complementa el viario local, sobre todo, el de la barriada de los Patrones, que es una malla reticular muy tupida y extensa; menos en el sector SO del núcleo, por el menor alcance en longitud de las transversales que desde él acometen sobre el eje principal.

c.- La Avenida de Juan XXIII, arranca de la Glorieta de acceso en dirección Este, bordeando el casco urbano por el Norte en esa dirección hasta el antiguo Matadero Municipal, a cuya altura se inflexiona hacia el SE para enfilarse el puente sobre el río Barbate y la carretera de Atlanterra. Su sección, de nueve metros en casi toda su longitud -con calzada de seis metros acerados de entre uno y dos- se ensancha hasta los doce en las proximidades del matadero.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



Idéntico funcionamiento presenta la trama viaria del tejido situado al Este de la Avenida del Generalísimo, entre ésta, la Avenida de José Antonio y la calle Calvo Sotelo. El buen drenaje de estas extensas áreas del tejido urbano compensa en gran parte los déficits viarios de los sectores de crecimiento más reciente, que no sólo son déficits cuantitativos sino carencias cualitativas en cuanto a su trazado, continuidades, articulación y capacidad estructurante y ordenadora.

d.- La calle Zurbarán, que parte de la glorieta de entrada en dirección Oeste, bordeando el casco urbano por el Norte hasta el límite occidental de la barriada de Blas Infante, sobre cuyas traseras se corta bruscamente.

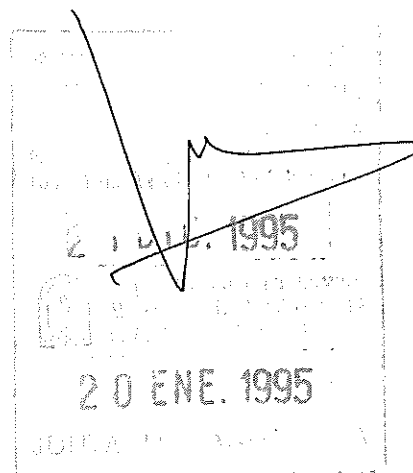
El conjunto compone una falsa estructura radial, disimétrica en el desarrollo y funcionamiento de sus distintos elementos. Se completa mediante una red secundaria formada por:

El núcleo de Zahara de los Atunes presenta una sencilla estructura en V, formada por la bifurcación desde el pequeño asentamiento originario, de los dos caminos principales en que se apoya su posterior desarrollo, que tiene lugar exclusivamente en las direcciones Este (calles María Luisa) y Sureste (carretera de Atlanterra) de estas dos vías, que son las más aptas para ello, habida cuenta de las características de los terrenos que se extienden al Norte -cauce de avenidas del Cachón y Zona de marisma baja inundable por las grandes mareas- y de la barrera constituida por el Cachón y la Sierra del Retín para el crecimiento hacia el lado de Poniente.

e.- El eje del borde fluvial, calle General Queipo de Llano y su bifurcación en Hermanos Romero Abreu y Ronda del Río. La primera con sección variable entre nueve y catorce metros recorre la ribera derecha del Barbate entre la fábrica del antiguo Consorcio Nacional Almadrabeto y la mencionada bifurcación. La segunda mantiene una sección de ocho a nueve metros y la tercera algo menor en su tramo sur, dilatándose progresivamente hacia el NE.

La mencionada estructura presenta en la realidad cierta distorsión respecto al esquema en V, irregularidad ocasionada por la pérdida de las directrices principales en las proximidades de su virtual punto de intersección, evidenciando que tales caminos se generan desde el asentamiento originario, no siendo este la consecuencia de una implantación sobre encrucijada preexistente, de modo que ambos parten de un núcleo originario cuyo callejero y manzanario no concuerdan con las directrices dominantes de los caminos sobre los que posteriormente tiene lugar su crecimiento.

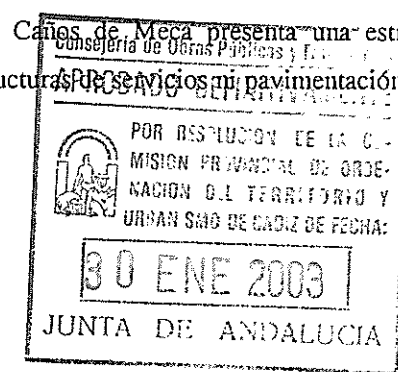
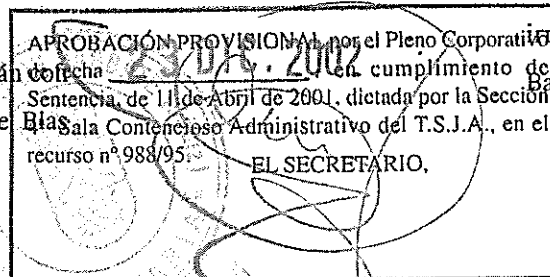
f.- Los viales de interconexión entre los anteriores ejes principales, que son:



f.1. Ruiz de Alda y su continuación por Once de Marzo, que conectan por el Sur la Avenida del Generalísimo con General Queipo de Llano.

El núcleo de Caños de Meca presenta una estructura embrionaria de caminos en retícula regular, sin infraestructuras ni servicios ni pavimentación, que se apoya sobre un tramo de la carretera Barbate-Conil.

f.2. Calles, Balandro Madrid y Avenida de Andalucía, que conectan la Calle Zurbarán con la Avenida del Generalísimo. Las calles Balandro pasa entre las barriadas de Blas Infante y Carrero Blanco.



2.6.3. Abastecimiento de agua.

a) Población Actual.

Según los censos registrados en años anteriores el núcleo de población actual de Barbate, es de 22.000 habitantes permanentes o fijos.

Al margen de esta población estable, existen zonas de residencia estacional que incrementa considerablemente en época veraniega (3 meses) este número. Un estudio del año 1.988, proporciona los siguientes datos:

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

Manteniendo esta proporción, la población según el modelo adoptado es la siguiente:

	Población estacional	Población permanente	Total
año 1.992	8.726	22.000	30.726

En Zahara de los Atunes se estudia la actual población en 4.200 personas y en Caños de Meca en 8.400 habitantes, incluyendo en estas cifras la residencia estacional.

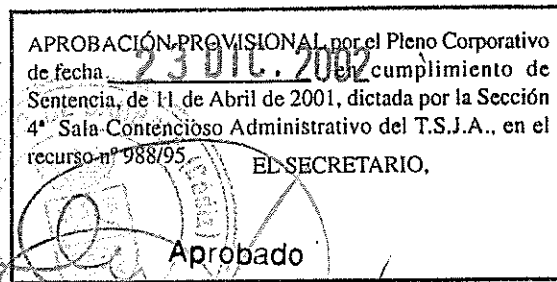
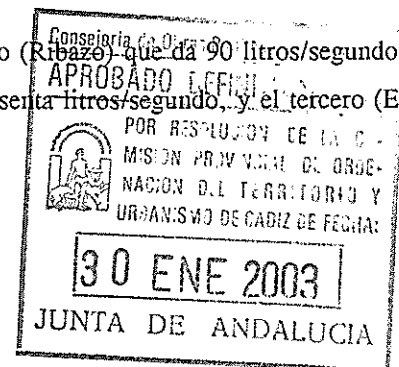
b) Servicio Público gestionado por el Ayuntamiento, sin órgano especial con una sección administrativa y otra técnica laboral, diluida en la estructura general administrativa.

Consumo facturado: 45% del total del caudal aportado, grandes pérdidas y falta de control total en edificios municipales, colegios, etc, que no disponen de contador.

c) Fuentes de Abastecimiento.

Barbate:

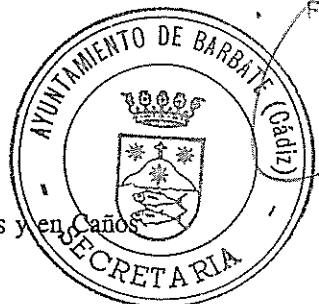
Consta de 3 pozos en funcionamiento. El primero (Ribazo) que da 90 litros/segundo, situado a cuatro kilómetros. El segundo (la Huerta) de sesenta litros/segundo, y el tercero (El



por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995  
 El Secretario



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



d) Dotaciones.

Coto) de cincuenta litros/segundo, ambos a dos kilómetros del casco de la población. Existe un cuarto (La Huerta) pero fuera de servicio.

El caudal medio de aporte diario obtenido es pues, de 200 litros/segundo. Dado que los motores de impulsión a los depósitos están en funcionamiento, de 12 a 18 horas según sea invierno o verano, el caudal impulsado medio es de  $12 \times 60 \times 60 = 8.640$  m3/día en el primer caso o de  $18 \times 60 \times 60 = 12.960$  m3/días en el segundo.

Zahara:

En el caso de Zahara, la fuente de abastecimiento es privada, tomándose desde la conducción ejecutada por la entidad "ATLANTERRA" que desde dos pozos situados en la finca "LA OBSCURIDAD" discurre paralela a la playa por gravedad, desde un depósito de 500 m3 único, que también es de propiedad particular. El agua se vende por ésta propiedad al ayuntamiento.

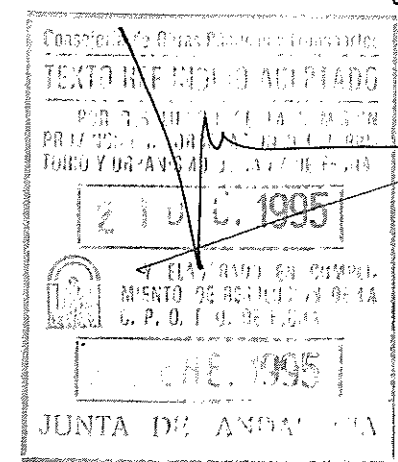
Caños de Meca.

En los Caños de Meca, no hay red propiamente dicha de abastecimiento de agua. Sólo existen unas conducciones pequeñas, que se nutren de tres captaciones particulares, con un acuífero de pésima calidad.

e) Calidad de agua. Control Sanitario.

En Barbate, el agua procedente de las captaciones municipales están calificadas como aceptables, al igual que en Zahara, mientras que la de captaciones privadas en Caños de Meca, especialmente, es en algunos casos im potable.

Para el control sanitario de las aguas, se disponen en la captación de "EL PICAZO" (sondeo nº 1) de una cloración 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 cloro-gas que igualmente se utiliza en el de Zahara. En la zona de Caños de Meca no existe ningún control sanitario de las aguas.



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.

Este control sanitario se ajusta al cronograma de control de aguas ordenado por la Delegación Provincial del Servicio Andaluz de Salud.

f) Depósitos de regulación y almacenamiento.

Barbate.

La distribución cuenta con dos depósitos de acumulación y regulación, situados en la cabecera de la red, con capacidad para 3.000 m3 cada uno. En total se dispone pues de 6.000 m3 de almacenamiento.

Actualmente las pérdidas en la distribución están evaluadas en un 40% del caudal total. En consecuencia el gasto total diario por persona es de  $150 \text{ litros} + 40\% = 150 + 60 = 210$  litros/día.

Con una población, existente fija en la actualidad del orden de las 22.000 personas, el gasto o consumo diario real normal es de  $22.000 \text{ h} \times 210 \text{ litros} = 4.620.000 \text{ litros} = 4.620 \text{ m}^3$ .

Es suficiente, en el presente, pues la capacidad de acumulación de los dos depósitos de 3.000 m3, para satisfacer las necesidades de la actual población.

Cuando se trata del gasto de caudales en épocas y horas punta, sobre todo en la veraniega (3 meses) en que la dotación por habitante y día sube hasta cifrarse en:  $210 + 80\% \text{ de } 210 = 210 + 170 = 380 \text{ litros/día}$  y los habitantes en 30.700, el consumo medio máximo es de  $30.700 \text{ habitantes} \times 380 \text{ litros} = 11.675 \text{ m}^3/\text{día}$ .

Esta cifra indica que el caudal impulsado en 12 horas de trabajo de las brutas es suficiente con sus 8.640 m3 para permitir la satisfacción de la demanda y que es correcto el caudal suministrado mínimo en invierno, pero no en verano, para lo que sería necesario un horario de trabajo de 18 horas.

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

Para consumos normales medios/diarios de 4.620 m3 y de 11.675 m3/día en temporada veraniega, estos depósitos proporcionarán agua sólo para un día y medio en el primer caso y el 80% /día sólo para el 2º, lo que parece insuficiente. Habría pues que aumentar la capacidad de

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995 El Secretario



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



20 ENE. 1995

estos depósitos, para poder disponer de un mayor horario destinado a la separación en los mecanismos o bombas de impulsión cuando estas se averían. Según instrucción del M.O.P.T., la jornada de servicio de los grupos de impulsión, debe ser de ocho horas, por lo que es necesario duplicar estos.

Zahara.

En el caso de Zahara, el abastecimiento depende de la voluntad de los propietarios, resintiéndose la presión, especialmente en verano, al aumentar la demanda privada de la urbanización existente de "ATLANTEIRA". Se dispone de un depósito de 500 m3.

Caños de Meca.

No existe ningún tipo de depósito de regulación.

Red arterial.

Barbate.

Las acometidas desde las 3 captaciones hasta el depósito regulador constan de una tubería de 300 m/m desde "EL PICAZO", y de 200 m/m en las otras de "LA HUERTA" y "EL LORO".

Desde los depósitos hasta Barbate, sólo discurre una arteria principal de 400 m/m.

Zahara.

La arteria que abastece Zahara es de 200 m/m

Caños de Meca.

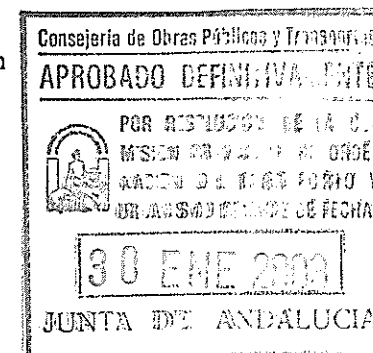
No existe tubería alguna.

Red de distribución.

La distribución del agua se extiende por la totalidad del suelo urbanizado de Barbate y Zahara.

Barbate.

La red de distribución es ramificada, sin ningún tipo de anillos, anárquica, destacándose la falta acusada de válvulas de corte. Tiene una sola toma de la tubería de 400 m/m



Es de composición muy heterogénea, en función de la antigüedad, existiendo tramos de fundición los mas antiguos de P.V.C., fibrocemento, hierro galvanizado, etc.

Su estado general es muy deficiente, con pérdidas del 40%.

Las acometidas individuales, mayormente son de plomo, y en algunos casos de P.V.C. o hierro galvanizado.

Zahara.

En el caso de Zahara, la red tiene dos tomas de la arteria de 200 m/m, está mallada y la distribución se realiza con tubería de fibrocemento para diámetros mayores de 60 m/m, y de polietileno en los menores de 60 m/m. La red está recientemente ejecutada, y en perfectas condiciones, con 450 ml de tubería de 200 m/m principal y 2.950 ml. aproximadas en distribución en su mayor parte con tubería de 60 m/m, y existencia de válvulas de corte.

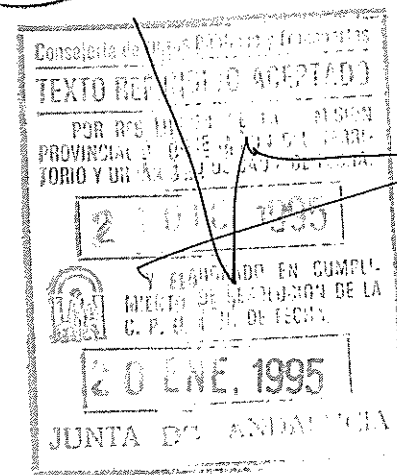
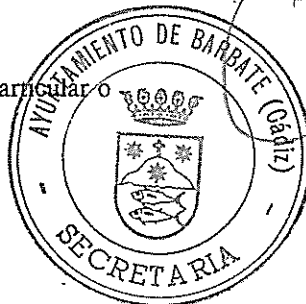
Caños de Meca.

No existe red de distribución alguna, tan solo algunas tuberías de origen particular o privado.

Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 19 MAYO 1995



Aprobado  
por el Pleno Municipal  
en 6 FEB. 1996



A continuación hacemos una relación de los recorridos de estos colectores:

- 1º. Empezando por el sur del casco urbano de Barbate, tenemos un primer colector que comienza en la Avda. de Ruiz Alda, y saliendo perpendicular a esta calle, sigue por la Avda. del Atlántico, en cuyo final hace un quiebro para embocar la del Consorcio, hasta llegar a la Avda. de Queipo de Llano, y verter sus productos en el Río Barbate.
- 2º. Un segundo colector de pequeño recorrido y sección también de 0,80 mts. , entronca, en el punto donde termina el 1º colector, y discurre por la Avda. de Queipo de Llano, paralela a la margen derecha del Río Barbate, donde termina finalmente.
- 3º. Un tercer colector nace al comienzo de la calle Almirante Fontán que recorre en toda su longitud hasta alcanzar la Avda. del Generalísimo, donde quiebra ortogonalmente al Sur continuando por ella, unos 80 mts. hasta volver a girar 90º dirección Este y embocar la calle Ruiz de Alda, conectándose con el 1º colector mencionado. Sigue por esta calle hasta su cruce con la Once de Marzo de 1.952. En este cruce enlaza con otra tubería de 0,80 mts. de unos 270 m. de longitud cuya traza sigue la calle paralela al Norte, de dicha Avda. de Ruiz de Alda, con un pequeño giro de 90º en su final dirección Este.

Desde este entronque sigue la tubería por toda la calle Once de Marzo hasta su terminación y llegada al Río Barbate donde deposita sus aguas negras.

Este mismo colector recibe las aportaciones del que nace en la Avda. del Generalísimo en su cruce con la calle de Calvo Sotelo, también de 0,80 mts. sigue al Sur por dicha avda. hasta su cruce con la calles Agustín Varo donde gira a su izquierda, para recorrer unos 30 metros y de nuevo volver a girar hacia el Sur, por la calle Calderón de la Barca, continuar por la calle de Zapal y llegar a Ruiz de Alda, continuando por esta al sur y de nuevo haciendo quiebros, por la calle Muñoz Grandes hasta alcanzar el 2º colector en la calle Once de Marzo de 1.952, descrito anteriormente.

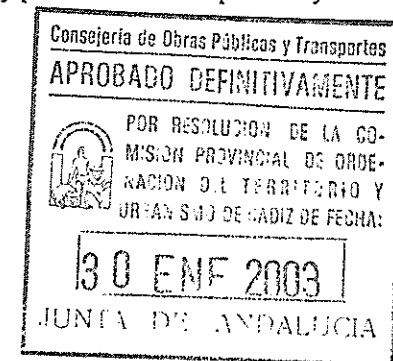
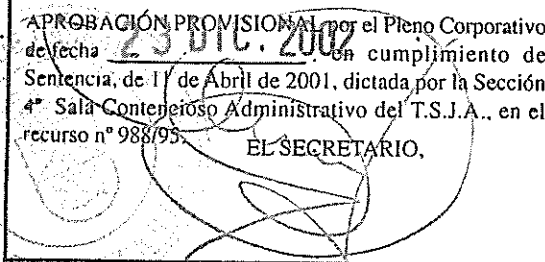
Este cuarto colector comienza en el cruce de las calles San Paulino y General Yagüe, siguiendo su trazado por esta, hasta la calle Brunete que enfila, hacia el Norte haciendo un recodo de 90º, para alcanzar la de Agustín Varo por donde continúa y por la calle del Capitán Haya. Finalmente sus productos los vierte en el Río Barbate.

**2.6.4. Redes de Alcantarillado.**

a.- Barbate.

El sistema de alcantarillado actual, consta de una serie de colectores de 80 cms. de hormigón, de sección circular, a donde van desaguando las tuberías de menor diámetro, también de hormigón, muy variadas de sección, que acometen en su tramo final a dichos colectores. Estas tuberías de 20, 30, 40 y 50 cm. de diámetro, forman una malla, con pendientes, longitudes y direcciones diferentes, que se desarrollan a lo largo de las calles. Este mallado es particularmente completo en el casco antiguo y Barriada de los Patrones haciéndose menos denso y ramificado en las Barriadas de Blas Infante, Carrero Blanco, de la Paz, Moral López y Monte Dunas, es decir las situadas al Oeste de las dos primeras citadas, ya en el extrarradio de la población.

Todos los colectores generales de 80 cm. vierten en el Río Barbate, por su margen derecha.



5º El quinto colector, de trazado reducido en longitud, nace en la confluencia de Avda. de José Antonio con la calle del Maestro Pedro Carmona, gira al sur para llegar a la de Hermanos Romero y desde aquí dirección Este depositar sus productos en el Río Barbate, con sección de 0,80 mts.

6º El sexto colector, de 0,80 mts., tiene su nacimiento en el cruce de la calle Nuestra Señora de los Milagros, con calle Zurbarán. Continúa por ésta Avda. de José Antonio y sigue en la misma dirección por la Avda. de Juan XXII, hasta llegar a las cercanías del Matadero donde gira al Sur, para emitir sus productos en el Río barbate.

Independientemente de estos colectores, existen dos tuberías compuestas por secciones de 50 cms. y tramo final de 60 cms., que finalmente también vierten en el Río Barbate.

De las descripciones anteriores, de desprende que todos los productos procedentes del saneamiento general del pueblo, se emiten directamente al Río Barbate por ocho puntos lo que es inadmisibles. Existen tramos además en mal estado.

Por ello es necesario, dotar al núcleo de Barbate de un colector general que una todos anteriores para llegar a una estación de bombeo de cienos y depuradora capaz de transformar todo el caudal de aguas negras que se aporten, para evitar posibles contaminaciones. finalmente la construcción de un emisario de salida y reparación de los trazos defectuosos. El correspondiente proyecto se está redactando por encargo de la Dirección General de Obras Hidráulicas de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

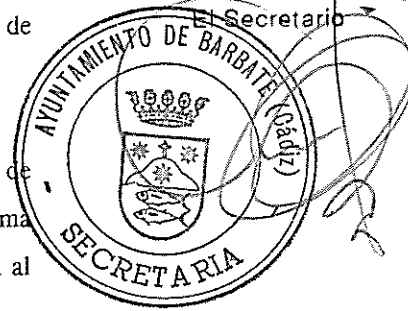
b.- Zahara de los Atunes.

Cuenta con una red de alcantarillado ramificada, que se desarrolla por las diversas calles del núcleo urbano ejecutada toda ella, con tubería de sección circular de 30 cms y diversas longitudes y pendientes, que en principio parece aceptable y es de propiedad particular.

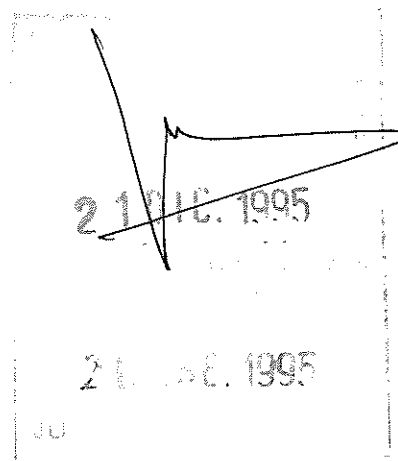
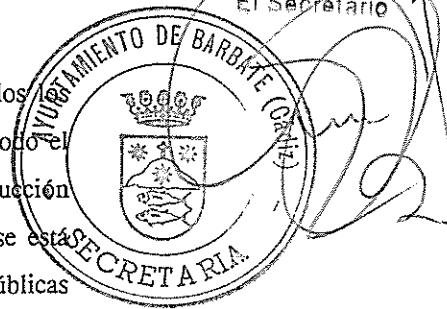
Toda esta red desemboca en dos tuberías de 50 m/m de diámetro, distanciados en tre sí unos 350 m. que resten en el arroyo de la Zarzuela.

Por ello es necesaria la ejecución de un colector general que incorpore estas dos salidas, y vaya a una depuradora capaz de transformar el caudal de aguas negras que sean aportadas, y evite

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995



Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



contaminaciones. Dicho proyecto se encuentra, igualmente, en fase de redacción por encargo del órgano autonómico antes mencionado.

c.- Caños de Meca.

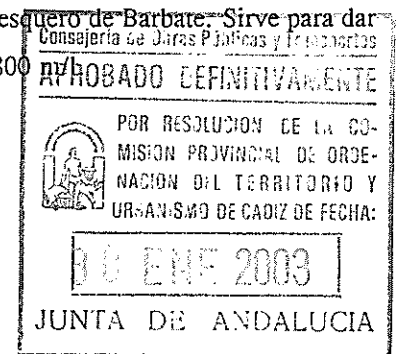
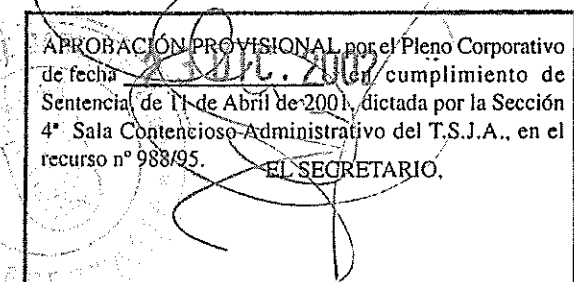
La Urbanización Playas del Estrecho, ha ejecutado un sistema de alcantarillado muy sencillo, con unas tuberías de 30 y 40 cm. de diámetro, paralelas a la playa, con una serie de pozos de registro, y una salida directa al mar. Es de propiedad particular.

Es indispensable dotar de alcantarillado toda esta zona, con un colector genreal que llegue hasta una depuradora capaz, y si es menester un sistema de bombeo de cienos. También en este caso se está redactando un Proyecto de Colector General y Estación Depuradora por encargo de la Dirección General de Obras Hidráulicas. La urbanización local correrá a cargo de la iniciativa privada, que la promoverá directamente a través de los correspondientes Proyectos de Urbanización o la pagará mediante contribuciones especiales en caso de redactarse y ejecutarse los proyectos por iniciativa municipal.

2.6.5. Suministro de energía eléctrica.

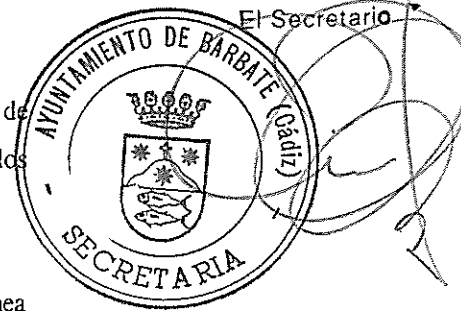
a) Barbate. El abastecimiento de energía eléctrica a Barbate se efectúa a través de dos líneas de alta tensión a 20 KV aéreas, que llegan hasta una subcentral transformadora -que en realidad, es más bien un simple transformador- procedentes de Vejer de la Frontera, de la Compañía Sevillana de Electricidad, de aquí se derivan una serie de líneas subterráneas del mismo voltaje que forman un circuito cerrado, intercalándose una serie de casetas de transformación en número de 17, que en general, cierra el perímetro del casco antiguo y el Zapal por una parte y por otra las Barriadas de los Patrones, de Fatima, S. José y Jarillo, Carrero Blanco, Blas Infante, La Paz, Moral Rodriguez, Monte Dunas, de la Luisa, dejando fuera algunas zonas del extrarradio.

Por último una línea aérea de AT de 20 KV que partiendo directamente de la denominada subcentral, sale en dirección Este-Oeste, con una longitud de 680 m., para girar 90º aproximados hacia el Sur, desarrollando 1,120 m. en este sentido, hasta llegar a la caseta de transformación 18, situada en uno de los locales del puerto pesquero de Barbate. Sirve para dar energía eléctrica a las industrias aquí instaladas. En total 1.800



Existe además una tercera línea aérea procedente de Vejer de la Frontera, también de 20 KV, que empalma directamente con la del puerto pesquero, en el punto donde esta hace el giro.

Aprobado por el Pleno Municipal en 19 MAYO 1995

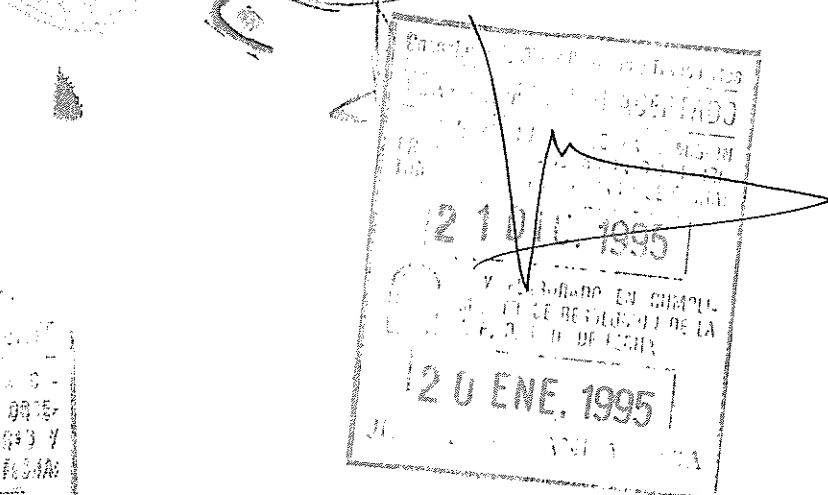
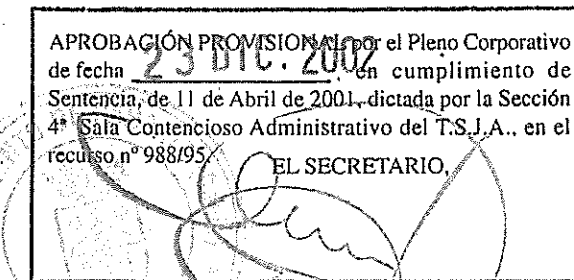


Las líneas de baja tensión a 220 V. se distribuyen por todo el entramado general de las calles de la población siendo unas aéreas y otras subterráneas, según las necesidades de los usuarios y criterio de la Compañía Sevillana de Electricidad.

Desde aquí, y ya como línea aérea, continúa hasta enlazar con la línea de alimentación general de Barbate.

En el tramo subterráneo indicado anteriormente se intercalan a diferentes distancias, tres centrales de transformación y dos entronques con líneas, una aérea y otra subterránea, perpendiculares al trazado principal, que conducen a otros dos transformadores.

Las líneas de Baja Tensión, de distribución del alumbrado a 220 voltios, a las diferentes construcciones existentes son de propiedad particular.



- b) Zahara de los Atunes. Este núcleo urbano se abastece de energía eléctrica a través de una línea eléctrica de 20 KV de alta tensión que procedente de Barbate se dirige a ATLANTERRA, de donde sale un ramal que cruzando el arroyo de la Zarzuela se dirige a una caseta de transformación situada en la margen izquierda del mismo.

De esta caseta se deriva una línea subterránea que lleva a otras dos casetas, colocada en la confluencia de las calles Gobernador Sanchez Gonzalez y Dieciseis, y la tercera en ésta misma calle, de donde vuelve a salir la línea subterránea, girando a la izquierda al Norte, por la de Maestra Doña Angelines hasta su final, enlazando ya como línea aérea, con la línea de Alta Tensión de 20 KV de Barbate a Atlanterra, ortogonalmente, y cerrando de esta manera el polígono de suministro de alta tensión.

Aprobado por el Pleno Municipal en 6 FEB. 1996



Las líneas de Baja Tensión de distribución del alumbrado a 220 voltios, a las diferentes construcciones existentes, son de propiedad particular.

- c) Caños de Meca. La línea general de alimentación eléctrica de Caños de Meca, es una de alta tensión a 20 KV, procedente de Vejer, aérea, que tiene un ramal secundario también aéreo a una caseta de transformación donde muere situada a unos 200 m. de distancia del punto de bifurcación de la línea principal, que continúa también el giro a otra caseta transformadora, a unos cien metros situada, haciendo un giro ortogonal.

De esta central de transformación y ya con cable subterráneo se deriva una línea general en alta, de alimentación al núcleo urbano de Caños de Meca, que corre paralela a la costa, por la carretera de Vejer de la Frontera a Caños de Meca, hasta llegar a unos ciento sesenta m. al Este pasado el Cuartel de la Guardia Civil, donde gira 90º para alcanzar una caseta de transformación a unos 40 m. al norte del punto de giro.

