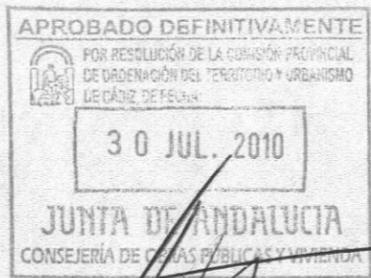


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, compuesto de los folios numerados correlativamente del al forma parte del Instrumento Urbanístico MOD. PUNTUAL P.G.O.U. BARBATE "ZONA HOTELERA LOS CAÑOS MECA" inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro 4423 mediante resolución de fecha 11/10/2010 del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en



11 de OCTUBRE de 2010



APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EL DIA 16 MAR 2010 EL/LA SECRETARIO/A

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE BARBATE



ZONA HOTELERA EN LOS CAÑOS

TEXTO REFUNDIDO

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 16 MAR 2010
EL/LA SECRETARIO/A



APROBADO DEPARTAMENTALMENTE
30 JUL. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA



Este trabajo , por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Barbate, ha sido realizado por la empresa Territorio y Ciudad, bajo la dirección de:

- Manuel Angel González Fustegueras. Arquitecto
- Sebastián Olmedo Pérez. Letrado
- Pedro Górgolas Martín. Arquitecto
- Andres Luque Ramos. Arquitecto Técnico

Se redacta el presente Texto Refundido con la finalidad de dar cumplimiento a la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz y Texto Refundido de la "Modificación Puntual del PGOU de Barbate. Zona Hotelera en Los Caños" incorporando las consideraciones a la ordenación y las establecidas en los informes sectoriales redactados por las Delegaciones Provinciales de Cádiz de las Consejerías de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

1. Consideraciones a la Ordenación.

En el presente Texto Refundido se incorpora la totalidad de la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre como Sistema General de Espacios Libres. Ello implica el incremento de los sistemas locales de espacios libres en el ámbito del sector localizado fuera de la zona de servidumbre (60.110 m²; es decir el 20% de la superficie total del sector) y, consiguientemente, una considerable reducción del suelo neto hotelero (84.482 m²), quedando localizado en la zona noroeste del ámbito de la Modificación Puntual. Con ello se da cumplimiento a las consideraciones 1.1. y 1.2. de la resolución.

En relación con las pantallas arquitectónicas (consideración 1.3) se introducen, en el artículo 1.17 de las Normas Urbanísticas, medidas concretas sobre tipologías y volúmenes edificatorios que evitan su formación. Estas medidas deberán ser desarrolladas en el Estudio de Integración Paisajística a incorporar en el planeamiento de desarrollo.

Por último se incluye en el apartado de "usos prohibidos" el de apartamentos turísticos o cualquier otro uso que pueda tener carácter residencial aunque sea estacional o que no corresponda a una explotación unitaria de las edificaciones.

2. Consideraciones a los informes sectoriales.

2.1. Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

El informe estima conveniente "introducir en la normativa de ordenación de estos terrenos, un artículo que establezca un seguimiento arqueológico de los movimientos de tierras necesarios, así como la excavación de las estructuras que se localicen. Dichos trabajos deberán llevarse a cabo de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 168/03, de 17 de Junio, d Reglamento de Actividades Arqueológicas".

Esta condición ha quedado incorporada en el apartado 18.a "Medidas ambientales protectoras y correctoras. Buenas prácticas" del Artículo 1 "Determinaciones del Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Global Turístico de Caños de Meca SUS-CM-5".

2.2. Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de medio Ambiente.

En el apartado 2 del Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente se establece que "El Texto Refundido de la citada Modificación debe incluir la obligación de que el Estudio Hidrológico incorpore un apartado referido a las charcas de interés herpetológico del Cabo de Trafalgar, las cuales se encuentran incluidas en el Catálogo de charcas de interés herpetológico de la Provincia de Cádiz. Igualmente se debe incluir el establecimiento de medidas dirigidas a asegurar el mantenimiento de sus condiciones naturales, entre las cuales debe incluirse el vallado de las mismas y su entorno inmediato".

Esta condición ha quedado incorporada en el apartado 18.b "Medidas ambientales protectoras y correctoras. Medidas Correctoras específicas y genéricas" del Artículo 1 "Determinaciones del Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Global Turístico de Caños de Meca SUS-CM-5".

Al tiempo el apartado 3 del informe hace referencia a la construcción de un acceso rodado a la playa contemplado en la Modificación Puntual el cual debe ir acompañado de una bolsa de aparcamiento con capacidad suficiente, ubicada fuera de la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre y en la zona más próxima a la actual carretera del faro de Trafalgar, al objeto de evitar la acumulación de vehículos estacionados en el Monumento Natural de Tómbola de Trafalgar.

En relación con esta condición conviene expresar que la Modificación Puntual "no incorpora acceso rodado alguno a playa".

No obstante se introduce como un condicionante a contemplar por el preceptivo Plan Parcial que establecerá la ordenación pormenorizada del ámbito objeto de la presente Modificación.

Esta determinación ha quedado incorporada en el apartado 17. "Condicionantes de Diseño de la actuación" del Artículo 1 "Determinaciones del Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Global Turístico de Caños de Meca SUS-CM-5".





INDICE

I. OBJETO, PROCEDENCIA Y LEGITIMACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.1

1. OBJETO1

2. PROCEDENCIA1

3. LEGITIMACIÓN3

II. MEMORIA DE INFORMACIÓN.3

1. EL MEDIO FÍSICO: CARACTERIZACIÓN DEL AREA DE INTERVENCIÓN.3

2. EL PLAN GENERAL VIGENTE.5

III. MEMORIA DE ORDENACIÓN.16

1. FUNDAMENTOS: JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.16

2. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS POR LA MODIFICACIÓN.24

3. MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES E IMPLANTACIÓN DE LAS INEXISTENTES.30

IV. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.36

ARTÍCULO 1. DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO GLOBAL TURÍSTICO DE CAÑOS DE MECA SUS CM-536

ARTÍCULO 2. DETERMINACIONES DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO UE-CM-441

ARTÍCULO 3. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL II CUATRIENIO.41

ARTÍCULO 4. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-ZH.41

ANEXO I. PLANOS DE INFORMACIÓN

ANEXO II. PLANOS DE ORDENACIÓN

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO

EL DÍA 16 MAR 2010



EL/LA SECRETARIO/A

(sectores de suelo urbanizable programado) que establece el PGOU vigente, no solamente porque respondan a dinámicas morfoespaciales radicalmente distintas, sino, especialmente, porque esta divergencia se concreta, obviamente, en el establecimiento de un contenido urbanístico claramente diferenciado- frente a los usos y densidades medias de los crecimientos en continuidad del núcleo, esta actuación presenta bajas densidades- , lo que provocaría una no deseable situación de incremento artificial de los aprovechamientos urbanísticos asignados a los sectores actuales, pues el Plan vigente penaliza el uso hotelero en el urbanizable al establecer un coeficiente superior a los usos residenciales, incluso los de vivienda aisladas.

Activar el desarrollo de estos suelos, adelantando temporalmente su inserción en el futuro modelo urbano-territorial, propiciando para ello su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado del PGOU vigente pero con la garantía de se adopta esta decisión en el proceso de la formulación de la Revisión, se constituye en el objetivo prioritario de la presente Modificación Puntual del PGOU de Barbate..

Los Planes de Ordenación tienen vigencia indefinida. Así lo establece nuestro legislador- artículo 35.1 LOUA-, siendo ésta una cuestión pacífica entre la doctrina y la jurisprudencia. Así, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de mayo de 1.979 dispone que en la ordenación urbana rige la regla de la vigencia indefinida de los planes, respondiendo a la idea de seguridad y estabilidad, muy necesaria en esta actividad.

La vigencia indefinida de los Planes es una manifestación de su naturaleza normativa. Ahora bien, como toda regla, nunca podrá mantenerse de forma rígida y absoluta, puesto que el ocurrir de los acontecimientos puede aconsejar establecer modificaciones (STS de 11 de mayo de 1.979 citada), siendo siempre susceptible de mejora o adaptación a las nuevas necesidades que la expansión demográfica plantea (STS 18 de marzo de 1.978).

Ya que, como dice la STS en su didáctica sentencia de 9 de diciembre de 1.981,

Siendo la vigencia indefinida de los Planes una manifestación del principio de seguridad jurídica cuyo objetivo es consagrar su permanencia y estabilidad frente a posibles modificaciones impremeditadas y carentes de justificación, garantizando a los administrados que el Plan al amparo del cual han urbanizado y construido no será modificado en sus determinaciones mientras permanezcan inalterables las condiciones que motivaron su aprobación, la potestad administrativa de variar el planeamiento debe ser entendida, no como fundamentada en criterio subjetivo ejercitable en cualquier momento, sino como remedio establecido en la Ley para que la Administración, objetivando alteraciones reales en las referidas circunstancias y condiciones determinantes de las precisiones del Plan, realice aquellas modificaciones que impongan las nuevas necesidades urbanísticas creadas por la dinámica social en el transcurso del tiempo, concepción que está presente en constante y reiterada jurisprudencia.....

La vigencia, pues, indefinida de los Planes no obsta la potestad del planificador de llevar a cabo su revisión o la modificación de algunos de sus elementos.

En efecto, la vigencia indefinida de los Planes no comporta que estos hayan de permanecer inmutables en el futuro sino que han de ir adaptándose a las cambiantes necesidades del Municipio. Por el contrario, la potestad de alteración del planeamiento, o "ius variandi", es una de las facultades del planificador que con carácter general le otorga el artículo 3 del TR/92, potestad que se configura inicialmente como discrecional y que, como dice la STS de 23 de enero de 1.995 *no crea o significa inseguridad jurídica para el administrado si se ajusta a la ley, si bien se puede originar el sacrificio de determinados intereses privados en aras del interés general*, ya que si la seguridad da satisfacción a la idea de seguridad jurídica, el cambio es el vehículo para encauzar y canalizar la del progreso (STS de 1 de febrero de 1.982). Sin embargo esta facultad de alterar el planeamiento no es absoluta sino que como toda acción administrativa, está sujeta a unos límites.

I. OBJETO, PROCEDENCIA Y LEGITIMACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.

1. OBJETO

El objeto del presente documento de Innovación, con el carácter de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Barbate, es la alteración de la clasificación de un suelo, actualmente en su mayor parte como No Urbanizable Genérico o Común, una pequeña porción de Urbanizable Programado y otra de Urbanizable No Programado, a fin de que pase a tener la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, a desarrollar mediante un Plan Parcial.

La presente Modificación Puntual se inició bajo la vigencia de la legislación urbanística vinculada a la ley andaluza 1/97, y proponía como clasificación de los terrenos la de urbanizable no programado.

La reciente entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía justifica la conveniencia de ajustar algunas de las determinaciones del contenido de la presente Modificación al nuevo texto legal, fundamentalmente en materia de clasificación urbanística e instrumentos de gestión (delimitación del Area de Reparto).

En este sentido la clasificación que en el presente documento, elaborado tras el acuerdo de aprobación inicial, se propone para los terrenos es la de SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, constituyendo un sector y siendo su ámbito coincidente con el de un Area de Reparto independiente.

A este respecto se ha descartado su clasificación como urbanizable no sectorizado, que es la categoría de equivalencia del suelo urbanizable no programado, inicialmente propuesto, porque la nueva configuración que la LOUA hace de dicha categoría (la de urbanizable no sectorizado) es la de un terreno de reserva para el crecimiento urbanístico, susceptible de ser incorporado al proceso urbanístico a través de una innovación del planeamiento general realizada por un Plan de Sectorización.

Por el contrario, la presente modificación tiene la pretensión de dar soporte a un desarrollo cierto e inmediato que permita, de forma urgente, al municipio de Barbate contar con un suelo urbanizable de uso turístico para poder diversificar su base socioeconómica.

2. PROCEDENCIA

El Municipio de Barbate se encuentra actualmente formulando la Revisión del PGOU, habiendo aprobado recientemente un documento en el que se formulan los Criterios y Objetivos del futuro instrumento de planeamiento general. En el citado documento los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual se consideran aptos para la implantación de una oferta hotelera de calidad en el municipio.

Ello introduce un matiz singular y estratégico a la Modificación Puntual, ya que, en realidad, trata de agilizar, viabilizar y adelantar temporalmente una actuación urbanística integrada en el nuevo modelo urbano-territorial preconizado por la Revisión. Ambos procesos, la modificación y la revisión, en estas circunstancias, hay que entenderlos complementarios y convergentes hacia la instrumentación de idénticos fines y objetivos de política urbana.

Se trata de una actuación singular (por el uso dominante) y autónoma (por su localización) y, en cierto modo, autosuficiente, que justifica en gran medida la Modificación Puntual. Se busca con ello, principalmente, deslindar el proceso de gestión de esta operación urbanística respecto al resto de los suelos de crecimiento



EL DÍA 176 MAR 2010



EL/LA SECRETARIO/A

Dichos límites han venido siendo trazados por la jurisprudencia que, de forma unánime ha reconocido el "ius variandi" a la Administración urbanística. Entre las numerosas sentencias que versan sobre este particular, puede citarse la de 31 de mayo de 1.989, donde el Tribunal Supremo dice:

Sin que pueda oponerse a esta facultad la vigencia anterior de otra ordenación urbanística, porque el planeamiento no es algo estático e inmutable, sino dinámico y atemperado a las necesidades sociales que la propia Administración está obligada a atender (art. 103.1 CE) y sin que tampoco pueda restringirse tal potestad invocando derechos adquiridos, pues el derecho al aprovechamiento del suelo en la forma determinada por una Norma subsiste en tanto no se modifique dicha Norma.

La STS de 23 de enero de 1.995, establece :

La actividad planificadora y potestad renovadora del planeamiento urbanístico, en poder de la Administración, ya que como enseña la sentencia del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1.988, la elección del modelo territorial es una facultad del planificador, derivada de la potestad que para la ordenación urbanística a través del planeamiento otorga con carácter general el artículo 3.1. TRLS, facultad que se configura inicialmente como discrecional.

Finalmente, la de 6 de junio de 1.995, por citas alguna de las más recientes aclara que:

El ius variandi reconocido a la Administración por la legislación urbanística, se justifica en las exigencias del interés público, y que en la potestad modificatoria de los planes, la Administración no queda vinculada por ordenaciones anteriores, pudiendo establecer nuevas previsiones sobre clasificación y uso de los terrenos. Y efectivamente ello es así, aunque conviene recalcar que tal facultad innovadora de la Administración materializada en la ordenación territorial propia de un Plan de urbanismo, tiene unos límites propios derivados del necesario acatamiento a los estándares urbanísticos previstos en la legislación general sobre el suelo y su ordenación, no menos que a la adecuada satisfacción de las necesidades sociales y del interés público a cuyo servicio ha de estar subordinada la ordenación territorial con ausencia, en todo caso, de cualquier tipo de arbitrariedad en la solución de los problemas urbanísticos dentro de una realidad social determinada.

En consecuencia, y a pesar de la vigencia indefinida de los planes, podrá llevarse a cabo su revisión o la modificación de alguno de sus elementos. Aunque en un principio estos conceptos puedan parecer semejantes, tienen un contenido completamente distinto.

1. Por Revisión del planeamiento se entiende la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan. Por tanto, la Revisión se refiere al Plan en su conjunto y no a meros aspectos puntuales del mismo, o bien a aspectos puntuales de tal naturaleza que hagan necesaria la revisión del modelo territorial. (art. 37.1 LOUA).
2. Por modificación, en cambio, habrá de entenderse cualquier otra modificación de planeamiento, aun cuando la alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del plan. Las modificaciones afectan por tanto a aspectos puntuales del plan. (art. 38.1 LOUA).

En el presente caso, se trata de una Modificación Puntual al tener como objeto exclusivo la alteración de la clasificación del suelo en una parte concreta del término municipal, sin alterar el resto de la clasificación de suelo ni los usos globales. Únicamente pretende incorporar una oferta de suelo hotelero en el Municipio de Barbate en un ámbito determinado, sin que suponga la alteración integral de la ordenación establecida en el

Plan General vigente, ni conlleve una alteración sustancial de los elementos que configuran su ordenación estructural.

El objeto último de este expediente de Modificación Puntual, es decir el establecimiento de un concreta clasificación de suelo para unos terrenos, alterando la inicialmente asignada por el planeamiento en vigor, obviamente, se encuentra avalada en los Criterios y Objetivos del nuevo modelo territorial establecidos por el Ayuntamiento de Barbate para su futura Revisión del PGOU. Con ello se manifiesta que, en realidad, como hemos manifestado al principio de este apartado, no constituyen procesos divergentes, sino que, al contrario, tal y como veremos a continuación, forman parte de una estrategia común en la que subyacen idénticos presupuestos y objetivos de política urbana.

El Municipio de Barbate está sometido a evidentes tensiones, en gran parte provocadas por su posición litoral. Estas tensiones no pueden ni deben ser obviadas durante el proceso de la Revisión, si no se quiere correr el riesgo de que las tendencias no ordenadas de una pujante realidad se imponga de manera inevitable a la planificación, imposibilitando cualquier intento futuro por reconducir la situación y desperdiciando auténticas oportunidades y potencialidades.

Es preciso, pues, concebir y diseñar una situación de tránsito de un Documento de Planeamiento a otro, de modo que las demandas que se conozcan, tipificadas y dimensionadas, puedan ser atendidas.

Por ello se hace necesaria la puesta en marcha de una serie de acciones estratégicas entre las que se podría destacar, fundamentada en criterios de realismo y eficacia, la anticipación de la viabilidad de soluciones a determinadas zonas, mediante expedientes de Modificación Puntual del vigente PGOU, siempre que se acredite su conformidad con los criterios y objetivos del nuevo planeamiento en formulación, y en los que concurren compromisos ciertos de los interesados que garanticen su ejecución.

En definitiva, este tipo de acciones paralelas al propio proceso de formulación de la Revisión tienen como objetivo la instrumentación de una estrategia cuyas premisas básicas son:

- Alcanzar un equilibrio entre la urgencia y la idoneidad en las soluciones a problemas y/o oportunidades concretas que hoy tiene planteadas la ciudad, procurando que las intervenciones inmediatas no resulten contradictorias con los planteamientos generales de política urbana.
- Concebir el periodo de redacción del nuevo planeamiento como una situación puente entre la situación anterior y la que resulte del nuevo planeamiento, pero dotándola de la máxima operatividad. Para ello es necesario: una gran transparencia en la formulación de los objetivos generales de política urbana; una gran clarificación tanto de la estrategia general de planeamiento prevista, como de las distintas situaciones que se produzcan durante el proceso de tramitación de documentos; una seguridad jurídica máxima que exigirá tanto del Ayuntamiento como de los particulares ajustar derechos y obligaciones; adecuar la demanda de licencias de edificación y urbanización a la capacidad real de intervención del particular; lo cual evita situaciones generalizadas de suspensión de otorgamiento de licencias, y agiliza su tramitación; y, por último, evitar, en la medida de lo posible, los hechos indemnizatorios por cambios en el planeamiento.

Adelantar al máximo las soluciones a los temas no conflictivos y a las oportunidades detectadas, anticipando acciones que generen adhesiones y compromisos por parte de los interesados.

Con estas directrices estratégicas, y en cumplimiento de los objetivos de política urbana manifestados por la Corporación Municipal, se trata de desarrollar una operación urbanística que contempla la materialización de una Oferta Turística Hotelera.



EL DÍA 6 MAR 2010



EL/LA SECRETARIO/A

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

30 JUL. 2010

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJO REGULADOR DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

3. LEGITIMACIÓN

La necesidad de viabilizar de forma estratégica acciones inmediatas y puntuales se hace más patente atendiendo a la situación socioeconómica del Municipio de Barbate, agravada en el último año como consecuencia de la no renovación del Acuerdo Pesquero de la Unión Europea con Marruecos.

En concreto de las 62 embarcaciones paralizadas como consecuencia del fracaso de las negociaciones, 40 tienen su puerto base en Barbate. Si la media de tripulantes por embarcación en Barbate es de 22, resulta una pérdida de empleo directo de 880 de los 1.152 estimados del sector en la provincia de Cádiz. La repercusión en la pérdida de empleos indirectos puede estimarse en una relación 2,5 por cada uno de los directos. En definitiva se trata de un impacto tal en la sociedad barbateña que demanda que todas las Administraciones se impliquen y corresponsabilicen en la adopción de medidas urgentes y reales que posibiliten un cambio cualitativo de las bases de la economía local a fin de generar empleo cierto.

El Ayuntamiento de Barbate ha elaborado una PROPUESTA DE DIVERSIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS que contempla un conjunto de objetivos para conseguir **nuevo modelo de desarrollo** para Barbate y el establecimiento de las condiciones objetivas para superar la dependencia absoluta del sector pesquero.

Además no puede olvidarse las especiales características del territorio municipal que se encuentra en su mayor parte afectado a intereses supralocales pero sin ningún tipo de mecanismos de cohesión y compensación interterritorial que garanticen en términos redistributivos la pérdida de oportunidades de desarrollos en comparación con otros ámbitos municipales. Por poner sólo algunos ejemplos significativos, más del 80% del territorio del término municipal de Barbate tiene algún tipo de servidumbre (militar o medio ambiental) que, en la práctica, ahoga al municipio en sus posibles estrategias de desarrollo económico: es decir, de las 13.626 Has. del término únicamente 2.352 Has. no tienen algún tipo de afección, lo que supone un 17,26% del total. En cuanto a la agricultura y ganadería han sufrido una práctica desaparición a raíz de la afectación militar de la sierra del Retín: en diez años -del 89 al 99-, sólo en explotaciones ganaderas se ha pasado de 219 a 5 explotaciones, lo que da una idea de la brutal caída de actividad.

Con un escenario como el descrito, se plantea como una necesidad de que, en alguna parte del territorio donde no existen intereses supralocales, pueda el Municipio plantear una oportunidad para incorporarse aquél sector de la economía andaluza que mayor pujanza está manifestando, y en el que la generación de empleos directos puede estimarse de manera positiva.

No pueden desconocerse los datos que convierten al turismo en un componente estructural de la economía de nuestra Comunidad Autónoma, en gran parte responsable de su crecimiento, y que confirma su caracterización como sector estratégico de la economía andaluza, en la que ocupa un papel cada vez más importante en la generación de rentas y empleos.

Desde esta perspectiva, el contenido de las propuestas de la diversificación económica elaboradas por el Ayuntamiento giran al establecimiento como eje del nuevo modelo económico para Barbate el desarrollo turístico del Municipio conforme a la capacidad del territorio.

Desde este punto de vista, debe reconocerse legitimidad al Municipio para dotarse de un planeamiento urbanístico que posibilite su desarrollo turístico en las áreas en las que no se han reconocido afecciones ambientales con una propuesta de calidad y con destino a los usos que mayor rentabilidad social(es decir medida en términos de empleo) puedan repercutir para mejorar las condiciones socioeconómicas de su población.

II. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

I. EL MEDIO FÍSICO: CARACTERIZACIÓN DEL AREA DE INTERVENCIÓN.

I.1 SITUACIÓN.

El territorio afectado por la Modificación Puntual del Planeamiento general se sitúa en un espacio localizado entre el núcleo de Los Caños y el diseminado de Zahora.

I.2 PAISAJE.

Desde el punto de vista paisajístico, dominado el territorio por la componente litoral, desde el Cabo Trafalgar se aprecia toda la gradación de vistas y los impactos presentes. Las Unidades de Paisaje (UP) delimitadas en la zona de actuación son las siguientes:

- **1. SISTEMA MARINO SURATLÁNTICO**, en el que destaca el arrecife, que presenta una visible línea de hervideros del oleaje desde el faro al Bajo de la Aceitera. Estos fondos marinos se cuentan entre los que presentan los máximos valores biológicos y geomorfológicos del litoral provincial.

El Cabo Trafalgar, promontorio cubierto por dunas móviles y cimentadas en el que destaca el faro día y noche, es un hito inmemorial rodeado por playas en óptimo estado natural, y unido a tierra firme por un monumental tómbolo.

- **2. PLANICIE LITORAL GADITANA**. Junto al tómbolo se ha colmatado una planicie litoral sobre terraza marina, antiguamente sumergida y hoy cubierta por un manto de dunas longitudinales con corrales, donde se estratifican numerosas especies entre las que destaca el enebro marítimo, e intercalada con una llanura aluvial colmatada en ambiente pantanoso.

La vegetación próxima a la climática subsiste en una franja de esta llanura donde no se ha dado un uso ganadero intensivo, ocultando el camping Trafalgar. Tras la carretera se encuentran las estribaciones del Pinar de la Breña, aclaradas en el llano y con mayor cobertura ascendiendo por el piedemonte del Parque Natural de la Breña y Marismas de Barbate.

- **3. PARCELACIÓN RURALURBANA DE BARBATE**. Al NW se encuentra la parcelación de Zahora, y al SW el camping Trafalgar y las edificaciones situadas en la carretera de acceso al faro. De tipologías y calidades dispares, a su impacto visual se añade el producido por la carencia de infraestructuras viarias adecuadas y de saneamiento y depuración.

I.3 USOS ACTUALES DEL TERRITORIO.

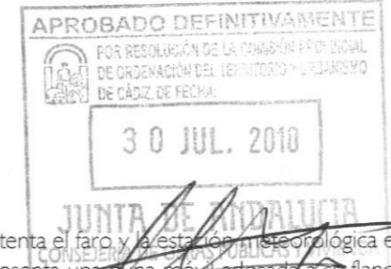
Centrándonos estrictamente en el área de actuación y las inmediatamente colindantes, los usos soportados son:

- **Ganadería**, aprovechando los escasos pastos disponibles y aportando piensos en los comederos habilitados.
- El DPMT es **improductivo**, y permanece en estado natural, pero lejos del climático al haberse degradado en buena parte el estrato arbóreo y arbustivo.
- La excepción a la degradación generalizada de la vegetación original la constituye la franja **forestal**



EL DÍA 16 MAR 2010

EN LA SECRETARÍA



adyacente al camping Trafalgar, que contiene una excelente formación vegetal próxima a la climática, con sabina y enebro marítimo, salvo por la sustitución de especies arbóreas naturales con plantaciones de pino piñonero.

- Los usos **urbanos** se dan en las edificaciones residenciales y hosteleras y en el camping Trafalgar.
- Por último, el sistema marino sustenta un uso **balneario** en las playas, en grado extensivo por la frecuencia e intensidad del viento de Levante, y otros usos recreativos y productivos; navegación deportiva, pesca artesanal y pesca submarina.

Hay que destacar la riqueza, pero también la peligrosidad de estas aguas, con una espectacular línea de hervideros desde el Faro hasta el Bajo de la Aceitera que incentiva la contemplación del paisaje marino.

1.4. ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES.

A los efectos de realizar un estudio completo de la actuación se ha procedido al análisis ambiental de un entorno superior al propio del ámbito del expediente de la Modificación Puntual.

Así se han identificado, caracterizado y cartografiado una serie de espacios en el área en el que se localiza la actuación que podrían considerarse ambientalmente relevantes y significativos, en el sentido de que reúnen unos valores ambientales que los hacen destacar sobre el resto del territorio.

Todas y cada una de las áreas abajo descritas constituyen recursos ambientales insustituibles e irremplazables no sólo en relación con las biocenosis que sobre ellas se asientan, o por el papel ecológico que juegan, sino en relación con la determinación del estado de los equilibrios ambientales básicos de la totalidad del territorio y por los valores patrimoniales o socioculturales que presentan.

El Cabo Trafalgar, equidistante 10 Km de Conil, Vejer y Barbate, es el centro del sistema urbano comarcal y de un complejo litoral sin parangón.

Sin perjuicio de la íntima imbricación de sus componentes, a efectos de este análisis se pueden desglosar las siguientes **áreas relevantes próximas al ámbito de la actuación.**

- **Fondos marinos.** Al WSW del Cabo Trafalgar se encuentra el Banco de Trafalgar, con profundidades mínimas de 6 metros en el Gran Cabo del Faro, a 10 Km, y extendiéndose 20 Km mar adentro con máximas de 25 metros. Constituye la mayor plataforma continental del litoral gaditano y destaca por su alta productividad biológica. La corriente de deriva litoral procedente de Portugal determina la insurgencia de aguas subsuperficiales, frías y ricas en sales fertilizantes. Junto con la poca profundidad crea condiciones óptimas de temperatura, luminosidad y salinidad.

Hay que destacar el espectáculo natural de las rompientes en el Bajo de la Aceitera, así llamado por la línea de hervideros que va del Faro a la Riza del Cabo.

Bajo estas aguas se supone que están los restos de un templo romano dedicado a Juno, diosa de los navegantes. En sus proximidades, a 150 metros de profundidad, discurre la corriente mediterránea, sin mezclarse aún con el agua oceánica por la presencia de una termoclina (superficie de discontinuidad térmica y salina, similar a los frentes atmosféricos) que persiste hasta encontrarse en el centro del Golfo de Cádiz, donde paulatinamente desaparece y se produce una súbita corriente de circulación vertical, creando las condiciones óptimas para una auténtica eclosión de zooplancton.

- **Parque Natural de La Breña y Marismas de Barbate:** Es el Parque Natural más pequeño de la provincia, y también el que presenta más diversidad formal merced a la yuxtaposición de pinar sobre dunas, escarpes, playas, marismas, cursos fluviales y fondos marinos. Destacan las Torres-vigías musulmanas del

Tajo y de la cumbre de Meca (162 m).

- **Cabo y Faro de Trafalgar:** El promontorio que sustenta el faro y la estación meteorológica es una duna cimentada con acantilados en ambos extremos. Presenta una duna móvil adosada a su flanco Sur. Bajo esta se encuentra la Playa del Faro, sobre una escollera emergida en bajamar. En la Edad Media se implantó aquí una torre-vigía musulmana; otros vestigios históricos son dos yacimientos, uno anterior a la edad del Bronce y otro de época romana. La unión del promontorio con tierra firme la constituye un espectacular tómbolo, del que se tramita actualmente su declaración como monumento natural.

- **Playas y tómbolo de Cabo Trafalgar:** En torno al Cabo se cierra el ciclo de las arenas; depositadas por la marea a barlovento del Faro, son arrastradas por el Levante, filtrándose las de granulometría gruesa por deposición en el tómbolo y el sistema eólico adyacente.

Solo las más finas son transportadas a sotavento, hasta la Playa de los Bancos, de donde vuelven al fondo marino para ser arrastradas por la deriva litoral nuevamente hacia barlovento.

La Playa de los Bancos comprende las denominadas Cala Isabel, Playa de los Nidos y Playa de las Plumas, entre Zahora y el Cabo Trafalgar. Se trata de una espectacular playa tendida arenosa, adyacente al tómbolo que la protege del viento dominante y aporta las arenas que producen la acreción de éste sector litoral. En sus proximidades se encuentra un yacimiento paleolítico.

El tómbolo del Cabo Trafalgar pertenece al dominio marino, inundándose con las mareas mayores dejando entonces el cabo temporalmente transformado en isla.

La Cala del Varadero (o Playa de Mari Sucia) es una playa tendida arenosa y regresiva, a barlovento del tómbolo. Bajo sus aguas se encuentran factorías de salazón de la antigüedad.

La Playa de Zahora se extiende al Norte de la Playa de los Bancos. Se trata de una playa regresiva, parcialmente protegida por un arrecife emergente en bajamar y por dunas.

Se encuentran incluidas, junto al Tómbolo, Cabo y Faro de Trafalgar, en el **Complejo Litoral de Interés Ambiental "El Palma" incluido en Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico** de la provincia de Cádiz.

- **Sistema eólico de Trafalgar,** adyacente a un acantilado vivo cubierto: Adyacente al tómbolo se ha desarrollado un complejo sistema eólico litoral compuesto por dunas longitudinales con corrales dunares sobre una llanura aluvial, alternativamente cubierta y exhumada.

Ésta llanura se formó tras aislarse del ámbito marítimo mediante un cordón dunar que formo un deposición continental en ambiente pantanoso y fue cubierta por dunas vivas de trazado lagoon sobre la precedente terraza marina, vestigio de las glaciaciones.

Por último, se colmató por longitudinal, progresivamente estabilizadas por vegetación, entre la que es de destacar el enebro marítimo, contribuyendo selectivamente a la fijación de las arenas de grano grueso y propiciando la emersión del área.

El atenuado dinamismo de las dunas se ha visto alterado por el deterioro antrópico de la cubierta vegetal, la explotación ganadera y sobre todo por la parcelación y edificación litoral, de origen rural y actualmente multiplicada por el turismo balneario.

- **Vías pecuarias.**

Se localiza en el área de estudio la Vía Pecuaria "Vereda de la Playa", con una anchura legal de 20,89 m, transcurriendo en gran parte por la Zona de Servidumbre del Dominio Público Marítimo Terrestre.

EL DÍA

16 MAR 2010

EL/LA SECRETARIO/A



El Espacio Natural Protegido declarado más próximo al espacio afectado por la actuación propuesta, es el Monumento Natural de carácter geológico Tómbolo de Trafalgar, y a mayor distancia, el Parque Natural de la Breña y Marismas de Barbate, formado por un extenso pinar de pino piñonero sobre una gigantesca duna fósil, que en contacto con el mar forma un acantilado vivo espectacular en cuyas paredes anidan láridos y ardidos. Sus límites distan de la zona de actuación más de 550 m. El Parque Natural se sitúa sobre el Monte Público "Dunas de Barbate" (Nº de Catálogo o Elenco CA-1.006). Señalar que el ámbito de la Modificación del planeamiento no afecta a Espacio Protegido alguno.

Si se examina tanto a escala municipal como a escala superior las vías pecuarias constituyen vitales corredores faunísticos que interconectan entre sí espacios naturales protegidos y otras zonas naturales interesantes al margen de dichos espacios. La intercomunicación entre las distintas comunidades además de incrementar las posibilidades de la conservación favorece el intercambio genético de las poblaciones y la biodiversidad. Asimismo, ecosistemas donde han desaparecido determinadas poblaciones pueden ser recolonizados de forma natural a través de estos pasillos faunísticos.

- **Masas arboladas litorales:** Situadas en torno al camping Trafalgar llegan en masas aisladas hasta Zahora. Puede en ellos seguirse una clina desde el sistema eólico hasta los Llanos de Fuente Madroño, en el que se van sucediendo, en esta dirección, las sabinas, los enebros marítimos y los acebuches mezclados con pino piñonero, que ocupa aquí el sitio ecológico del alcornoque, especie arbórea potencial de este ecosistema.
- **Espacios Naturales Protegidos:** El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz incluye, como se ha dicho, en su Catálogo de Espacios Protegidos a "El Palmar" (LA-7) como Complejo Litoral de Interés ambiental, afectando los términos municipales de Barbate y Conil de la Frontera y una superficie aproximada de 250 Has. El área protegida por este Plan Especial no incluye al ámbito delimitado para la modificación del planeamiento aquí analizado pero sí lo rodea, colindando con él en su porción más norteña al ceñirse la linde interior del espacio catalogado con el límite del Dominio Público Marítimo Terrestre, por un lado, y a la carretera de acceso al Faro de Trafalgar por otro.

No obstante, ya dada la cercanía de este espacio al ámbito de actuación, se recogen aquí las especificaciones contenidas en este Plan Especial.

En las Características Físico-territoriales, dentro de su información físico-biológica la describe como una franja litoral llana típica de playa con pequeñas formaciones dunares y una reducida zona de marisma. Destaca la hidrología, ya que en esta franja desembocan algunos arroyos provenientes de las elevaciones del interior. Suelos pobres y poco desarrollados con vegetación principalmente psammófila y de suelo arenoso no consolidado. Fauna típica de ambientes litorales, destacando los limícolas y láridos, como ostreros, correlimos, etc.

Los Usos y Aprovechamientos citados son el Turístico-recreativo.

En la Justificación de la Protección, Valoración cualitativa, considera el espacio como en un aceptable estado de conservación, lo que da al mismo un alto valor paisajístico y naturalístico. La disminución tanto en la calidad y características, como en la continuidad que sufre el litoral gaditano acentúa aún más el valor de este espacio.

En cuanto a la Problemática que considera que esta zona está empezando a verse amenazada por las construcciones unifamiliares, dispersas y sin ordenación a pie de playa. Otro impacto negativo es la contaminación por residuos sólidos provenientes de la actividad turística.

Las Normas de Protección, contenidas en su apartado de Ordenación, establecen además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial, a este espacio le sonde aplicación particularmente las relativas a Complejos Litorales de Interés Ambiental (Norma 40). Propone como Programa de Actuación el Avance de Ordenación del área Conil-Tarifa.

En las afecciones territoriales consideradas, en el momento de aprobación de este Plan Especial, dice que las Normas Subsidiarias tanto de Barbate como de Conil clasifican este espacio como Suelo No Urbanizable. Por otra parte se encuentra afectado por la Ley de Costas y su Reglamento. Da como Recomendaciones de Gestión el control de las construcciones adyacentes y la retirada de residuos.

2. EL PLAN GENERAL VIGENTE.

2.1. LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES.

En el ámbito espacial de Caños de Meca las determinaciones del plan general vigente en relación a la definición y explicitación del modelo territorial son:

A. La accesibilidad territorial. Los sistemas viarios:

El sistema de accesibilidad territorial del término municipal de Barbate está constituido por los siguientes elementos:

- Un primer subsistema que discurre paralelo al frente litoral integrado por la N-340 como elemento básico en la articulación regional y comarcal del litoral de la comarca de La Janda y por un conjunto de carreteras locales que comunican entre sí los diferentes núcleos existentes en el territorio de Barbate: la CA 2143 de Barbate a Los Caños y Zahora que discurre en la mayor parte de su trazado por terrenos incluidos en el Parque Natural y la CA-2223 de Barbate a Zahara de los Atunes que discurre en su práctica totalidad por terrenos de afección militar.
- Un segundo subsistema constituido por carreteras de directriz sensiblemente perpendicular al frente litoral cuya funcionalidad estriba en la conectividad que aportan entre los elementos del sistema antes definido: la CA-2141 de Zahora a Vejer, la A-383 de Vejer a Barbate y la CA-2221 que conecta, al Este de la Sierra del Retín, la CN-340 con Zahara de los Atunes y que discurre en su mayor parte por el término municipal de Tarifa. Junto a ellas se encuentra la CA-2222 de escasa utilización al discurrir por los terrenos de afección militar de la Sierra del Retín.

La propuesta del Plan vigente presenta la siguiente caracterización:

- En primer lugar asume disciplinadamente el sistema territorial de comunicación viaria existente, en gran parte debido a la imposibilidad para proponer alguna respuesta alternativa que imponen las afecciones territoriales existentes en los suelos por donde discurren las carreteras. Además, la fragilidad de los espacios contenedores aconseja desestimar cualquier acción tendente a aumentar la capacidad de carga para las mismas.
- En segundo lugar incide en dar solución a los problemas más acuciantes que presenta la conectividad del hecho territorial de Barbate y que, para Caños de Meca, se concreta en la siguiente actuación.
 - Variante de la actual carretera de Barbate a Los Caños a su paso por este asentamiento (SGRV 2-CM, SGRV 3-CM, SGRV 4-CM, SGRV 5-CM y SGRV 6-CM). El desarrollo irrefrenable acaecido en las últimas décadas en este espacio urbano ha terminado por colapsar la capacidad de este elemento viario. El Plan propone una variante norte para la misma que, al tiempo, sirva para formalizar el límite del crecimiento urbano propuesto, actuando como elemento de transición hacia el Parque Natural colindante. Esta actuación se complementa con el diseño de una variante oriental al actual acceso al núcleo, que discurre por terrenos





clasificados como suelo urbano no consolidado incluidos en la única Unidad de Ejecución delimitada en el ámbito de los Caños, la UE CMI El Acatilado, perfilando el límite con el Parque Natural. La inoperante ordenación propuesta para este asentamiento, instrumentada desde una gestión absolutamente ineficaz tanto en los suelos urbanizables como en los suelos urbanos, ha postergado definitivamente el desarrollo de estas actuaciones viarias. Con ello la situación actual se ha agravado exponencialmente en especial en las épocas de temporada alta donde la disfuncionalización de la red viaria llega a adquirir una dimensión preocupante (ineficacia del transporte público, ausencia de una red equilibrada y suficiente de aparcamientos, colapso generalizado, problemas inherentes de seguridad vial,....).

B. Los sistemas generales urbanos. La estructura básica del núcleo de Caños de Meca.

La superficie que abarca el territorio urbanizado de Caños de Meca permite formarnos una idea acerca de la problemática creada en las últimas décadas como consecuencia de estos crecimientos irregulares que paulatina e irrefenablemente han ido depredando el medio físico sin el acompañamiento de la necesaria infraestructura dotacional, viaria y de servicios que caracteriza los procesos lógicos y reglados de producción de ciudad. Se trata de uno de los ejemplos de urbanización difusa que caracteriza no pocas áreas del litoral gaditano (El Palmar, Chiclana de la Frontera o Bolonia) concepto empleado por la teoría urbanística de última generación para designar los hechos urbanos que se extienden por su territorio circundante en mancha de aceite, en un proceso continuo de metástasis urbana, con patologías comunes derivadas de carencias dotacionales, infraestructurales y deficiente accesibilidad, y con una sintomatología caracterizada por el empleo recurrente de la tipología de vivienda unifamiliar aislada como materialización edificatoria dominante.

Escenificada la situación de partida, el compromiso del Plan General en aspectos relativos a estructura urbana debería haber incidido en proveer a la zona de la cobertura dotacional, de espacios libres, accesibilidad e infraestructuras que asegurase un mínimo de calidad espacial, paisajística y funcional, mitigando la nociva huella ecológica que en la actualidad se está imprimiendo este medio rururbano al entorno rural y natural.

Sin embargo la propuesta de ordenación del Plan vigente en el sector de los Caños de Meca hay que entenderla parcial e inconclusa, ya que opera con carácter exclusivo sobre los aspectos relativos a accesibilidad e infraestructuras, apuntando muy levemente la solución a los problemas de caracterización del espacio público (espacios libres y nivel dotacional).

Las intervenciones estructurantes contempladas son:

1. El Plan entiende la disfuncionalización de la red viaria existente como el problema más acuciante y prioriza la necesidad de su resolución frente a otros. La ordenación planteada se caracteriza por la creación de un anillo viario perimetral al área, apoyado en parte en el trazado de la actual carretera, que engloba tanto las zonas consolidadas (suelo urbano) como los suelos destinados a contener el crecimiento previsible (suelos urbanizables programados). Junto a ello introduce una mínima trama viaria perpendicular a este perímetro arterial que racionalice la conectividad interna y capilar del área. El desarrollo de la mayor parte de estas intervenciones dependerá de la materialización de las diferentes Áreas de Ordenación diferida que el Plan delimita en Los Caños (Unidad de Ejecución UE-CM1 en suelo urbano, y sectores de suelo urbanizable programado UE-CM2, UE-CM3 y UE-CM4). Únicamente, como ya hemos explicitado en el apartado de las comunicaciones territoriales, tiene consideración de Sistema General Viario, la variante norte a la actual carretera (tramo norte del anillo perimetral).
2. En relación a los Espacios Libres el Plan vigente reduce su intervención a señalar como tales las áreas libres de edificación localizadas en la zona de servidumbre del dominio público marítimo- terrestre y a conformar un área de protección al trazado de la variante arterial propuesta al norte del núcleo. La

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO

EL DÍA 15 MAR 2010



EL/LA SECRETARIO/A

3. propuesta de Sistemas Generales se identifica, exclusivamente, con los ámbitos de playa. Por último, en relación con el sistema dotacional, la propuesta del Plan se limita, en los sectores de suelo urbanizable programado UE-CM3 y UE-CM4 a identificar gráficamente la localización vinculante de parte de las reservas de Equipamientos, ubicándolas en posición colindante con el viario estructurante previsto.

Como podemos deducir, el Plan apuesta por instrumentar un nivel de intervención que podríamos calificar como comedido, vinculado a una estrategia de desarrollo diferido, o mejor "postergado", que se caracteriza por la delimitación de grandes áreas de gestión sistemática- motivada por la deficiente información cartográfica y catastral de que se disponía- y que, a la postre, se ha manifestado como claramente insuficiente.

La ordenación se restringe a introducir una estructura viaria primaria que asegure un cierto esponjamiento de la trama urbana y una accesibilidad mínimamente racional, al reconocimiento de una situación jurídica (servidumbre del dominio público marítimo-terrestre) como justificación locacional de las piezas destinadas a conformar el sistema de espacios libres del núcleo y a identificar dos ámbitos singulares en relación con la estructura general prevista donde ubicar parte de la oferta dotacional.

En definitiva, el Plan asume sus deficiencias e instrumenta un sistema de ordenación diferida en el tiempo desde donde descender a pormenorizar todas las cuestiones relativas con la configuración física del área y con la actividad urbana a desarrollar. Esta estrategia puede llegar a tener una cierta lógica, ya que la información cartográfica disponible es absolutamente precaria y aconseja no llegar a un grado de concreción que podría afectar, inconscientemente, a situaciones consolidadas que inhabilitarían de facto las intervenciones propuestas.

Sin embargo, ateniéndose al modelo morfológico tendencial que se está materializando en el área, donde la presencia de la vivienda unifamiliar domina la configuración del paisaje urbano, se echa de menos la articulación de una reflexión más contundente sobre las circunstancias a considerar en estas escenas rururbanas de cara a obtener un medio ambiente adecuado para el desarrollo equilibrado de la vida en la ciudad, aportando unos niveles de calidad racionales articulados desde la instrumentación de modelos de localización dotacional concentrada que aporten capacidad de identificación y legibilidad en su paisaje urbano, como atributo básico para la construcción de un espacio colectivo coherente con la caracterización morfo-tipológica del área.

Estas reflexiones entendemos que tendrían que haber tenido un reflejo inmediato en la conformación de los objetivos de ordenación de cada una de las áreas, e incluso podrían haber desembocado en el establecimiento de referencias gráficas de orden indicativo, ideogramas de ordenación, que actuasen con carácter pedagógico y ejemplarizante para orientar el proceso de Gestión posterior, que ineludiblemente tendría que pasar por la subdivisión de los ámbitos inicialmente delimitados en piezas más reducidas que posibiliten su desarrollo sistemático, sin que ello suponga que se vean mermadas y distorsionadas las constantes urbanas vitales identificadas para Caños de Meca.

En definitiva, volvemos a insistir en la detección de un déficit metodológico generalizado en la formulación del Plan vigente que ha desembocado, sobre todo en aquellos escenarios donde la intervención se hace especialmente necesaria, bien por su singularidad en la definición del modelo de ciudad (Puerto y Ribera del Barbate o Real de la Almabraba de Zahara), bien por las carencias estructurales detectadas a las que es prioritario dar solución (Caños de Meca, Zahora), en un resultado débil e impreciso, ausente de referencias formales y de principios generadores de espacio público. La identificación de las áreas de oportunidad y de las intervenciones estructurantes que es necesario activar desde el Planeamiento general, devienen de un adecuado diagnóstico de la situación de partida, y por tanto se considera condición necesaria, aunque no suficiente para asegurar la calidad del instrumento urbanístico, sino se hace acompañar por un repertorio formal inducido que, dando cobertura flexible a las determinaciones con el fin de acompañar su desarrollo a la coyunturalidad del momento, asegure la concreción de los fundamentos clave en los que se cimienta el proyecto de ciudad, para el que estas intervenciones representan un soporte imprescindible.

Intervenir desde parámetros de calidad espacial y medioambiental en Caños de Meca, evidentemente supone cubrir las deficiencias de su red viaria y asegurar jurídicamente la correcta utilización de los suelos afectados por las servidumbres del dominio público. Pero si complementariamente no se articula un nivel de propuestas que incidan en la recualificación espacial y dotacional del ámbito con el fin de aportar legibilidad, capacidad referencial y niveles suficientes de oferta complementaria al alojamiento para el desarrollo de un medio urbano equilibrado, los esfuerzos movilizados (personales, humanos, técnicos, instrumentales e incluso ideológicos) habrán sido vanos y el paso del tiempo, como efectivamente así está ocurriendo, habrá posibilitado un incremento exponencial de la situación carencial de partida, que podría estar ocasionando su definitiva irreversibilidad.

C. Los sistemas generales de infraestructuras.

Sin lugar a dudas las carencias en el sistema de infraestructuras, fundamentalmente hidráulicas, es el problema más acuciante que presentan los diferentes núcleos de población existentes en el término de Barbate. La solución de este hecho se considera fundamental para mitigar la nociva huella ecológica que, en la actualidad se está imprimiendo hacia el entorno natural, afectando gravemente algunas de las condiciones de estos suelos (contaminación de suelos y cursos de agua ante el volumen de residuos que a ellos vierten, sobreexplotación del acuífero ante la proliferación de pozos particulares para abastecer de agua las construcciones ilegales del suelo no urbanizable, etc).

Los efectos negativos de esta situación no solamente abarcan a los espacios naturales y rústicos del entorno de los asentamientos urbanos. También inciden de manera especial en la dinámica de desarrollo turístico que pretende activarse para el término. Hoy en día la exigencia de calidad por parte de los usuarios de estos escenarios es cada vez mayor y ello supone contar con un metabolismo urbano dotado de un adecuado funcionamiento que permita el desarrollo de las diferentes actividades urbanas en un medio equilibrado y ecológicamente sostenible.

El Plan vigente, identifica la solución a esta problemática como intervención de carácter prioritario, de ahí que en la propuesta de Sistemas Generales se incluyan las actuaciones estructurantes que se consideran necesarias para racionalizar la situación de partida. Estas actuaciones son:

- SGIN-1-B. Colector y EDAR en Barbate.
- SGIN-2-Z. Colector y EDAR en Zahara de los Atunes.
- SGIN-3-CM. Colector y EDAR en Caños de Meca.

Algunas puntualizaciones a la propuesta de los Sistemas infraestructurales son:

- I. Sorprende la ausencia de cualquier iniciativa referente abastecimiento de agua, siendo éste en la actualidad uno de los debates abiertos entre la Administraciones implicadas, de mayor intensidad. Los problemas de abastecimiento se tornan especialmente preocupantes en las áreas de Caños de Meca-Zahora y Zahara de los Atunes. En el primero de ellos porque la ilegalidad consentida en la que se encuentra instaurada la producción de espacio urbanizado ocasiona que los aspectos relativos a las infraestructuras se encuentren obviados, buscando los ocupantes soluciones individuales que, en el tema del abastecimiento de agua, pasa por la captación de pozos que están afectando gravemente el acuífero. En el caso de Zahara de los Atunes la problemática va ligada a la incapacidad de la red que provoca saturaciones en las épocas punta lo que deviene en las consiguientes restricciones. Zahara en la actualidad se abastece de la línea privada de abastecimiento, propiedad de la promotora Atlanterra S.A., que también sirve para dotar a la colindante Urbanización de Cabo de Plata en el término municipal de Tarifa. La situación generada por este hecho está ocasionando en la actualidad unos costes sociales que han adquirido una dimensión preocupante y, en cierto modo inasumible, para la Administración.

EL DÍA 16 MAR 2010



EL/LA SECRETARIO/A

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

30 JUL. 2010

2. La solución a los temas de abastecimiento de agua trasciende el propio escenario municipal y hay que enmarcarla dentro de un ámbito comarcal y provincial. Hoy en día la solución que desde los órganos de las administraciones implicadas está cobrando mayor número de adeptos es la conexión del frente de litoral de Vejer-Barbate-Cabo de Plata, a la Zona Gacitana de Abastecimiento, lo que, indudablemente atajaría de raíz la problemática existente, y contribuiría a la potenciación turística de estos espacios, dentro de parámetros de sostenibilidad y equilibrio ecológico.

2.2. LA LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS EN EL PLAN GENERAL VIGENTE.

A. La estrategia del Plan General vigente.

El Plan General vigente apuesta por la potenciación de la actividad turística como motor de desarrollo del término municipal. Reconoce, la existencia de una serie de puntos fuertes (franja costera de indudable atractivo, buenas condiciones climáticas, diversidad de recursos) y, al tiempo, debilidades (deficiente infraestructura de accesos, deficiencia en materia de equipamientos y existencia de poco terreno interior de interés para la implantación de establecimientos turísticos). Con ello, en una primera aproximación sobre necesidades básicas a satisfacer y sobre el producto turístico a ofertar, el documento apuesta por la definición de un vector de evolución que se sustenta en los siguientes aspectos:

- Potenciación máxima de recursos turísticos ligados al agua, el sol y los recursos del medio físico.
- Evitar el aumento del deterioro medio-ambiental.
- Mejora de la calidad y cantidad de los Equipamientos y servicios municipales.
- Incremento de la oferta hotelera de calidad.
- Desarrollo del casco antiguo como zona de atractivo turístico y comercial.
- Mejora de la infraestructura del transporte.

B. El diagnóstico de la situación preexistente

El diagnóstico efectuado por el Plan identifica como problemas de mayor importancia para la consecución de un modelo turístico de calidad, en primer lugar, la precariedad y obsolescencia de un modelo urbano caracterizado por un cierto "caos institucionalizado" que ha consentido la ocupación antrópica de espacios litorales de gran singularidad, belleza paisajística, y valor medio-ambiental (Caños de Meca y Zahora) bajo pautas anárquicas y marginales, ocasionando una huella ecológica de gran impacto en el entorno ante las graves carencias espacio-dotacionales del medio urbano y, en segundo lugar, la más completa ineficacia(más bien inexistencia) del sistema infraestructural.

C. La propuesta de localización y ordenación de las actividades turísticas.

Los escenarios turísticos del término municipal de Barbate se manifiestan con absoluta claridad. En primer lugar debido a la caracterización singular de un territorio estrangulado por las afecciones sectoriales de carácter medioambiental, militar y dominical. En segundo lugar, porque, en aplicación del objetivo básico del Plan de no propiciar nuevos asentamientos que alteren la lógica territorial preexistente, se trata de potenciar al máximo las potencialidades que, en relación a sus características específicas, presentan los tres núcleos existentes en el término: Barbate, Caños de Meca y Zahara de los Atunes.

- Barbate, núcleo principal, donde se concentra el mayor volumen de población, presenta su potencialidad turística en relación con la pieza del Puerto y su virtual transformación funcional y espacial

hacia un área de alta centralidad, integrada en el espacio colectivo de la ciudad, con presencia de actividades complementarias de carácter terciario y dotacional. La reconfiguración y ampliación del paseo marítimo y la incorporación al mapa colectivo de la ribera del río Barbate se convierten en acciones complementarias de gran significación para la puesta en carga del ámbito portuario. Ello debe implicar, entre otras actuaciones, una mejora ostensible de las condiciones de accesibilidad que actualmente presentan estos espacios. Dos son las intervenciones propuestas por el Plan vigente llamadas a dar solución a este aspecto: la Ronda occidental que conecta el Puerto con la A-383 y la identificación de operaciones de Reforma Interior de esponjamiento y mejora de la continuidad de la trama urbana (Unidades de Ejecución UE-B-7, UE-BBB-10, UE-B-11 y UE-B-12).

- Sin lugar a dudas el ámbito turístico de mayor importancia y potencialidad del término es el consolidado en el área de Caños de Meca y Zahora. La intervención en este espacio pasa por una mejora sustancial de la accesibilidad, la resolución de los problemas infraestructurales y la reconducción del proceso marginal de ocupación antrópica del territorio materializado mediante acciones de parcelación y edificación ejecutadas sin el necesario acompañamiento de una racional configuración de su sistema de espacios públicos y dotacional.
- Zahara de los Atunes presenta su mayor recurso y exponente turístico en la recuperación del inmueble del Real de la Almadraba con el fin de contener un producto hotelero de máxima calidad que aproveche tanto la singularidad propia del inmueble como el simbolismo del emplazamiento. Por el contrario su mayor debilidad se encuentra en las carencias infraestructurales que presenta y en los riesgos evidentes que existen de conurbación con la urbanización Cabo de Plata desarrollada en el colindante municipio de Tarifa.

D. El modelo turístico en el núcleo de Caños de Meca.

El contenido turístico de la propuesta de ordenación del Plan vigente para el área de Los Caños de Meca, se formaliza en las siguientes actuaciones:

- Suelo Urbano no consolidado. Unidad de Ejecución UE-CM-1.
- Suelo Urbanizable. Sector UE-CM-2.
Sector UE-CM-3.
Sector UE-CM-4.

El contenido de estas actuaciones es muy similar y presenta las siguientes características básicas.

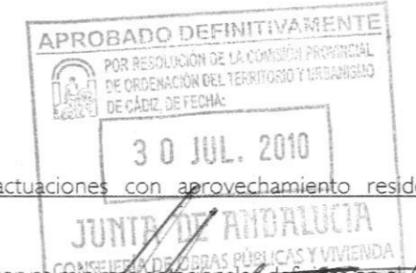
1. Densidades residenciales en el entorno de las 15 viviendas/Hectárea.
2. Caracterización tipológica residencial con predominio de la vivienda unifamiliar aislada, aun cuando la presencia de la tipología plurifamiliar abierta es también significativa y se vincula espacialmente con los viarios estructurantes. Esta determinación se valora muy positivamente. Es de todos conocido que estos espacios presentan una notable ausencia de referencias arquitectónicas y edificatorias. La permisividad de implantación de conjuntos volumétricos con mayor peso específico en la escena urbana ayudará indudablemente a revertir esta situación.
3. Presencia en todas las actuaciones de una cierta edificabilidad terciaria complementaria que se cifra en torno al 10% de la edificabilidad máxima asignada. Con ello la diversidad de actividades y la textura de usos, entendida como uno de los presupuestos básicos de la sostenibilidad de los medios urbanos queda, mínimamente garantizada.
4. Permisividad, que no obligación, para introducir una carga hotelera que puede consumir hasta un máximo del 20% de las edificabilidades máximas asignadas a cada una de las actuaciones. La lógica del mercado puede cercenar radicalmente la definitiva materialización de la oferta hotelera, provocando la

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO

EL DÍA 16 MAR 2010



EL/LA SECRETARIO/A



colmatación del contenido urbanístico de las actuaciones con aprovechamiento residencial exclusivamente.

5. Volumen dotacional perfilado en el entorno de las reservas mínimas dotacionales definidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Habitualmente estos valores se suelen manifestar como insuficientes en relación a los parámetros que desde las diferentes reflexiones doctrinales y práctica Planificadora de última generación, se consideran adecuados a la configuración física y cobertura de servicios que debe contener el espacio turístico, donde la sinergia con el entorno natural, las referencias paisajísticas o la mínima alteración del medio soporte, inducen modelos urbanos de baja densidad donde la presencia del espacio abierto ejerza una función dominante de su paisaje.

Entendiendo cual es el carácter tendencial del modelo turístico de Los Caños de Meca, claramente orientado a dar cobertura a la segunda residencia y siendo conscientes de la insostenibilidad para con los altamente frágiles espacios litorales que representa un modelo de estas características (alto consumo de suelo, elevada dispersión edificatoria, monotonía espacial, vacuidad del espacio público, incapacidad de generar áreas de concentración de actividad.....) entendemos como una notable carencia del Plan el no haber profundizado en la cualificación de la oferta a implantar, con el fin de dar cobertura a una demanda turística de mayor calidad.

Ello, en nuestra opinión debería haber supuesto:

- Reflexionar sobre la caracterización funcional del modelo que se persigue, favoreciendo la implantación de un mínimo de oferta hotelera que equilibrase el dominio absoluto de la opción residencial. En definitiva, activar una apuesta firme y contundente por la compatibilización de modelos turísticos.
- Reflexionar sobre la caracterización espacial de los desarrollos resultantes, con el fin de aportar mayor calidad a la escena urbana. Estructurar, pues, desde la escala del Planeamiento general y con el nivel de concreción que le es propio, modelos formales inducidos desde instrumentos proyectuales que ayuden a identificar los criterios de ordenación que han de orientar el desarrollo de estas áreas.
- Reflexionar sobre la caracterización dotacional, induciendo un volumen mayor de reservas de suelo de equipamientos para hacer posible la materialización de una oferta lúdica y de servicios que mitige el apego dominante al recurso de sol y playa que suele ejercer el usuario de estos espacios.
- Solucionar la deficiente caracterización infraestructural como presupuesto básico de desarrollo equilibrado del ecosistema urbano.

En el caso de los Caños de Meca, ya hemos comentado que uno de los mayores hándicaps con que se ha encontrado el Plan, ha sido la inexistente información cartográfica y catastral actualizada, que, caso de existir, hubiese permitido descender a pormenorizar con mayor exhaustividad determinados aspectos de la ordenación que, en la propuesta definitiva han quedado desactivados. Ello, junto a cuestiones relativas a la correcta aplicación de técnicas urbanísticas instrumentales, podría haber permitido identificar con rigurosidad el volumen real de los actos de ocupación ilegal e instrumentar la estrategia adecuada para tratar de reconducir y requalificar la situación. La actitud del Plan ha sido reconocer su incapacidad y postergar a la formulación de los instrumentos de Planeamiento de desarrollo la solución definitiva a esta problemática al ampliar la escala de definición. Sin embargo, esta forma de proceder que, desde criterios de gestión urbanística tiene cierta lógica, entendemos que desde criterios de forma urbana se manifiesta ciertamente deficitaria, sino se hace acompañar con modelos formales que, a título indicativo, induzcan y orienten la ordenación diferida de estos ámbitos.

Por otro lado, aun siendo conscientes del grado de aleatoriedad que alumbra el mercado inmobiliario y, más aún, mercados productivos como el turístico cargados de una fuerte especificidad (el arco promocional se reduce ostensiblemente ante actuaciones de estas características), entendemos que el Plan debería haber mostrado una mayor firmeza a la hora de concretar el modelo turístico a implantar, dando cabida de forma

decidida a la opción hotelera como argumento de compatibilización, promoviendo un horizonte futuro en el que la relación entre las opciones hotelera y residencial se mueva en torno a ratios, al menos, de 1 a 4.

Como comprobación de las valoraciones efectuadas en líneas precedentes vamos a finalizar el análisis de modelo turístico propuesto para los Caños de Meca, cuantificando, desde parametrizaciones de calidad turística, las actuaciones identificadas en el Plan vigente.

- Suelo Urbano No consolidado.

Como ya hemos comentado, en la propuesta de ordenación del suelo urbano, el Plan delimita una unidad de Ejecución en los Caños de Meca, la UE-CM-1. El contenido urbanístico básico de la misma es:

• Superficie UE-	204.000 m2.
• Superficie máxima edificable.	59.400 m2.
• Nº máximo de viviendas.	323.
• Total plazas de alojamiento.	1.292.
• Tipologías admisibles.	Plurifamiliar abierta y unifamiliar aislada.
• Actividad complementaria.	Terciario (máximo 11.400 m2 techo).
• Actividad compatible.	Hotelero (20% de la edificabilidad).
• Dotaciones mínimas.	
Espacios libres.	19.974 m2 (9,8%).
Deportivo.	5.800 m2 (4,5 m2/plaza alojamiento).
SIPS.	1.300 m2 (1 m2/plaza de alojamiento).

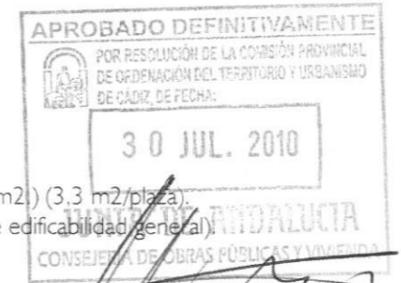
Las conclusiones que pueden deducirse de estos datos son:

- La máxima edificabilidad hotelera se cifra en 11.880 m2, lo que supone un volumen aproximado de 340 plazas de alojamiento, es decir, 85 viviendas equivalentes. Ello supone que, en caso de agotar la edificabilidad hotelera, el volumen residencial de la actuación sería de 238 viviendas, es decir, 952 plazas de alojamiento equivalentes. La compatibilización de modelos turísticos quedaría definido por una ratio de 1 plaza hotelera cada 2,8 plazas residenciales, parámetros estos ciertamente equilibrados y racionales. Sin embargo, el carácter virtual de la actividad hotelera y la tendencia masiva hacia la materialización de opciones residenciales escenifican una situación previsible donde la edificabilidad de la unidad tiende a agotarse en aprovechamiento residencial de forma exclusiva.
- En relación con el nivel dotacional, las carencias son más que evidentes. Así para los espacios libres de dominio y uso público, cuya referencia porcentual óptima podría cifrarse en torno al 25% (51.000 m2), el Plan determina una reserva del 9,8%. Igualmente, en relación con los equipamientos, frente a parámetros óptimos en torno a los 12 m2/plaza de alojamiento, la Unidad de Ejecución contiene un volumen dotacional de 5,5 m2/plaza.

- Suelo Urbanizable.

En la propuesta de ordenación del Suelo Urbanizable el Plan delimita tres sectores de Planeamiento: UE.-CM-2, UE-CM-3 y UE-CM-4. Los datos generales que se obtienen de la determinaciones establecidas para cada uno de ellos son:

• Total Suelo Urbanizable.	673.067 m2.
• Superficie máxima edificable.	168.200 m2
• Total viviendas.	1.080 (16 viv/Ha).
• Total Plazas de alojamiento.	4.320.
• Tipologías admisibles.	Plurifamiliar abierta. Unifamiliar aislada.



- Actividad complementaria. Terciario (14.175 m2) (3,3 m2/plaza).
- Actividad compatible. Hotelero (20% de edificabilidad general).
- Nivel dotacional s/PGMO.
 - Espacios Libres. 87.748 m2. (13% del total superficial).
 - Equipamientos. 25.800 m2 (6 m2/plaza).

Las carencias vuelven a centrarse en el deficiente nivel dotacional instrumentado desde el Plan y, en la aleatoriedad, dada su virtualidad, de materializar la oferta hotelera. En caso de ser así, la opción hotelera contaría con un volumen de plazas cercano a 960, con lo que la opción residencial quedaría reducida a 840 viviendas, es decir 3360 plazas equivalentes. La ratio que resulta sería de 1 plaza hotelera cada 3,5 plazas residenciales, muy cercano a los valores deseables (1 a 3).

Como corolario al análisis del modelo turístico de Caños de Meca, podemos concluir la identificación de dos problemas básicos: el deficiente nivel dotacional determinado por el Planeamiento General y la virtualidad con que se ha tratado la compatibilización de los modelos residencial y hotelero, que escenifican una situación donde el dominio exclusivo de la opción residencial es más que previsible, teniendo en cuenta que las opciones residenciales generan beneficios inmediatos, si bien transitorios y coyunturales, que se materializan en el corto espacio temporal de la ejecución material del producto, además de posibilitar la entrada en el negocio inmobiliario de operadores locales y pequeños promotores.

Esta circunstancia debe hacernos reflexionar sobre el modo de instrumentar desde el Planeamiento General la implantación de productos turísticos (los hoteleros) cargados de especificidad y singularidad promocional, que, a la postre, se encuentran en situación precaria frente a estrategias promocionales de corte especulativo y administradas desde criterios puramente economicistas de obtención inmediata de beneficios que afectan no ya a la categorización funcional del producto (claramente residencial) sino, además, a la categorización espacial que, en estos casos, suele adolecer de los parámetros de calidad deseables, ante la escasa exigencia del destinatario final (residente vacacional).

Así, la teórica flexibilidad instrumentada desde el Plan vigente en la definición del contenido urbanístico de los sectores, queda claramente desvirtuada y, en la práctica no se comporta como tal, transformándose en una rigidez monofuncional al dar cobertura al monocultivo residencial.

2.3. LA INSTRUMENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN GENERAL VIGENTE: LAS CLASES DE SUELO Y NIVEL DE DETERMINACIONES.

A. Las Unidades de Ejecución en el suelo urbano de Caños de Meca.

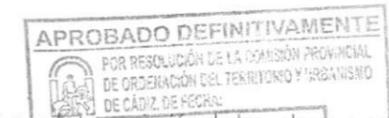
El Plan General delimita una sola Unidad de Ejecución en el núcleo de Caños de Meca: la UE-CM-1 Acantilado. El contenido urbanístico de la misma es:

UNIDAD EJECUCIÓN	SUPERFICIE	EDIFICAB.	SUP. MAX EDIFICABLE	TIPOLOGIAS	USOS COMPAT.	DENSIDAD	Nº MAX. VIVIENDAS	PTO DESARR.
UE-CM-1	204.000 m2	0,29 m2/m2	59.400 m2	Plurifamiliar abierta, Unif aislada	Terciario y hotelero	15,83 viv/Ha	323	PERI o ED

EL DÍA 16 MAR 2010



EL/LA SECRETARIO/A



En este apartado nos centraremos con carácter exclusivo a la transcripción de los valores cuantitativos deducidos del contenido urbanístico que el Plan vigente establece para los diferentes sectores de Planeamiento:

En relación con el nivel dotacional establecido por el Plan:

UNIDAD DE EJECUCION	SISTEMA DOTACIONAL			
	ESP. LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS
UE-CM-1	19.974 m2		5.800 m2	1.300 m2

Las conclusiones más significativas que podemos deducir de la ordenación Planteada por el Plan son:

- La superficie incluida en la Unidad (204.000 m2), revela con suficiente claridad la incapacidad manifestada por el Plan a la hora de abordar la intervención en este ámbito. Mientras que en los núcleos de Barbate y Zahara de los Atunes la superficie media de las Unidades de Ejecución se cifran en torno a los 20.000 m2, en este caso la superficie incluida en la Unidad es 10 veces superior, de lo que podemos concluir una confianza y certeza en el desarrollo de esta actuación inversamente proporcional a este incremento superficial.
- La ausencia de una base cartográfica solvente, como instrumento imprescindible para poder acometer con criterio los procesos de ordenación urbana, ha provocado la instrumentación desde el Plan de una línea de intervención que se reduce a identificar el ámbito carencial, dentro del Suelo Urbano, sobre el que se considera imprescindible actuar y a detectar las acciones básicas para transformar la situación de partida, en aspectos relativos a la mejora de la accesibilidad y publicación de la zona de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre aun no ocupada. No hay mucho más en un propuesta que está demandando claramente la activación de un proceso posterior de pormenorización y concreción de los objetivos de ordenación, elaborado desde una escala de trabajo suficiente para resolver una realidad urbana, en cierto modo, desconocida por el Plan, que permita, al tiempo, la subdivisión del ámbito original en áreas donde sea posible el desarrollo sistemático de las intervenciones propuestas.
- El nivel dotacional, analizado en relación con el carácter netamente turístico del núcleo, hay que considerarlo deficitario, en aplicación de los parámetros que aseguran un mínimo de calidad espacial y cobertura dotacional a estos ámbitos. En el apartado donde se analiza la estrategia turística de la ordenación del Plan General, se aborda de forma más pormenorizada el análisis de esta cuestiones.

B. El Suelo Urbanizable Programado en el núcleo de Caños de Meca.

El Plan General vigente delimita en el núcleo de Caños de Meca un total de tres sectores de Planeamiento que responden al intento de consolidar una determinada oferta turística predominantemente residencial.

Tres aspectos (negativos) que destacan en la propuesta del Plan son, en primer lugar, la virtualidad con que se concibe la posible implantación de actividad hotelera, al regular este uso como compatible y no como actividad complementaria, y por consiguiente, de obligatoria coexistencia con el uso residencial, lo que hubiese coadyuvado a equilibrar la presencia dominante de oferta residencial en el núcleo. Dejar a la coyunturalidad del mercado la concreción de una oferta hotelera, teniendo en cuenta las tendencias dominantes, significa, en la práctica, una renuncia tácita a su efectiva materialización. En segundo lugar, el deficiente volumen dotacional establecido, al aplicar disciplinadamente los módulos definidos en la legislación urbanística vigente, dejando de lado las parametrizaciones deducidas de las reflexiones doctrinales que alumbran la ordenación racional y equilibrada de este tipo de espacios urbanos. En tercer lugar, la ausencia de una base metodológica proyectual que hubiese permitido inducir los modelos formales más adecuados para la estructuración de un espacio cargado de carencias espaciales y estructurales, como resultado del proceso no reglado de construcción de ciudad que se ha desarrollado de forma generalizada en este núcleo urbano.

SECTORES	SUPERFICIE	USO GLOBAL	EDIFICAB.	SUP MAX EDIFICABLE	DENSIDAD	Nº MAX VIVIENDAS	TIPOLOGÍAS	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS
UE-CM-2	180.822 m2	Residencial	0,25 m2/m2	45.200 m2	16,04 viv/Ha	290	Unif aislada y Plurif abierta	17.417 m2
UE-CM-3	210.645 m2	Residencial	0,25 m2/m2	52.600 m2	16,14 viv/Ha	390	Unif aislada y Plurif abierta	22.358 m2
UE-CM-4	281.600 m2	Industrial	0,25 m2/m2	70.400 m2	16 viv/Ha	450	Unif aislada y Plurif abierta	25.571 m2

Los parámetros generales que pueden deducirse de estos datos son:

- Superficie Total. 673.067 m2
- Superficie máxima edificable. 168.200 m2
- Edificabilidad media suelo urbanizable. 0,25 m2/m2
- Nº máximo de viviendas. 1.130
- Densidad media. 16 viv/Ha
- Tipologías Residenciales dominantes. Unifamiliar aislada Plurifamiliar abierta (AT)
- Total SSGG adscritos. 76.346 m2 (11,34% total sectores).

En relación con el tratamiento dado a la necesaria provisión de oferta complementaria al alojamiento para el funcionamiento adecuado de los metabolismos urbanos de dimensión turística, la estrategia del Plan queda suficientemente visualizada en el siguiente cuadro:

SECTORES	ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS	ACTIVIDADES COMPATIBLES
UE-CM-2	Terciario General (2.750 m2 máximo)	Hotelero (20% de la edificabilidad general)
UE-CM-3	Terciario General (4.125 m2 máximo)	Hotelero (20% de la edificabilidad general)
UE-CM-4	Terciario General (7.300 m2 máximo)	Hotelero (20% de la edificabilidad general)

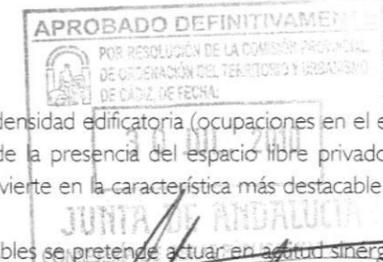
La máxima edificabilidad terciaria complementaria (recordemos que para agotar la máxima edificabilidad asignada a los sectores es necesario colmatar la superficie edificable de las actividades terciarias) es de 14.175 m2, lo que representa un 8,42% de la edificabilidad total y un parámetro de 12,5 m2/vivienda, o mejor dicho 3,125 m2/plaza de alojamiento, suficiente para asegurar un mínimo de complementariedad de actividades, argumento necesario para dotar al espacio resultante de contenido diverso y riqueza a la escena urbana.

El contenido hotelero máximo es de 33.640 m2, es decir, aproximadamente un total de 960 plazas de alojamiento y 240 viviendas equivalentes, dividida en tres sectores lo que elimina cualquier intento serio de desarrollo de una oferta turística. Además la alta fragmentación de la propiedad y a un elevado número de edificaciones y actividades existentes han determinado la dificultad de desarrollo de estos suelos. Si a ello unimos el dato de que el uso hotelero no es obligatorio y que además cuenta con un coeficiente de ponderación penalizado (por ser superior al residencial), permiten concluir que no puede el Ayuntamiento de Barbate esperar que el desarrollo de los sectores del suelo urbanizable programado de Los Caños venga a representar una oferta real de suelo hotelero en el municipio.

EL DÍA 7 MAR 2010



EL/LA SECRETARIO/A



En relación con el volumen dotacional determinado por el Plan, la propuesta es:

SECTORES	SISTEMA DOTACIONAL				
	ESP LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	VIARIO ESTIMADO
UE-CM-2	16.641 m ²	5.000 m ²	1.740 m ²	1.160 m ²	45.205 m ²
UE-CM-3	20.107 m ²	5.000 m ²	2.040 m ²	1.360 m ²	52.261 m ²
UE-CM-4	51.000 m ²	5.000 m ²	2.700 m ²	1.800 m ²	70.400 m ²
TOTAL	87.748 m ²	15.000 m ²	6.480 m ²	4.320 m ²	167.866 m ²

Por último, en relación con la caracterización del sistema de espacios edificables resultante, los datos que se obtienen son:

SECTORES	PARAMETROS RESULTANTES				
	SUELO NETO EDIFICABLE	RELACIÓN M2 SUELO/VIVIENDA	RELACIÓN M2 TECHO/VIVIENDA	EDIFICABILIDAD NETA MEDIA	TIPOLOGÍAS INDUCIDAS
UE-CM-2	111.076 m ²	383 m ²	146 m ²	0,38 m ² /m ²	Residencial unifamiliar aislada y plurifamiliar extensivo. Posibilidad de operaciones mixtas mancomunadas.
UE-CM-3	134.477 m ²	396 m ²	142 m ²	0,36 m ² /m ²	Residencial unifamiliar aislada y plurifamiliar extensivo. Posibilidad de operaciones mixtas mancomunadas.
UE-CM-4	150.700 m ²	335 m ²	149 m ²	0,44 m ² /m ²	Residencial unifamiliar aislada y plurifamiliar extensivo. Posibilidad de operaciones mixtas mancomunadas.

Como vemos se trata de ofertar un producto de baja densidad edificatoria (ocupaciones en el entorno del 30%, edificabilidades netas inferiores a 0,5 m²/m²) donde la presencia del espacio libre privado como complemento espacial del sistema de espacios públicos se convierte en la característica más destacable.

Desde la materialización del sistema de espacios edificables se pretende actuar en actitud sinérgica con la configuración del espacio público, estableciendo una estrategia de retroalimentación entre ambos. Para ello, con carácter general se pretende implantar en todos los sectores una diversidad tipológica donde, junto a la presencia dominante de la vivienda unifamiliar aislada en parcela (tipologías aisladas y pareadas), se permita la introducción en la trama resultante de operaciones de vivienda plurifamiliar que generen conjuntos edificatorios de mayor escala y presencia, de forma que, su localización- asociada a las piezas que integran el sistema de espacios públicos- proporcione *escenarios referenciales en el paisaje urbano*. Los parámetros resultantes inducen al establecimiento de esta oferta tipológica diversificada.

C. El suelo urbanizable no programado.

La propuesta de categorización del Suelo Urbanizable No Programado se reduce en el Plan vigente a la delimitación de un área en el ámbito rural de Zahora, localizada en continuidad con la ordenación Planteada en la zona de Caños de Meca.

El contenido urbanístico básico de la actuación es:

- Superficie Total del ámbito. 690.000 m².
- Superficie edificable total. 69.000 m².
- Edificabilidad máxima. 0,1 m²/m².
- Usos Permitidos. Terciario.
- Nivel dotacional mínimo.

Espacios Libres. 175.000 m² (25% del total).
SIPS. 40.000 m².

Los objetivos explicitados en la Memoria de Ordenación del Plan, en relación con el desarrollo de este ámbito son:

1. Desarrollo de un producto turístico de alta calidad vinculado con carácter exclusivo al régimen u oferta hotelera.
2. Publicación del frente marítimo y zona de servidumbre y protección.
3. Localización de equipamiento público resolviendo el frente hacia el enclave rural de Zahora.

Es, sin lugar a dudas, la actuación estratégica de mayor significación entre las instrumentadas por el Plan de cara a consolidar un producto turístico de calidad y relevancia que sepa aprovechar las potencialidades emanantes de los escenarios naturales presentes en el término municipal. En este caso se trata de una operación íntimamente vinculada con el tramo del litoral, quizás, de mayor valor y singularidad del término (explícitamente recogido en la propuesta de espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz).

Sin embargo, la realidad de los hechos consumados ha dinamitado cualquier intento de activar el desarrollo de este ámbito. No es posible pensar de otra forma, no hay que buscar otras causas a la ausencia de desarrollo cimentadas en variables macroeconómicas. Estamos ante una localización absolutamente preeminente dentro, no solamente del término municipal, sino de todo el arco litoral suratlántico de la Provincia. Cualquier operador turístico vería en este espacio una oportunidad única para implantar un producto hotelero de calidad extrema. Pero la absoluta precariedad de la denominada "area rural de Zahora" que,



obviamente, no responde a las constantes que deben caracterizar un espacio rural, sino todo lo contrario, ha cercenado de raíz cualquier posibilidad.

No nos llamemos a engaño, por, precisamente, no denominar a las cosas por su verdadero nombre.

Zahora no es un área rural, es un culto a la marginalidad, a la precariedad, al abuso más rechazable que puede hacerse de un recurso tan ecológicamente escaso como es el suelo, a la especulación consentida administrativamente y auspiciada por un tipo de usuario que, además, nos quiere convencer que es el verdadero depositario de los valores en los que se sustenta la preservación medioambiental porque, según dice, se instala en el medio de "forma natural", sin provocar ni fomentar el "atentado" que supone introducir la cuota necesaria de urbanización, de espacios libres, de equipamientos y de servicios infraestructurales. En realidad, bajo ese manto de falso ecologismo, está demostrando una actitud absolutamente insensible para con la huella que se genera en el entorno natural, convirtiéndose en un verdadero depredador de naturaleza.

En definitiva, nos encontramos con un área donde se escenifica de forma ejemplar el "antimodelo" que, en gran medida, está coartando el relanzamiento del litoral gaditano hacia su definitiva consolidación como destino turístico preferente en los mercados nacionales e internacionales. Acciones consentidas como la de Zahora, seamos consecuentes, están alterando profundamente las bondades del litoral gaditano y crean un rechazo generalizado a la posible implantación de una oferta turística de calidad, como la que propone el Plan vigente en el Suelo Urbanizable No Programado.

D. La ordenación del suelo no urbanizable.

La ordenación de las actividades a desarrollar en el Suelo No Urbanizable adquiere una dimensión especialmente significativa en un término municipal como el de Barbate dotado de una gran singularidad paisajística y natural, ya que en la activación de los recursos naturales del territorio y su capacidad para aportar valor escenográfico y provisión de actividades complementarias de ocio y recreo, se encuentran comprometidas algunas de las acciones estratégicas más relevantes del modelo de ordenación visualizado por el Plan General.

El Plan General define un grupo importante de actividades susceptibles de ser desarrolladas en el Suelo No Urbanizable, adscribiendo a cada una de las áreas en las que desagrega el medio rural de Barbate, aquellos usos que considera característicos y compatibles con su capacidad de acogida. Vamos a analizar unas y otras.

I. Las Actividades en el Suelo No Urbanizable.

Las clases de uso contempladas en el Plan General son:

- Uso Agropecuario, distinguiendo entre actividades agrícolas, ganaderas, forestales y aquellas vinculadas a la explotación agropecuaria (obras e instalaciones anejas a la explotación, obras e instalaciones para la primera transformación de productos, infraestructuras al servicio de la instalación, captaciones de agua y movimientos de tierra).
- Usos vinculados a las obras públicas. Entre ellos distingue las instalaciones provisionales para la ejecución de las obras, las necesarias para el mantenimiento, las vinculadas a prestar servicio a las carreteras (estaciones de servicio, exclusivamente), las infraestructuras urbanas básicas, el sistema general de comunicaciones y las obras de protección hidrológica.
- El Uso Residencial, englobando tres categorías: la residencia ligada a la explotación, la vivienda ligada al mantenimiento de las obras públicas y las infraestructuras y la vivienda guardería de complejos de equipamientos localizados en el medio rural. Su implantación en el medio rural se vincula al cumplimiento de las condiciones de parcela mínima (5 hectáreas) y edificabilidad máxima (0,1 m²/m²).

- El Uso Acuícola. Es decir, arbitra la posibilidad de desarrollar piscifactorías y granjas en las zonas menos frágiles de las marismas.
- Los Usos de Utilidad Pública e Interés Social. Sin lugar a dudas se trata del conjunto de actividades vinculadas a la estructuración de una estrategia posibilista en relación con la consolidación en el medio natural de una oferta complementaria a las actividades desarrolladas en las áreas urbanas. Estas actividades se subdividen en dos grandes grupos: los Usos Industriales y el Uso de Equipamientos y Servicios.

La actividad industrial que tiene cabida en el medio rural se restringe a las industrias extractivas, las vinculadas al medio natural y la gran industria, incluyendo dentro de esta acepción genérica las industrias peligrosas y los depósitos al aire libre.

Dentro de la categoría de usos de Equipamientos y Servicios se incluyen las Actividades Dotacionales y de Espacios Libres y las Actividades de Servicios Terciarios.

Las actividades dotacionales se subcategorizan en función de sus condiciones edificatorias, distinguiendo entre la que necesitan de edificación significativa (actividades deportivas, centros penitenciarios y defensa nacional) y las que se desarrollan sustancialmente al aire libre (parques rurales, centros asistenciales, adecuaciones recreativas, adecuaciones naturalísticas y centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio).

Entre los servicios terciarios permitidos en esta clase de suelo se encuentran las Instalaciones del terciario turístico, las instalaciones sanitarias y las instalaciones permanentes de restauración (ventas). Al igual que para el uso residencial la parcela mínima regulada es de 5 hectáreas y la edificabilidad máxima de 0,1 m²/m².

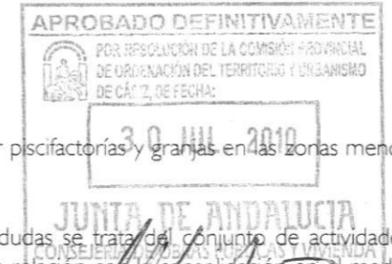
- Uso de Campamento. Se entiende que, con carácter general, la localización de Campings turísticos debería quedar contemplada entre las determinaciones y regulaciones que desarrollen el suelo urbanizable. De ahí que su localización en el suelo no urbanizable se considere, en palabras del Plan vigente, como "excepcionalmente autorizable". La capacidad de acogida que se determina para este uso es de 1 plaza cada 100 m² de superficie del recinto.

Estos usos, en función de la capacidad de acogida de cada una de las áreas en que se zonifica el Suelo No Urbanizable, se estructuran en: usos permitidos, es decir aquellos acordes con las características naturales del medio, usos autorizables, es decir, admisibles siempre y cuando no generen impactos y, por último usos Prohibidos.

2. La Categorización del Suelo No Urbanizable.

Dentro de la clasificación de Suelo No Urbanizable el Plan General vigente distingue entre el suelo no urbanizable común y el espacialmente protegido. El ámbito espacial objeto de la presente modificación puntual se encuentra incluido en la categoría de suelo no urbanizable común, para la que el Plan General vigente establece las siguientes determinaciones:

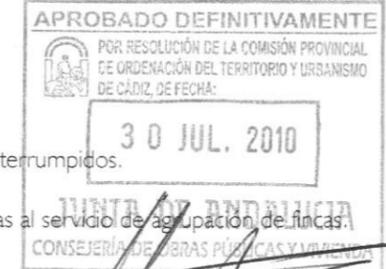
- El Suelo No Urbanizable Común. Es decir, aquel que, bien no se encuentra afectado por legislación sectorial de carácter medioambiental o militar, bien no presenta valores de consideración que impliquen la necesidad de establecer medidas concretas de cara a su preservación. Por ello, entre la batería de usos permitidos y autorizables se encuentra prácticamente toda la gama definida para esta clase de suelo, a excepción de la gran industria y sus categorías y el uso de campamento. Se constituye, pues en el espacio donde pueden concretarse las acciones de mayor peso específico de cara a instrumentar una



EL DÍA 16 MAR 2010



EL/LA SECRETARIO/A



estrategia de activación complementaria al desarrollo de la actividad turística del término, posibilitando la implantación tanto de actividades lúdico- naturales como actividades terciarias que coadyuven a mitigar el dominio del recurso sol-playa y a poner en valor recursos naturales, paisajísticos y culturales presentes en el territorio de Barbate. Se trata, sin embargo, y dada la predominancia de los espacios de especial protección, de áreas escasas y con una localización periférica en relación con el litoral, por lo que el desarrollo de este tipo de actividades de carácter estratégico en su seno ha de vincularse a una política de mejora generalizada de la accesibilidad capilar del territorio.

Dentro del Suelo No urbanizable Común el Plan distingue dos subáreas en base a la concurrencia de especiales circunstancias en la utilización y antropización de estos espacios.

- Zona de Huertas (SNU-H). Se trata de áreas del Suelo No Urbanizable donde se detecta una mayor profusión parcelatoria vinculada al desarrollo de huertos familiares. Por ello y, dentro de un tratamiento similar al Suelo No Urbanizable Común, se establecen especiales condiciones de parcelación (parcela mínima de 1 Hectárea) y ocupación máxima (2%). El Plan General condiciona su ordenación y desarrollo a la formulación de un Plan Especial de Mejora del Medio Rural que concrete el nivel de determinaciones necesario para el adecuado desarrollo de estas actividades
- Suelo No Urbanizable con Parcelaciones No Agrarias (SNU-PNA).

Solamente la identificación toponímica con que se nombra a estos espacios ayuda a entender la problemática existente. Se trata de áreas donde se ha desarrollado un proceso de antropización generalizada, mediante la permisividad de procesos ilegales de parcelación y edificación. Concretamente el Plan identifica dos ámbitos :Zahora y El Cañillo.

Entendemos que su inclusión en el Suelo No Urbanizable no responde a su verdadera casuística. En este caso no se trata, como en el caso de la Zona de Huertas, del desarrollo de actividades vinculadas a la explotación del medio natural. Se trata de áreas donde se detecta una implantación masiva de segundas residencias turísticas que pretenden ocultarse, como ya hemos comentado anteriormente al analizar el Suelo Urbanizable No Programado, bajo el manto de una "teórica" implantación natural en el medio, y la bandera de un falso ecologismo.

Sin embargo, nada más alejado de la realidad ya que, en la mayor parte de las ocasiones, estos ámbitos constituyen el cobijo espacial de todos aquellos que pretenden esquivar los deberes inherentes a la producción reglada de ciudad y la reversión a la colectividad de las plusvalías generadas por la utilización no natural del suelo, actitud ésta que queda refrendada, por mucho que se pretenda argumentar en contrario, en el incremento exponencial de los valores del mercado de suelo, imposibilitando su desarrollo racional, sostenible y equilibrado y cercenando, de paso, a los urbanizadores y promotores turísticos (públicos y privados) la posibilidad de obtener el "diferencial urbanístico" necesario para atraer el volumen de inversión pertinente.

Su inclusión en el Suelo No Urbanizable demuestra la incapacidad manifestada por el Plan para acometer de una vez por todas la solución de esta problemática. Zahora y el Cañillo, en aplicación de criterios rigurosos y racionales, no pueden ser entendidos- y más en las circunstancias actuales- , en ningún caso, como áreas rurales. No nos llamemos a engaño. Se trata de ámbitos urbanos deficientes, precarios y carenciales, que además, están perjudicando y afectando profundamente a recursos naturales del medio circundante (contaminación del acuífero tanto superficial como subterráneo). Otra cosa es que, aceptando su configuración claramente urbana, se arbitre para ellos, unas especiales condiciones de urbanización instrumentadas desde una actitud sensible hacia una tipología de espacios que desarrollan patrones distintos de relacionar lo urbano y lo natural que se alejan sustancialmente de la ortodoxia de los núcleos consolidados.

El Plan vigente regula para ellos la necesidad de proceder a la formulación de sendos Planes Especiales de Mejora del Medio Rural con los siguientes objetivos:

- Compleción de los caminos existentes actualmente interrumpidos.
- Recuperación de caminos rurales originarios.
- Mancomunidad de captaciones de agua y fosas sépticas al servicio de agrupación de fincas.

Es decir, condiciones encubiertas de urbanización (¿ qué es un sistema urbano de infraestructuras de agua sino una mancomunidad de servicios gestionados por la administración local y sufragados por el administrado?).

Siendo consciente de la inoperante estrategia instrumentada para la ordenación de estos espacios, el Plan regula una serie de determinaciones normativas que den cobertura a los actos urbanísticos que pudieran producirse hasta tanto se proceda a redactar los pertinentes instrumentos de Planeamiento de desarrollo. Estas determinaciones son:

- Parcela mínima de 1 Hectárea (con ello quedan fuera de ordenación gran parte de las operaciones de parcelación materializadas).
- Como usos permitidos se definen el agrícola?, ¿ganadero?, ¿forestal?, y vivienda familiar.
- Entre las condiciones de edificación, destaca la necesidad de retranquearse del lindero frontal de la parcela y proceder a la cesión de una banda de terreno de forma que la distancia entre el nuevo lindero y el eje del camino no sea inferior a tres metros (es decir, ampliaciones de viario asistemáticas).

2.4. LA PROPUESTA DE GESTIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

Dado que la presente modificación puntual afecta a suelos actualmente clasificados como no urbanizable común, urbanizable programado y urbanizable no programado vamos acentrarnos en describir la instrumentación efectuada para la gestión de ambas categoría de suelo urbanizable.

A. La Gestión del Suelo Urbanizable Programado.

En el presente apartado analizaremos globalmente la propuesta del Suelo Urbanizable Programado, centrándonos en las cuestiones determinantes que caracterizan la gestión instrumentada por el Plan. Los aspectos a analizar son:

- Propuesta de desarrollo en etapas cuatrienales de los sectores delimitados en el suelo urbanizable programado.
- Propuesta de inclusión y/o adscripción de sistemas generales a los sectores de suelo urbanizable programado en cada una de las dos etapas cuatrienales.
- Propuesta de aprovechamiento tipo, valor de referencia clave para determinar la correcta equidistribución de cargas y beneficios derivados del Planeamiento y la certidumbre en la obtención de los suelos dotacionales.

La delimitación de Areas de Reparto en el suelo urbanizable programado, es una actividad reglada. Así, todos los sectores incluidos en la misma etapa cuatrienal más los sistemas generales incluidos y/o adscritos a los mismos conformarán un Area de Reparto independiente.

Vamos, en consecuencia, a analizar, en primer lugar la adscripción cuatrienal que realiza el Plan para los sectores de Planeamiento y los sistemas generales, para a continuación, una vez conocida la composición de cada una de las Areas de Reparto, descender a pormenorizar el cálculo del Aprovechamiento Tipo y a analizar excesos y/defectos de aprovechamientos que pudieran darse, lo que nos permite valorar la estrategia instrumentada de cara a la obtención de los sistemas.

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO

EL DÍA 18 MAR 2010



EL/LA SECRETARIO/A



- SGRV-2-CM: Variante a Caños de Meca.
- SGRV-3-CM Los Caños - Zahora.
- SGRV-4-CM Curva Venta El Capi.
- SGRV-5-CM Acceso al Camping Caños de Meca.
- SGRV-6-CM Acceso norte a Zahora.

TOTAL SSGG ADSCRITOS AL SUP 2º CUATRIENIO. 89.000 m2.

I. El Suelo Urbanizable Programado y las etapas cuatrienales. Los Sistemas Generales adscritos.

Suelo Urbanizable Programado. Primer Cuatrienio. Sectores de Planeamiento y Sistemas Generales Adscritos.

Suelo Urbanizable Programado. Primer Cuatrienio. Sectores de Planeamiento y Sistemas Generales Adscritos.

Los sectores de Planeamiento incluidos en el Programa de Actuación del Plan General en la primera etapa cuatrienal son:

SUP-UE-B-2	86.500 m2
SUP UE-B-3	235.857 m2
SUP UE B-4	200.000 m2
SUP Z-2.	37.093 m2

TOTAL. SECTORES 1º CUATRIENIO. 559.450 M2

Los sistemas generales incluidos y/o adscritos a los sectores de suelo urbanizable programado del primer cuatrienio son:

SGRV 7-B: Nuevo acceso a Barbate.	25.000 m2.
SGIN 2-Z Colector y EDAR en Zahara.	40.000 m2.
SGIN 3-CM Colector y EDAR en Caños de Meca.	40.000 m2.

TOTAL SSGG ADSCRITOS AL SUP 1º CUATRIENIO. 105.000 m2.

El Suelo Urbanizable Programado. Segundo Cuatrienio. Sectores de Planeamiento y Sistemas Generales Adscritos.

Los sectores de Planeamiento incluidos en el Programa de Actuación del Plan General en la segunda etapa cuatrienal son:

SUP-UE-B-1	175.000 M2
SUP UE-Z-1	30.800 M2.
SUP UE CM-2	180.822 M2
SUP CM-3	210.645 M2
SUP-CM-4.	281.600 M2

TOTAL SECTORES 2º CUATRIENIO. 878.867 M2

Los sistemas generales incluidos y/o adscritos a los sectores de suelo urbanizable programado del segundo cuatrienio son:

2. El cálculo del Aprovechamiento Tipo en el Suelo Urbanizable Programado.

En las Areas de Reparto de Suelo Urbanizable Programado el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo la sumatoria de los aprovechamientos lucrativos homogeneizados del área entre la superficie de la misma, incluyendo, en esta caso la superficie destinada a Sistemas Generales incluidos y/o adscritos a los sectores de cara a su obtención.

Por otra parte dentro de las determinaciones del Planeamiento general para el suelo urbanizable programado se encuentra la *asignación de usos e intensidades de usos de carácter global*. No hay que olvidar que para el desarrollo de los suelos urbanizables programados resulta obligatoria e irrenunciable la articulación de la dialéctica entre Planeamiento estructurante y Planeamiento instrumental. La homogeneización de los aprovechamientos lucrativos, pues, a la que hace referencia la legislación en el cálculo del aprovechamiento tipo en el suelo urbanizable programado, se debe aplicar a los diferentes usos globales que el Plan determine en esta clase de suelo. La ponderación de los usos pormenorizados que vayan a desarrollarse en cada uno de los sectores de Planeamiento que se delimiten es responsabilidad de los Planes Parciales que se formulen.

Sin embargo la estrategia articulada por el Plan General de Barbate difiere sustancialmente con lo expuesto. El Plan, para cada uno de los sectores de Planeamiento impone las condiciones tipológicas a desarrollar, estableciendo para cada una de ellas la máxima edificabilidad consumible.

Partiendo de esta base, el Plan desciende a determinar los coeficientes de ponderación de cada uno de los usos y tipologías admisibles en los sectores de Planeamiento. Para el cálculo de los aprovechamientos homogeneizados la técnica empleada es similar a la del Area de Reparto del Suelo Urbano no consolidado (el incluido en Unidades de Ejecución). Es decir, el coeficiente tipológico- que es común para todos los sectores de Planeamiento incluidos en el Area de Reparto- se combina con un coeficiente de localización calculado en función de la ubicación comparada de los sectores en relación con la Estructura Urbana Planteada. En este caso, los coeficientes determinados no presentan los valores tan distorsionados y artificiales que se daban en el Area de Reparto del suelo urbano.

Para los sectores de suelo urbanizable el Plan define una complementariedad terciaria, que se computa para el cálculo del aprovechamiento lucrativo del sector y unas actividades compatibles (hoteleras) cuya materialización es opcional, y que por consiguiente no han sido contempladas en el cálculo. Su inclusión, deberá llevar incorporado, en el Plan Parcial, los aprovechamientos que pudiera consumir y que, dado que el coeficiente tipológico asignado al uso hotelero es el más elevado, irá siempre en detrimento de la edificabilidad máxima del sector, que se verá reducida.

Este hecho contraviene la estrategia de fomentar la implantación de usos hoteleros como argumento cualificador de la oferta turística. Debería haberse planteado precisamente al contrario, es decir, que este tipo de actividades consumiesen, a igualdad de edificabilidad, menor volumen de aprovechamientos que los usos residenciales. Ello, además, sería más consecuente con la lógica del mercado inmobiliario donde los valores de las actividades hoteleras son sustancialmente más reducidos que los correspondientes a determinados usos y tipologías residenciales.

EL DIA 16 MAR 2010



EL/LA SECRETARIO/A

3. La Equidistribución de beneficios y cargas y la obtención de los suelos dotacionales: el Aprovechamiento tipo de las Areas de Reparto cuatrienales.

Dado que el sector de suelo urbanizable programado afectado por la presente modificación puntual (UE-CM-4) se encuentra incluido en el segundo cuatrienio, vamos a analizar los aprovechamientos correspondientes al área de reparto de esta etapa cuatrienal (SUP-2).

La superficie de Area de Reparto del segundo cuatrienio del Suelo Urbanizable Programado es de 967.867 m2. En dicha cantidad se encuentra incluida la superficie correspondiente a los Sistemas Generales adscritos.

El Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto es 0,274113 UA/m2.

El análisis de los aprovechamientos en cada uno de los sectores incluidos en este cuatrienio es:

SECTOR	APROVECHAMIENTOS			
	A.LUCRATIVO DEL SECTOR	A. SUSCEPTIBLE DE APROPIACION	CESION DE APROVECHAMIENTO	EXCESO DE APROVECHAMIENTO
SUP UE-B-1	53.594 UA	43.173 UA	4.797 UA	5.624 UA
SUP UE -Z-1	9.310 UA	7.599 UA	844 UA	867 UA
SUP UE- CM-2	54.340 UA	44.609 UA	4.957 UA	4.774 UA
SUP UE-CM-3	63.861 UA	51.959 UA	5.773 UA	6.129 UA
SUP UE -CM-4	84.200 UA	69.471 UA	7.719 UA	7.010 UA
TOTAL	265.305 UA	216.811 UA	24.090 UA	24.404 UA

(En el cuadro aparece subsanado el error existente en la ficha de Planeamiento correspondiente al sector Z-1, en relación con el aprovechamiento lucrativo asignado).

Como podemos observar no existe ningún sector deficitario. El aprovechamiento correspondiente a los propietarios de Sistemas Generales adscritos es de 89.000 m2 x 0,274113 UA / m2 x 0,9 = 21.956,5 UA. Dado que los excesos de aprovechamiento ascienden a 24.404 UA, quedan compensados los sistemas generales, generándose un remanente de aprovechamientos de 2.447,5 UA.

Este remanente sería aun mayor (3.367,365 UA) en aplicación de los valores correspondientes al aprovechamiento susceptible de apropiación en la legislación vigente en el momento de formulación del Plan (85% del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto).

La superficie de sistemas generales adscritos a cada uno de los sectores que constituyen este Area de Reparto es.

- SUP-B-1. 20.518 M2.
- SUP-Z-1. 3.136 M2.
- SUP-CM-2 17.417 M2.
- SUP-CM-3. 22.358 M2.
- SUP-CM-4. 25.571 M2.



B. La Gestión del Suelo Urbanizable No programado.

La propuesta de clasificación del suelo urbanizable no programado en el Plan General vigente, se reduce al área de Zahora analizada en apartados precedentes. Este área, junto con los sistemas generales que el Plan adscriba a esta clase de suelo para su obtención, conformará un Area de Reparto independiente. Sin embargo el único sistema general adscrito al suelo urbanizable no programado es el Viario de acceso al Puerto SGRV - B-8.

Esta adscripción, entendemos que no corresponde a una decisión razonada y coherente del Plan. Ha resultado así como consecuencia de una modificación que se introduce en la elaboración del Texto Refundido del Plan, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias detectadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la resolución de la Aprobación Definitiva del Plan General. Así, en el apartado 3.2.4. de la resolución se establece que: *se desclasificará el Sector SUNP-B para incorporarlo al Suelo No Urbanizable. El PGOU definirá una normativa particular para esta área. Donde se indicará que los usos permitidos se limitarán a equipamientos de uso público del Parque Natural (campings, bungalows, albergues, ...). 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 un Planta debiendo su arquitectura lograr la total integración paisajística en el pinar.*

Es decir, el documento remitido a la Comisión Provincial para su aprobación definitiva, llevaba incorporada una propuesta de Suelo Urbanizable No Programado, que se corresponde taxativamente con el área identificada, en el texto refundido, en el Suelo No Urbanizable del Parque Natural para Instalaciones de Uso Público de Parque Natural. Este ámbito del Suelo Urbanizable No Programado, con total seguridad, llevaba adscrito como Sistema General el SGRV-B-8, que al haberse mantenido en el documento definitivo, ha quedado casualmente adscrito al área de Suelo Urbanizable No Programado de Zahora. Este error sin duda incorpora una dificultad añadida para el desarrollo de este SUNP.