

Destinatario

Fecha 23 de noviembre de 2006
Nuestra referencia AMD/TOA/MGP
Asunto Rdo. Acuerdo C.P.O.T.U. de fecha 23/11/2006 (Punto 03)

**SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
BARBATE 11160**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 23 de noviembre de 2006 adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

PUNTO Nº 3. – Vista la documentación técnica correspondiente a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate "Zona hotelera en Los Caños", tramitado por el Ayuntamiento de dicho término municipal, remitido con fecha 28 de abril de 2006, quedando completado el expediente el 26 de junio de 2006; visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 16 de noviembre de 2006, y en virtud de la competencia atribuida por el artº 118.3.b) del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía conforme al artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, en relación con el artº 12.13º del Decreto 77/1994, de 5 de abril (B.O.J.A nº 83 de 7 de junio), en vigor en este expediente en virtud de la disposición transitoria 4ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación urbanística de Andalucía, la Comisión, por unanimidad, **Acuerda:**

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el documento correspondiente a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate "Zona Hotelera en Los Caños" tramitado por el Ayuntamiento y aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 17 de noviembre de 2005, a excepción de las determinaciones que deberán ser objeto de subsanación de deficiencias que se relacionan en el Dispositivo Segundo de esta resolución, de conformidad con lo previsto en el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Barbate deberá subsanar las consideraciones que a continuación se indican:

1. Consideraciones a la ordenación.

1.1. Situación de la ocupación edificatoria.

En el documento aprobado provisionalmente el 3 de agosto de 2004 la ocupación edificatoria se distribuía en dos parcelas de 70.312 m² y 63.982 m² respectivamente, separadas por una franja destinada a sistema local de espacios libres. La parcela ubicada más al noroeste dentro del ámbito de la Modificación se sitúa, según el plano ORD-2, entre el sector de suelo urbanizable no programado S.U.N.P. ZH y la zona de servidumbre de protección.

En el documento modificado, si bien se ha reducido el área ocupable por edificación de la parcela noreste haciéndola coincidir con la zona más próxima a la parcela anexa, no se limita estrictamente la edificación a dicha parcela, tal como exigía la resolución de la Comisión Provincial.

Las superficies de las parcelas susceptibles de ser ocupadas por edificación serán de 70.312 m² y 40.329 m² respectivamente. En esta última se establece como vinculante la ubicación de la edificación en el extremo noroeste, dejando el resto de la parcela para uso de espacio libre privado.

A la vista de esta nueva ordenación se deduce que no se ha cumplido estrictamente la primera determinación del punto segundo de la resolución de 15/03/05, por lo que la nueva ordenación deberá limitar el área susceptible de ser ocupada por edificación a la zona noroeste del ámbito de la Modificación.

1.2. Calificación de la franja de terrenos correspondiente a la zona de servidumbre de protección del D.P.M.T.

Tal como se recoge en la resolución de 15/03/05, el uso al que debe destinarse dicha franja es el de Sistema General de Espacios Libres.

En el documento aprobado provisionalmente el 3 de agosto de 2004 se reservaba una franja de terreno de 30 m a partir del deslinde de Costas para Sistema General de Espacios Libres y el resto de terrenos hasta alcanzar los 100 m. de la zona de servidumbre se destinaba a Sistema local de Espacios Libres. En la nueva propuesta se ha invertido el orden destinando los primeros 70 m. colindantes con el D.P.M.T. a Sistema General y los últimos 30 m. hasta completar la zona de servidumbre a Sistema Local de Espacios Libres.

Para cumplimentar el condicionante de la resolución de la CPOTU, deberá destinarse íntegramente la Zona de Servidumbre de Protección (100 m.) a Sistema General.

1.3. Pantallas arquitectónicas.

La última determinación recogida en la resolución de la Comisión Provincial de 15/03/05 dice textualmente:

“La disposición de la edificación sobre el territorio se distribuirá de forma que se eviten la formación de pantallas.”

Para conseguir garantizar este condicionante desde el propio documento de la Modificación Puntual, éste debe entrar a definir lo que es el Estudio de Integración Paisajística a partir del cual se deriven las medidas a aplicar en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización para evitar la formación de pantallas por parte del proyecto edificatorio de las instalaciones hoteleras. Dichas medidas deben incorporarse en la normativa de obligado cumplimiento que se recoja en la Modificación.

En este sentido, dado que en su memoria justificativa, el nuevo documento presentado hace referencia al “Estudio de Integración Paisajística”, deberá incorporarse el mismo en el propio documento de la Modificación Puntual, independientemente de que en el planeamiento de desarrollo, tal como se recoge en el artículo A.18 del Título IV de la Normativa, se obligue a su vez a la elaboración de un “*Estudio-Proyecto de Restauración e Integración Paisajística*”.

Se considera necesario fijar desde la Modificación Puntual del PGOU, las medidas concretas sobre las tipologías y volúmenes edificatorios que consigan garantizar la integración del futuro proyecto arquitectónico en un entorno de valores característicos de índole paisajística. Esta primera aproximación a la contextualización de la implantación propuesta se desarrollará y concretará posteriormente en el planeamiento de desarrollo.

1.4. Usos permitidos.

El uso global característico se define como turístico. Debe incluirse en el apartado de “usos prohibidos” de la Normativa del documento, el uso 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. La Delegación Provincial de Cultura, con fecha 14/03/03, emite informe al documento de Cumplimiento y Texto Refundido de la Modificación Puntual del PGOU Zona Hotelera de Los Caños. En dicho informe se recoge textualmente:

Dado que en el Documentote Cumplimiento, no ha sido recogida la propuesta que fue remitida a ese Ayuntamiento mediante informe técnico arqueológico de fecha 9/02/04 se reitera lo expuesto en dicho informe.

Se adjunta Informe Técnico Arqueológico donde se plasman las medidas correctoras que cubren las carencias observadas.

En contestación a este informe, en el expediente de la Modificación consta un Anexo en el que se modifica el artículo 1.18 del Título IV introduciendo un párrafo en el que se hace alusión al reglamento de Actividades Arqueológicas.

Las modificaciones introducidas en este Anexo deberán incorporarse al Documento definitivo de la Modificación Puntual. Asimismo se dará conocimiento del mismo a la Delegación de Cultura para que se pronuncie en su caso sobre estos contenidos.

2.2. La Delegación Provincial de Medio Ambiente emite informe al texto refundido de la Modificación con fecha 20 de diciembre de 2005. En dicho informe se hace alusión a algunos condicionantes de la Declaración Previa de Impacto Ambiental que no han sido incorporados aún a la Modificación; en concreto en referencia a las "charcas de interés herpetológico del cabo de Trafalgar", a la incorporación de una bolsa de aparcamiento que acompañe al acceso rodado a la playa y a la concreción de las medidas correctoras y protectoras que se deben incorporar a los instrumentos de desarrollo.

En el anexo incorporado al expediente como contestación a los informes sectoriales, en los artículos 1.15 y siguientes del Título IV se incorporan los condicionantes establecidos en el informe de la Delegación de Medio Ambiente de fecha 20/12/05. Esta nueva redacción del articulado deberá incorporarse al documento definitivo de la Modificación Puntual debiendo ser dicho documento nuevamente informado por la Delegación de Medio Ambiente para su aceptación definitiva en su caso.

2.3. La Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente emite informe favorable al documento modificado de la Modificación Puntual "Zona Hotelera en Los Caños" con fecha 10 de febrero de 2006, estableciendo que *"en el Plan Parcial que desarrolle la actuación deberán entre otras cosas quedar resueltos los accesos y aparcamientos necesarios para garantizar la servidumbre de acceso al mar (artículo 28 de la Ley 22/88 de Costas)."*

Deberá por tanto incorporarse dicha determinación en el documento de la Modificación.

TERCERO.- El Ayuntamiento de Barbate, una vez subsanadas las deficiencias anteriormente relacionadas, y a efectos de su eficacia, deberá presentar Documento de Cumplimiento, que tras los trámites legales oportunos, inclusive información pública, lo elevará de nuevo a esta Comisión, al efecto de su aceptación, depósito en el Registro correspondiente y posterior publicación, todo ello conforme a los artículos 38 a 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Barbate, así como a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia según lo previsto en el artº 30 del Decreto 77/1994, de 5 de Abril, si bien, para su eficacia, precisará de la publicación íntegra del Documento de Normas Urbanísticas en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de dos de abril, en su actual redacción aprobada por Ley 39/1994, de 30 de diciembre.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de **DOS MESES** contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos consiguientes.

EL VICEPRESIDENTE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Fdo.: Pablo Lorenzo Rubio

