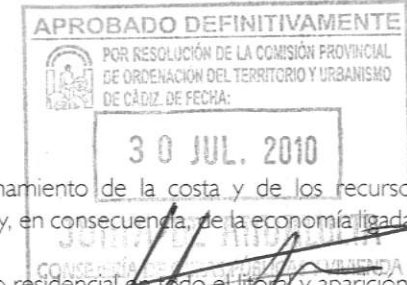


EL DÍA 16 MAR 2010



EL LA SECRETARIO/A



III. MEMORIA DE ORDENACIÓN

I. FUNDAMENTOS: JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.

I.1. LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LITORAL EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

La Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía está redactando Planes de Ordenación del Territorio para un amplio conjunto de ámbitos litorales de la Comunidad Autónoma: Costa Noroeste de Cádiz y Poniente de Almería (que ya están concluyendo su tramitación), Campo de Gibraltar, Bahía de Cádiz, Ámbito de Doñana, La Janda de Cádiz, Levante de Almería, Litoral de Granada y Costa Occidental de Huelva.

Uno de los aspectos claves en el modelo de ordenación de estos planes es el referido a las directrices de ordenación para el espacio litoral, en el que entran en conflicto, principalmente, los usos agrícolas intensivos, el turismo y la segunda residencia, aunque estos dos últimos usos son percibidos por los agentes locales en muchos casos como una misma actividad.

Para que los responsables políticos de las diferentes administraciones públicas que dirigen los planes puedan tomar decisiones sobre el modelo deseable para el desarrollo turístico, se han realizado estudios específicos que tienen por objeto profundizar en las implicaciones ambientales, territoriales y socioeconómicas de los diferentes modelos y opciones de desarrollo turístico, definiendo así un modelo deseable y posible para las diferentes zonas del litoral andaluz.

Los recursos turísticos y su aprovechamiento actual y tendencial.

En el litoral Atlántico de Andalucía, la mayor parte de los recursos están ubicados en la costa. El clima, la oferta y capacidad de acogida de las playas, la presencia de numerosos Espacios Naturales Protegidos, la variabilidad y singularidad del paisaje, las potencialidades para la práctica de actividades deportivas y la riqueza del patrimonio cultural de sus pueblos y ciudades son algunos de los recursos identificados que pueden coadyuvar a potenciar la actividad turística.

Sin embargo, desde que en los años sesenta se inicia la expansión del producto inmobiliario ligado a las vacaciones de la clase media española, se ha producido un constante incremento de la ocupación del espacio litoral sobre el que se han acumulado fuertes cargas que ha conllevado, en numerosos tramos y enclaves, la degradación ambiental del espacio turístico.

En los últimos años, ha cambiado la morfología urbanística de las promociones inmobiliarias, ahora de menor intensidad y con mejores dotaciones y equipamientos comunes que en las décadas anteriores, y se ha mejorado la oferta de actividades, sobre todo las referentes al aprovechamiento náutico deportivo, pero se mantiene el predominio del negocio inmobiliario, protagonizado, fundamentalmente, por operadores locales que venden a los residentes de las zonas urbanas próximas.

Los rasgos más significativos de la situación actual y de las tendencias previsibles son:

- Mejora sustancial de la accesibilidad del litoral y en consecuencia reducción de los tiempos de acceso desde los aeropuertos y desde las aglomeraciones urbanas próximas; estas mejoras incrementan así mismo la presión de la demanda de suelo desde las áreas urbanas.

- Mejora de las dotaciones para el uso y aprovechamiento de la costa y de los recursos litorales, incremento de la capacidad de alojamiento hotelero y, en consecuencia, de la economía ligada al turismo de servicios.
- Incremento sustancial de la capacidad de alojamiento residencial en todo el litoral y aparición de nuevas urbanizaciones residenciales en localizaciones interiores.
- Progresiva saturación del espacio turístico en los meses de julio y agosto por concentración de las estancias vacacionales, de turistas, campistas y excursionistas, procedentes de las aglomeraciones urbanas del entorno.
- Progresiva saturación de las infraestructuras de acceso y urbanas en los días y momentos críticos de julio y agosto por coincidencia de flujos y por el nivel alcanzado por la población estacional.

De este escenario pueden extraerse las siguientes conclusiones:

- El espacio costero es un bien muy valioso desde el punto de vista territorial, y también desde el punto de vista ambiental, económico y social. Este espacio es muy frágil, tanto en la parte terrestre, como en las marismas o en la plataforma marina. La acumulación de actividades y la intensidad de las transformaciones experimentadas en las décadas pasadas está poniendo en riesgo el mantenimiento de sus rasgos esenciales, a pesar de los esfuerzos realizados en su conservación por parte de las administraciones competentes.
- El territorio no tiene capacidad para soportar esta carga de uso sin generar graves disfuncionalidades, e incluso es posible que se supere el límite de la sostenibilidad específicamente turística. Es decir, el territorio carece de capacidad para acoger este incremento de uso y como resultado de la degradación del espacio turístico, de sus recursos y del paisaje del ámbito, se pone en peligro el futuro de la propia actividad turística.
- El problema surge de un aprovechamiento del territorio basado en el predominio de la promoción inmobiliaria de segunda residencia que sólo genera beneficios importantes en el proceso de construcción, lo cual implica que debe crecer constantemente para mantener niveles de empleo y riqueza.
- El uso del territorio por parte de la población residencial es un uso consuntivo que genera pocos beneficios y mantiene una utilización muy concentrada en el tiempo (intensos flujos durante cortos periodos). Ello provoca saturación de todas las infraestructuras (tráfico, agua, basuras...), de los espacios comunes y equipamientos (playas, restaurantes...) y, sin embargo, muy bajos niveles de ocupación anuales.
- La causa de este desequilibrio es básicamente la tendencia de los operadores económicos locales a trabajar con productos orientados a mercados nacionales (producto inmobiliario) y la fuerte estacionalidad de la demanda nacional (concentración de las vacaciones en los meses estivales).
- La dinámica actual está caracterizada por la planificación fragmentada tanto desde el punto de vista espacial, mediante planes locales, como desde el punto de vista competencial, ya que no se produce una visión unitaria del espacio turístico por los agentes locales ni por los responsables de los departamentos sectoriales. El mantenimiento de esta dinámica profundizará en los desequilibrios territoriales progresiva de competitividad y valor económico-social del espacio turístico.
- La oferta de alojamientos no está compensada o proporcionada con la oferta de actividades, de donde se desprende un escenario productivo basado en la pernoctación y la alimentación, resuelta en la mayor parte de los casos en fórmulas de bajo coste, lo que representa una renuncia a los componentes del producto turístico mejor remunerados y más vinculados a los recursos territoriales: las actividades.
- El reciente interés mostrado por un buen número de ayuntamientos del litoral para orientar sus en la captación y desarrollo de iniciativas turísticas de componente hotelera no está suficientemente amparado por la adopción de bases comunes para la configuración de un espacio turístico común a cada comarca, dotado de condiciones y vocación para adquirir el carácter de destino turístico relevante a nivel europeo.

Análisis comparativo del turismo residencial frente al turismo de servicios.

Ante un escenario futuro en el que se cuestiona la sostenibilidad ambiental y de la propia actividad turística, se ha realizado un ejercicio teórico de valoración de las ventajas e inconvenientes de destinar un determinado volumen de edificabilidad (100.000 m2) a usos residenciales o a usos hoteleros.

Este ejercicio comparativo tiene por objetivo valorar los efectos socioeconómicos de dedicar el suelo, un recurso escaso, a promoción inmobiliaria para la construcción de viviendas de segunda residencia o a la construcción de hoteles como máximo exponente del turismo de servicios. Se pretende con este ejercicio valorar los beneficios de una u otra opción, sin que ello presuponga que ambas fórmulas sean excluyentes entre sí.

Se parte de una edificabilidad de 100.000 m2 de techo que se traduce en el siguiente número de plazas:

Comparación entre 100.000 m2 destinados a urbanización residencial u hotel

CAPACIDAD	OPCIÓN RESIDENCIAL	OPCIÓN HOTELERA
Viviendas / Habitaciones	1.000 viviendas	1.000 habitaciones
Plazas	3.500 plazas	2.000 plazas

Para calcular el empleo que se genera en cada una de las dos opciones se han realizado las siguientes estimaciones:

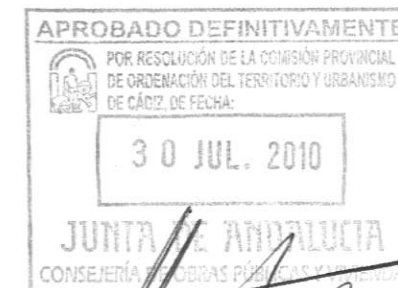
- Se han calculado las horas, y su equivalente en jornadas, que son necesarias para la construcción de la urbanización y de las viviendas y para la construcción de la urbanización y los hoteles; el total se calcula sumando las horas de cada una de las categorías y perfiles de los trabajadores (Oficiales y peones de los diferentes oficios) que intervienen en el proceso de construcción. La base de partida es el número de horas de cada categoría de trabajador por cada 1.000 m2 de superficie de parcela o de edificación:

Empleo generado en la construcción de las viviendas y hoteles

	Horas x 1000 m2	Empleo/año
Construcción de la urbanización residencial	930,7	529
Construcción de las viviendas	21.843	1.241
Construcción de la urbanización de los hoteles	744,6	423
Construcción de los hoteles	24.508	1.392

- Para calcular el empleo inducido por los residentes de las viviendas (3,5 personas por vivienda = 3.500 personas) se ha estimado el empleo generado en doce sectores de actividad (alimentación, bebidas, mobiliario, ocio, salud, etc.) resultando un total de 481 empleos. Estimando que las viviendas tienen una ocupación media anual del 22,5%, el empleo estable anual inducido por los residentes es de 108 empleos.
- Para calcular el empleo generado por los hoteles en la fase operativa, se ha estimado que las 2000 plazas corresponden a cuatro hoteles de cuatro estrellas de 250 habitaciones cada uno. Cada uno de estos hoteles crearía 110,75 empleos. Los cuatro hoteles, estimando que la ocupación media anual es del 55% generaría 246 empleos estables al año.

Se exponen a continuación los cuadros comparativos de una u otra opción:



Generación de empleo en la fase de construcción de los 100.000 m2	
OPCIÓN RESIDENCIAL	OPCIÓN HOTELERA
▪ 1.770 empleos equivalentes en la construcción de la urbanización y viviendas.	▪ 1.815 empleos equivalentes en la construcción de los hoteles.
▪ 1.047 empleos equivalentes indirectos o inducidos generados en los sectores proveedores.	▪ 1.324 empleos equivalentes indirectos o inducidos generados en los sectores proveedores.
▪ El empleo local sería de 1.770+ 210 (20% de los empleos indirectos o inducidos).	▪ El empleo local sería de 1.815 + 265 (20% de los empleos indirectos o inducidos).

Generación de empleo en la fase operativa	
OPCIÓN RESIDENCIAL	OPCIÓN HOTELERA
▪ 5 puestos de trabajos en el mantenimiento general de la urbanización.	▪ 246 empleos equivalentes al año (443 en momentos punta y 171 en momentos de menor ocupación).
▪ 108 empleos estables en la economía nacional derivados de la demanda de bienes y servicios (481 si residieran todo el año).	▪ 245 empleos equivalentes por año.
▪ 43 empleos de necesaria localización en la ciudad (en el momento punta hasta 192 empleados).	▪ 86 empleos de necesaria localización en la ciudad.
▪ El total de empleo equivalente local es de 48.	▪ El total de empleo equivalente local es de 332.
▪ En el momento de máxima actividad se estima de 197	▪ En el momento de máxima actividad se estima de 529



EL DÍA 16 MAR 2010



De los cuadros anteriores pueden extraerse las siguientes conclusiones:

- La generación de empleo en la localidad es casi ocho veces mayor en la opción hotelera que en la residencial (332 frente a 44 empleos). En el conjunto de la economía esta relación se reduce a 4 ya que la actividad residencial traslada en mayor proporción sus efectos a actividades económicas localizadas en otras zonas.
- Para una misma edificabilidad, la diferencia en generación de empleo durante la construcción no es importante.
- En términos de generación de riqueza, medida por la renta generada, en la fase operativa la opción hotelera genera doce veces la renta generada en la opción residencial.
- Si se agregan los flujos de renta de construcción y operación para las dos opciones, a los cinco años se habrán generado 8.168 millones de pesetas en la opción segunda residencia, frente a los 13.743 millones de pesetas en la hotelera.

La opción residencial ofrece oportunidades a los promotores locales que actúen como promotores de vivienda y para las empresas constructoras preexistentes o que se constituyan inducidas por esta demanda. Así mismo, la opción residencial ofrece oportunidades para la constitución de microempresas de origen local destinadas a proporcionar servicios a los residentes en las viviendas durante su periodo de estancia. La estacionalidad de la demanda y la dificultad para que la explotación sea rentable justifica que sean con frecuencia empresas familiares que no emplean personal ajeno.

Los hoteles que pueden operar por el contrario durante un periodo de tiempo amplio son gestionados habitualmente por operadores bien situados en el mercado europeo. Son por tanto empresas de origen externo(las de origen mallorquín tiene un peso creciente), que disponen de los recursos y las capacidades para canalizar clientes procedentes de otros países europeos con demanda distribuida a lo largo del año, y con una dimensión muy grande de los mercados. Para los promotores locales, las oportunidades se localizan en el potencial tejido de microempresas, que aprovechan la potencial demanda de turistas, con necesidades específicas, y con elevada propensión al consumo y en permanente rotación.

En definitiva, los beneficios de la opción residencial sobre el tejido productivo local son básicamente transitorios, con beneficios empresariales a corto plazo, mientras que en la opción hotelera los efectos se localizan en el proceso constructivo y en el medio y largo plazo, vinculados a las oportunidades de prestar servicios a los turistas.

Puede concluirse por tanto que para un mismo volumen de edificabilidad, el número de plazas hoteleras es casi la mitad de las residenciales, lo que ya implica una menor presión sobre el medio pues, además de la diferencia cuantitativa, el turismo de servicios se apoya en la valoración del paisaje y en la calidad del medio natural. Así mismo, la generación de empleo y renta es muy favorable a la opción hotelera y, desde la perspectiva local, esta opción crea oportunidades para la creación de un tejido de pequeñas empresas, que pueden operar la mayor parte del año, dedicadas a los servicios turísticos. Por otra parte, el diferencial de renta que genera el turismo de servicio, permite a los agentes públicos afrontar los esfuerzos inversores precisos, permite a los agentes públicos afrontar los esfuerzos inversores precisos en infraestructuras, equipamientos, acondicionamiento de espacios libres y conservación y regeneración del medio natural.

La compatibilidad entre los modelos residencial y de servicios.

La comparación efectuada entre ambos modelos alternativos residencial/de servicios no significa que ambos sean excluyentes. Si el modelo residencial puro existente en muchos tramos no es conveniente, ni rentable, tampoco sería conveniente un modelo exclusivo de hoteles en el litoral. La proporción actual de una plaza hotelera por cada 10/30 plazas residenciales, según zonas, tiende a reducirse, y según las tendencias analizadas, la proporción dentro de diez años sería de una plaza hotelera por cada 8/15 residenciales. Pero las

Generación de renta en la fase construcción de los 100.000 m2	
OPCIÓN RESIDENCIAL	OPCIÓN HOTELERA
▪ 6.576 millones en la producción directa.	▪ 6.749 millones en la producción directa.
▪ 2.940 millones en indirecta e inducida (588 son de generación local).	▪ 3.016 millones en indirecta e inducida (603 son de generación local).
▪ La renta local se estima en 7.500 millones.	▪ La renta local se estima en 7.350 millones.

Generación de renta en la fase operativa de los 100.000 m2	
OPCIÓN RESIDENCIAL	OPCIÓN HOTELERA
▪ Se estima una generación de renta directa (mantenimiento) de 24 millones anuales.	▪ Se estima una renta generada directamente por la actividad de 1.083 millones.
▪ Se genera una renta indirecta e inducida de 442 millones anuales de los que 88 (20%) son retenidas en la zona.	▪ Se genera una renta indirecta e inducida de 588 millones anuales de los que 195 son retenidos en la zona (proveedores a los hoteles).
▪ La renta local se estima en 112 millones.	▪ La renta local se estima en 1.278 millones.

Generación de ingresos municipales	
OPCIÓN RESIDENCIAL	OPCIÓN HOTELERA
▪ 1.140 millones derivados de la construcción.	▪ 1.482 millones derivados de la construcción.
▪ 110 millones anuales de tributos sobre el patrimonio y las	▪ 140 millones anuales de tributos sobre el patrimonio y las



cifras que a este respecto deben tomarse en consideración son que esta proporcionalidad implica que tanto las plazas residenciales como las hoteleras se duplican, por lo que la cuestión está en valorar si es posible absorber esta presión sobre el espacio turístico, especialmente en los meses de verano en los que se concentra el uso de la segunda residencia.

El funcionamiento de toda esta demanda implica una fuerte carga sobre los espacios comunes:

- *Carreteras de acceso e internas a cada ámbito.* Insuficientes y congestión debido a la coincidencia de tráfico con una misma dirección y sentido en los días de verano en que los veraneantes propietarios de segunda residencia y excursiones acuden al litoral.
- *Aparcamientos.* Los déficits provocan tensiones en el viario que se traslada al peatón, condición más usual del turista hotelero.
- *Servicios municipales.* La sobrecarga, especialmente de los servicios de salud y seguridad es especialmente intensa cuando se trata de población vacacional, ya que los turistas suelen viajar con coberturas de servicios privados que suponen menor coste y menor carga sobre los servicios locales.
- *Espacios libres y recreativos.* Estos espacios constituyen el elemento crítico de la capacidad de carga del espacio turístico, ya que afectan a la motivación básica del viaje y a las condiciones mínimas exigibles en la estancia. Ello implica la necesidad de valorar la capacidad de acogida de las playas y reducir la presión de la demanda, especialmente reduciendo el contingente residencial, para evitar las playas masificadas y saturadas, rechazadas actualmente por el turista europeo. Debe tenerse en cuenta que la incompatibilidad entre turismo de servicios y presión de los veraneantes sobre el espacio turístico no se reduce a la dificultad de explotación durante los meses de verano, sino que por su "papel de escaparate" del destino turístico afecta a la explotación del conjunto del periodo de explotación turística.
- *Afecciones al paisaje.* Los usuarios del alojamiento residencial son menos sensibles a la alteración del medio, pues aunque disminuya su satisfacción no modifican sus decisiones en cuanto a la elección del destino. Los turistas, por el contrario, son cada vez más sensibles a la obtención de satisfacción por la percepción del medio, de manera que medios densos o desarrollos residenciales intensos pone en riesgo la viabilidad de la explotación turística.

Conclusiones y principios de ordenación.

De la situación actual y de las iniciativas en marcha se deduce que la tendencia abunda en el predominio en el uso del espacio litoral por la vivienda residencial, de manera que si no se produce un cambio radical en la tendencia se agotará el recurso suelo en operaciones inmobiliarias destinadas a segunda residencia en una proporción tal que resultará inviable o incompatible la implantación del sector turismo de servicios.

Para conseguir el necesario cambio de tendencia y optimizar las posibilidades turísticas, desde la ordenación del territorio debe establecerse un modelo de ordenación que establezca una distribución compensada de aprovechamientos y cargas territoriales de los distintos municipios, equilibre usos e infraestructuras y contribuya positivamente a la conservación de los valores ambientales y culturales. Se trata en definitiva de configurar un modelo de espacio turístico moderno, alineado con las tendencias más avanzadas de Europa y con las preferencias de los segmentos de mercado de mayor interés. Ello quiere decir que se ha de abandonar el modelo obsoleto basado exclusivamente, en la explotación del verano y en la construcción de viviendas de segunda residencia.

Para ello, los modelos que se adopten desde los Planes de Ordenación deben desarrollar los siguientes principios de ordenación del espacio turístico supramunicipales:

- A. Identificación del espacio turístico comarcal para otorgarle un tratamiento diferencial en la ordenación con respecto al suelo urbano convencional.

El objeto de esta planificación conjunta es la configuración de un espacio turístico que tenga opciones para constituirse como destino turístico y lograr una vinculación efectiva con los municipios de cada ámbito.

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO

EL DÍA 16 MAR 2010



EL/LA SECRETARIO/A

- B. Incorporar los espacios de interés ambiental interiores al espacio turístico comarcal.

Esta integración se ha de referir a la política de recursos como en alojamiento, a las peculiaridades de este espacio interior.

- C. Priorizar para el uso hotelero el espacio turístico de la costa y su zona de influencia directa.

Para autorizar nuevo desarrollo residencial (segunda residencia) debe ser habilitado suelo calificado como hotelero en proporción de dos plazas de residencial por una hotelera. Con este principio se pretende rebajar el desequilibrio existente (por ejemplo 13 plazas residenciales por 1 hotelera en la Costa occidental de Huelva) e incluso el del escenario tendencial (7 plazas residenciales por 1 hotelera). En esta relación de proporcionalidad se ha de entender que una vivienda de 100 m² es equivalente a 3,5/4 plazas residenciales.

- D. Reservar suelo para actividades y grandes equipamientos turísticos en segunda línea del litoral.

El espacio turístico debe estar dotado de capacidad para realizar actividades que aumenten el gasto medio del turista, para incrementar la capacidad territorial de generar empleo y riqueza y mejorar el atractivo del destino en competencia con otros alternativos. En estas reservas se ha de prever la ubicación de equipamientos turísticos de significación e interés supralocal que incorporen atributos de identidad y atractivo al destino turístico.

- E. Reservar tramos de costa libres para garantizar la percepción de espacio libre.

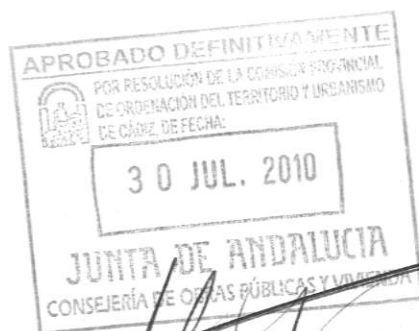
En cada Plan deberán ser estudiadas las situaciones donde sea preciso asegurar la plasmación de este principio en algún tramo de costa y plantear soluciones de ordenación urbanística compatibles con el resto de los principios expresados.

- F. Limitación de la edificabilidad neta a 0,50 m²/m² (aprovechamiento de la parcela edificable), con la excepción de 0,60 m²/m² para las parcelas de uso hotelero. Con este principio se trata de controlar la excesiva concentración de edificabilidad en zonas concretas del suelo urbanizable, con el riesgo que ello conlleva para el paisaje litoral o las zonas más vulnerables y al tiempo más demandadas.

- G. Limitación general de alturas y retranqueo en la franja litoral. A efectos de evitar la formación de pantallas y la apropiación del paisaje natural y de los escenarios urbanos por parte de las edificaciones más próximas a la costa, se ordenarán los usos urbanos de manera que los espacios libres de edificación se concentren en la zona colindante con la servidumbre de protección y se establecerán limitaciones de altura de la edificación en la Zona de Influencia del Litoral, que se establecerá en cada caso en función de las características del paisaje y/o de sus distancia al límite interior de la ribera del mar.

- H. Reservar el 25% de la superficie de las nuevas actuaciones turísticas para espacios libres ajardinados y espacios recreativos asimilables al sistema sectorial de espacios libres, con independencia de las restantes reservas para dotaciones públicas. En las nuevas actuaciones se ha de cuidar especialmente la calidad ambiental del espacio urbano de especialización turística, habilitando espacios libres para ello y garantizando la calidad de la conservación mediante fórmulas de gestión apropiadas.

- I. Fijar topes de desarrollo de suelo para cada fase sobre el total admisible en el litoral. Es decir, se trata de asegurar el desarrollo gradual del modelo turístico más conveniente y más útil y para ello es preciso haber fijado el aprovechamiento restante en el borde litoral y la secuencia de ejecución de este aprovechamiento. Con este principio se pretende que el tejido empresarial local se desarrolle al mismo ritmo que la incorporación del turismo de servicios, y que el futuro a medio y largo plazo de la actividad turística no esté condicionado de manera irreversible por el nivel de información existente en el momento presente.



Con carácter complementario a estos principios de ordenación del espacio turístico se recomienda que sean estudiadas fórmulas para reorientar los desarrollos urbanísticos previstos por los planes parciales aprobados y pendientes de ejecución de forma que se aproximen a los contenidos de estos principios. Para ello, será necesario establecer fórmulas de compensación y de redefinición de los aprovechamientos urbanísticos y de los productos inmobiliarios, de forma que sea posible realizar la operación con la aceptación y el acuerdo de los promotores y con costes públicos asumibles para las diversas administraciones.

1.2. Los Criterios y Objetivos de Ordenación del Nuevo Plan General de Barbate.

Vamos a analizar el documento de Criterios y Objetivos de la Revisión del PGOU de Barbate. Ello adquiere un papel fundamental de cara a la justificación de la actuación urbanística a la que se pretende dar cobertura, toda vez que en el citado documento se recoge como objetivo básico e irrenunciable, impulsar el desarrollo turístico del Municipio como fórmula para diversificar la base socioeconómica del Municipio, al tiempo que considera la actuación hotelera en Caños de Meca-Zahora como una de las que contribuirían de manera decisiva a crear como destino turístico al Municipio.

Procederemos, a continuación, a extraer las reflexiones más determinantes que, para cada uno de los criterios y objetivos relacionados, se transcriben en el documento para el núcleo de Caños de Meca y Zahora:

LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD, LA MOVILIDAD Y LA ARTICULACIÓN TERRITORIAL

Las actuaciones a contemplar desde el Nuevo Plan General deberán incidir, entre otras, en las siguientes cuestiones:

- Adecuación de la actual red viaria a la necesaria incorporación de modos de transporte (peatonal, bicicleta, caballo) relacionados con la dimensión contemplativa de las demandas de movilidad del usuario de los escenarios turísticos. Entendemos que ello no debe suponer alteraciones sustanciales de los valores naturales del territorio por el que discurren las carreteras: el Parque Natural (carretera de Barbate a Caños de Meca) y el litoral (carretera de Barbate a Zahara de los Atunes), sino, más bien, todo lo contrario. Ayudarán a poner en valor estos recursos permitiendo una racional utilización de los mismos por la colectividad, fortaleciendo el objetivo de mitigar la hipoteca territorial que actualmente suponen.
- Resolución de la deficiente accesibilidad que presenta el núcleo de Caños de Meca- Zahora. La postergación definitiva de la ejecución de la variante planteada en el Plan vigente y su inadecuada plasmación gráfica, al afectar a situaciones edificatorias consolidadas, hacen suponer que la solución de esta problemática va a constituirse en uno de los objetivos básicos del Nuevo Plan General.
- Otro de los aspectos deficitarios que presenta la realidad urbana de Barbate es la accesibilidad al Puerto. La ejecución de la Ronda Oeste se considera, asimismo, una actuación prioritaria que, al tiempo deberá resolver la cualificación de los tráficos internos del núcleo principal.
- Por último y, ante la inminente puesta en marcha del proceso de desarrollo del Polígono Industrial de La Oliva, podría tener sentido proponer una mejora sustancial de la conexión con la CN-340, bien mediante mejoras en el trazado y sección de la actual A-383, bien planteando trazados ex - novo que optimicen la accesibilidad a este ámbito territorial, criterio éste, básico para asegurar la implantación de actividades productivas.



GARANTIZAR UN NIVEL ADECUADO DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES A LOS CIUDADANOS.

Se trata de construir un auténtico Proyecto de Espacio Colectivo para Barbate, entendiendo por tal aquel que se considera depositario de los valores representativos de la ciudadanía. Para ello, como condición previa ineludible es necesario elaborar un adecuado diagnóstico que nos permita identificar las tipologías espaciales ajustadas a la escala de cada núcleo de población, así como los escenarios más adecuados para estructurar la estrategia global en términos de excelencia paisajística, funcional y simbólica. Todo ello, teniendo presente que una de las condiciones principales que aseguran la correcta construcción de un Espacio Colectivo, es su carácter continuo y accesible y su capacidad para transmitir información diversa, profusa, promiscua y casual al ciudadano.

Entre las áreas que inicialmente y, desde este estado embrionario de reflexión, aparecen en el horizonte como especialmente aptas para la consecución de este criterio de ordenación destaca la necesidad de identificación de áreas de centralidad en Caños de Meca. En este caso, dado el proceso de consolidación que ha seguido este núcleo de población instaurado en un "caos institucionalizado" que ha permitido la irrefrenable ocupación antrópica de espacios rurales sin la necesaria aportación de elementos infraestructurales, de urbanización y dotacionales- unido al empleo masivo de la tipología de vivienda unifamiliar aislada- no se trata de identificar y reactivar escenarios y espacios existentes a los que se les supone capacidad rectora en la construcción de un proyecto de espacio colectivo, sino de proponer la creación de áreas de concentración dotacional y de actividades complementarias, que permitan revertir la vacuidad y la anomia del espacio ¿público? de Caños de Meca.

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO

En el documento se identifican tres campos de actuación, en materia de política de suelo, especialmente necesarios para el relanzamiento y potenciación de la diversificación económica del municipio: las acciones de carácter estratégico, la defensa de actividades con escasa renta de emplazamiento y las actuaciones singulares llamadas a dotar de una imagen de marca a la ciudad.

Conviene resaltar que la referencia al liderazgo de la acción pública en el proceso de construcción de ciudad no debe ceñirse, de forma exclusiva, a la instrumentación de un posicionamiento en el control del dominio del suelo. Es esta una condición necesaria pero no suficiente. Una adecuada regulación de los usos del suelo, incentivar a la iniciativa privada desde la activación de procesos de concertación y asumir la gestión y desarrollo de algunas actuaciones especialmente comprometidas y conflictivas, se entienden acciones complementarias de gran interés.

Entre los ámbitos estratégicos propuestos donde ha de incidir la acción de los poderes públicos de cara a incorporar una dimensión estratégica en el marco del Nuevo Plan General destaca el fomento de las actividades turísticas y, concretamente el desarrollo de actuaciones llamadas a revertir el modelo preferentemente residencial (depredador de recursos y generador de escenas urbanas deficitarias) que se está consolidando en el litoral barbateño, constituyéndose en una línea de acción pública necesaria para conformar un modelo de ordenación que responda a las expectativas que, desde las actuales reflexiones doctrinales, se le demandan a un producto turístico de calidad, donde la implementación de una oferta hotelera significativa en adecuada sinergia con la preservación de los valores paisajísticos y medioambientales del territorio soporte de la actividad, se convierte en el objetivo prioritario. En este sentido debe valorarse positivamente la estrategia iniciada por la Corporación Local, que ha desembocado en la firma de un Convenio Urbanístico con la operadora turística internacional "Robinson Hoteles España, S.A", para el desarrollo de una actuación plenamente hotelera en el entorno del Cabo de Trafalgar. Los parámetros urbanísticos convenientes

(edificabilidad máxima de 0,24 m²/m², 1900 plazas; es decir 60 plazas/hectárea y 38 m² techo/plaza) revelan claramente la intención de consolidar un producto de excelencia paisajística, alta calidad espacial y adecuadamente dotado de oferta complementaria al alojamiento.

El Turismo. Actividad económica básica para Barbate.

El Turismo constituye, sin lugar a dudas, dentro del escenario económico de la Comunidad Autónoma la actividad primaria y más dinámica, generadora de un volumen importante de ingresos, tanto por sí misma, como por su capacidad para la potenciación de sectores productivos complementarios de carácter industrial y terciario. Y ello debe inducir a su consideración como sector económico de primera magnitud, superando actitudes de carácter residual que consideraban al Turismo como un mal menor mientras se esperaba, en actitud anhelante, a la industria como panacea para la solución de los problemas económicos de una comarca o región.

En el caso del litoral gaditano el turismo se ha constituido en uno de los pilares básicos para el sostenimiento económico de gran parte de la población, habiendo venido a suplir, al menos parcialmente, la decadencia de los sectores tradicionales de la economía local. En Barbate en particular, ese proceso de sustitución ha alcanzado tan notables proporciones que incluso se ha convertido en la opción dominante en el conjunto de las actividades.

Tal situación no presenta visos de cambio radical en un horizonte a medio plazo. La evolución de las variables económicas regionales en los últimos diez años y el curso seguido por las políticas de desarrollo regional no parecen orientar la transformación de la economía andaluza hacia la recuperación de producciones tradicionales ni hacia opciones de reequilibrio intersectorial.

Con esta perspectiva, la actual importancia de las actividades turísticas tiene una evidente significación tendencial como base económica de Barbate que obliga a considerarlas con especial atención, no sólo desde las políticas municipales sino también desde las políticas estatales y autonómicas.

Por consiguiente, las reflexiones sobre la actividad turística deben adquirir una dimensión estratégica que abarque tanto aspectos relativos a su producción, comercialización, márketing y fomento de la imagen para la captación de demanda, como la planificación de una oferta equilibrada, diversa y cualificada y permita la localización de los escenarios adecuados para su implantación.

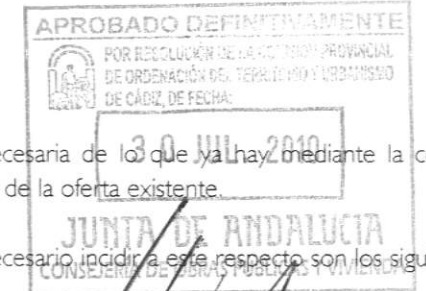
Fundamentos sobre la planificación turística.

En lo que respecta a las políticas municipales, el Plan General se reconoce como un instrumento fundamental para implementar esa política. Se ha de redactar, por tanto, un Plan para un municipio cuyos responsables apuestan por el turismo, y ello significa una expresa convicción de que el desarrollo de las actividades turísticas constituye una base esencial para la mejora de las condiciones de vida de la población residente del municipio. La actividad turística no sólo constituye una fuente de riqueza y empleo para la población residente, sino que crea un marco construido que amplía sus oportunidades y, en definitiva, puede contribuir a mejorar la calidad de su hábitat.

Puede y debe, por tanto, apostarse por un futuro sin renuncias, se puede y se debe formular una opción estratégica por la cualificación de la oferta en su conjunto, y para ello se requiere, como objetivo fundamental, la diversificación de la oferta. Ello no puede conseguirse si no es fomentando abiertamente un incremento de la producción turística, hacer más y mejor que lo que ahora existe, que seguramente implicará hacer menos y distinto. El crecimiento no puede, por consiguiente, constituir ni un objetivo en sí mismo ni adoptarse a cualquier precio. El crecimiento debe ser un objetivo instrumental: se ha de crecer para algo. En nuestro caso

EL DÍA 16 MAR 2010

EL/LA SECRETARIO/A



será necesario crecer para conseguir la cualificación necesaria de lo que ya hay mediante la complejión, complementariedad, diversificación y sustitución de parte de la oferta existente.

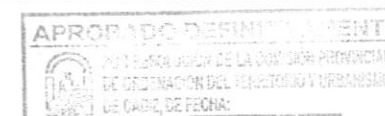
Los aspectos claves sobre los que se considera necesario incidir a este respecto son los siguientes:

- Ordenación turística del territorio. Se trata de promover en el marco urbanístico, figuras y directrices que recojan la especificidad del suelo de vocación o uso turístico. Entre las medidas previstas para el desarrollo de esta línea de actuación se deben señalar el rediseño de zonas con expectativas turísticas.
- Resulta necesario definir la intensidad de uso de los espacios turísticos (edificabilidad y densidad turística) introduciendo las necesarias dosis de flexibilidad que demandan las mutantes condiciones del mercado turístico, de forma que su contenido urbanístico no provoque la invalidación de ofertas promocionales diversas.
- Unido a ello se trata de incidir en la homologación del producto, mediante la instrumentación de unos parámetros que aseguran la calidad espacial y medioambiental del resultado final. El carácter productivo de estos espacios recomienda referir estos parámetros al concepto de "plaza turística" y no al de unidad residencial, estableciendo, al tiempo, unos índices de conversión entre aquella y la oferta turística extrahotelera (apartamento turístico y vivienda unifamiliar como opciones recurrentes). En definitiva se trata de primar la oferta hotelera como forma de alojamiento turístico prioritario y predominante.
- Mejora de la infraestructura de transportes y accesibilidad a las zonas turísticas. Es necesario poner de manifiesto ante las administraciones competentes, los obstáculos que impiden el desenvolvimiento de actividades turísticas, para que prioricen las inversiones públicas e infraestructuras viarias y de transportes en las zonas turísticas.
- Mejora de los servicios públicos de uso cotidiano y de los entornos turísticos urbanos. Entre las medidas de esta línea de actuación pueden señalarse la limpieza y dotación de servicios de playa, el abastecimiento de agua potable, la depuración integral de aguas residuales en el medio litoral, la mejora de instalaciones y servicios de energía, y la limpieza, la señalización y mantenimiento de carreteras, la mejora de la recogida y eliminación de los residuos sólidos urbanos, la eliminación de vertederos y escombreras, y la rehabilitación de las edificaciones urbanas. Estas medidas, además de mejorar la imagen del producto turístico que se ofrece, contribuirán a mejorar el nivel de bienestar de los habitantes de las zonas.
- Definir una oferta dotacional amplia y diversa como oferta complementaria de la actividad de alojamiento, entendida desde la perspectiva del consumo de ocio que caracteriza este tipo de espacios.

Profundicemos en la reflexión sobre algunos de estos fundamentos.

La ordenación del territorio turístico.

Un aspecto a considerar especialmente en relación con la actividad turística en Barbate es la actitud sobre el territorio del término municipal. El territorio es el obligado soporte físico de toda actividad productiva. No obstante, más allá del suelo que literalmente se use como soporte de la actividad, el territorio considerado en términos más amplios cobra importancia diferente según cual sea la actividad predominante de la base económica y según se afronte ésta. El territorio en su conjunto cobra especial relevancia como recurso económico en la medida en que la actividad sea el turismo: El territorio no es sólo soporte del turismo, sino su objeto y también sujeto de la actividad turística.



El atractivo del territorio de Barbate ha sido la causa y origen del desarrollo de la oferta turística y es también la base de las oportunidades que se abren para un futuro mejor. Territorio, como fondo y marco de la implantación turística, territorio como paisaje en parte natural y en parte construido, en una imbricación y armonización de ambos que en algunos enclaves se ha roto sin alcanzar su completa transformación en medio urbano, en contraste con el medio natural circundante.

La industria turística en Barbate sólo será competitiva en la medida en que lo sean las empresas que componen el sector. Esto quiere decir que, aún reconociendo que las Administraciones Públicas, y entre ellas la Administración Local, juegan un papel, como ya hemos manifestado, significativo en la configuración y eficiencia del producto turístico, el resultado final dependerá de la competitividad en el mercado turístico nacional e internacional de las empresas. En definitiva, la Administración debe cumplir el papel de incentivador de los procesos de cualificación del turismo, así como asumir su responsabilidad en la configuración del producto, como titular de servicios e infraestructuras públicas generales, claves del entorno turístico. No cabe duda de que la promoción exterior, la ordenación de los recursos naturales o la mejora de las infraestructuras básicas, son ciertamente condiciones necesarias para el logro de ventajas competitivas, pero resultan insuficientes para generarlas por sí mismas.

En consecuencia, por importante que sea el esfuerzo público, para que el turismo de Barbate sea competitivo es necesario que los prestatarios directos de los servicios turísticos, empresarios y trabajadores, asuman que la modernización de la oferta y la elevación de los niveles de calidad constituyen actualmente las condiciones determinantes para el desarrollo del sector.

Y para ello se hace absolutamente necesario activar desde el planeamiento políticas selectivas y estratégicas tendentes a producir una oferta y generar una demanda cualificadas, singulares y diversas. Y ello supone no tanto aplicar el criterio de competitividad por precio como el de competitividad por calidad, teniendo en cuenta que, hoy en día, tal y como expresan algunos autores, los niveles de exigencia del usuario de los espacios turísticos no afecta tanto a los niveles de confortabilidad del propio alojamiento como al de la calidad del escenario donde se inserta el producto turístico. Ello supone, entre otras cosas, superar la concepción exclusiva del recurso al binomio sol/playa y la puesta en valor de otros recursos endógenos del territorio de carácter natural, paisajístico, científico o cultural, provocando una ampliación significativa del ámbito territorial de ordenación, más allá del propio espacio litoral. La dimensión territorial integral de la ordenación turística cobra, pues, un interés relevante.

La ordenación del espacio turístico.

El Plan debe asumir la responsabilidad de reflexionar sobre los modelos espaciales de urbanización y edificación del espacio turístico. Y ello pasa ineludiblemente por desterrar definitivamente la tradicional asimilación que se realiza del espacio turístico con el espacio residencial.

Dentro del debate de última generación acerca de la ordenación de los espacios turísticos uno de los objetos principales de reflexión se centra en la definición del propio uso turístico en relación con la eterna dialéctica existente con el uso residencial. Y ello porque, entre otras consideraciones, la asimilación de un producto turístico a un área residencial genera implícitamente una demanda dotacional, en aplicación de Reglamento de Planeamiento que, en la mayor parte de las ocasiones, no se corresponde con las necesidades y demandas de los usuarios de estos espacios. De ahí que en la actualidad la práctica urbanística sea cada vez más proclive a asimilar el uso turístico con el uso terciario, aplicando el criterio de que la caracterización de la urbanización turística hay que entenderla más desde su consideración como actividad económica, es decir, como un producto que poco tiene que ver, pues, con las constantes espaciales, morfológicas y funcionales de un área residencial.

La reversión de la situación carencial que presenta el modelo turístico consolidado en el término de Barbate se ha de constituir en uno de los objetivos básicos del Plan, mediante, no sólo la racionalización de los sistemas de infraestructuras, sino ante todo promoviendo desde la definición paramétrica y proyectual de las actuaciones, la cualificación ambiental y paisajística de los escenarios, considerados óptimos para la implantación de un producto ineludible e inexcusablemente orientado a consolidar un turismo de calidad.

Y ello pasa obligatoriamente por ofertar un producto diversificado que no se centre exclusivamente en la cualificación del destino o la plaza turística, sino especialmente en la puesta en valor de los recursos/reclamo que actúan como verdaderos atractivos para el desarrollo de la actividad, dejando definitivamente de lado criterios cuantitativos de acumulación indefinida del stock de alojamientos. Es decir, se trata de instrumentar un criterio básico de ordenación que no se centre en el aumento indiscriminado del número de turistas, cuya referencia espacial es la ocupación intensiva e insensible, sino en la cualificación selectiva de la demanda mediante la puesta en carga de una oferta que posibilite mayor consumo de tiempo turístico.

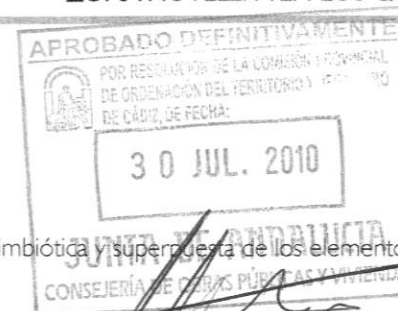
En el espacio turístico la población no reside sino que se aloja, lo cual introduce una singularidad y especificidad a estos espacios. Ello va a implicar, según expresan Damián Quero y Eduardo Leira en su artículo "Otra práctica de la urbanización turística" que el argumento principal para la ordenación y el uso social de estas áreas no es la vivienda sino las actividades: el equipamiento se hace aquí espacialmente dominante, mientras el alojamiento, diríase, es el equipamiento del equipamiento, el uso secundario para mantener las actividades de recreo. Y esto último es lo que sobre todo debe ser entendido: que el espacio turístico ha de ser usado, vivido, figurado arquitectónicamente y sentido de forma diferente al de la ciudad cotidiana; que sus usuarios proyectan sobre él otras fantasías y desarrollan otros comportamientos, y que por tanto ha de ser organizado de otra forma. No toma prestado apenas nada de la ciudad preexistente. Y, por tanto no admite un modo de crecimiento inercial, mimético, respecto de ella. Una implantación turística no es un barrio; debe responder al concepto de producto destinado a satisfacer una demanda muy articulada y organizada, en un marco formado por otros productos alternativos acabados y compitiendo por adecuarse a las fantasías de tiempo libre de los turistas. Las concepciones del crecimiento continuo, programado, ordenado según piezas urbanas deducidas de previsiones generales, son radicalmente inapropiadas aquí.

Del texto podemos extraer una serie de conclusiones que van a ayudar a modelar una actitud adecuada y coherente para con el carácter de estos espacios.

1. En primer lugar destacaría un hecho cierto. Si bien la intervención en la ciudad fluctúa, en palabras de Colin Rowe extraídas de su libro Ciudad Collage, entre la recuperación y valorización de sus preexistencias y la creación y experimentación de nuevos modelos, es decir entre su consideración como Teatro de Memoria y como Teatro de Profecía, los espacios turísticos, desprovistos de preexistencias urbanas con las que dialogar, obligados a coexistir dialécticamente y escenográficamente con elementos naturales en claves paisajísticas, se constituyen en verdaderos y auténticos Teatros de Profecía donde escenificar nuevas formas espaciales y nuevas figuraciones arquitectónicas. Artefactos, pues, de nueva condición urbana.
2. En segundo lugar la predominancia en estos espacios de la oferta complementaria frente al alojamiento, hace que la unidad de plaza turística no se constituya en la célula básica en la conformación del tejido. El orden espacial adquiere una nueva dimensión y la edificación debe pasar de ser considerada como parte constitutiva de la textura del espacio a adquirir dimensión propia como objeto. En esta afirmación se están comprometiendo los dos modelos ya clásicos de ciudad: la ciudad de la calle apantallada y el trazado como rito espacial, y la ciudad abierta donde, como expresa Solá Morales la visión del trazado no ha de ser la alineación de las fachadas, sino el orden del espacio vacío. Y este orden no tiene porqué ser un eje rectilíneo, ni un gálibo simétrico ni una figura unitaria. Si dejamos que la edificación se busque la vida, la imagen de lo colectivo se reconoce por su pura fuerza visual, artística, desprovista de toda la carga funcional de movilidad, de circulación o de actividad. Como imagen mental.

EL DÍA 4 6 MAR 2010

EL/LA SECRETARIO/A



Esta reflexión, además, debe desterrar definitivamente de nuestra memoria los modelos tradicionales de espacios turísticos que gravitan, entre la recuperación banal y anacrónica del tradicional pueblo andaluz, dando lugar a áreas que ni son pueblo, ni andaluz ni nada que se le parezca, sino más bien ejercicios dionisíacos de la febril imaginación compartida de promotores privados y profesionales indulgentes; la adopción fiel y disciplinada de modelos suburbanos de ciudad jardín o la aplicación perversa y tergiversada de los principios urbanos de la ciudad abierta. En definitiva *conglomerados de camas, cuya organización urbanística no requiere más instrumental que el mismo de los barrios dormitorio de las periferias urbanas una vez asegurado el sol y la playa como único argumento diferente para la captación de demanda*. A ellos se les une, como modelo de última generación, la proliferación de amebas urbanas informes de similar carácter especulativo, que están floreciendo alrededor del recurso golf como oferta complementaria cualificada.

3. La tercera conclusión que podemos deducir es el carácter principalmente productivo de estos espacios llamados a satisfacer una demanda compleja, diversa y singular. En definitiva se trata de aplicar para ellos, citando a José Miguel Iribas cuando define las clave del éxito de Benidorm, criterios de producción similares a los de *una Coca-Cola de litro: es un producto industrial; de equilibradísima relación calidad-precio; conocido hasta la saciedad por todos y que, por ello, a nadie defrauda; apto para toda edad y condición social; útil a toda hora; y capaz de combinarse con todo tipo de brebajes (Chivas y ginebras de garrafa, o sea, burgueses anónimos y proletarios del mundo en busca del desmadre psicológicamente reparador). Un producto a la vez sencillo y complejo y, por tantas y tan variadas razones, irremisiblemente destinado al éxito.*

Si recopilamos sobre lo expuesto se visualizan en el horizonte una serie de reflexiones entre las que podemos destacar:

- la definición de un modelo de ocupación territorial empáticamente concebido con las características del medio soporte y vinculado a infraestructuras de comunicación que dotan de la necesaria accesibilidad que asegura su correcto funcionamiento.
- la integración escenográfica de espacios naturales singulares.
- modelos inicialmente aptos para la experimentación urbanística y arquitectónica al aparecer desprovistos de las ataduras que impone el sentido común en los modelos de crecimiento de la ciudad tradicional.
- nuevo orden espacial donde el objeto arquitectónico adquiere dimensión propia y el trazado se identifica con una concepción más mental que planimétrica.
- el carácter autosuficiente de las actuaciones, a diferencia de la unidad vecinal urbana.
- consideraciones relativas a estrategias de producción industrial para la promiscuidad de actividades a localizar en estos escenarios.

Por último, transcribir unas pinceladas en relación con la regeneración y recualificación de espacios existentes representativos de modelos ya obsoletos entendidos más que como escenarios de memoria como escenarios de amnesia, como los que se encuentran en el territorio de Barbate. En este caso la generalización de las reflexiones se torna especialmente compleja, dado que el grado de intervención dependerá de la caracterización singular de la situación de hecho a la que nos enfrentemos. Sin embargo, creemos que son identificables algunos criterios de intervención que deben guiar el método proyectual a instrumentar.

1. En primer lugar resulta básico la recuperación de la cultura del espacio público para estas áreas como elemento estructurante y definidor de la forma general de los hechos urbanos. Se trata, pues, de introducir nuevos elementos de espacio público selectivamente seleccionados, proponer una recualificación global del paisaje urbano, mitigar el dominio del automóvil privado y favorecer la

peatonalización desde la instrumentación de una lectura simbiótica y superpuesta de los elementos que el hecho colectivo.

2. En segundo lugar aplicar un criterio de contención para la localización de nueva oferta turística, instrumentado desde un conocimiento riguroso de la capacidad de acogida del espacio urbano, permitiendo y regulando si fuera necesario, al tiempo, la sustitución de objetos arquitectónicos obsoletos y desfasados.
3. En tercer, y último lugar, se trataría de aportar suficiente masa crítica de nueva oferta complementaria, que diversifique el modelo de actividades desarrolladas en el espacio y permita la reversión paulatina del hecho urbano hacia situaciones más deseables.

La contextualización de los objetivos. Líneas metodológicas.

Finalmente, con el objeto de contextualizar algunas de estas reflexiones y, tomando como base, por un lado, la precariedad y obsolescencia que presenta el producto turístico consolidado en el término municipal de Barbate, claramente orientado a la oferta de segunda residencia, y, por otro, la deficiente y virtual instrumentación que desde el Plan vigente se realiza sobre la compatibilización de modelos (tratamiento del uso hotelero como actividad compatible, es decir, admisible pero no obligatoria), vamos a explicitar algunas líneas metodológicas a activar en la formulación del Nuevo Plan General, con el fin de encauzar esta situación en la búsqueda de un modelo equilibrado donde tenga cabida, de forma significativa, la oferta hotelera, como principio rector que garantiza la calidad del producto resultante :

1. Se hace necesario buscar fórmulas de concertación que atraigan inversiones en turismo de servicios, que se encuentran inicialmente en situación precaria frente a estrategias promocionales de segunda residencia. Y ello supone incorporar al proceso de formulación del Plan una dimensión estratégica y participativa (participación ciudadana, transparencia del proceso, explicitación clara y precisa de los objetivos y estrategias de política urbana, convocatoria a propietarios de suelo, convocatoria a urbanizadores y promotores turísticos, sustento y apoyo institucional por parte de la administración turística,...).
2. El posicionamiento público en el mercado de suelo, como ya hemos comentado, facilitaría notablemente la activación de determinadas estrategias de desarrollo.
3. Desde estas premisas básicas que aseguran certeza al desarrollo de las actuaciones, debería instrumentarse la acción clasificadora y calificadora del suelo, contemplando las siguientes cuestiones:
 - Clasificar suelo residencial desde la aplicación de criterios de moderación y cautela en relación con un recurso escaso y frágil como es el suelo.
 - Clasificar aquel suelo sobre el que exista un compromiso cierto de desarrollo (promover convenios urbanísticos, desde donde caracterizar y concretar el modelo turístico a desarrollar, introduciendo la opción hotelera y la oferta complementaria al alojamiento como criterio negociador básico).
 - Clasificar suelo de titularidad pública donde desarrollar actuaciones ejemplarizantes y pedagógicas en relación con estos objetivos de política urbana.
 - Ante incertidumbres coyunturales que puedan, en el mejor de los casos postergar la puesta en carga de suelos clasificados y, en el peor de los casos, promover su desarrollo bajos pautas promocionales no deseables, parece más coherente y adecuado localizar bolsas de suelo de

reserva (suelo urbanizables no sectorizados) cuya activación tenga lugar en el momento de concurrencia de los intereses públicos y privados.

Se trata, pues, de aplicar criterios de cautela y equilibrio, modelar el producto desde la concertación y asumir, en la medida de lo posible, el liderazgo del proceso.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.

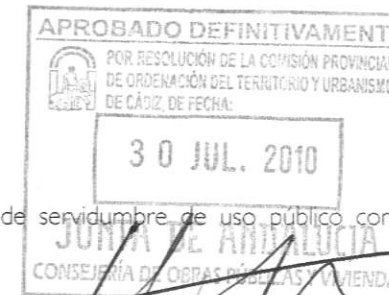
Cualquier actuación que una Administración desarrolle sobre el territorio de su competencia deberá tener como objetivo fundamental la mejora de las condiciones de vida de sus ciudadanos, mejora que en grandes líneas pasará por obtener un aumento en su nivel de renta y en su calidad de vida. La agudización de los problemas medioambientales ha hecho saltar a primer plano que dicho objetivo no puede plantearse hoy en día desligado de su proyección de futuro y se impone, por tanto, su relectura, condicionando los criterios de actuación y las propuestas concretas, a la garantía de que el objetivo base pueda sostenerse en el futuro.

1. La profusión de los cambios sociales, tecnológicos y culturales está provocando un aumento progresivo del tiempo de ocio, una profunda transformación en la relación espacio-tiempo urbano ante el incremento imparable de los índices de motorización, y, en consecuencia, la aparición de nuevas formas de manifestación colectiva, nuevos requerimientos residenciales, nuevas formas de producción y nuevos hábitos urbanos que están debilitando profundamente la función tradicional del espacio libre como ámbito de relación, estancia y lugar de encuentro de los ciudadanos.
2. La localización de la actuación en el modelo urbano-territorial de Barbate se considera adecuada, dado que, al sustentarse en causas exógenas a las propias demandas internas de crecimiento, su posición alejada del núcleo principal evitará, por un lado, enfrentamientos entre modelos urbanos que obedecen a coordenadas y circunstancias radicalmente distintas permitiendo mantener los valores subyacentes en la identidad urbana, cultural y paisajística del núcleo tradicional, y, por otro, fortalecerá la recualificación del núcleo de Caños de Meca favoreciendo la reversión de la actual inercia de asentamientos exclusivos de segunda residencia en la búsqueda de un modelo turístico equilibrado, sin olvidar, por último, los positivos impactos sociales y económicos que, indudablemente, introducirá en una población autóctona que, dadas las especiales circunstancias económicas por las que atraviesa el municipio, se encuentra necesitada de encontrar vías de diversificación económica sustentada en la potenciación de recursos productivos hasta ahora insuficientemente activados.
3. La certeza de desarrollo que aportan los compromisos adquiridos entre la propiedad de los terrenos y el Excmo Ayuntamiento de Barbate concretados en la suscripción del correspondiente Convenio Urbanístico, constituye una garantía de desarrollo económico a corto plazo al que difícilmente puede renunciar un Municipio con una grave crisis económica actual como el de Barbate. Procesos de modificación puntual de una clasificación de suelo de igual naturaleza y tamaño en municipios que no contaban con un panorama socioeconómico tan grave como el que presenta Barbate han encontrado respaldo y comprensión por la Administración autonómica, configurándose como verdaderos precedentes administrativos que animan a la formulación de la presente Modificación.
4. Queda suficientemente asegurada la reversión a la colectividad de las plusvalías generadas por la actuación urbanística.
5. La actuación se plantea en suelo actualmente ya clasificado como urbanizable o como no urbanizable común.
6. Se realiza una opción por el desarrollo hotelero, prohibiéndose el uso residencial.

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO

EL DIA 16 MAR 2010

EL/LA SECRETARIO/A



7. Se pretende obtener la publicación de la zona de servidumbre de uso público conforme a las previsiones del art. 17.6 de la LOUA.
8. Se conserva inalterable la vía pecuaria existente.
9. Se propone una localización de los equipamientos en posición central en el eje Zahora-Los Caños a fin de que puedan ser utilizados por los residentes habituales de esta zona.
10. Garantía de acceso peatonal a la playa.
11. Obtención de aparcamientos alejados del frente marítimo.
12. Establecimiento de un parámetro de edificabilidad sensiblemente inferior a los desarrollos de urbanizable programado de los Caños, así como a los aprobados recientemente en el litoral gaditano con usos hoteleros.

Con el expediente de Modificación Puntual se trata de agilizar y viabilizar la anticipación del desarrollo de una actuación urbanística para la que existen suficientes garantías de ejecución, adecuadamente convenidas.

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

El objetivo básico de la presente modificación puntual es incorporar al modelo territorial del Plan General vigente unos suelos considerados óptimos para promover el desarrollo urbanístico de un uso hotelero exclusivo que coadyuve a revertir el monocultivo de segunda residencia que caracteriza el modelo turístico del área de Caños de Meca-Zahora.

Los suelos sobre los que opera el presente documento, corresponden a una única propiedad catastral presentando, no obstante, una clasificación diversa que, a la postre, está ejerciendo de argumento coercitivo de cara al desarrollo de determinadas actuaciones previstas en el Plan General vigente (Sector SUP-CM-4 del suelo urbanizable programado y Área de Suelo urbanizable no programado SUNP-ZH). La situación urbanística actual de los suelos afectados por la presente Modificación Puntual del Plan General es:

- Una parte significativa (243.367 m²) se encuentra clasificada en el Plan vigente como suelo no urbanizable común.
- 19.422 m² se encuentran incluidos en la delimitación del sector de suelo urbanizable programado UE-CM-4.
- 37.752 m² se encuentran incluidos en el área de suelo urbanizable no programado SUNP-ZH.

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
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

2.1. LA PROPUESTA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL NUEVO ÁREA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SUS-CM-5.

Las determinaciones del Suelo Urbanizable sectorizado denominado Caños Meca, SUS-C.M-5. que se proponen son:

1. Superficie del Sector SUS-CM-5. 300.541 m2.

La superficie del área resulta de excluir del ámbito original la superficie ocupada por el trazado de la carretera de los Caños.

La superficie del área coincide con la de un Sector

Objetivos de la Ordenación a desarrollar por el Plan Parcial: conformar un espacio urbano legible e identificable, cuyas señas de identidad actúen como elementos que aportan capacidad referencial, y que mitiguen el carácter anónimo que suele acompañar este tipo de intervenciones:

2. Edificabilidad máxima. 0,15 m2/m2.

3. Uso global. Turístico.

4. Uso dominante. Hotelero

5. Usos Compatibles.
Usos y Equipamientos complementarios al servicio de la hostelería y para los usuarios de la playa: equipamiento deportivo privado, restauración y comercial.

6. Usos prohibidos
Residencial (salvo la vivienda del personal para guardia y custodia), Industrial y Apartamentos Turísticos

7. Distribución de la edificabilidad
Porcentaje mínimo de la edificabilidad total que debe destinarse al uso dominante: 90%

La edificabilidad hotelera, (el 90% de la total) se distribuirá en los siguientes porcentajes con carácter orientativo: 60% para destino habitacional y 40% para los usos e instalaciones hoteleras complementarias.

La edificabilidad destinada a los usos e equipamientos privados compatibles no podrá consumir más del 10% de la edificabilidad

8. Número Máximo de habitaciones. 600

9. Tipologías admisibles.
Edificación Abierta en parcela mínima de 30.000 m2.

10. Ocupación.
El Plan Parcial establecerá la ocupación de las parcelas edificables conforme a los resultados del Estudio de Integración Paisajística de la actuación, sin que en ningún caso pueda ser superior al 35%

11. Cerramientos de Parcelas.
Quedan terminantemente prohibidos los cerramientos de parcela opacos, debiendo resolverse con soluciones constructivas y estéticas que garanticen plenamente la permeabilidad visual. La altura máxima de los cerramientos será de 2 metros.

12. Alturas Máximas y computo de la edificabilidad bajo rasante

- Altura: Dos plantas (Bajo más una). La ocupación de la planta primera no podrá ser superior al 60% de la establecida para la planta baja. Quedan terminantemente prohibido cualquier cuerpo edificatorio por encima de la altura máxima

- Los usos habitacionales se prohíben bajo rasante. El Plan Parcial podrá determinar que la edificabilidad bajo rasante no se computará para aparcamientos e infraestructuras, y se computará al 50% para el resto de servicios.

13. Reservas Mínimas Dotacionales.

- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público:

Las reservas de Espacios Libres de dominio y uso público son:

- Sistema General de Espacios Libres: 120.654 m2 (40% de la superf. sector)
- Sistema Local de Espacios Libres
SL J1: 60.110 m2
(20% de la superf. total del sector)

La localización de el sistema (general y local) de espacios libres viene establecido, con carácter vinculante, en los planos de ordenación de la presente Modificación Puntual de Barbate.

- Sistema Local de Equipamientos.

Los exigidos en el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para los sectores de uso global turístico. La localización del sistema local de equipamientos se establece, con carácter vinculante, en los planos de ordenación de la presente Modificación Puntual del PGOU de Barbate.

14. Cargas Urbanísticas. Conexión a Sistemas Generales.

La actuación urbanística deberá resolver y ejecutar la conexión a los Sistemas Generales viario e infraestructurales; en especial a los siguientes aspectos:

- Mejora de la Carretera de Los Caños en el frente de la actuación.
- Conexión a la Red General de Saneamiento .
- Conexión a la Red General de Abastecimiento de Agua Potable.

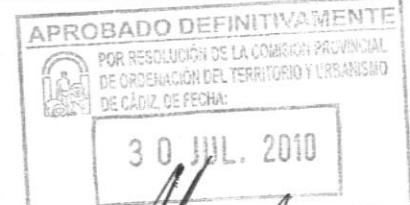
El Proyecto de Urbanización deberá prever la ejecución del abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas para garantizar la autonomía de la actuación, sin perjuicio que la ejecución efectiva de esta última infraestructura pueda descartarse si en el momento de la realización de las obras del sector existen garantías suficientes de que la zona vaya a contar con una depuradora general en funcionamiento al tiempo de la primera utilización de las obras de edificación, en cuyo caso deberá preverse y ejecutarse a costa de la promoción las conexiones con estos sistemas generales.

En cualquier caso, la implantación de todos los servicios urbanísticos de los terrenos en cuestión serán por cuenta de los propietarios, incluidas las conexiones hasta las redes correspondientes, en su caso.

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO

EL DÍA 16 MAR 2010

EL/LA SECRETARIO/A



15. Instrumentos de Desarrollo y Programación.

1. La actuación urbanística se desarrollará mediante la formulación del Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
2. Plazos de formulación de los instrumentos de desarrollo:
 - a. Plan parcial: un año a contar desde la aprobación de la modificación del Plan General.
 - b. Proyecto de Reparcelación: un año desde la aprobación del Plan Parcial.
 - c. Proyecto de Urbanización: Seis meses desde la aprobación del Plan Parcial.
3. En el momento de aprobación de cada instrumento de desarrollo urbanístico se deberá remitir a la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente un informe con la descripción y explicación de las medidas que se toman en cada instrumento.
4. Plazo máximo para la finalización de las obras de urbanización: 18 meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
5. Plazo máximo para la edificación: 24 meses desde la finalización de las obras de urbanización.

16. Sistema de Actuación.

1. El sistema de actuación establecido será el de Compensación.
2. Las parcelas ubicadas en la zona de Servidumbre de Protección que resulten del proyecto de reparcelación deberán contener expresamente una carga real inscribible en el Registro de la Propiedad con el siguiente tenor:

"No se podrá realizar intervención alguna sobre esta parcela sin la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente o autoridad medioambiental competente".
3. El promotor de la actuación deberá asumir el deber de conservar y mantener en buen estado los espacios libres de uso público y demás elementos de urbanización. A tal fin, en el momento de la recepción se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación.
4. Salvo determinación expresa del Plan Parcial de Ordenación, se entiende que el sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-CM-5, constituye una unidad de ejecución coincidente con el ámbito del mismo.

17. Condicionantes Medioambientales

Las especificadas en las Normas Urbanísticas de la presente Modificación

18. Delimitación de Area de Reparto y Calculo y fijación del Aprovechamiento Medio del SUS-CM-5

La nueva zona de urbanizable sectorizado resultante de la presente Modificación Puntual constituirá un Area de Reparto independiente de conformidad con la vigente legislación urbanística.(AR-SUS-CM-5)

Según el art. 58.1 de la LOUA, el Plan General, y en el caso que corresponda, sus correspondientes innovaciones, delimitará para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos. Por tanto, la delimitación de áreas de reparto deja de estar vinculada de forma necesaria a la programación cuatrienal de las actuaciones previstas en esta clase de suelo, pudiendo constituir un sólo sector el ámbito de un Area de Reparto.

Por último, el apartado c del art. 60 de la LOUA establece que si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamiento medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado.

Sobre la base legal antes referenciada, la presente innovación adopta la decisión de considerar el ámbito del suelo urbanizable sectorizado SUS-CM-5, un Area de Reparto independiente a las establecidas en cada etapa cuatrienal por el Plan General vigente para el suelo urbanizable programado. Esta decisión se justifica por:

- la voluntad de no alterar la determinación de los aprovechamientos tipos (medios) de los sectores del suelo urbanizable del Plan General vigente.
- El uso global del nuevo sector es diferenciado del resto de los usos de cada uno de los sectores del Plan General vigente.
- Es una actuación urbanística con plazos de programación propios.

En estas circunstancias la nueva Area de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Hotelero de Zahora, presenta la siguiente caracterización:

- | | |
|---|--|
| • Sectores de Planeamiento incluidos. | Uno, el coincidente con su ámbito: Sector SUS-CM-5 |
| • Uso global característico. | Turístico. |
| • Coeficiente Ponderación uso característico: | 1 |
| • Aprovechamiento Objetivo: | 45.081,15 m2 Edificabilidad |
| | 45.081,15 Unidades de Aprovechamiento |
| • Aprovechamiento Medio. | 0,15 UA/m2 |

En el presente caso se entiende que es un supuesto en el que legítimamente puede excluirse la aplicación de la regla general establecida en el art. 60. c) para las diferencias máximas entre los aprovechamientos medios de las áreas de reparto delimitadas en el suelo urbanizable. Y ello por los siguientes motivos:

- a) Por tratarse de una determinación que se realiza en un proceso temporal diferenciado al momento en el que se delimitarán el resto de áreas de reparto del suelo urbanizable del Plan General vigente
- b) Por tratarse de un sector con uso dominante específico y diferenciado del resto de sectores.
- c) Por tratarse de un uso con alta repercusión en las posibilidades de mejora socioeconómica de la población.

En todo caso, el aprovechamiento medio resultante de este nuevo Area de Reparto independiente es bastante similar al aprovechamiento tipo establecido por el Plan General vigente para los dos cuatrienios.

2.2. ALTERACIONES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

Los suelos afectados por la presente modificación puntual presentan una situación urbanística diversa, al incidir:

- a) Suelo no urbanizable común, para el que se propone su alteración como suelo urbanizable sectorizado.
- b) Suelo urbanizable no programado (SUNP-ZH) para el que se propone su redelimitación, al quedar incorporada una, escasamente significativa, porción de suelo en el nuevo área de suelo urbanizable sectorizado SUS-CM-5.
- c) Sector de suelo urbanizable programado (UE-CM-4) para el que se propone su redelimitación, al quedar incorporado parte de su ámbito territorial en el nuevo área de suelo urbanizable sectorizado SUS-CM-5.

Ello obliga a que la presente Modificación no solamente incorpore las determinaciones del nuevo área de SUS-CM-5, sino que readapte el contenido urbanístico de las actuaciones contempladas en el Plan General vigente que se ven alteradas a consecuencia de la propuesta contenida en este documento. Estas alteraciones no son sustanciales y tienen como objeto exclusivo adaptar los parámetros urbanísticos de los suelos afectados a la superficie de la zona.

2.2.1 LAS NUEVAS DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-ZH.

Las determinaciones urbanísticas actuales del área SUNP-ZH, son:

- 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.

La Modificación Puntual incorpora al nuevo área SUS-CM-5 37.752 m2 incluidos en la delimitación original del SUNP-ZH, por lo que las nuevas determinaciones urbanísticas de esta área son:

- Superficie Total del ámbito. 652.248 m2.
- Superficie edificable total. 65.225m2.
- Edificabilidad máxima. 0,1 m2/m2.
- Usos Permitidos. Terciario.
- Nivel dotacional mínimo.

Espacios Libres. 163.062 m2 (25% del total).
SIPS. 40.000 m2.

Los objetivos de ordenación establecidos por el Plan General vigente para el área son:

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

Dichos objetivos son perfectamente asumibles y eficazmente cumplimentables con la nueva caracterización establecida para el área ya que:

1. La superficie del SUNP actual afectada por la redelimitación (37.752 m), se encuentra incluida dentro de un espacio identificado en las determinaciones gráficas del Plan vigente (Plano de calificación, usos, sistemas, alineaciones y rasantes. Ver planos de información) como zona de Protección de la Ribera del Mar. Concretamente se localiza en el contacto de esta zona con la carretera de los Caños a Zahora. No obstante, este ámbito se encuentra a una distancia considerable de la línea de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, por lo que, entendemos que el cumplimiento del objetivo de publicación del frente marítimo y su zona de servidumbre y protección no se ve, ni siquiera, mínimamente amenazado.

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. Con la actuación propuesta en la presente modificación puntual se refuerza de manera sustancial el objetivo general del área de publicación del entorno del dominio público marítimo terrestre, al quedar incorporados al sistema de espacios públicos del núcleo de Caños de Meca-Zahora una superficie considerable (27% del total del ámbito del SUNP-CM-5) en una localización vinculante, efectiva y realmente adyacente al dominio público.
3. La posición colindante a la carretera de Caños de Meca-Zahora del ámbito incorporado al nuevo área SUS-CM-5, se considera óptima para la localización de actividades singulares que coadyuven a fortalecer el carácter de eje básico de actividad que dicho elemento viario está progresivamente adquiriendo en el modelo urbano de Caños de Meca, donde las funciones complementarias de restauración, lúdicas-ocio, y hoteleras se encuentran de forma, prácticamente exclusiva, enclavadas en el frente a dicha arteria de comunicación. Por ello, se incorpora como determinación gráfica vinculante para el desarrollo del SUS-CM-5, la posición, en el frente a la carretera, de las reservas dotacionales que resulten reglamentariamente necesarias, parte de las cuales se implantan en el espacio afectado por la redelimitación del actual SUNP-ZH.

2.2.2. LAS NUEVAS DETERMINACIONES DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO UE-CM-4.

A. Determinaciones urbanísticas originales.

SECTORES	SUPERFICIE	USO GLOBAL	EDIFICAB.	SUP MAX EDIFICABLE	DENSIDAD	Nº MAX VIVIENDAS	TIPOLOGIAS	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	Residencial	0,25 m2/m2	70.400 m2	16 viv/Ha	450	Unif aislada y Plurif abierta	25.571 m2

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)



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 m2	5.000 m2	1.740 m2	1.160 m2	45.205 m2
UE-CM-3	20.107 m2	5.000 m2	2.040 m2	1.360 m2	52.261 m2
UE-CM-4	51.000 m2	5.000 m2	2.700 m2	1.800 m2	70.400 m2
TOTAL	87.748 m2	15.000 m2	6.480 m2	4.320 m2	167.866 m2

B. Las nuevas determinaciones del sector de suelo urbanizable programado UE-CM-4

La necesidad de establecer unas nuevas determinaciones para este sector de suelo urbanizable programado del Plan General vigente se fundamenta en la alteración superficial que se produce al extraer 19.422 m2 de la delimitación original del mismo para incorporarlos al nuevo Sector SUS-CM-5 del urbanizable sectorizado.

En base a esta circunstancia las determinaciones urbanísticas del sector quedan de la forma que, a continuación, exponemos:

Sector del SUP UE.CM.4			
Superficie			262.178 m2
Tipología			
	Colectiva A	Máximo	41.950 m2
	Unifamiliar UAS	Máximo	20.320 m2
Superficie edificable total			65.545 m2
Densidad Bruta			16vivienda/ha
Máximo nº viviendas			420.
Dotaciones:			

UE-CM-4	Espacios Libres	Educativo	Deportivo	SIPS	Viario estimado
	50.000 m2	5.000 m2	2.700 m2	1.800 m2	68.400 m2

Edificabilidad: 0,25 m2/m2
Aprovechamiento Lucrativo Total 78.420 UA

El nuevo cuadrado resultante es el siguiente:

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	262.178 m2	Residencial	0,25 m2/m2	65.545 m2	16 viv/ha	420	Unif aislada y Plurif abierta	25.571 m2

Como puede observarse no se ha alterado la calificación global (uso global, densidad máxima y edificabilidad máxima) establecida para el sector por el Plan General vigente.

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 garantizada al mantener los índices de complementariedad inicialmente regulados (10% para edificabilidad terciaria y 20% para usos hoteleros):

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 (6.545 m2 máximo)	Hotelero (20% de la edificabilidad general)

2.2.3. EL AREA DE REPARTO DEL SEGUNDO CUATRIENIO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. REDELIMITACIÓN Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Al verse alteradas las condiciones originales del sector UE-CM-4 se hace necesario comprobar la afección que dichas modificaciones van a provocar en el Area de Reparto en la que se encuentra incluida esta actuación del suelo urbanizable programado. Concretamente se trata del Area de Reparto correspondiente a la segunda etapa cuatrienal de esta clase de suelo (AR-SUP-2).

Con la voluntad de que la incidencia de la presente Modificación sea la menor posible en los ámbitos de las actuaciones urbanísticas previstas en el Plan General vigente, se adopta el criterio de mantener la denominación de Aprovechamientos Tipo utilizada en el momento de redactarse aquél.

A. Area de Reparto SUP-2. Situación actual.

- 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 primer cuatrienio son:

SGRV-2-CM: Variante a Caños de Meca.	74.000 m2.
SGRV-3-CM Los Caños - Zahora.	4.000m2.
SGRV-4-CM Curva Venta El Capi.	3.000 m2
SGRV-5-CM Acceso al Camping Caños de Meca.	4.000 m2
SGRV-6-CM Acceso norte a Zahora.	4.000 m2

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

- *Area de Reparto del segundo cuatrienio (SUP-2). Análisis de los Aprovechamientos.*

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

B. Area de Reparto SUP-2. Nuevas determinaciones.

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

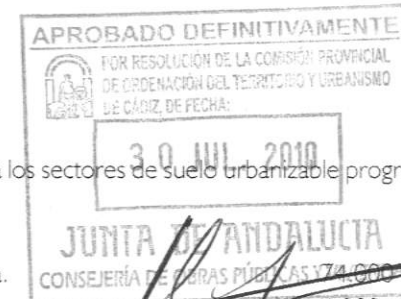
SUP-UE-B-1	175.000 M2
SUP UE-Z-1	30.800 M2.
SUP UE CM-2	180.822 M2
SUP CM-3	210.645 M2
SUP-CM-4.	262.178 M2
TOTAL SECTORES 2º CUATRIENIO.	859.445 M2

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO

EL DÍA 16 MAR 2010



EL LA SECRETARÍA



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

SGRV-2 CM: Variante a Caños de Meca.	74.000m2.
SGRV-3-CM Los Caños - Zahora.	4.000m2.
SGRV-4-CM Curva Venta El Capi.	3.000 m2
SGRV-5-CM Acceso al Camping Caños de Meca.	4.000 m2
SGRV-6-CM Acceso norte a Zahora.	4.000 m2

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

- *Area de Reparto del segundo cuatrienio (SUP-2). Análisis de los Aprovechamientos.*

La superficie de Area de Reparto del segundo cuatrienio del Suelo Urbanizable Programado es de 948.445 m2. En dicha cantidad se encuentra incluida la superficie correspondiente a los Sistemas Generales adscritos.

El Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto que resulta con las nuevas condiciones es 0,2736 UA/m2.

Como puede comprobarse la incidencia de la modificación en la determinación del aprovechamiento tipo es insignificante, dado que la alteración de la superficie total incluida en este Area de Reparto se sitúa en el 2% con respecto a la original.

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	43.092 UA	4.788 UA	5.714 UA
SUP UE -Z-1	9.310 UA	7.585 UA	842 UA	883 UA
SUP UE- CM-2	54.340 UA	44.525 UA	4.948 UA	4.867 UA
SUP UE-CM-3	63.861 UA	51.869 UA	5.766 UA	6.229 UA
SUP UE -CM-4	78.420 UA	64.559 UA	7.173 UA	6.688 UA
TOTAL	259.525 UA	211.630 UA	23.517 UA	24.381 UA

EL DÍA 16 MAR 2010



EL/LA SECRETARIO/A

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

- Viales, servidumbre de acceso al mar y aparcamientos.

En este ámbito no hay previsto la apertura de ningún vial rodado. Para asegurar el uso público del dominio marítimo terrestre y un buen acceso de cualquier persona hasta el mar, se dispondrá de una amplia zona de aparcamiento junto a la carretera a los Caños, con capacidad para 150 vehículos. Se respetarán los pies arbóreos existentes (acebuches), situando las plazas de aparcamiento previstas bajo copa o, en su caso, transplantando con todas las medidas técnicas que garanticen el éxito de la movilización, los pies arbóreos afectados a las zonas ajardinadas.

Paralelo a la carretera se creará un paseo arbolado con un carril para bicicletas, de este paseo saldrán dos paseos peatonales perpendiculares al mar, al menos uno de ellos permitirá el paso de tráfico rodado si fuese necesario hasta la zona de servidumbre de protección.

- Instalaciones previstas y/o afectadas. Red aérea de alta tensión.

Desde la subestación de Santa Lucía, se tenderá una línea nueva de A.T. hasta el sector. Ésta discurrirá por los soportes existentes, por tanto no implicará la colocación de nuevos. Este aspecto ha sido consensuado con la compañía suministradora Endesa.

Esta nueva línea llegará hasta la zona de infraestructuras del sector donde entrará en la E.T. de esta zona y además se convertirá en enterrada para formar la red de distribución en A.T. del sector.

Así mismo, se procederá al desvío y enterramiento de la línea aérea de alta tensión que atraviesa actualmente el sector para dar servicio al Faro de Trafalgar. Para ello se colocará un poste de transformación en la línea actual antes de su entrada al sector. A partir de este punto la línea pasará a ser enterrada, discurriendo su trazado por el límite del sector junto a la Ctra. a los Caños de Meca. Para atravesar el sector se utilizará el paso peatonal y de tráfico rodado eventual previsto. Desde aquí seguirá enterrado hasta el primer poste que hay actualmente al otro lado del sector, es decir, entre el sector y el mar. En este punto se colocará un poste de transformación de línea y seguirá por su trazado actual.

- Instalaciones previstas.

Para poder asegurar el buen funcionamiento de las actividades que se establezcan en este sector, y de acuerdo con el uso previsto, será necesario dotar al mismo de las instalaciones y servicios que se detallan a continuación.

Ocupación prevista.

A efectos de dimensionado y determinación de los servicios necesarios para el sector, a continuación se calcula la ocupación prevista.

- Uso hotelero

$$600 \text{ hab} \times (2 \text{ pers/hab}) = 1200 \text{ pers}$$

- Uso docente

$$6000 \text{ m}^2 \text{ terreno} \cdot 0,245 \frac{\text{const}}{\text{terreno}} \frac{1 \text{ pers}}{5 \text{ m}^2 \text{ const}} = 294 \text{ pers}$$

- Equipamiento social

$$3800 \text{ m}^2 \text{ terreno} \cdot 0,245 \frac{\text{const}}{\text{terreno}} \frac{1 \text{ pers}}{5 \text{ m}^2 \text{ const}} = 187 \text{ pers}$$

- Equipamiento comercial

$$3150 \text{ m}^2 \text{ terreno} \cdot 0,245 \frac{\text{const}}{\text{terreno}} \frac{1 \text{ pers}}{3 \text{ m}^2 \text{ const}} = 257 \text{ pers}$$

- Zona deportiva

$$4000 \text{ m}^2 \text{ terreno} \cdot 0,245 \frac{\text{const}}{\text{terreno}} \frac{1 \text{ pers}}{10 \text{ m}^2 \text{ const}} = 98 \text{ pers}$$

Por tanto, un total de 2036 personas como máximo.

Estación depuradora de aguas residuales (E.D.A.R.) y red de saneamiento.

En la zona prevista para infraestructuras, se ubicará una estación depuradora de aguas residuales con capacidad para el tratamiento de las aguas procedentes de los dos complejos hoteleros y del resto de zonas comerciales, docentes, social, etc.

Se dispondrá una red de alcantarillado, que dispondrá de un pozo de bombeo junto a cada parcela del sector para la conexión de la red interior de fecales. Desde estos pozos se bombearán las aguas hasta la E.D.A.R. mediante tuberías independientes. La salida de la E.D.A.R. tendrá dos destinos.

El agua depurada podrá utilizarse para riego del sector y para carga de cisternas de W.C. Para ello, se solicitará la autorización pertinente para la utilización de aguas depuradas.

Si existe un exceso de agua depurada sin demanda puntual de consumo, esta agua se enviará hacia los pozos de filtración dispuestos en el sector.

La E.D.A.R. será de última generación, de tipo cerrada, es decir en interior de edificación de forma que se puedan controlar la emisión de olores si en algún momento se produjera una avería en el sistema de depuración. Estará integrada paisajísticamente y se asegurará su estanqueidad.

Los sistemas de conducción de aguas residuales y pluviales serán separativos, tal como se grafica en planos.

La red de pluviales estará formada por sumideros y una canalización que los conducirá hasta los pozos de infiltración previstos en los puntos bajos.



ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES (E.D.A.R.) DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCION PROPUESTA

Se presenta a continuación el estudio de la estación depuradora de aguas para el tratamiento de aguas fecales. En concreto se trata de dos estaciones dispuestas en paralelo.

A. Desbaste

El agua residual a su llegada a la planta pasa a través de una reja de desbaste para separar del circuito de agua, los sólidos que esta puede arrastrar cuyo paso de luz es de 12 mm., como trapos, plásticos, maderas, etc.

B. Aireación

El agua después del tratamiento previo descrito pasa al recinto de aireación donde se efectúa el proceso de depuración propiamente dicho.

Mediante la aportación de oxígeno y la recirculación de fango biológico, se consigue la formación de un medio adecuado para el desarrollo de colonias microbianas de tipo aerobio, capaces de degradar la materia orgánica que contiene el agua residual.

El suministro de oxígeno se efectúa mediante la introducción de aire. El contacto entre el aire y el licor-mezcla, formado por el agua residual en fase de depuración introduciendo el aire dentro del líquido, o poniendo el líquido en contacto con el aire.

El coeficiente de transferencia entre el líquido y un gas obliga a que el oxígeno a suministrar sea superior al teóricamente necesario y en el caso de aireación prolongada se toma 2,2 Kg. De DBO5 (Oc.load).

El elemento que suministra el oxígeno debe agitar al mismo tiempo toda la masa líquida, ya que en caso contrario existirían puntos en los que ésta no estaría en contacto con el aire y por consiguiente no se lograría la formación de un medio aerobio.

El fango biológico que se recircula, colonias microbianas en fase de activación, permite la presencia en el recinto de aireación, de suficientes microorganismos para lograr la eliminación de la materia orgánica.

El tiempo de duración del proceso debe ser suficiente y suele ser aproximadamente de 18 a 24 horas.

C. Decantación secundaria

El Líquido mezcla, formado por el agua residual y fango activo, ya tratado biológicamente, pasa al recinto de decantación cuyo diseño está especialmente calculado para que la velocidad ascensional sea de 0,42 m/h., permitiendo de esta forma, que los flóculos por su mayor peso sedimenten en el fondo. Los paramentos laterales tendrán la suficiente inclinación para facilitar el deslizamiento de los mismos.

El agua clarificada fluye hacia la salida a través de un aliviadero, mientras el fango por su mayor peso, se deposita en el fondo, obteniendo con ello la separación deseada.

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO

EL DÍA 16 MAR 2010



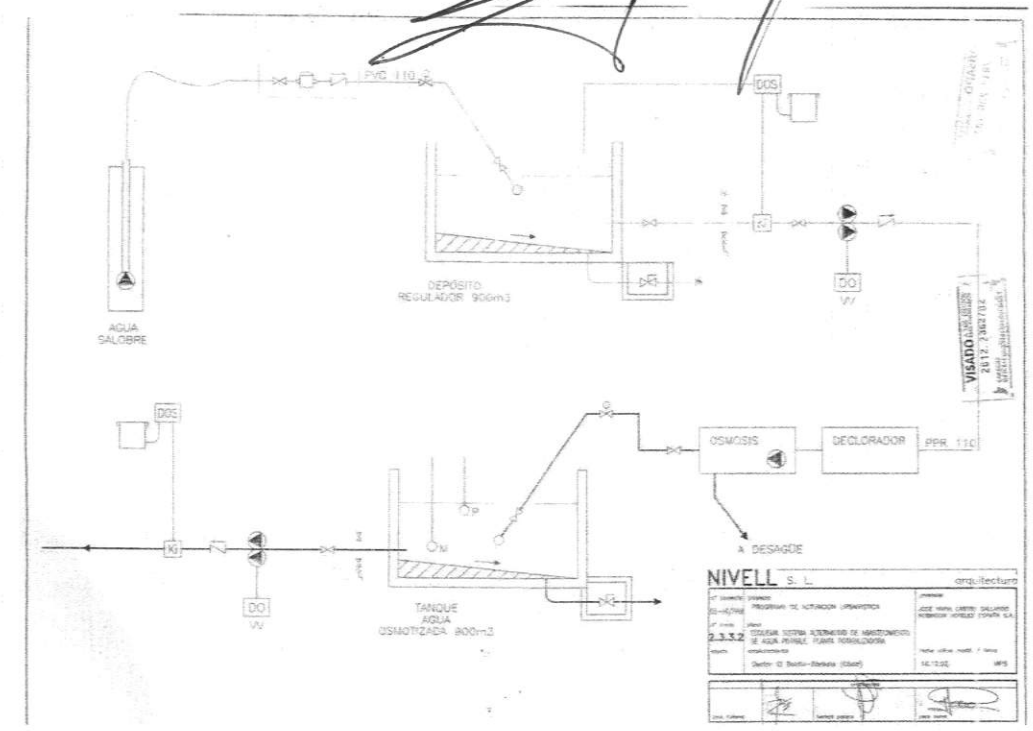
EL/LA SECRETARIO/A

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ, DE FECHA:
30 JUL, 2010
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

D. Recirculación y extracción de fangos

El fango sedimentado en el decantador se recircula al recinto de aireación para permitir, tal como se ha indicado, la activación del fango fresco y obtener así el tratamiento biológico deseado.

Cuando la concentración de fangos en la estación sea excesiva deberán extraerse para posterior deshidratación.



RENDIMIENTO QUE SE REQUIERE PARA EL VERTIDO

El proceso proyectado permite conseguir el cumplimiento de los valores mínimos definidos por el "Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo":

- DBO5 <25 mg/l
- Sólidos en suspensión <35 mg/l

CÁLCULOS DE LA E.D.A.R.

I. BASES DE CALCULO

Los datos de partida que nos han facilitado son:

- Tipo de red separativa
- Población equivalente 3.000 habitantes

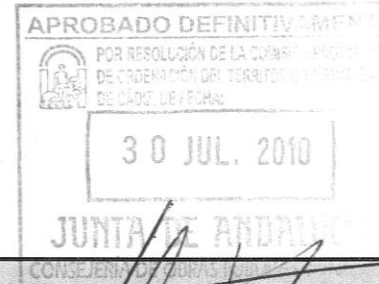
EL DÍA 16 MAR 2010



EL/LA SECRETARIO/A

DETALLE SISTEMA BETA-150

2 Uds. formadas cada una de ellas por:



- Dotación de agua / pers./día 200 l./hab./d

En función de los cuales tomamos como base las siguientes características:

- Demanda bioquímica de O₂ (DBO₅) 60 g./hab./d
- Sólidos en suspensión 75 g./hab./d

I.1. Caudales

- Caudal horario (Q₂₄) 25 m³/h
- Caudal diario 600 m³/d
- Caudal medio diario (Q₁₄) 43 m³/h
- Caudal máximo 7 m³/h

I.2. Cargas de DBO₅

- DBO₅ unitaria 60 g./hab./d
- DBO₅ total diario 180 kg/d
- Concentración 300 mg/l

I.3. Materias en suspensión.

- Materias en S. unitario 75 g./hab./d
- Materias en S. Totales 225 kg/d
- Concentración 375 mg/l

UD.	CONCEPTO
1	Reja de desbaste, luz de paso 12 mm tipo 800 RB.
<u>EQUIPOS DE AIREACIÓN</u>	
1	Conjunto de tubería de enlace entre la soplante y el recinto. Construida en tubo de polipropileno de Ø 50 mm. Incluye accesorios, elementos e fijación y conexión a la parrilla de distribución de aire.
1	Grupo motosoplante, para un caudal de impulsión de 292 m ³ /h, una presión de impulsión de 4 m.c.a., tapas y rotor o pistones de fundición GG-22. Accionamiento mediante motor eléctrico trifásico con una potencia de 7,5 kW incluso filtro de aire, silenciador de aspiración, válvula de retención, válvula de seguridad y válvula de retención, totalmente instalado y probado.
<u>EQUIPOS DE DECANTACION</u>	
1	Tolva de decantación OMS fabricada en P.R.F.V. de 6,4 m de diámetro y 4,5 m de altura. Provista de conexiones de entrada y salida. Con canal aliviadero y deflector Inox. AISI 304.
1	Bomba de emulsión tipo Mammunth
1	Anclaje y soportes para la base de la tolva Inox. AISI 304.

Posteriormente, y antes del reaprovechamiento de las agua de la E.D.A.R será necesario realizar un TRATAMIENTO TERCIARIO con las siguientes etapas y rendimientos, como mínimo:

1. Instalación de un turbidómetro antes de la entrada del agua al tratamiento, de manera que si se producen fallos en la EDAR no se permita la entrada del agua en el proceso de :

Tratamiento / almacenamiento / riego

Este instrumento, si se superan los valores :

- Color 20 mg / l escala Pt/Co
- Turbidez 10 mg / l Si O₂

dará un señal cerrando la válvula motorizada y no permitiendo la entrada de agua.

2. Instalación de un decontador lamelar, en el que se incorporarán :

- Dosificador policloruro de aluminio
- Agitador

EL DÍA 16 MAR 2010



EL/LA SECRETARIO/A

Agua potable. Alternativa I



de manera que se provoque una floculación y decantación inferior de los fangos y el rebose del agua limpia a una proceta de bombeo al filtro. Los fangos se eliminarán mediante purgas.

3. Instalación de un filtro de acero inoxidable autolimpiante, con una capacidad de filtración de :
10 MICRAS.

Antes de la entrada del agua al filtro se producirá una segunda dosificación de policloruro de aluminio (floculación) de manera que el resultado sea óptimo.

4. Dosificación de hipoclorito, a la salida del filtro y antes de la entrada del agua en el sistema de lagunaje.

La misión será :

- oxidar la materia orgánica residual que pudiera existir (Muy improbable).
- eliminación de microbús.

de manera que la calidad del agua sea, como mínimo :

DBO5	<	5 mg /l
S.S	<	5 mg /l
Cabiformes totales	○ (*)	
Estrptococos fecales	○ (*)	

(*) método de membranas filtrantes

Además deberá realizarse, de acuerdo con lo establecido en el :

Art 23 - Real Decreto 1138/1990 de 14/09/90 unos análisis :

- mínimo : cada mes
- normal : cada dos meses
- completo : cada año

UD	CONCEPTO
1	Red de distribución de aire en el fondo del tanque de aireación en PVC-10 at., d.50, con orificios para el perfecto acoplamiento de los difusores Roediger, instalado y comprobado.
40	Difusor de diagrama de neopreno Roediger para la producción de microburbujas, tamaño de las burbujas producidas 2 mm posibilidad de funcionamiento intermitente por la escasa penetración de agua residual en los difusores en situación de reposo. Instalado y probado.
1	Armario eléctrico para la protección, mando y control de la estación depuradora. Instalado y comprobado.

Se conectará a la red de agua potable que está actualmente en proyecto, cuya puesta en marcha esta prevista para finales del 2006. El trazado de esta tubería será siguiendo la Ctra. a los Caños de Huelva y se grafa en plano adjunto.

La tubería en proyecto llega hasta el límite del sector con el camping y será de fundición. Tendrá diámetro 350 mm hasta Zahora y 250 mm desde aquí hasta el Sector de El Baldío.

La cota del depósito que alimenta a esta tubería es de 58,00 m respecto al nivel del mar. Por tanto, tendrá presión suficiente para dar el suministro al sector.

Los parámetros de proyecto de esta tubería de alimentación son los siguientes.

CONDUCCIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA LOS CAÑOS/ZAHORA

Población 2025

punta	16.335 hab
equivalente	7.545 hab
Dotación	280 l/hab.día

Demanda 2025

día punta	4.574 m ³ /día
año	771.000 m ³ /año

Caudales 2025

día punta	53 l/s
día punta en Los Caños	26 l/s

Presión

Cota lámina agua en depósito	58,00 m
------------------------------	---------

Diámetro en conducción

Hasta Zahora	350 mm
Desde Zahora a Los Caños	250 mm

Al tratarse de una conducción principal, se realizará un único punto de derivación para todo el sector. Desde este punto de conexión se realizará una red interior al sector para abastecer a los diferentes puntos de consumo. Junto a cada parcela se dejará una arqueta de conexión de abonado.

Agua potable. Alternativa 2

No obstante, y en previsión de que esta conducción prevista no llegase a tiempo para poder abastecer el sector en el momento de su puesta en marcha, se contempla como solución alternativa la instalación de una planta potabilizadora de agua que se detalla a continuación.

El agua potable que alimentará el complejo se obtendrá de un pozo de agua salobre. Se ha previsto una población de 3.000 habitantes, a razón de 200 litros por habitante y día.

El agua del pozo se almacenará en un pozo regulador donde se tratará a través de un proceso de cloración.

Posteriormente se someterá el agua a un proceso de ósmosis inversa, después del cual el agua será distribuida a los diferentes puntos de consumo.

Los equipos de ósmosis inversa basan su funcionamiento en el proceso físico de la ósmosis, por el cual dos soluciones de distinta concentración separadas por una membrana semipermeable igualan sus concentraciones al pasar el disolvente de la solución más diluida a la más concentrada. La ósmosis inversa, como su nombre indica, simplemente invierte este proceso mediante la aplicación de una presión en la disolución más concentrada obligando a parte del disolvente a atravesar la membrana semipermeable quedando las impurezas y sales en la parte concentrada. El resultado obtenido es un agua con muy pocas sales disueltas apta para el consumo humano, animal, riego, industria, etc, o como base de tratamientos posteriores más sofisticados.

El gran caudal de nuestra instalación nos obliga a disponer de dos plantas, cada una de las cuales se compone:



UD	CONCEPTO
1	Carcasa portacartuchos construida en polipropileno modelo BIG-ONE 40" con mecanismo de cierre y soporte en acero AISI 304, presión de trabajo 8 bar. Completa con cartucho construido con polipropileno "Met blown" de tipo alimenticio, capacidad hasta 50 m ³ /h, con doble grado de filtración 5-20 micras y eficiencia de filtración 95% nominal, o bien 99,9% absoluta.
1	Bomba multicelular vertical en acero inoxidable, modelo CRN32-9, GRUNDFOS, de 15 CV 380-415 V III para suministrar un caudal de 17 m ³ /h a 15 Kg/cm ² .
15	Membranas 8040 en poliamida TFC-HIGH REJECTION en dos etapas para una producción de 11 m ³ /h.
3	Contenedores de presión para 5 membranas cada uno completo con accesorios y conexiones, de toma lateral.
4	Rotámetros para la medición y control del caudal de permeado, rechazo y circulación.
1	Cuadro eléctrico de potencia para alimentación del equipo y protección de la bomba.
1	Microprocesador para el control del equipo. Incluye sistema de control de nivel y presión en alimentación módulo membrana. Sistema de lavado periódico de las membranas "stand by" y paradas. Conductivímetro y sonda conductividad.
2	Válvulas de diafragma 2" para la operación de alimentación del equipo.
2	Electroválvulas de 3 vías 1/8" piloto para el control de las válvulas de diafragma mediante la señal eléctrica del microprocesador.
1	Válvula motorizada de 2" para el "flushing" o lavado de membranas. Válvulas de bola en inoxidable para regulación de los caudales de la bomba, recirculación y rechazo.
	Manómetros para control de la presión de entrada y salida de filtro, bomba y contenedores de membrana.
	Bancada de soporte en acero inoxidable.

CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN

Caudal producto	=	11.000 l/h
Caudal rechazo	=	5.300 l/h
Caudal recirculación	=	600 l/h
Caudal alimentación	=	16.300 l/h
Conversión	=	65%
Temperatura aporte	=	18°C
Presión mínima aporte	=	1.5 Kg/cm ²
Potencia instalada	=	15 CV
Alimentación bomba	=	380-415V III
Tensión programador control	=	220V
Tensión cuadro eléctrico	=	11.000 l/h
Dimensiones		

EL DÍA 16 MAR 2010



EL/LA SECRETARIO/A

Red de G.L.P. canalizado

Alto	1.550 mm
Ancho	5.550 mm
Fondo	1.000 mm

Límites de empleo

Temperatura	10-35 °C
Presión	2-4 Kg/cm ²

Red de telefonía

Actualmente existe una red de telefonía en instalación aérea con postes. Para dar servicio de telefonía se procederá a la canalización subterránea de estas líneas. El punto de transformación de aérea a subterránea será en el primer poste que quede fuera del sector.

Se instalará una red de acuerdo con lo establecido en la norma UNE 133.100 de Infraestructuras de Telecomunicaciones de Planta Exterior. Estará formada por una canalización de 4 tubos de diámetro DN110 con arquetas intermedias de tipo D y M, tal como se graña en los planos adjuntos.

Estas canalizaciones que comunicarán la zona de infraestructuras con el resto del sector, permitirán la conexión de los futuros abonados, sin necesidad de obra civil ni de instalaciones vistas. Toda esta infraestructura ha sido consensuada con la compañía Telefónica para asegurar la compatibilidad de la interconexión con sectores vecinos, la reconversión de los existentes y el suministro futuro según las previsiones de demanda del sector.

Red de media tensión

Se dispondrá una red de media tensión para dar suministro eléctrico al sector. Esta línea se conectará a la subestación de la Compañía Sevillana Endesa en la zona de Santa Lucía, en Vejer de la Frontera. El trazado de esta línea será aéreo por los postes existentes que soportan actualmente la línea que da suministro al Faro de Trafalgar.

Esta línea aérea acometerá a una estación transformadora situada en la zona de infraestructuras. Esta E.T. de compañía servirá para dar suministro en B.T. a la zona de infraestructuras y deportiva y como entrada/salida de la red de M.T.

Por tanto, la red de M.T. saldrá desde esta E.T. e irá conectando el resto de E.T. de compañía y de abonado dispuestas por el sector.

Red de baja tensión

Se dispondrá una red para el paso de cables de B.T. para aquellos locales en que se prevé que tendrán suministro en B.T.

Para ello se dejarán una canalización formada por cuatro tubos DN160 y las correspondientes arquetas junto a los puntos de suministro y en aquellos puntos necesarios para el registro. Los cables se pasarán posteriormente por esta canalización en función de las necesidades reales de cada suministro.

Se dispondrá de una red de gas propano canalizado. Para ello se ubicará la central de almacenamiento formada por dos depósitos enterrados en la zona de infraestructuras. En la boca de carga situada en esta zona se realizará el llenado de éstos.

El uso de G.L.P. estará previsto para uso de servicios de los complejos hoteleros (cocinas y lavanderías) así como para la zona de equipamiento, en los que se prevé también el uso para calefacción.

- Cálculo del volumen de almacenamiento

La capacidad necesaria de los depósitos del centro de almacenamiento de la urbanización se calcula a continuación.

Las hipótesis de cálculo son las siguientes:

- Autonomía 15 días
- 2736 habitantes
- 260 kg hab/año
- Gas propano comercial



$$M(\text{kg/hab.día}) = 260 \frac{\text{kg}}{\text{año}} \cdot \frac{0,6 \text{ mes}}{5 \text{ mes}} \cdot \frac{1 \text{ mes}}{30 \text{ días}} = 1,04 \frac{\text{kg}}{\text{hab.día}}$$

$$V(\text{m}^3) = 1,04 \frac{\text{kg}}{\text{hab.día}} \cdot 15 \text{ días} \cdot 2736 \text{ hab} \cdot \frac{1}{0,850,8510 \text{ kg/m}^3} = 123 \text{ m}^3$$

Red de hidratantes contra incendios

La urbanización se dotará de una red de hidratantes exteriores, situados en lugares fácilmente accesibles y de forma que la distancia medida entre ellos por espacios públicos no supere los 200 m.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes permitirá el uso simultáneo de los consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 10 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a.