



APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Trisvaneuh PLENO
EN SESIÓN DE 14-12-2020
Fdo.: *[Signature]* SECRETARÍA GENERAL

Los BARRIOS

DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE LOS BARRIOS

DOCUMENTO I. MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN.

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Ponencia PLENO
 EN SESIÓN DE 14.2.2020
 Fdo.: SECRETARIO GENERAL



DOCUMENTO I. MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN.

- 0. INTRODUCCIÓN Y OBJETO.
- 1. CUMPLIMIENTO DE SUSPENSIÓN RELACIONADAS CON CUESTIONES DE INCIDENCIA TERRITORIAL.
- 2. CUMPLIMIENTO DE OBSERVACIONES A DETERMINACIONES SUSPENDIDAS RELACIONADAS CON LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO
 - 2.1. CONSIDERACIONES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE.
 - 2.2. SUBSANACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANIZABLE.
 - 2.3. SUBSANACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANO.
- 3. RESPECTO A LOS INFORMES SECTORIALES
 - 3.1. DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE.
 - 3.2. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA.
 - 3.3. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS.
 - 3.4. INFORME DE LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA.
 - 3.5. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE.
 - 3.6. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS.

ANEXO 1. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR DE CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES FORMULADAS EN EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA AL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS BARRIOS APROBADO INICIALMENTE EL 8 DE ENERO DE 2018.

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. LISTADO
- III. ALEGACIONES
- IV. ALEGACIONES PRESENTADAS FUERA DE PLAZO

ANEXO 2. ANÁLISIS DE LOS INFORMES SECTORIALES DE LAS ADMINISTRACIONES AL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA C.P.O.T.U. AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS BARRIOS.

INFORME DE LA SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE DIRECCIÓN GENERAL DE LA SOSTENIBILIDAD DE LAS COSTAS.

INFORME SECTORIAL DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO Y DEPORTE DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CÁDIZ.

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DEL ESTADO

INFORME SECTORIAL DE AGUAS AL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA C.P.O.T.U. AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS BARRIOS.

ANEXO 3. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR DE CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES FORMULADAS EN EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA AL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS BARRIOS APROBADO INICIALMENTE EL 8 DE ENERO DE 2018, PUBLICADO EN EL PORTAL DE TRANSPARENCIA DE ETSE AYUNTAMIENTO CON FECHA 1 DE JUNIO DE 2020, POR EL PLAZO DE UN MES.

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. LISTADO DE ALEGANTES
- III. ALEGACIONES

DOCUMENTO II. NORMAS URBANÍSTICAS: PRECEPTOS QUE PRECISAN SUBSANACIÓN

DOCUMENTO III. ANEXOS DE NORMAS URBANÍSTICAS: ACTUACIONES QUE PRECISAN SUBSANACIÓN DE SUS FICHAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO IV. PLANOS OBJETO DE SUBSANACIÓN

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

Por encargo del Ayuntamiento de Los Barrios este trabajo ha sido realizado por TERRITORIO Y CIUDAD SLP, bajo la responsabilidad del siguiente Equipo Redactor:

Dirección y adjuntos a la dirección:

Manuel A. González Fustegueras. Arquitecto y urbanista.

Sebastián Olmedo Pérez. Licenciado en Derecho.
Pedro Górgolas Martín. Arquitecto y urbanista.
Andrés Luque Ramos. Arquitecto Técnico.

Coordinación:

Juan Carlos Puerto Andrades. Arquitecto.

Equipo Base:

Reyes Pata Vila. Arquitecta.
Juan Antonio Lobato Becerra. Arquitecto y Graduado en Sociología.
Miguel González Márquez. Licenciado en Historia y Doctor en Antropología Urbana.
María Gertrudis Márquez Sánchez. Licenciada en Historia del Arte y Máster en Arqueología.
Javier Lastre Benítez. Economista.
María Victoria Ruíz Pomar. Economista.
Juan de Dios Olmedo Pérez. Sistemas infográficos, maquetación y edición.
Cristóbal Muñoz García. Técnico Superior en Construcción.
Francisco Javier Pedro Jiménez. Técnico Superior en proyectos de edificación.

Colaboradores:

URBE ÓPTIMA SL. Sostenibilidad económica y financiera. Marco inversor del modelo y generación de empleo.





0

MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE LOS BARRIOS

INTRODUCCIÓN Y OBJETO.

DOCUMENTO I. MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Posición de acuerdo PLENO
EN SESIÓN DE 14 de Mayo
Fdo.: *[Signature]* SECRETARÍA GENERAL




La Resolución de 22 de abril de 2008 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en adelante (C.P.O.T.U.) de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se **aprueba definitivamente, de manera parcial**, el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Los Barrios, de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante (LOUA) establece en el punto Segundo que las **determinaciones**, del PGOU recogidas en el Anexo 1 de la Resolución de 2008 ,a las que hace referencia concreta **,se encuentran suspendidas**; hasta tanto se proceda a su subsanación, bien **mediante su adecuada justificación o mediante su corrección**.

Así mismo, se expone en el punto Tercero del Texto de la Resolución de 2008 que el Ayuntamiento de los Barrios deberá elaborar un **Documento de Cumplimiento** de la misma, con el contenido de la subsanación de todas las consideraciones formuladas en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Cádiz con fecha 18 de abril de 2008.

Las cuestiones contempladas se dividen desde el punto de vista sistemático en:

1. Consideraciones de Incidencia Territorial.
2. Determinaciones relativas a la clasificación del Suelo.
3. Consideraciones, subsanaciones y observaciones relacionadas con el Cumplimiento de los Informes Sectoriales emitidos al Plan General de de Ordenación Urbanística de Los Barrios. En concreto:
 - 3.1. Consideraciones derivadas de la Declaración de Impacto Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente.
 - 3.2. Observaciones provenientes del informe de la Consejería de Cultura.
 - 3.3. Condicionantes resultantes del Informe de la Dirección General de Costas.
 - 3.4. Subsanaciones derivadas del Informe de la Agencia Andaluza del Agua.
 - 3.5. Observaciones correspondientes al Informe de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.

3.6. Subsanaciones procedentes del informe de la Dirección General de Carreteras.

El presente Documento se elabora con el objeto de dar cumplimiento a las subsanaciones requeridas en la Resolución de la CPOTU de 22 de abril de 2008 y está compuesto por:

- Documento I Memoria del Documento de Cumplimiento de la Resolución.
- Documento II Normas Urbanísticas: preceptos que precisan subsanación
- Documento III Anexos de Normas Urbanísticas: actuaciones que precisan subsanación de sus fichas urbanísticas
- Documento IV Planos objeto de subsanación

A fin de clarificar el alcance de las subsanaciones, en el Documento I (Memoria de Cumplimiento) se explicita el motivo de su cuestionamiento en la Resolución del 2008, la propuesta de su corrección que se formula ahora -sea mediante una alteración de su redacción o mediante una clarificación-, subrayando el contenido preciso de los preceptos de las Normas Urbanísticas que han sido objeto de subsanación. En el caso de que dicha subsanación requiera la eliminación de determinaciones; se incorpora en esta Memoria la referencia del apartado o inciso que es objeto de supresión, realizando una indicación de tachado.

En el Documento II, ya se incorpora exclusivamente la redacción final propuesta del precepto de las Normas Urbanísticas resultante de la subsanación. La misma sistemática se emplea cuando de lo que se trata de corregir son determinaciones suspendidas contenidas en el Anexo de Normas Urbanísticas o en los Planos de Ordenación; expresando , según se ha puesto de manifiesto en el Documento I (Memoria) el objeto y fundamentación de la suspensión, así como la solución propuesta para su cumplimiento; e incorporando en el Documento III ,el contenido resultante, si la subsanación se refiere a las Fichas de los Ámbitos de actuaciones (Anexos de Normas Urbanísticas) o bien, en el Documento IV si la subsanación se refiere a los planos de ordenación.

Así mismo, incorpora la presente Memoria dos documentos anexos. El primero de ellos relativo al informe del equipo redactor a las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública al que fue sometido el Documento de Cumplimiento de la Resolución

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Parcialmente PLENO
EN SESIÓN DE *14-12-2020*
Fdo.: *[Signature]* SECRETARIO GENERAL



de la C.P.O.T.U al Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios. Y, el segundo correspondiente con el análisis de los informes emitidos por las Administraciones con competencias en materias con incidencia en el territorio respecto al contenido del Documento de Aprobación Inicial del Cumplimiento de la Resolución de la C.P.O.T.U al Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, aprobado por acuerdo Plenario el 8 de enero de 2019.El referido Anexo, incorpora propuestas de subsanación del Documento de Cumplimiento aprobado inicialmente, como consecuencia del cumplimiento de los informes sectoriales, que complementan en su caso, las ya existentes en el capítulo 3 de la Memoria del presente Documento de Cumplimiento de la C.P.O.T.U, así como, mejoras o subsanaciones del Documento de Normas Urbanísticas y los Planos del Plan General. En el Documento II de Normas urbanísticas las referidas mejoras se identificarán en color azul.



1

MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE LOS BARRIOS

CUMPLIMIENTO DE SUSENSIONES RELACIONADAS CON CUESTIONES DE INCIDENCIA TERRITORIAL.

DOCUMENTO I. MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Provisionalmente PLENO
EN SESIÓN DE 14/12/2023
Fdo.: *[Signature]* SECRETARIO GENERAL

Una única observación realiza la CPOTU al PGOU de Los Barrios con incidencia territorial y se refiere a la conveniencia de incorporar la duplicación del actual nudo de la A-7 de Los Cortijillos para mejorar la conectividad al área de Guadacorte-Palmones-Cortijillos.

En efecto, sobre esta cuestión se pone de manifiesto en la Resolución del CPOTU de abril de 2008 que "en el área de Guadacorte-Palmones-Cortijillos, se concentra la mayor movilidad de carácter metropolitano, ya que se mezclan los desplazamientos por trabajo, ocio, comercio y en menor medida, residencia. Por ello resulta conveniente duplicar el nudo de la A-7 (N-340) de los Cortijillos, que recoge elevados índices de tráfico y en el que se forman importantes retenciones en las horas punta, del mismo modo que se ha previsto y ejecutado la duplicación del nudo de Guadacorte".

La Resolución estima oportuno que se contemple en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios una actuación viaria en la Autovía A-7, a la altura núcleo de Los Cortijillos, consistente en la mejora del actual enlace "tipo pesa" existente en la A-7 de los Cortijillos, a fin de mejorar la movilidad y accesibilidad entre uno de los principales viarios urbanos del municipio de Los Barrios, con uno de los canales de comunicaciones viarias de articulación territorial (A-7)

Pues bien, con la finalidad de dar cumplimiento a esta determinación, se incorporará en la Memoria de Ordenación del Texto Refundido de la Revisión del PGOU, concretamente en el capítulo correspondiente a los sistemas generales de articulación territorial, la conveniencia de duplicar el nudo viario existente en la Autovía A-7 (antigua carretera Nacional N-340), a la altura del núcleo de Cortijillos con el siguiente tenor literal:

"1.3.2. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL

A. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN: LA ACCESIBILIDAD, LA MOVILIDAD Y LA ARTICULACIÓN TERRITORIAL

[...]Acciones.



Imagen de ampliación del Nudo de la A-7, a la altura de la urbanización Los Cortijillos

[...]Se prevé, con carácter indicativo, la duplicación del actual nudo de Los Cortijillos utilizando la misma solución que la empleada en la ejecución del enlace de Guadacorte. Es una actuación que no se incorpora a la programación del Plan, vinculándose su ejecución a la disponibilidad financiera de la Administración responsable"

Así mismo, se incorpora a los **Planos de Ordenación (tanto estructural como detallada) de la Revisión del PGOU**, la mejora del actual enlace de los Cortijillos, adoptando una solución similar a la empleada en la ejecución del enlace existente de Guadacorte, es decir, mediante la ampliación del tablero, situado a distinto nivel que la Autovía, el cual une las dos glorietas cuyo diámetro se ve levemente modificado. En cualquier caso, las alineaciones del Plan se entenderán indicativas y su trazado final será el resultante del estudio informativo y del proyecto aprobado por la Administración responsable.





APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Donación PLENO
EN SESIÓN DE 14-12-2020
Fdo. L. SECRETARIO GENERAL



2

MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE LOS BARRIOS

CUMPLIMIENTO DE OBSERVACIONES A DETERMINACIONES SUSPENDIDAS RELACIONADAS CON LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DOCUMENTO I. MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN

- 2.1. CONSIDERACIONES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE.
 - 2.1.1. SUBSANACIONES RELATIVAS AL TÍTULO XII, RÉGIMEN DEL SUELO SUELO NO URBANIZABLE DE LAS INULI PGOU.
 - 2.1.2. LA SUBSANACIÓN REFERENTE AL TRAZADO DEL TRAMO B-6 DE LA VARIANTE SUR DEL CORREDOR INFRAESTRUCTURAL
- 2.2. SUBSANACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANIZABLE.
 - 2.2.1. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON EL TÍTULO XI, RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.
- 2.3. SUBSANACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANO.
 - 2.3.1. SUBSANACIONES RELATIVAS AL ÁMBITO DE LAS PRESAS.
 - 2.3.2. SUBSANACIONES RELATIVAS AL ÁMBITO DE POZO MARÍN.
 - 2.3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PARCELA INDUSTRIAL A LA ALTURA DEL NUDO DE GUADACORTE.
 - 2.3.4. SUBSANACIONES RELATIVAS AL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DE USOS COMPLEMENTARIOS EN LAS ZONAS VERDES LOCALES Y EN LOS PARQUES URBANOS



2.1. CONSIDERACIONES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE.

2.1.1. SUBSANACIONES RELATIVAS AL TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO SUELO NO URBANIZABLE DE LAS NNUU PGOU.

A. SUBSANACIÓN DEL ARTÍCULO 12.1.6 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE LOS BARRIOS.

La Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 2008 suspende la redacción del apartado 2 del artículo 12.1.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Los Barrios donde se recogen las directrices para evitar la formación de núcleo de población en el Suelo No Urbanizable.

Pues bien, en el presente Documento de Cumplimiento se procede a completar el contenido del apartado 2 del artículo 12.1.6 de las Normas Urbanísticas incorporando la determinación relativa a la separación mínima de 500m de las edificaciones o instalaciones implantadas en este tipo de suelo respecto a de cualquier núcleo de población

Por ello, el apartado 2 del artículo 12.1.6 de las Normas Urbanísticas quedará con la siguiente redacción:

"Artículo 12.1.6. Condiciones Generales de la Edificación.

[...]2. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ellos las edificaciones cualquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 10 metros de los linderos de la finca, a 50 metros de la edificación más cercana y a 500 metros de parcelas lucrativas del Suelo Urbano y/o Suelo Urbanizable Sectorizado, sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Específicas que regulan los uso en el suelo no urbanizable. [...]"

B. SUBSANACIÓN LETRA F) APARTADO 3.A DEL ARTÍCULO 12.2.6 DE LAS NNUU DEL PGOU.

La Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 2008 suspende la regulación contenida en la letra f. del apartado 3.A. del artículo 12.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios por considerar que "los porcentajes de edificabilidad establecidos en el

citado precepto resultan muy elevados "y por consiguiente "deberán ser disminuidos".

Se comprueba que la redacción de la letra f. del Apartado 3.A. de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado por el Ayuntamiento de Los Barrios y sometido a la Resolución de la C.P.O.T.U es la siguiente:

"f. Edificabilidad Máxima: Una superficie equivalente al quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela".

Sin embargo, la Resolución cuestiona la edificabilidad establecida por el Plan General para las Industrias no compatibles con el medio urbano, por considerarla elevados.

Por tanto, se procede a cumplimentar esta cuestión, reduciendo, por una parte, en un 5% el porcentaje de la superficie equivalente de la superficie de la parcela y, por otra, el porcentaje de máxima ocupación.

En consecuencia, se mejora la redacción de la letra f y g, del apartado 3.A. del artículo 12.2.6 de las Normas Urbanísticas, con la siguiente redacción:

"Artículo 12.2.6. Usos de carácter industrial en el Suelo No Urbanizable.

[...]A. Industrias no compatibles con el medio urbano...

f. Edificabilidad Máxima: Una superficie equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.

g. Ocupación máxima: El diez por ciento (10%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.[...]"

C. SUBSANACIONES DE LAS LETRAS D) Y F) DEL APARTADO 3.B DEL ARTÍCULO 12.2.6 DE LAS NNUU DEL PGOU DE LOS BARRIOS.

La Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 2008 suspende, por una parte, las letras d y f del apartado 3.B del artículo 12.2.6 de las Normas Urbanísticas relativo a las Grandes Industrias de difícil implantación en el medio urbano del municipio de Los Barrios.



La resolución cuestiona, por una parte, la condición de separación, de las Grandes Industrias implantadas en el Suelo No Urbanizable, a los suelos urbanos y urbanizables; poniendo de manifiesto que "la consideración de separación a suelo urbano o urbanizable de al menos 1000 metros del suelo urbano o del urbanizable con uso global residencial debe de ampliarse para suelos urbanos o urbanizables con cualquier uso. Y, por otra, que "se reduzca los porcentajes máximos de edificabilidad establecidos en el precepto". Exigiendo su reducción.

Pues bien, para dar cumplimiento a dichos requerimiento de la Resolución en relación con las letras d y f del apartado 3.B. del artículo 12.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, las referidas disposiciones quedarán en el documento de cumplimiento con la siguiente redacción:

"Artículo 12.2.6. Usos de carácter industrial en el Suelo No Urbanizable.

[...]B. Grandes Industrias de difícil implantación en el suelo urbano...

d. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil metros del suelo urbano o del urbanizable.

f. Edificabilidad máxima: Una superficie equivalente al doce por ciento (12%) de la superficie de la parcela. En parcelas superiores a quince (15) hectáreas podrá edificarse una superficie equivalente al quince por ciento (15%), y en las mayores a quince (15) hectáreas, hasta el veinticinco por ciento (25%). [...]"

D. LAS SUBSANACIONES DE LA LETRA D) DEL APARTADO 5 DEL ARTÍCULO 12.2.7 DE LAS NNUU DEL PGOU DE LOS BARRIOS.

La Resolución de C.P.O.T.U. de Cádiz de 2008 cuestiona la letra d del del apartado 5 del artículo 12.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General, relativo a los Campos Golf y a las edificaciones complementarias a ellos vinculadas sobre la exención de formación de núcleo de población, exigiendo la Resolución que se elimine dicho determinación.

Pues bien, con la finalidad de dar cumplimiento a este apartado de la Resolución de 2008, se procede a eliminar la letra d del apartado 5 del citado artículo.

"Artículo 12.2.7. Usos de equipamiento privado, recreativo, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio.

[...]Campos de Golf

~~[...] Para la implantación de campo de golf, y las edificaciones complementarias a ellos vinculadas, no serán exigibles las normas establecidas con carácter general en este Plan sobre eliminación de riesgos de formación de núcleos de población, respecto a separación a los suelos urbanos y urbanizables y otras edificaciones existentes.~~

E. LAS SUBSANACIONES DEL APARTADO 2 DEL ARTÍCULO 12.2.8 DE LAS NNUU DEL PGOU DE LOS BARRIOS.

La Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 2008 suspende, la regulación contenida en el apartado 2 del artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas relativo al Uso de Vivienda Agropecuaria.

En efecto, la Resolución de 2008, considera que "la parcela mínima establecida por la Revisión para la implantación de una vivienda vinculada a la explotación agraria en secano (6 Has), así como, en regadío (3 Has) resulta insuficiente". No determina la resolución en qué cuantía estima esa insuficiencia. Debe tenerse presente que las superficies exigidas originariamente por el PGOU son muy superiores que las mínimas para segregaciones por la legislación agraria.

No obstante, teniendo en cuenta el referido requerimiento de la Resolución sobre la insuficiencia de la superficie de la parcela para una vivienda a la explotación; se propone en el presente Documento de Cumplimiento ampliar la superficie de parcela mínima para la implantación de viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria. Por ello, se adapta la redacción del apartado 2 del citado precepto con la siguiente redacción:

"Artículo 12.2.8. Uso de vivienda Agropecuaria

[...]2. Condiciones de la parcela y edificabilidades máximas.

- Parcela mínima vinculada: única y contigua de (7) hectáreas en secano y tres con cinco (3,5) en regadío



F. LAS SUBSANACIONES DEL APARTADO 4 DEL ARTÍCULO 12.2.1 DE LAS NNUU DEL PGOU DE LOS BARRIOS.

En la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 2008 se pone de manifiesto que " la parcela mínima deberá aumentarse y justificar que las nuevas dimensiones propuestas cumplen con lo establecido en el artículo 52.1.B) b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Toda parcela que sea superior a la mínima exigida por la legislación agraria es susceptible de ser destinadas al uso agropecuario, y éste uso puede requerir y hacer necesario la implantación de naves y almacenes vinculados a dicho uso; la proporcionalidad y correspondencia deberá justificarse en cada expediente a la vista del caso concreto; no obstante, como criterio de correspondencia y proporcionalidad se establece una edificabilidad máxima en función del tamaño de la finca. En consecuencia, se clarifica la redacción del apartado 4 del artículo 12.2.1 de las Normas Urbanísticas con el siguiente tenor literal:

"Artículo 12.2.1. Clase de Suelo

[...]4. ~~La parcelas mínimas, a efectos urbanísticos, para la implantación de las edificaciones agrícolas, ganaderos o forestales será coincidente~~ podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor que la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria, siempre que se acompañe de informe de la Administración competente en agricultura. En todo caso, cuando se trate de parcelas históricas de menor superficie, se podrá autorizar la edificación siempre deberá quedar garantizado su destino a explotación agrícola y que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca. Si bien, en ningún caso la edificación podrá ocupar más del 5% de la superficie de la parcela y justificarse su correspondencia y proporcionalidad con las necesidades de producción de la finca. No obstante, los simples cuartos de aperos no podrán ocupar más del 1% de la parcela."

2.1.2. LA SUBSANACIÓN REFERENTE AL TRAZADO DEL TRAMO B-6 DE LA. VARIANTE SUR DEL CORREDOR INFRAESTRUCTURAL

En la Resolución de C.P.O.T.U. de Cádiz de 2008 se condiciona el trazado del Tramo B-6 del Sistema General Viario de Nivel Interurbano, que discurre parte del mismo por las vegas del Río Guadacorte y Palmones, al informe preceptivo del Ministerio de Fomento

Ha de recordarse que el citado corredor infraestructural (SG-RVB-6) que resuelve la nueva entrada a la barriada de Palmones y garantiza su articulación con el núcleo de Los Barrios había sido modificado su trayectoria, con la finalidad de dar cumplimiento al Informe de Fomento emitido con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, discurriendo mayoritariamente en paralelo a la Autovía A-7 y sin invadir la zona de servidumbre de protección del dominio público hidráulico de los citados cursos fluviales / Río Palmones y Río Guadacorte).

En base a lo anterior, el levantamiento de la suspensión que pesa sobre el citado sistema general viario quedará supeditado al informe favorable que al respecto emita el Ministerio de Fomento, cuyo análisis se realiza en el apartado del presente Documento relativo al cumplimiento de los Informes Sectoriales al Plan General de los Barrios.

2.2. SUBSANACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANIZABLE.

2.2.1. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON EL TÍTULO XI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

A. SUBSANACIONES RELATIVAS A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS GENERALES PARA LA SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

En la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de de 2008 se establece la siguiente consideración sobre las condiciones para la sectorización relativa a que los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado, "no podrán sectorizarse hasta que no hayan transcurrido un periodo de al menos 8 años, o bien, hasta que el correspondiente Plan de Ordenación del Territorio Subregional los califique como ámbitos de Interés Supramunicipal. Asimismo se recoge en la Resolución de 2008 un requerimiento sobre que la referida determinación" deberá ser recogida en la Normativa del Plan General y en las fichas".

En relación con el requerimiento de la Resolución sobre el suelo urbanizable no sectorizado, se constata que la redacción del apartado 1 del artículo 11.2.2 de las Normas Urbanísticas aprobado por la Ayuntamiento en marzo de 2008 y sometido a la Resolución de la CPOTU era la siguiente:



"Artículo 11.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1.[...] Se priorizará el desarrollo de los ámbitos del suelo urbanizable de carácter estratégico e interés autonómico de conformidad con las directrices del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar, pudiendo procederse a su sectorización en el momento en que se apruebe este Plan Subregional, debiendo ajustarse el Plan de Sectorización a los requerimientos establecidos por este.[...]"

En efecto, el Plan General de Los Barrios de 2008 da respuesta a la consideración necesaria para proceder a la sectorización para las áreas del suelo urbanizable no sectorizado de carácter estratégico, puesta de manifiesto en la página 3 de la Resolución de 2008, al contemplar el propio PGOU áreas del SUNS de carácter estratégico e interés autonómico que el Plan de Ordenación del Territorio Subregional podrá calificar como ámbito de interés Supramunicipal cuando éste entre en vigor.

En este sentido, ha de recordarse que la aprobación definitiva del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar acontece el 19 de marzo de 2012, es decir, con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Los Barrios, de ahí, la remisión contenida en el PGOU de su posterior entrada en vigor del instrumento de carácter territorial. No obstante, el Plan General aprobado definitivamente de forma parcial en el 2008, hace referencia en el citado precepto que se podrá proceder a la sectorización de las referidas áreas del suelo urbanizable no sectorizado en el " momento en que se apruebe este Plan Subregional".

Lo cierto, es que el Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar P OTCG, está en vigor en actualidad, es decir, en el momento que se está dando cumplimiento a la Resolución de 2008 y, en su Normativa, se establece una determinación con carácter de directriz con incidencia en el municipio de Los Barrios. En efecto, en el artículo 58 de las Normas del POTCG se establece lo siguiente:

"Artículo 58. Determinaciones para los nuevos usos residenciales de interés supramunicipal (D)

4. El ayuntamiento de Los Barrios podrá clasificar sectores de suelo urbanizable para dar respuesta a la demanda de vivienda protegida de la Aglomeración, debiendo

localizarse en situación de contigüidad con el núcleo urbano y atenerse a los siguientes criterios específicos.[...]"

Así pues, dado el carácter jerárquico del planeamiento urbanístico en Andalucía, los planes generales adaptarán sus determinaciones a las establecidas en el planeamiento de rango superior (Planes de Ordenación del Territorio y Planes Subregionales), en nuestro caso al POT del Campo de Gibraltar.

Pues bien, se constata que el Plan General de 2008 preveía la clasificación como Suelo Urbanizable No Sectorizado de carácter estratégico del ámbito denominado SUNS-1. Área de Los Barrios. Puente Romano, cuyo principal objetivo es resolver la demanda de vivienda protegida de la aglomeración, según se deduce del artículo 11.2.5 de las Normas Urbanísticas.

Asimismo, en el artículo 11.2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado definitivamente de forma parcial se establecen las siguientes determinaciones:

"Artículo 11.2.3. Relación de los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

A. De carácter estratégico, por ser desarrollos de suelos vinculados al cumplimiento de objetivos estratégicos e interés autonómico vinculados al Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar.

SUNS-1. Área de Los Barrios-Puente Romano.

SUNS-2. Centro de Transporte de Mercancías.[...]"

Cabe precisarse que los citados terrenos de carácter estratégico no tienen supeditada su sectorización a que transcurran los dos cuatrienios iniciales desde la Aprobación Definitiva del Plan General, sino a su reconocimiento por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, según se establece en las Normas Urbanísticas del PGOU. No obstante, el Plan Subregional no delimita de forma expresa los Ámbitos de Interés Supramunicipal, en el municipio de Los Barrios, solamente establece su supuesta localización "en situación de contigüidad con el núcleo urbano" en el caso de contar con uso residencial, así como, un serie de criterios específicos.



Imagen del Suelo Urbanizable no Sectorizado de Carácter Estratégico SUNS-1. Área de Los Barrios-Puente Romano en el Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008.

El ámbito correspondiente al SUNS-1. Área de Los Barrios-Puente Romano, además de encontrarse en continuidad con el núcleo principal de Los Barrios, cumple con los requisitos establecidos en el POT del Campo de Gibraltar. En consecuencia, se podrá proceder a su sectorización, en el momento que el PGOU entre en vigor.

En todo caso, para contar con un documento de Revisión lo más riguroso posible y con la finalidad de, por una parte, adaptar las determinaciones del Plan General a las del POT del Campo de Gibraltar en vigor y, por otra, dar cumplimiento a la Resolución de 2008 en lo referente a los plazos para la sectorización en los suelos urbanizables no sectorizados de reserva, se mejora y completa la regulación contenida en el apartado 1 del artículo 11.2.2 con la siguiente redacción:

"Artículo 11.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1.[...] Podrá iniciarse el desarrollo de los ámbitos del suelo urbanizable de carácter estratégico e interés autonómico de conformidad con las directrices del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar, pudiendo procederse a su sectorización en el momento que se apruebe este Plan Subregional, debiendo ajustarse el Plan de Sectorización a los requerimientos establecidos en este.[...]"

En el caso de los suelo urbanizables no sectorizados de reserva no podrá procederse a la sectorización hasta que no haya transcurrido un periodo de al menos 8 años desde la aprobación definitiva del presente Plan General y siempre que se constate el cumplimiento de los límites de crecimiento establecidos en la Norma 45 del POTA.[...]"

En base a la regulación contenida en el artículo 11.2.2, el desarrollo de los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado de carácter estratégico e interés autonómico, no se encuentra condicionado; por ello, se elimina el párrafo 4 del artículo 11.2.6 relativo a las condiciones específicas para la sectorización y ordenación del SUNS-2.

Asimismo, se completa la ficha correspondiente al suelo urbanizable no sectorizado de carácter estratégico (SUNS-01.Área de Los Barrios-Puente Romano) contenida en el Anexo 5 de Normas Urbanísticas del Plan General de 2008, con la siguiente determinación:

"Podrá procederse a su sectorización siempre que el Plan de Sectorización se ajuste a los requerimientos establecidos en el Plan Subregional de Ordenación del Territorio".

En relación con la consideración de la Resolución de 2008 relativo a "que no podrán sectorizarse hasta que no hayan transcurrido un período de al menos 8 años". Es preciso aclarar que como consecuencia de haber transcurrido más de diez años desde la Aprobación Definitiva de manera Parcial del Plan General de Los Barrios, lo que era un condicionante en el 2008 ha dejado de serlo en la actualidad, por ello la propuesta de cumplimiento de la Resolución se ajusta más al criterio, que se deriva de ésta, basado en dar cumplimiento a la Norma 45 del POTA, relativa al Modelo de Ciudad

En consecuencia:

- Se actualiza la redacción del apartado 1 del artículo 11.2.2 de las Normas Urbanísticas, que quedará con el siguiente tenor literal:

"1.[...]

En el caso de los suelos urbanizables no sectorizados de reserva no podrá procederse a la sectorización hasta que no haya transcurrido un periodo de al menos 8 años desde la aprobación definitiva del Plan General y siempre que se constate los límites de crecimiento establecidos en la Norma 45 del POTA. [...]"

- Se completa la ficha de los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado de Reserva (SUNS-03 y SUNS-04) establecidos por el Plan General de 2008, contenido en el anexo 5 de las Normas, con la siguiente determinación:

"Podrá procederse a la sectorización siempre que se constate el cumplimiento de los límites de crecimiento establecidos en la Norma 45 del POTA"

B. SUBSANACIONES RELATIVAS AL SISTEMA GENERAL UBICADO EN LA VEGA CHICA DEL RÍO GUADACORTE.

En la Resolución de la C.POT.U. de Cádiz de de 2008 se pone de manifiesto en relación al sistema general de espacios libres " Parque Suburbano de la Vega Chica de Guadacorte" varias cuestiones que determinan su suspensión y que deben ser objeto de subsanación:



- La primera de ella se basa en que "existe una contradicción entre la consideración de sistema general de espacios libres que se hace en el apartado 11.2.8 del Título XI del Plan General y el Plano O.07"Ordenación Completa"
- La segunda, consiste en que "mientras que en las Normas Urbanísticas el citado sistema general aparece adscrito al Suelo Urbanizable No Sectorizado de Reserva (SUNS-3 y SUNS-4), en el plano O.07, el propio SG aparece grafiado como parte del SUNS-3, por lo que se trataría de un SG incluido en este sector". La resolución de 2008 considera que se debe de aclarar esta situación.
- Y, por último, la Resolución de 2008, expresa que "el SG se ubica en una zona inundable, conforme al artículo 46.1.i de la LOUA, no podría ser clasificado como Suelo Urbanizable."

En relación con la primera cuestión, ha de aclararse que se trata de un error material, a la hora de identificar el citado sistema general de espacios libres en el artículo 11.2.8 de las NNUU, donde el citado sistema general aparece denominado como PU-1.2, en vez de PS-1.2. Lo cierto es que en los Planos de Ordenación Completa del Plan General a escala 1/2000 (Hojas 71 y Hoja 72) el Parque Suburbano de la Vega Chica del Guadacorte se reconoce con las siguientes siglas" S.G. VEGA CHICA DE GUADACORTE (PS-1.2)" y sin que se ponga de manifiesto en la memoria de ordenación la voluntad de alterarlo. Por ello ha de interpretarse que se trata de un error de carácter tipográfico, sin contenido sustantivo, sin perjuicio de que es necesaria su clarificación.

En cuanto a la segunda observación, se comprueba en los planos de ordenación completa del Plan General que sobre el Sistema General de Espacios Libres (PS-1.2), aparece grafiado las siglas correspondientes al SUNS-03. Guadacorte Sur I, pudiendo interpretarse que se trata de un sistema general incluido en el referido ámbito de suelo urbanizable de reserva, en contra de lo que se establece en el artículo 11.2.8 de las Normas Urbanísticas y sin que se ponga de manifiesto en la Memoria de Ordenación la voluntad de alterarlo. Por ello se elimina de los Planos de Ordenación completa la referencia al SUNS-03, que aparecen grafiadas sobre el S.G. VEGA CHICA DE GUADACORTE (PS-1.2).

Y, finalmente, la Resolución establece que al localizarse el Sistema General de la Vega Chica de Guadacorte sobre una zona inundable, éste no podría ser clasificado como urbanizable. En este sentido, ha de aclararse que dichos terrenos pueden seguir

manteniendo la consideración de sistema general de espacios libres, a pesar de encontrarse en una zona inundable según se deduce de los últimos informes emitidos por la Agencia Andaluza del Agua sobre estas cuestiones relacionadas con la inundabilidad. En efecto, dicha calificación de sistema general de espacios libres puede resultar compatible con el carácter de inundabilidad de los terrenos, según se deduce de la Instrucción de 20 de febrero de 2010 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a planes urbanísticos. Por ello, se opta en el presente Documento de Cumplimiento de la Resolución del 2008 por mantener la calificación de Sistema General de Espacios Libres con la que contaban en el Documento de Plan General aprobado Definitivamente en 2008. De otra parte, se recuerda que el artículo 44 de la LOUA, en su párrafo final, establece la posibilidad de que determinados sistemas generales por su singularidad o interés supramunicipal, puedan ser excluidos de la clasificación (es decir, no contar con clasificación de suelo) sin perjuicio de que les sea asignada una a los efectos de su adquisición y valoración mediante la oportuna adscripción a una determinadas categorías de suelo, en este caso, el urbanizable no sectorizado. Esta última solución es la que se adopta en el presente Documento de Cumplimiento, de sistema general singular sin clasificación, sin perjuicio que para su obtención y valoración se pueda adscribir a los desarrollos de suelo urbanizable no sectorizado en el porcentaje que determine el Plan de Sectorización en función de los aprovechamientos asignados.

En todo caso, con la finalidad de conseguir un documento de Revisión del PGOU lo más riguroso posible se propone en el presente documento de Cumplimiento de la Resolución del 2008 la subsanación del apartado 4 del artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas con la siguiente redacción:

"Artículo 11.2.8. Los Usos globales permitidos y condicionantes de ordenación en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado de Reserva.

[...]4. Se identifica como sistema general de espacios libres adscrito a los ámbitos de Suelo Urbanizable de Reserva previsto en el presente Plan, el Parque de la Vega Chica de Guadacorte (SGEL PS-1.2). "El porcentaje de superficie adscrita del referido sistema general a los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado de Reserva vendrá en función de los aprovechamientos que finalmente Plan de Sectorización asigne a cada una de las referidos ámbitos de reserva."



Imagen de la propuesta del Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008 sobre los suelos correspondientes al SGEL PS-1.2. Vega Chica de Guadacorte en la que el ámbitoadyacentecorrespondiente al Sector SUS-6. Nueva entrada a Palmones, queda identificado como determinación suspendida.



Imagen del Sector de Suelo Urbanizable SUO-2. Oeste de Los Barrios del PGOU de 2008, afectadas por la Llanura de Inundación (T=500) del Río Palmones.



Imagen de los Sectores de Suelo Urbanizable SUO-3. El Capitán y SUO-4. Entrada Carretera Vieja Algeciras Los Barrios del PGOU de 2008 afectadas por la Llanura de Inundación (T=500) del Río Palmones.

Asimismo, se elimina de los planos de ordenación completa del Plan General, las siglas del SUSN-03. Guadacorte Sur I, que aparecen grafadas sobre el Sistema General de Espacios Libres: SGELPS.- 1.2.Vega Chica de Guadacorte.

Así mismo se completa el apartado 4 del artículo 1.2.3 de las Normas Urbanísticas con el siguiente tenor literal.

4.El Plan general establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística, excepto en aquellos casos que, por tratarse de terrenos destinados a sistemas generales que tienen naturaleza singular o supramunicipal, se ha excluidos de la clasificación de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA.

Los sistemas generales sin clasificación del suelo se identifican en el Plano O.01. Clasificación del Suelo O.01.2 y se corresponde con el Parque de la Vega Chica de Guadacorte (SGEL PS-1.2. La clasificación del suelo es una técnica de división básica del suelo del municipio que sirve de presupuesto para el establecimiento del contenido del derecho de la propiedad inmobiliaria.

C. SUBSANACIONES RELATIVAS A LOS PROBLEMAS DE INUNDABILIDAD DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SUS-3, SUS-4 Y SUO-2 Y OTROS SECTORES EN SITUACIÓN ANÁLOGA.

El cumplimiento de los requerimientos que sobre inundabilidad impone la Resolución de la CPOTU de 2008 debe ser explicitado con mayor detalle dado que en esta cuestión existen actos administrativos que han surgido con posterioridad a dicha resolución que deben ser tenidos en cuenta.

En una primera aproximación, la Resolución de la C.POT.U de Cádiz de de 2008 determina que: "en los sectores SUS-3, SUS-4 y SUO-2, con motivo de los posibles problemas de inundación que pudieran derivarse debido a la proximidad de los mismos al cauce del río, será necesario incluir en los planes parciales de desarrollo las medidas correctoras concretas que se deriven de los estudios de inundabilidad, al objeto de garantizar la no inundabilidad de los mismos. Estos planeamientos de desarrollo deberán contar con informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua."

Por tanto, la resolución de la CPOTU aprueba definitivamente la clasificación de urbanizable de estos sectores (SUS-3, SUS-4 y SUO-2); si bien esta determinación de clasificación de suelo queda su ejecutividad suspendida hasta tanto se proceda a incorporar las

determinaciones en el propio PGOU (principalmente en su normativa) que aseguren que en los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada de cada uno de los sectores se adopten las medidas correctoras que se deriven de estudios de inundabilidad precisos.

No obstante, debe precisarse que la **Administración Autonómica aprobó definitivamente el Plan Especial Supramunicipal del Curso Medio y Bajo del Río Palmones con fecha 22 de Marzo de 2012** (con posterioridad a la Resolución del 2008 objeto del presente Documento de cumplimiento), **en el que se incorporaba un Estudio Hidráulico Hidrológico elaborado por la Secretaría General de Aguas de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía.**

De este Estudio se deduce, entre otras cuestiones, que la mayor parte de la superficie de los sectores del suelo urbanizable suspendidos por la Resolución de la C.P.OT.U de Cádiz (SUO-2, SUS-3 y SUS-4) del Plan General de Los Barrios de 2008 (y con la única observación de inclusión en sus respectivos Planes Parciales de incorporar medidas correctoras) se encuentran afectados por la llanura de inundación para un periodo de retorno de 500 años. Por ello, en base a ese estudio, se consideran inundables dichos terrenos (es decir, con riesgo cierto de inundabilidad y no como mera posibilidad por la proximidad al cauce) y, en consecuencia, sin posibilidad de revertir dicho carácter con la incorporación de medidas en el planeamiento de desarrollo.

Sin embargo, a pesar del carácter inundable de los suelos, la Resolución de 2008 clasificó como suelo urbanizable dichos terrenos (aunque quedó suspendida la ejecutividad de esta clasificación) y habilita que los referidos sectores se puedan desarrollar y transformar supeditando su ejecutividad al establecimiento de disposiciones complementarias en el propio PGOU que aseguren que en el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial de Ordenación) se adopten las medidas correctoras de la inundabilidad que se deriven de los estudios de inundabilidad correspondientes, al objeto de garantizar la no inundabilidad de los suelos y con el informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua.

Por ello, de no haber acontecido la aprobación definitiva del Plan Especial Supramunicipal del Curso Medio y Bajo del Río Palmones, podría haberse dado cumplimiento formal a este apartado de la Resolución de 2008 con una simple adición del artículo 8.2.2 de las NNUU (así como en las respectivas fichas de cada uno de los ámbitos) en el que se indicase que los planes parciales para el desarrollo de la ordenación pormenorizada de los sectores del suelo urbanizable SUO-2.(Entrada Oeste de Los Barrios), SUS-3. (El Capitán) y SUS-4.(Sector Entrada Carretera Vieja de Algeciras-Los Barrios),

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
 PROVISIONALMENTE PLENO
 EN SESIÓN DE 14-12-2020
 Fdo.: SECRETARÍA GENERAL



deberán prever las medidas necesarias que contribuyan a revertir los posibles riesgos de inundabilidad del sector, que se ejecutarán a cargo del desarrollo urbanístico del ámbito.

Por ello, se plantea, con carácter previo, la oportunidad y viabilidad de optar por dar esta respuesta simplista al mandato de la Resolución de la CPOTU de 2008, es decir, cumpliendo de manera formal con la misma: esto es, la opción de mantener el carácter de suelo urbanizable de los sectores SUO-2, SUS-3 y SUS-4), levantando la suspensión de la ejecutividad de esta determinación con la simple previsión en la normativa del PGOU de establecer (conforme al requerimiento dispuesto en la propia resolución) de que en el desarrollo de la ordenación pormenorizada que en el futuro deba disponer cada Plan Parcial se adopten las medidas oportunas para resolver los problemas de inundabilidad, y siendo preciso que en el instrumento de ordenación pormenorizada se incluya un estudio hidráulico actualizado.

No obstante, no puede pasar desapercibido que para aprobar los futuros Planes Parciales se debería contar con el informe favorable de la Administración competente en materia de agua que, en la actualidad, cuenta con criterios que impiden desarrollar nuevas urbanizaciones en terrenos con problemas de inundabilidad (además de defender el criterio de que esos ámbitos no podrían clasificarse como urbanizable, que se recuerda, no fue el mantenido en la Resolución de 2008).

De otra parte, de adoptarse la solución simplista de cumplimiento estricto de la Resolución en los términos indicados (esto es respetar la clasificación de suelo urbanizable y habilitar la posibilidad de ejecutar esos sectores con la presentación de su respectivo Plan Parcial), se estaría por la Administración Urbanística dando unas expectativas de desarrollo urbanístico de los sectores (SUO-2, SUS-3, SUS-4) que los nuevos datos de conocimiento de la realidad de los terrenos acontecidos con posterioridad a la Resolución de 2008, hacen de imposible materialización.

Por ello, la situación jurídica de estos terrenos es peculiar: la clasificación de suelo urbanizable de estos sectores no fue denegada por la Resolución de 2008, pero su desarrollo se haya supeditado a unos requisitos de imposible cumplimiento en la actual situación.

En otras palabras, el Documento de Cumplimiento de la Resolución de la CPOTU en lo concerniente a los sectores con clasificación de suelo urbanizable aprobado, pero con ejecutividad suspendida, no puede desconocerse que conforme al Plan Especial del Curso Medio y Bajo del Río Palmones, los referidos sectores se

encuentran afectados por la llanura de inundación para un período de retorno de 500 años, según se deduce del citado Estudio hidráulico hidrológico de la Cuenca del Río Palmones elaborado con ocasión de la formulación de aquél Plan Especial Supramunicipal.

Y aunque el Documento de Cumplimiento no pueda, por sí mismo, revertir la consideración de suelo urbanizable, no puede seguir contribuyendo a que esos sectores puedan ser objeto de activación de su planeamiento de desarrollo, mediante un cumplimiento aparente y formalista del condicionado establecido por la resolución de la CPOTU. Por ello, debe mantener la suspensión de la ejecutividad de la determinación de suelo urbanizable para estos concretos sectores SUO-2, SUS-3, SUS-4.

Por tanto, en este Documento de Cumplimiento se adoptan las siguientes decisiones que en su conjunto constituyan una solución equilibrada, teniendo presente que proceder al levantamiento de la suspensión de la clasificación de urbanizable de unos sectores de imposible ejecución conduciría a generar incertidumbres jurídicas y falsas expectativas de desarrollo:

- 1º) El Documento de Cumplimiento debe reconocerse que la clasificación aprobada definitivamente desde 2008 de estos terrenos del SUO-2, SUS-3, SUS-4 es la de suelo urbanizable (y su categoría de sectorizado u ordenado), y que la misma se mantendrá vigente hasta tanto se proceda a aprobar un proceso de Revisión (total o parcial) del Plan General que venga a alterar la clasificación de suelo urbanizable (reconociendo el carácter de suelo no urbanizable conforme a la naturaleza de estos terrenos) o, en su caso, se formule y apruebe por la Administración competente un nuevo Estudio de Caracterización Hidrológica que venga a eliminar el carácter inundable de los terrenos y habilite el desarrollo de estos sectores.
- 2º) No obstante, el Documento de Cumplimiento no procede a levantar la suspensión de la aprobación de la clasificación de suelo urbanizable sectorizado para el SUS-3 y el SUS-4, y de ordenado para el SUO-2, de modo que se trata de una determinación sin ejecutividad, lo que impide que puedan iniciarse los procesos de ejecución urbanística. Por tanto, la aprobación de la clasificación de suelo urbanizable de estos sectores es una determinación que seguirá suspendida.

La afectación de inundabilidad en los ámbitos del SUO-2, SUS-3, SUS-4, es mayoritaria en cada caso, y por ello, la suspensión debe afectar en su globalidad al conjunto del sector.

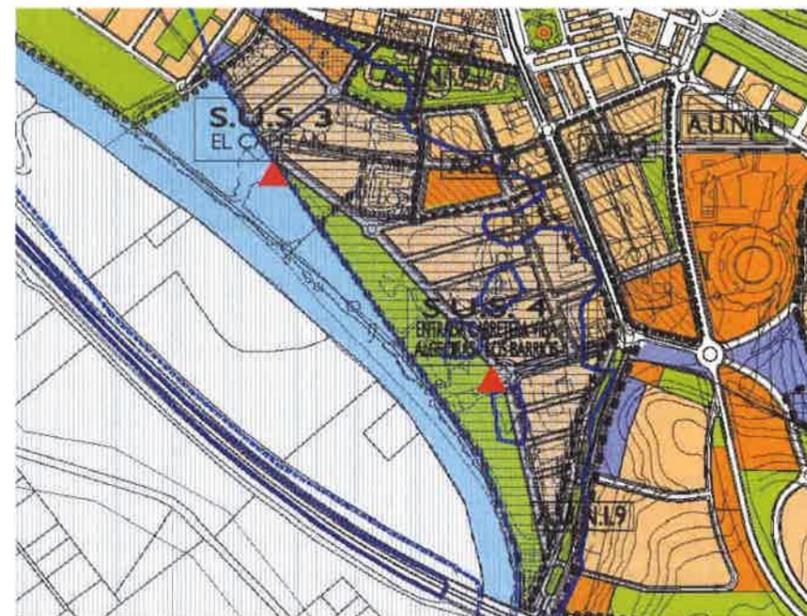


Imagen de los sectores del suelo urbanizable SUS-3 y SUS-4, la línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico (DPH) sobrevenido y la propuesta que contemplo el presente Documento de Cumplimiento de la Resolución redelimitando los referidos sectores.

- 3º) El Documento de Cumplimiento para evitar incertidumbres actuales sobre el régimen jurídico de los terrenos con clasificación de suelo urbanizable suspendida (del SUO-2, SUS-3 y SUS-4) hasta tanto se mantenga esta situación de determinaciones de suelo urbanizable suspendidas, propone establecer un régimen transitorio para actos de uso y edificación que no supongan transformación del suelo, aplicando un régimen de usos análogo al de suelo no urbanizable (en congruencia con su situación básica de suelo rural de imposible transformación). Este régimen jurídico se propone expresar con la incorporación de una disposición adicional de las NNUU cuya redacción se indica en el apartado que sobre dicha cuestión se expone a continuación. Así como, en un nuevo plano de ordenación del Plan General.
- 4º) Complementariamente, el cumplimiento de la Resolución también determina la necesidad, en este apartado, de ajustar las determinaciones de las áreas de reparto de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, con la finalidad de diferenciar aquellos que se encuentran habilitados para su inmediato desarrollo de aquellos que cuentan con desarrollo suspendido. No cabe duda que las determinaciones suspendidas inciden directamente en la delimitación de las áreas de reparto, dado que no pueden mantenerse una delimitación de áreas de reparto ejecutivas cuando en su seno conviven ámbitos suspendidos y ámbitos no suspendidos. Esta cuestión será abordada con posterioridad.
- 5º) Aun asumiendo que la clasificación de suelo urbanizable de estos sectores afectados por inundabilidad no puede ser alterada en este Documento de Cumplimiento (pero sí puede ser mantenida la suspensión de su ejecutividad, en congruencia con el requisito establecido en la propia resolución para el desarrollo de los mismos), ello no impide reconocer que existe una situación jurídica diferenciada: no puede mantenerse esta clasificación de urbanizable en aquellos concretos terrenos integrantes de un sector en los que se haya acreditado su pertenencia al dominio público hidráulico, dado que en la normativa del propio PGOU (en concreto, el artículo 12.3.3, de conformidad con el artículo 46.1.a. de la LOUA) se establece que los terrenos no transformados pertenecientes al DPH pertenecen al suelo no urbanizable de especial protección, en todo caso. En este supuesto, estamos en presencia de un conflicto normativo o problema de congruencia interna del documento aprobado por la Resolución de 2008 (en el que por una parte, establece su clasificación de urbanizable y por otro, determina su pertenencia al SNU) que deber ser objeto de solución en este Documento de Cumplimiento.

El expediente de Deslinde del Dominio Público Hidráulico del Río Palmones aprobado el 4 de junio de 2009, ha puesto de relieve que los sectores de suelo urbanizable, SUS-3. El Capitán y SUS-4. Entrada Carretera Vieja Algeciras Los Barrios, se encuentran parcialmente afectados por el Deslinde del Dominio Público Hidráulico del Palmones. Por ello, en aplicación del artículo 12.3.3) de las NNUU del propio PGOU, dichos terrenos, deben adscribirse por el Documento de Cumplimiento como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEPLE).

- 6º) La subsanación, provocada por la necesidad de exclusión de los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico del ámbito de los sectores y, por ende, de la delimitación del suelo urbanizable, provoca un ajuste en la delimitación de los referidos sectores contenida en el Plan General del 2008, dado que, finalmente, los terrenos excluidos de dichos sectores afectados por el DPH sobrevenido quedan adscritos al SNUEPLE. Y, ello, se realiza, porque como se ha expuesto, es el propio Plan General de Los Barrios aprobado definitivamente (aunque sea de forma parcial) el que establece que deberán adscribirse al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica los cauces públicos del Río Palmones, del Guadacorte y del Guadarranque y sus afluentes, así como sus márgenes y riberas, de conformidad con el artículo 12.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Por ello se propone la corrección de los Planos de Ordenación del Plan General, adaptando la delimitación de los referidos sectores sin invadir el Deslinde del Dominio Público Hidráulico sobrevenido y, consecuentemente, el ajuste de la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable.

Por tanto, y en resumen, el Documento de Cumplimiento en lo concerniente a los sectores de suelo urbanizable afectados por inundabilidad, si bien, no suprime su clasificación como urbanizable establece que se trata de una determinación suspendida, en cambio sí establece la corrección de la delimitación de aquellos sectores para excluir los terrenos pertenecientes al Dominio Público Hidráulico (DPH) declarado que deben contar con clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP).

Como se ha anticipado, esta forma de dar cumplimiento a los requerimientos de la Resolución supone la necesidad de realizar ajustes en materia de delimitación de áreas de reparto a fin de no incorporar en una misma área de reparto, sectores suspendidos con sectores de desarrollo inmediato. Es decir, no



pueden incorporarse en la misma área sectores con aprovechamiento cierto con aquellos otros cuya materialización de aprovechamientos se haya condicionada.

C.1 EL AJUSTE REQUERIDO EN LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE

Pues bien, en base a las premisas puestas de manifiesto en el apartado anterior, se adjunta una tabla comparativa entre la situación en la que se encontraban los sectores en el Plan General del 2008 y en la que quedarían como resultado de la propuesta formulada por un cumplimiento coherente de la Resolución:

PLAN GENERAL DE 2008			PROPUESTA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SECTORES	AR-SUB	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SECTORES	AR-SUB
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUOT-16	AR- SUB-1	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUOT-16	AR- SUB-1
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-01	AR- SUB-2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-01	AR- SUB-2
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUO-02		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUO-02. SUSPENDIDO(*)	AR- SUB-2
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-03		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-03. SUSPENDIDO(*)	AR- SUB-2
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-04		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-04. SUSPENDIDO(*)	AR- SUB-2
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-05		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-05.	AR- SUB-2
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-06	AR- SUB-3	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-06. SUSPENDIDO(*)	AR- SUB-3
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-07	AR- SUB-4	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-07.	AR- SUB-4
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-08	AR- SUB-5	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-08.	AR- SUB-5
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-09	AR- SUB-6	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-09.	AR- SUB-6
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-10	AR- SUB-7	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-10.	AR- SUB-7

AR-SUB: Área de Reparto en el suelo urbanizable
 (*) Suspendido como consecuencia de los posibles problemas de inundabilidad del Río Palmones

En síntesis:

- El Área de Reparto 1, se mantiene inalterada al ser un desarrollo vinculado al PGOU anterior, iniciado y con Plan Parcial aprobado.
- El Área de Reparto 2 del Suelo Urbanizable estaba integrada por cinco sectores según PGOU de 2008; sin embargo, tres de ellos se encuentran afectados por la inundabilidad de Río Palmones (SUO-2, SUS-3 y SUS-4), así como, el sistema general de espacios libres (SGEL-IPA-7) y, por ello, quedan suspendidos, hasta que se acredite su no inundabilidad. Por consiguiente, estos sectores se eliminan del Área de Reparto 2 y, en consecuencia, la citada Área de Reparto quedará finalmente constituida por dos sectores (SUS-1 y SUS-5), junto con el sistema general de equipamiento adscrito (SGEQ-

SU5.Ampliación del Cementerio).

A pesar de que de manera expresa en la Resolución no se cuestionaba la determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto, es evidentemente que el condicionado establecido para resolver los problemas de inundabilidad representaba una limitación para la implantación de los aprovechamientos objetivos atribuidos por el PGOU a los sectores que cuentan con dicha afectación.

Por ello, el ajuste de la adscripción de este área de reparto conlleva un ajuste en la determinación del aprovechamiento medio de ella, si bien **el resultado final para los sectores SUS-1 y SUS-5 (con desarrollo no suspendidos) es básicamente coincidente con los índices del documento sometido a la Resolución de 2008.**

- El Área de Reparto 3 del Suelo Urbanizable, está conformada por un único sector (SUS-6), que según la recomendación contenida en el informe de Medio Ambiente, conllevaría a su supresión. No obstante, **se propone en el presente Documento de Cumplimiento la aplicación para el Sector SUS-6, del mismo criterio empleado para los sectores afectados por la inundabilidad incluidos en el Área de Reparto 2, es decir, mantener la suspensión de la ejecutividad de la aprobación de la determinación correspondiente a la clasificación como urbanizable de dicho sector.** En consecuencia, en el Área de Reparto 3, se considera suspendida la determinación de la clasificación de suelo urbanizable del sector que la integra (SUS-6), así como, su aprovechamiento medio de la misma.
 - Se mantienen el resto de Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable propuestas por el PGOU aprobado definitivamente de forma parcial en 2008 y con ellas sus aprovechamientos medios. En concreto, el Área de Reparto 4 del Suelo Urbanizable (integrada por el SUS-07), el Área de Reparto 5 del Suelo Urbanizable (integrada por el Sector 8), el Área de Reparto 6 del Suelo Urbanizable (integrada por el Sector 10) y, por último, el Área de Reparto 7 del Suelo Urbanizable (integrada por el Sector 09).
- En resumen:
- El Área de Reparto -2, quedaría constituida por dos sectores (SUS-01 y SUS-05) y por ello, sería necesario realizar una nueva instrumentación de la misma cuyo aprovechamiento medio se establece en el siguiente apartado correspondiente al cálculo del



Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2. Como se comprobará el aprovechamiento medio resultante es básicamente coincidente con el anterior.

- Quedarían en suspenso las áreas de reparto (AR-3) hasta tanto no se levante la suspensión del suelo urbanizable que la constituye.
- Se mantienen las Áreas de Reparto AR-1, AR-4, AR-5, AR-6 y AR-7 establecidas en el Plan General de 2008 y los sectores que la componen.
- Los sectores suspendidos SUO-2, SUS-3 y SUS-4 conformarían un Área de Reparto, pero supondría una determinación igualmente en suspenso, y por ello, sin poder calcularse su aprovechamiento medio.

C.2. EL AJUSTE DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO 2

A continuación se justifica el cálculo del aprovechamiento medio del AR- 2 del suelo urbanizable del Plan General de Los Barrios.

- **ÁREA DE REPARTO 2. SECTORES USO GLOBAL RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD. ÁREA DE LOS BARRIOS** integrada por:

- **Sectores**

SUS-1. SECTOR CRECIMIENTO NORTE LOS BARRIOS
SUS-5. SECTOR LADERA RINGO RANGO SUR

- **Sistemas Generales incluidos y adscritos**

- **De espacios Libres**

SGEL-PU-3.2 Parque Lineal CC-440

SGEL-IPA-7. Integración Paisajística de la N-340 en el ámbito del sector Guadacorte Norte III. Se trata de un sistema general afectado por la llanura de inundación y en consecuencia se considera suspendido, por ello no se considera en el cálculo del Área de Reparto 2.

De viario

SG-RVB2-2 Tramo 2 Ronda Norte del Núcleo de Los Barrios

De equipamiento

SGEQ-D2. Ampliación Polideportivo Municipal. Los Barrios
SGEQ-CU3. Centro Cultural Cortijo Grande
SGEQ-SU5. Ampliación del Cementerio

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

A continuación se detallan las tablas correspondientes al cálculo expresivo del aprovechamiento medio del Área de Reparto 2, como consecuencia del cumplimiento de la Resolución del 2008.

- **Sectores incluidos en el Área de Reparto 2**

SUS-1. SECTOR CRECIMIENTO NORTE DE LOS BARRIOS				
SUS-1	EDIFI.	COEF.U.T	COEF.S	APROV. OBJET.
SUP (m2)	219.744			
MAX EDIF (m2)	57.040			
COEF. EDIF (m2/m2)	0,2595			
MAX RES (m2)	49.600			
MAX RES L (m2)	32.240	1	1	32.240,00
VPO (m2)	17.360	0,5	1	8.680,00
MIN EDIF TER (m2)	7.440,00	0,9	1	6.696,00
				47.616,00

SUS-5. SECTOR CRECIMIENTO NORTE DE LOS BARRIOS				
SUS-5	EDIFI.	COEF.U.T	COEF.S	APROV. OBJET.
SUP (m2)	122.612			
MAX EDIF (m2)	36.225			
COEF. EDIF (m2/m2)	0,2954			
MAX RES (m2)	31.650			
MAX RES L (m2)	20.625	1	1,15	23.718,75
VPO (m2)	11.025	0,5	1,15	6.339,38
MIN EDIF TER (m2)	4.575,00	0,9	1,15	4.735,13
				34.793,25

- **Sistemas Generales del suelo urbanizable sectorizados, pertenecientes al Área de Reparto 02, no incluidos en los sectores que la integran y adscritos a estos para su gestión y obtención:**

SGEQ-SU-S5. Ampliación del Cementerio | 19.928,00



• Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2

AR-2. SECTORES USO GLOBAL RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD. ÁREA DE LOS BARRIOS (Ua/m2)	0,227
--	-------

El aprovechamiento medio para el Área de Reparto 2, como consecuencia del cumplimiento de la Resolución del 2008, asciende a 0,227 UA/m2. Tiendo en cuenta que el aprovechamiento medio del área de reparto en el Plan General de 2008 sumaba 0,2325 UA/m2; la diferencia entre los referidos aprovechamientos es de 0,00503, es decir, se produce una reducción de un 0,91% entre los aprovechamientos considerados. En cualquier caso, se pone de manifiesto que dicha disminución es inferior al 1% y, por ello, el aprovechamiento medio obtenido se considera asumible en el caso de los ajustes que se están llevando a cabo en el referido Área de Reparto (AR-2) con la finalidad de dar cumplimiento a la Resolución de 2008 en sectores que no están afectados por la inundabilidad y no se encuentra justificada su suspensión.

Asimismo, se actualizan los aprovechamientos de las fichas de los sectores que integran el Área de Reparto, contenida en el Anexo 3 de las Normas Urbanísticas, de acuerdo con los valores contenidos en las siguientes tablas:

SECTORES	APROVOBJ	APROVSUBJ	CESIÓN	EXCESOS
SUS-1	49.985,48	44.986,93	2.629,07	0
SUS-5	27.890,72	25.101,65	2.789,07	6.902,53

C.3 AFECCIÓN POR DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y POR CONDICIONES DE INUNDABILIDAD A ÁMBITOS DEL SUELO URBANO.

Cuestión diferente a la descrita anteriormente en los casos del suelo urbanizable, es el alcance de la afectación por condiciones de inundabilidad y adscripción del dominio público hidráulico cuando se refiere a los ámbitos del suelo urbano.

Evidentemente, la solución respecto a los ámbitos afectados por inundabilidad que cuentan ya con una clasificación de suelo urbano derivada del desarrollo del PGOU anterior debe ser diferente a la adoptada respecto al suelo no transformado. Y ello, porque en estos ámbitos pertenecen ya a la ciudad existente y su realidad urbana no puede ser desconocido. La clasificación de suelo urbano es reglada y deriva de la propia ley.

En efecto, existen suelos urbanos en el Plan General del 2008, que se encuentran afectados por la inundabilidad, concretamente los suelos correspondientes a la urbanización "Huerta de En medio" y su entorno, sobre los que en la Resolución no realiza ninguna observación.

Respecto al suelo urbano afectado por inundabilidad es criterio actual de la Agencia Andaluza del Agua que el planeamiento general debe limitarse a recoger en la planimetría las zonas inundables que presentan riesgos de avenidas, manteniendo su clasificación de suelo urbano, a fin de que las Administraciones establezcan las medidas oportunas en los planes de prevención.

Así por ejemplo, se expresa el informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua (al Documento de Alcance del Plan General de Ordenación Urbanística de Jimena), con fecha 30 de octubre de 2015. "Debe recogerse en la planimetría de ordenación las zonas inundables que afectan a los suelos clasificados como urbanos y hábitat rural diseminados sin que esto afecte a la clasificación urbanística del suelo, pero sí a los simples efectos de identificarlos como suelos urbanos que presentan riesgos de inundación".

Por ello, con este antecedente de solución admitida por la Administración de Aguas para un supuesto análogo, se incorpora a los Planos de Ordenación del Plan General las zonas inundables que afectan al suelo urbano.

Un criterio similar se aplica con las cuestiones derivadas del dominio público hidráulico declarado posteriormente a la resolución de 2008 cuando afecta a terrenos transformados con reconocimiento de suelo urbano en la categoría de consolidado (por la urbanización). Este Documento de Cumplimiento no puede alterar la clasificación de suelo urbano otorgada por el PGOU en 2008, para un ámbito que conforme al artículo 45 de la LOUA debe merecer la clasificación de suelo urbano y que conforme al artículo 21.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre (por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) merece el reconocimiento de situación básica de suelo urbanizado; sin perjuicio, de que reconozca su carácter de dominio público hidráulico y, por ello, las situaciones de fuera de ordenación de las edificaciones consolidadas (ejecutadas conforme al planeamiento vigente al momento de la solicitud de licencia).

Así, en el ámbito de "Huerta de En medio", se mantiene la clasificación del suelo urbano consolidado, por tratarse de un Sector del Plan General anterior, que se encuentra desarrollado, ejecutada su urbanización y con más del 50% de la superficie del ámbito edificado, al que se le superpondrá la línea correspondiente al deslinde del DPH



Imagen del ámbito de Huerta de En medio, donde se puede apreciar la línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico (DPH) sobrevenido y la propuesta que contempla el presente Documento de Cumplimiento de la Resolución sobre los usos afectados por el DPH y su situación de fuera de ordenación sobrevenido.



sobrevenido. Los suelos incluidos en el referido dominio público, se identificarán con la simbología de un asterisco, que hace referencia a la determinación relativa a los usos fuera de ordenación sobrevenidos.

C.4 CLARIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USO DE LOS SUELOS INCLUIDOS EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SUSPENDIDOS POR CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN CPOTU DE 2008.

No clarificó la resolución de la CPOTU de 2008 cuál era el régimen aplicable en los ámbitos en los que se alteró la clasificación de suelo establecida en el PGOU anterior derogado, pero en el que la nueva clasificación de urbanizable otorgada se encontraba suspendida, mientras acontezca el cumplimiento de los requerimientos que permitiesen levantar la referida suspensión.

Hay que reconocer que ordinariamente no se realiza esta clarificación sobre la situación en la que quedan los ámbitos con determinaciones suspendidas en las resoluciones de aprobación definitiva de los planes generales, dado que en el momento de dictarse la resolución se piensa que esa situación de ejecutividad suspendida será por un tiempo corto.

No obstante, en el presente caso de la Resolución de la CPOTU sobre el PGOU de Los Barrios del año 2008, la suspensión de la ejecutividad de la clasificación de suelo urbanizable de los sectores SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6, ya se ha prolongado durante 9 años y se mantendrá a medio plazo dado que este Documento de Cumplimiento opta, de forma justificada ante la situación sobrevenida de la declaración de riesgo cierto de inundabilidad de estos ámbitos, por mantener la suspensión de dicha ejecutividad.

Por tanto, es necesario que el Documento de Cumplimiento para evitar incertidumbres actuales sobre el régimen jurídico de los terrenos con clasificación de suelo urbanizable suspendida (del SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6), mientras se mantenga su situación de determinaciones de suelo urbanizable suspendidas (que únicamente se eliminará con ocasión de la formulación de un proceso de revisión, total o parcial), propone establecer un régimen transitorio que permita realizar actos ordinarios de uso del suelo y edificación que no supongan transformación del suelo, aplicando un régimen de usos análogo al de suelo no urbanizable (en congruencia con su situación básica de suelo rural de imposible transformación).

Este régimen jurídico, de aplicación transitoria en este período de suspensión de la clasificación de suelo urbanizable, se expresa con la incorporación de una disposición adicional de las NNUU cuya redacción se indica a continuación.

Este régimen transitorio es necesario porque en realidad la clasificación de suelo no urbanizable establecida para los terrenos de los ámbitos suspendidos en el anterior planeamiento general se encuentra derogada como consecuencia de que la disposición derogatoria incorporada en la normativa del PGOU no fue suspendida en la resolución de la CPOTU de 2008, de modo que los terrenos con clasificación de urbanizable suspendida no siguen conservando la clasificación de suelo no urbanizable anterior, que está formalmente derogada; ahora bien, el régimen jurídico ordinario del suelo urbanizable no es posible aplicarla en la actualidad a dichos sectores SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6 porque su ejecutividad se encuentra suspendida. No obstante, es lo cierto que sobre estos ámbitos se desarrollan en la actualidad actividades agrícolas y otros usos ordinarios que no implican transformación que deben contar con un régimen jurídico de aplicación, dado que no se trata de ámbitos con planeamiento urbanístico suspendido (como es el caso de los supuestos del artículo 35.2 de la LOUA), sino de aprobación definitiva de un planeamiento con determinaciones suspendida (artículo 33.2.c. LOUA).

A tal fin, se adjunta una tabla comparativa entre el régimen de los suelos urbanizables derivado del documento del Plan General conocido por la CPOTU en su Resolución de 2008 y el que resultaría del Documento de Cumplimiento, indicando que la suspensión se refiere a la clasificación de suelo urbanizable así como a su categoría y expresando cuál es el régimen jurídico transitorio aplicable a los terrenos hasta tanto no se levántese la suspensión que pesan sobre los mismos como consecuencia de encontrarse afectado por la inundabilidad del Río Palmones:

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Provisionalmente PLENO
 EN SESIÓN DE 14-12-2020
 Fdo.: SECRETARIO GENERAL



PROPUESTA DEL PLAN GENERAL DE 2008 SOBRE SECTORES CON DESARROLLO CONDICIONADO A LA SOLUCIÓN DE PROBLEMAS DE INUNDABILIDAD			PROPUESTA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DEL 2008	
RÉGIMEN DEL SUELO	SECTORES	AR-SUB	SECTORES CON CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA APROBADA CON EJECUTIVIDAD SUSPENDIDA	RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO APLICABLE DURANTE LA SUSPENSIÓN DE LA DETERMINACIÓN DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUO-02		SUO-02. SUSPENDIDO(3)	SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA(1) SNU COMÚN(2)
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-03		SUS-03. SUSPENDIDO(3)	SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA(1) SNU COMÚN(2)
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-04		SUS-04. SUSPENDIDO(3)	SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA(1) SNU COMÚN(2)
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-06	AR-3	SUS-06. SUSPENDIDO(3)	SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA(1) SNU COMÚN(2)

(1) Régimen de los terrenos pertenecientes a SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6, en el Plan General del 2008 afectados por la inundabilidad del Río Palmones.

(2) Régimen del resto de los terrenos pertenecientes a SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6, en el Plan General del 2008 no afectados por la inundabilidad del Río Palmones.

(3) Suspendido por los posibles problemas de inundabilidad del Río Palmones.

Por tanto, con la finalidad de clarificar el régimen de transitorio de los terrenos de suelo urbanizable que han quedado con ejecutividad suspendida desde la resolución de la CPOTU y que resulta de imposible levantamiento como consecuencia de encontrarse afectados por la inundabilidad del Río Palmones, y no ser posible dar una solución definitiva en el marco del presente Documento de Cumplimiento de la Resolución (dado que el otorgamiento de una clasificación de suelo no urbanizable, supera la habilitación de un documento de cumplimiento de resolución), se propone la redacción de una Disposición Adicional en las NNUU con el contenido que se expresa a continuación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

"7. Las determinación sobre clasificación de suelo urbanizable y categoría para los siguientes ámbitos queda con ejecutividad suspendida, conforme al apartado dos de la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 22 de abril de 2008, sin que se proceda al levantamiento de dicha suspensión al quedar acreditado que se encuentran globalmente afectados por inundabilidad según el Estudio Hidráulico Hidrológico de la Cuenca del Río Palmones", Secretaría General de Aguas de la Consejería de Obras Públicas y Transporte, imposibilitando su desarrollo.

Los ámbitos del Plan General con determinaciones suspendidas sobre clasificación y categoría de suelo son: SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6.

Igualmente, la suspensión de la ejecutividad alcanza al resto de determinaciones establecidas para su desarrollo (área de reparto, uso global, edificabilidad, nivel de densidad y calificaciones) por el documento del Plan General aprobado por el Ayuntamiento de Los Barrios en sesión plenaria celebrada el día 5 de noviembre de 2007 y 31 de marzo de 2008.

2. De forma transitoria, hasta tanto se mantenga la suspensión, el régimen jurídico urbanístico de los terrenos de los ámbitos será análogo al del suelo no urbanizable, aplicándose las determinaciones correspondientes al Capítulo III del Título XII de las presentes Normas Urbanísticas, para aquellos que tengan la afectación de inundabilidad, y las determinaciones del Capítulo IV de dicho Título XII, para el resto de terrenos de los ámbitos no afectados por dicha inundabilidad.



Así mismo, se propone completar la regulación del artículo 12.3.4 de las Normas Urbanísticas relativa al Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística con una nueva letra e) relativa a Zonas Inundables con la siguiente redacción:

"[...] e. Zonas Inundables

- *Delimitación. La establecida, en el Plano de Ordenación Estructural Nº 3 de Ordenación del Suelo No Urbanizable, de terrenos que presentan riesgos de inundación, tal y como se detalla en el Estudio Hidráulico Hidrológico de la Cuenca del Río Palmones.*
- *Objetivos:*
 - *Preservar los espacios de cualquier proceso deurbanización y de usos inadecuados y asegurar suintegridad y adecuada conservación, mejorándolo porincremento de los elementos naturales y procurando la restauración hacia su estado cuando hubiera áreasdegradadas que así lo exigieran.*
 - *Contribuir a mejorar las condiciones ambientales eltérmino municipal, y fomentar los usos naturales de estasáreas.*
 - *Evitar los riesgos de inundabilidad.*
- *Usos característicos.*
 - *Actividades agropecuarias, así como las actividades deconservación, regeneración y restauración del medio ambiente natural.*
 - *Usos autorizables. Las de infraestructuras públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental.*
- *Usos prohibidos. Todos aquellos que no estén admitidos. [...]"*

En cuanto al suelo no urbanizable de carácter natural o rural se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título XII las Normas Urbanísticas del Plan General, donde se da respuesta al régimen de los suelos adscritos a dicha categoría de suelo no urbanizable.

C.5 OTRAS ACTUACIONES DEL PGOU DE 2008 AFECTADAS POR LA INUNDABILIDAD DECLARADA DEL RÍO PALMONES

A pesar de que la Resolución de 2008 no realiza ninguna observación expresa sobre los posibles problemas de inundabilidad de los sectores SUS-8" Sector Parque Industrial" y SUS-9 " Sector Entrada Oriental de Los Barrios, SUOT-16, Fresno Norte, así como, del Sector del Suelo Urbano No Consolidado, S-1, Nueva Fachada Oriental a la Vega del Guadacorte. Lo cierto es que los referidos sectores se encuentran afectados por la llantura de inundación para un período de retorno de 500 años, del Río Palmones, según se deduce del Estudio Hidráulico Hidrológico del citado Río, elaborado con ocasión de la formulación del Plan Especial Supramunicipal del Curso Medio y Bajo del Río Palmones. Por ello, se incorpora a la ficha de cada uno de dichos sectores del suelo urbanizable sectorizado la siguiente determinación:

"El Plan Parcial de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada completa del sector incluirán las medidas correctoras concretas que se deriven de los estudios de inundabilidad del Río Palmones, al objeto de garantizar la no inundabilidad del ámbito".

En el caso del SUOT -16 Fresno Norte, en el que el PGOU del 2008, incorpora la ordenación pormenorizada establecida en la Modificación del PGOU anterior, aprobada en 2003, así como, en el Sector del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada, S-1, Nueva Fachada Oriental a la Vega de Guadacorte, el Proyecto de urbanización que se formule incluirá las medidas correctoras concretas que se deriven de los estudios de inundabilidad del Río Palmones , al objeto de garantizar la no inundabilidad del ámbito.

D. SUBSANACIONES RELATIVAS AL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUS.6. NUEVA ENTRADA A PALMONES.

En la Resolución de la C.POT.U. de Cádiz de de 2008 se pone de manifiesto en relación con el sector SUS 6 "Nueva entrada a Palmones" que "dadas las consideraciones recogidas en los informes sectoriales de Medio Ambiente, Dirección General de Costas y Agencia Andaluza del Agua, en las que se cuestionan algunas determinaciones de su ordenación, y dado que en la actualidad se ha acordado la formulación del "Plan Especial Supramunicipal del Curso Medio y Bajo del Río Palmones, en los términos municipales de Algeciras y Los Barrios" (BOJA nº3, 4/01/08), deberá reconsiderarse la delimitación y ordenación de dicho sector atendiendo a los condicionantes de los anteriores informes sectoriales y a las determinaciones estipuladas en dicho Plan Especial"



Este apartado de la Resolución requiere la reconsideración de las determinaciones establecidas por el Plan General del 2008 sobre el Sector 6. Nueva entrada a Palmones, en cuanto a su delimitación y ordenación; en base a los informes sectoriales emitidos por Medio Ambiente, la Dirección General de Costas, la Agencia Andaluza del Agua y a las determinaciones del Plan Especial Supramunicipal.

Por ello, se analizará este punto de la Resolución conjuntamente con las conclusiones que se extraigan de los apartados correspondientes al análisis de los referidos informes sectoriales emitidos en relación con el SUS-6, así como las determinaciones establecidas en el Plan Especial del Curso Medio y Bajo del Río Palmones, que corroboran la existencia de posibles problemas de inundabilidad.

En cualquier caso, se anticipa, que el presente Documento de cumplimiento propone que los problemas de inundabilidad del referido sector SUS-6, se resuelvan utilizando los mismos criterios que se adopten para los sectores de suelo urbanizable (SUS-02, SUS-3 y SUS-4) ya expuestos en el apartado anterior.

2.3. SUBSANACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANO.

2.3.1. SUBSANACIONES RELATIVAS AL ÁMBITO DE LAS PRESAS.

En la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de Urbanismo de Cádiz de 22 de abril de 2008 se pone de manifiesto que: "el asentamiento espontáneo de "Las Presas" tiene una posición sensiblemente aislada respecto al núcleo urbano y se encuentra rodeado por el Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-1. En estas condiciones, su clasificación como Suelo Urbano Consolidado no respondería a las condiciones del artículo 45.1 de la LOUA y a los criterios de crecimiento establecidos por el POTA. Ahora bien, teniendo en cuenta que se trata de una zona con un alto grado de consolidación existente, se entendería justificado la delimitación de un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado que permita el cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos en el artículo 17 de la LOUA, debiendo cuestionarse el ámbito delimitado".

Del contenido de la Resolución de 2008, en relación con el ámbito conocido como "Las Presas", se deducen varias cuestiones: de una parte, que se clasifique el ámbito de Las Presas como urbano pero en la categoría de no consolidado y, de otra, que se delimite un ámbito donde poder materializar las cesiones que marca el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Con carácter previo, hay que destacar el grado de consolidación tan elevado con el que cuenta el ámbito de Las Presas. Pues bien, el hecho de ampliar la delimitación del mismo a los simples efectos de poder materializar las cesiones locales que marca la LOUA, siguiendo las consideraciones de la Resolución, supondría incorporar nuevos propietarios a un ámbito que recordemos se encuentra bastante consolidado por la edificación. Por ello, el aumento del ámbito de la actuación agravaría los problemas de gestión, pudiendo darse el caso de que una vez realizadas las mínimas cesiones de reservas dotacionales legales, existiesen propietarios que no pudieran ser adjudicatarios de parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativos en el interior del ámbito. Por consiguiente, para dar cumplimiento a la Resolución de 2008, el presente Documento propone que se adscriba el actual ámbito de Las Presas al suelo urbano no consolidado y en relación con las reservas dotacionales legales requeridas, éstas serán satisfechas por los propietarios mediante compensación económica sustitutiva. A este respecto, se recuerda que la exigencia de dotaciones interiores se establece en el artículo 17.2 para los sectores (e incluso para éstos el propio precepto prevé una exoneración de forma justificada a la vista de la concreta realidad existente en ellos) y, en ningún caso, puede identificarse como sector de suelo urbano no consolidado el ámbito de "Las Presas", dado que no se trata de vacíos urbanos sino de ámbitos mayoritariamente ocupados.

En base a lo anterior, se actualiza los Planos de Ordenación del Plan General, reconociendo el ámbito de las Presas como suelo urbano no consolidado, identificándolo como Área de Reforma Interior, que tendrá la numeración del ARI-5, debido a que el ARI que tenía asignada esta numeración por la subsanación establecida en el punto siguiente de la Resolución se elimina.

Asimismo, esta subsanación exige la mejora y corrección de los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General:

- Artículo 9.2.5, donde se establecen las Áreas de Reparto en el suelo urbano no consolidado y determinación del Aprovechamiento Medio. Pues bien, para el nuevo Área de Reforma Interior "ARI-05. Las Presas", se establece una nuevo Área de Reparto, que tendrá la numeración del AR-5, debido a que el AR que tenía asignada dicha numeración por la subsanación establecida en el punto siguiente de la Resolución se elimina.

"Artículo 9.2.5 Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio.
[...]"

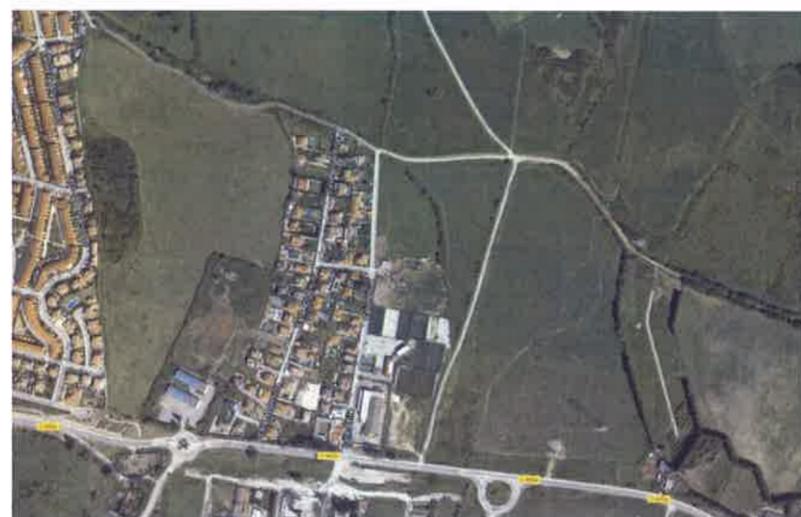


Imagen de la urbanización Las Presas, donde se puede apreciar el grado de consolidación del ámbito.

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Provisionalmente PLENO
 EN SESIÓN DE 14-12-2020
 SECRETARÍA GENERAL



ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REFORMA INTERIOR	DE SECTORES	ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS	APROVECHAMIENTO MEDIO
AR-1	ARI-1.Ladera Mirador del Río			0,4375
AR-2	ARI-2.Ámbito Norte Antiguo Sector Industrial Los Barrios		AUNI.20. Ampliación Parque Lineal CC-440	0,5745
AR-3	ARI-3. Recinto Ferial			0,509
AR-4	ARI-4. Borde Nororiental Los Cuartillos			0,2975
AR-5	ARI-5. Asentamiento de Las Presas			0,3278
AR-6	ARI-6. Entorno de la Iglesia.			0,4480
AR-7	ARI-7. Nueva Fachada a la N-340			0,4476
AR-8	ARI-8. Borde Urbano Norte I			0,5256
AR-9	ARI-9. Antiguo Hotel San Patricio			0,4914
AR-10	ARI-10. Calle Almadraba			0,53
AR-11		S-1.Nueva Fachada Oriental Vega de Guadacorte.		0,53

- Artículo 10.2.1, donde se relacionan las Áreas de Reforma Interior con ordenación detallada. Pues bien, para el nuevo Área de Reforma Interior "ARI-05. Las Presas", tendrá la numeración del ARI-5, debido a que el ARI que tenía asignada dicha numeración por la subsanación establecida en el punto siguiente de la Resolución se elimina.

"Artículo 10.2.1.Disposiciones Generales

[...] a. Núcleo de Los Barrios.

e. ARI.5. Asentamiento de Las Presas [...]"

- Apartado 2.5 del artículo Artículo 10.2.5 de las Normas Urbanísticas, donde se establecen las Normas Particulares de aplicación para las edificaciones existentes en el Área de Reforma Interior "ARI-05. Las Presas".

"Artículo 10.2.5. Normas particulares de las Áreas de Reforma Interior con ordenación detallada.

[...] 2.5. Área de Reforma Interior. ARI-5. Asentamiento de Las Presas

1. Las normas particulares de aplicación para las edificaciones existentes serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado. "Edificación aislada en la Parcela. (ZO-5)" con las siguientes consideraciones:

- Ninguna de las parcelas con edificación, existentes a la aprobación definitiva del Plan General, quedarán fuera de ordenación por inadecuación a alguna de las condiciones particulares de aplicación, salvo las de uso. Si la edificación existente superara la edificabilidad máxima permitida deberá procederse al ajuste de los aprovechamientos, abonando la compensación económica sustitutiva correspondiente a los mismos.
- En caso de inadecuación a las condiciones particulares de aplicación, salvo a las de posición del edificio en la parcela, la preservación de la edificación en sus condiciones existentes implica que sólo se podrá realizar obras de conservación y acondicionamiento.
- En caso de adecuación total a las condiciones de aplicación, o adecuación parcial salvo a las de posición y ocupación máxima, además de las descritas en el apartado anterior se permiten obras de reforma y ampliación.
- No se permiten nuevas parcelaciones
- La altura máxima se fija en 2 plantas y 7,30 metros de altura, medida en las condiciones establecidas en las normas generales de edificación para las edificaciones aisladas en parcela.
- Se permite la tipología de unifamiliar y plurifamiliar en las condiciones establecidas para la zona de ordenanza."



2. Las Normas particulares de aplicación en el supuesto de nuevas edificaciones en parcelas no edificadas y sustitución total de las edificaciones existentes serán la de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Edificación Aislada en Parcela", con las siguientes consideraciones:

En el caso de nuevas parcelaciones, las condiciones de parcela mínima

Superficie mínima 1000 m²

Frente mínimo 20 m²

Fondo mínimo 30 m²

El número máximo de viviendas permitidas se calculará en aplicación de 1 viv/1000 m²

- Aparatado 1 del artículo Artículo 10.3.3 de las Normas Urbanísticas, donde se identifican las Áreas de Mejora Urbana en el Suelo Urbano Consolidado, como consecuencia del requerimiento de la Resolución de que se clasifique el ámbito de "Las Presas" como Suelo Urbano en la categoría de No Consolidado, por ello se elimina el área de Mejra Urbana . AMU.1."Urbanización Las Presas".

En consecuencia la redacción del artículo 10.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General quedará con la siguiente redacción:

"Artículo 10.3.3 Actuaciones de Mejora Urbana en el suelo urbano consolidado

[...] 1. Las áreas de mejora urbana identificadas en el suelo urbano consolidado por el Plan General de Ordenación Urbanística son:

- AMU.1."Urbanización Las Presas"
- AMU.2"Puente Romano"
- AMU.3 "Núcleo Residencial Guadacorte" [...]"

La supresión del AMU-1" Urbanización Las Presas" implica que se elimine de la Memoria de Ordenación del Plan General la

referida Área de mejora Urbana propuesta por el PGOU de 2008 en suelo urbano consolidado contemplada en el capítulo 4.1 relativa a la Ordenación del Suelo Urbano Consolidado.

Asimismo, se incorpora una nueva ficha al Anexo I de las Normas Urbanísticas para el nuevo Área de Reforma Interior "ARI-05. Asentamiento de Las Presas" que tendrá la numeración del antiguo ARI-5, "Pozo Marín" que como consecuencia de la subsanación establecida en el punto siguiente de la Resolución se elimina.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	0	M ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0	viv.
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	71.203	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	17.955	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	9,97	viv./has.
3. EDIFICABILIDAD	0,252	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	71	viv.
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIO LIBRE		EQUIPAMIENTO		VAPRO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	0	0	0
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R.I. Y APROV.					
ÁREA DE DEPARTO		ÁREA DE DEPARTO 5			
		COEFICIENTES		ÁREA	
		USO Y TIPOLOGÍA			
PLURIFAMILIAR BLOQUE LINEAL		1			
PLURIFAMILIAR MANZANA		1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		1,15			
UNIFAMILIAR EN HEREDA		3,15			
PLURIFAMILIAR AISLADA		1,2			
EDIFICACIONES AISLADAS 2		1			
TERCIARIO 1		1			
TERCIARIO 2		1			
VIVIENDA PROTEGIDA		0,5			
APROVECHAMIENTO					
AP. MED. (100 m ²)	AP. OBL. (25)	AP. SUPLE. (25)	CEBOSAN (152)	EXCESOS (1)	
0,3276	23,2415	21,00735	2,31 (152)	0	
IV. DETERMINACIONES VINCULANTES					
El trazado del viario.					
V. RECOMENDACIONES					
En caso de redactar un Estudio de Detalle que complete la trama urbana mediante la introducción de nuevos elementos viarios se tratará de no afectar a las edificaciones ya consolidadas.					

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA					
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS					
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO					
65.259 m ²					
2. TIPOLOGÍA					
TIPOLOGÍA	MORFOLOGÍA				
	MC	MA	ME	MA	SLP
	M COMPACTA	M ABIERTA	M CERRADA	M EQUIP. AISLADA	EDIF. CALLE (módulos)
BI	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL				0,2
MI	PLURIFAMILIAR EN MANZANA				0,2
BIH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL				0,2
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA				0,2
UB	UNIFAMILIAR EN HEREDA				0,2
UBI	UNIFAMILIAR AISLADA				17,955
ES 2	EDIFICACIONES AISLADAS 2				0,2
T1	TERCIARIO 1				0,2
T2	TERCIARIO 2				0,2
3. DIFERENCIA DE APLICACIÓN					
Las actuaciones en el artículo 10.2.5.2, apartado 2.5 de las Normas Urbanísticas					
4. OBSERVACIONES					
OTRAS DETERMINACIONES					
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			II. CARGAS URBANÍSTICAS		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	DE DETALLE	PLAN URBANÍSTICO	1. CARGAS SUPLEMENTARIAS		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN				
3. ELEGIR UNO					
4. PLAZOS	1º CUATRIMESTRE				

(1) Sustitución por su equivalencia en dinero conforme al apartado 3 del artículo 55 de la Ley 2/2012
 (2) Compensación Económica sustitutiva conforme al artículo 64.1 de la Ley Andaluza 7/2002

0001005



Por último, en coherencia con las Normas Urbanísticas, se incorpora a la Memoria de Ordenación del Plan General, concretamente al capítulo 4.2 correspondiente a la ordenación correspondiente al suelo urbano no consolidado un nuevo Área de Reforma Interior (ARI-5. Asentamiento de Las Presas). Así mismo, se actualiza el capítulo 4.1.2 de la Memoria de Ordenación relativo a la División del suelo urbano consolidado en zonas homogéneas de uso, densidad y edificabilidad global. Eliminando la Zona 9, correspondiente al ámbito de Las Presas, por tener la consideración de suelo urbano no consolidado, en cumplimiento del presente apartado de la Resolución.

2.3.2. SUBSANACIONES RELATIVAS AL ÁMBITO DE POZO MARÍN.

En la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de Urbanismo de Cádiz de 22 de abril de 2008 se pone de manifiesto que: "no se justifica la clasificación como Suelo Urbano No Consolidado el área definida como ARI-5 "Asentamiento Pozo Marín" ya que no reúne los requisitos establecidos en el artículo 45 de la LOUA para Suelo Urbano. Esta área deberá quedar integrada en el sector SUNS-1 "Área de los Barrios-Puente Romano"

Ha de aclararse que el PGOU 2008 incorporó el ámbito identificado en el documento Aprobado Definitivamente de forma Parcial ("Asentamiento Pozo Marín") al suelo urbano, por tratarse de terrenos que contaban con edificaciones consolidadas al nivel previsto en el artículo 45.1.b de la LOUA. El objetivo del PGOU era regularizar el asentamiento de Pozo Marín, según se ponía de manifiesto en la memoria de ordenación y en la ficha urbanística correspondiente del ámbito. No obstante, a fin de dar cumplimiento a este apartado de la Resolución y teniendo en cuenta que esos terrenos provenían de una condición de suelo no urbanizable, en el Plan General anterior; se incorpora el ámbito de Pozo Marín, al Suelo Urbanizable No Sectorizado de carácter estratégico (SUNS-1. Área Los Barrios-Puente Romano).



Imagen del ámbito del SUNS-1. Área de Los Barrios-Puente Romano, en el que han quedado integrados, en el presente Documento, los suelos correspondientes al Área de Reforma Interior suspendida (ARI. 5 "Pozo Marín") en cumplimiento de la Resolución de 2008.

En consecuencia se actualizan las Normas Urbanísticas, el Anexo I de las mismas, los Planos de Ordenación y la Memoria de Ordenación del Plan General, eliminando la referencias al Área de Reforma Interior ARI-5."Pozo Marín", como consecuencia del cumplimiento de la Resolución.

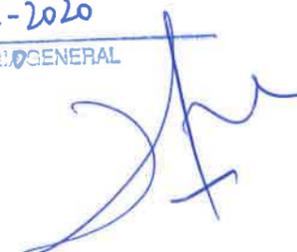
Este requerimiento de la Resolución de 2008, implica, de una parte, el aumento de superficie del ámbito del SUNS-1. Área de Los Barrios-Puente Romano, al quedar incorporados al mismo, los suelos correspondientes al ARI-5 "Pozo Marín" y, por otra, la actualización de las determinaciones de su ficha, recogida en el Anexo 5 de las Normas Urbanísticas.

2.3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PARCELA INDUSTRIAL A LA ALTURA DEL NUDO DE GUADACORTE.

En la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de Urbanismo de Cádiz de 22 de abril de 2008 se pone de manifiesto que "se ha detectado que una parcela del Suelo Urbano Industrial de Guadacorte, destinada a Zona Verde de carácter local se califica, dentro de la ordenación pormenorizada del Plan General, como uso industrial. En el entorno de dicha zona industrial existe una amplia área de Espacios Libres que podría compensar funcionalmente este cambio. No obstante, la compensación de este cambio en el conjunto del cómputo de los Espacios Libres propuestos por Plan General deberá especificarse adecuadamente".

Se recuerda que con fecha 17 de junio de 2008 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (C.P.O.T.U) de la Delegación Provincial de Cádiz acuerda aprobar definitivamente el expediente correspondiente al Documento de Cumplimiento Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, tramitado por el Ayuntamiento del citado municipio y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 13 de junio de 2008, relativo a la levantamiento de la suspensión de una parcela de suelo Urbano Industrial en Guadacorte, según se deduce en la Resolución adjunta.

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Provisionalmente PLENO
 EN SESIÓN DE 14-12-2020
 POR EL SECRETARIO GENERAL




Fecha: 20 de junio de 2008

Ref: AMD/JBS/EMG

Asunto: Rdo. Acuerdo C.P.O.T.U. de fecha 17/06/2008 (Punto 05).

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 Delegación Provincial de Cádiz



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS
 SR. ALCALDE-PRESIDENTE
 Plaza de la Iglesia, Nº 1
11370 - LOS BARRIOS

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 Delegación Provincial de Cádiz

Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos consiguientes.

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



PUNTO Nº 5.- Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondientes al Documento de Cumplimiento Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, tramitado por el Ayuntamiento del citado municipio, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 13 de junio de 2008; visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 13 de junio de 2008, y en virtud de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (B.O.J.A. 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (B.O.J.A. 10, de 15 de enero), que Regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aplicable conforme a lo establecido por la Disposición Adicional Primera del Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (B.O.J.A. 97, de 16 de mayo); la Comisión, por unanimidad, **Acuerda:**

PRIMERO.- Aprobar definitivamente, en los términos en que se encuentra formulado, el expediente correspondiente al Documento de Cumplimiento Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, tramitado por el Ayuntamiento del citado municipio, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 13 de junio de 2008, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, por cuanto queda constatado el cumplimiento parcial con la documentación presentada de la subsanación requerida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 22 de abril de 2008 (Punto 3º), en lo referente al cambio de calificación de una parcela urbana incluida en el Plan Parcial Sector Polígono Guadacorte en la desembocadura del río Guadarranque.

Quedan pendientes de subsanación el resto de consideraciones recogidas en el Anexo I de la Resolución de fecha 22 de abril de 2008 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo; debiendo el Ayuntamiento de Los Barrios elaborar un Documento de Cumplimiento que, tras los trámites legales oportunos, inclusive información pública si introduce modificaciones sustanciales y los correspondientes informes sectoriales, elevará de nuevo a esta Comisión para su constatación y aprobación, si procede.

SEGUNDO.- El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Los Barrios y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios

Plaza Asdrúbal, nº 6. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
 Teléfono: 956 00 63 00. Fax 956 00 63 78

Plaza Asdrúbal, nº 6. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
 Teléfono: 956 00 63 00. Fax 956 00 63 78



Imagen de la parcela Industrial de carácter Singular II

257



2.3.4. SUBSANACIONES RELATIVAS AL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DE USOS COMPLEMENTARIOS EN LAS ZONAS VERDES LOCALES Y EN LOS PARQUES URBANOS

En la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de Urbanismo de Cádiz de 22 de abril de 2008 se pone de manifiesto que "en el artículo 6.7.15 Título VI "Condiciones particulares de las Zonas Verdes Locales" y artículo 6.7.16 Título VI "Condiciones Particulares de los Parques Urbanos)", deberán reducirse los porcentajes de ocupación establecidos para instalaciones de usos complementarios en estas Zonas Verdes, puesto que resultan elevadas para este tipo de uso y pueden influir negativamente en el desarrollo de este uso e invalidar su función, incumpliendo el artículo 49 del reglamento de Planeamiento.

Pues bien con la finalidad de dar cumplimiento a esta consideración de la Resolución de 2008, se adapta la la redacción del apartado 2 del artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas, reduciendo el porcentaje de ocupación de los usos compatibles en las zonas verdes locales a un 5%, en vez del 10% que se fijaba en el Plan General del 2008. En consecuencia la redacción del artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas quedará con el siguiente tenor literal:

"Artículo 6.7.15. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes Locales.

[...]2. Admitirán como compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal y de barrio, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 5% de la superficie de la zona."

Asimismo, se reduce la ocupación total de las instalaciones para cualquier uso en los Parques Urbanos y se establece el porcentaje en un 10% de la superficie total del parque.

En base a lo anterior la redacción de la letra c del apartado tercero del citado precepto queda con el siguiente tenor literal:

"Artículo 6.7.16. Condiciones Particulares de los Parques Urbanos.

[...]3. Se admiten usos públicos deportivos y servicios de interés público y social, de nivel ciudad, así como aparcamientos con las siguientes restricciones:

- a. La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del cinco por ciento(5%) de la superficie de la zona.
- b. La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el cinco por ciento(5%) de la superficie de la zona
- c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del diez por ciento(10%) de la superficie total. [...]



APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Procedimiento PLENO
 EN SESIÓN DE 14-12-2020
 Fdo.: EL SECRETARIO GENERAL

3

MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE LOS BARRIOS

RESPECTO A LOS INFORMES SECTORIALES

DOCUMENTO I. MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN

- 3.1. DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE.
 - 3.1.1. EN RELACIÓN A LA ADECUACIÓN DE DETERMINADOS ARTICULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL A LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL DE ANDALUCÍA.
 - 3.1.2. EN CUANTO A LA ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.
 - 3.1.3. EN RELACIÓN CON LA PARCELA MINIMA MINICULADA AL USO DE VIVIENDA AGROPECUARIA.
 - 3.1.4. EN RELACIÓN CON LAS REFERENCIAS A LA LEY DE AGUAS EN NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU.
 - 3.1.5. EN RELACIÓN CON LAS REFERENCIAS A LA LEY DE COSTAS EN NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU.
 - 3.1.6. SOBRE LA PRESUNTA AFECCIÓN A UN HÁBITAT DE INTERÉS COMUNITARIO EN EL SECTOR SUS-7 (PARQUE TECNOLÓGICO).
 - 3.1.7. SOBRE LAS FORMACIONES DE QUERCIONES CON MATORRALES EXISTENTES EN EL SECTOR SUS-10, SECTOR CTM-1.
 - 3.1.8. SOBRE LOS USOS INDUSTRIALES AUTORIZABLES EN DETERMINADAS FICHAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.
 - 3.1.9. SOBRE LAS VÍAS PECUARIAS.
 - 3.1.10. SOBRE LA PARTIDA ECONÓMICA DESTINADA A EXPROPIAR LOS SUELOS DESTINADOS A TRAZADOS ALTERNATIVOS DE LAS VÍAS PECUARIAS.
 - 3.1.11. EN RELACIÓN CON LOS TRAMOS VÍA PECUARIOS AFECTADOS POR OBRA PÚBLICA.
 - 3.1.12. EN RELACIÓN CON EL TRAZADO DE DETERMINADOS TRAMOS VÍA PECUARIOS.
 - 3.1.13. EN RELACIÓN CON EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUS-6, NUEVA ENTRADA A PALMONES, EL SISTEMA GENERAL VIARIO RVB-6 (CONEXIÓN RONDA DE LA BAHÍA CON EL PUERTO DEL FRESNO) Y LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PARQUE DE (PARQUE SUBURBANO DE LA VEGA CHICA DE GUADACORTE).
- 3.2. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA.
 - 3.2.1. SOBRE LOS BIENES QUE TIENEN LA DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC).
 - 3.2.2. OTROS EDIFICIOS O CONJUNTOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y EDIFICIOS SOMETIDOS A PROTECCIÓN CAUTELAR.
 - 3.2.3. SOBRE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.
 - 3.2.4. SOBRE LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.
- 3.3. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS.
 - 3.3.1. SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.
 - 3.3.2. SOBRE LOS APARCAMIENTOS PÚBLICOS EN LAS ZONAS PRÓXIMAS A LA RIBERA DEL MAR.
 - 3.3.3. SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 30 DE LA LEY DE COSTAS PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLES DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL.
 - 3.3.4. EN RELACIÓN CON EL PLANO DE S.03. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
 - 3.3.5. EN RELACIÓN CON SISTEMA GENERAL VIARIO SG-RVB-6.
 - 3.4. INFORME DE LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA.
 - 3.4.1. SOBRE LA DEFINICIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO DE LOS CALICES AFECTADOS Y SUS ZONAS INUNDABLES.
 - 3.4.2. SOBRE LOS RECURSOS HIDRÍCOS.
 - 3.5. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE.
 - 3.5.1. EN EL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO DE 2008 SE PONE DE MANIFIESTO DETERMINADAS CUESTIONES DE CARÁCTER GENERAL EN CONCRETO.
 - 3.5.2. EN RELACIÓN CON LA MEMORIA DE INFORMACIÓN.
 - 3.5.3. EN RELACIÓN CON LA MEMORIA DE ORDENACIÓN.
 - 3.5.4. MEMORIA GENERAL LA ORDENACIÓN PROPUESTA (USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL).
 - 3.5.5. EN RELACIÓN CON LAS NORMAS URBANÍSTICAS.
 - 3.5.6. EN RELACIÓN CON EL NUEVO PALACIO DE CONGRESOS EN EL PROGRAMACIÓN Y ESTUDIO DE VIABILIDAD.
- 3.6. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS.
 - 3.6.1. SOBRE LA NORMATIVA ESTATAL DE CARRETERAS, SUS ZONAS DE DEFENSA Y PROTECCIÓN.
 - 3.6.2. EN RELACIÓN CON EL ESTADO ACTUAL DE LA RED DE CARRETERAS DEL ESTADO.
 - 3.6.3. EN RELACIÓN CON LAS ACTUACIONES FUTURAS RED DE CARRETERAS DEL ESTADO.



3.1. DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE.

En la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de Urbanismo de Cádiz de 22 de abril de 2008 se pone de manifiesto que "Con fecha 14 de Febrero de 2008 la Consejería de Medio Ambiente emite Declaración de Impacto Ambiental Viable".

Asimismo, establece que el Documento de cumplimiento que se redacte deberá dar respuesta a los siguientes condicionantes y ser informado nuevamente por la Consejería de Medio Ambiente.

3.1.1. EN RELACIÓN A LA ADECUACIÓN DE DETERMINADOS ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL A LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL DE ANDALUCÍA.

En la Resolución de 2008 se pone de manifiesto que "Las Normas Urbanísticas hacen referencia en diversos artículos a la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, la cual está vigente en el momento de aprobación del documento de aprobación provisional que se informa. No obstante, dicha Ley ha sido derogada por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, con fecha de entrada en vigor de 20 de enero de 2008. Por ello, deberá contemplarse los instrumentos necesarios para adecuar las Normas Urbanísticas a lo indicado en la GICA".

Ha de advertirse que, en relación con las referencias realizadas a la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios de 2008 prevén que la referida disposición pudiera modificarse o ser sustituida durante el periodo de vigencia del Plan General. En efecto, al referirse las Normas Urbanísticas a la citada legislación, realiza la siguiente aclaración: "o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal que lo sustituya".

Por consiguiente, no sería necesario modificar el texto normativo del Plan General con la observación contenida en la Resolución de 2008, en relación con la Ley 7/94(derogada en la actualidad).

No obstante con la finalidad de dar cumplimiento a la Resolución de 2008 y conseguir un documento de Revisión lo más riguroso posible, se adaptan los siguientes preceptos de las Normas Urbanísticas del Plan General a la Ley de protección ambiental la Ley 7/2007.

En todo caso, ha de advertirse que la Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, que derogó a la anterior Ley 7/94 de Andalucía, ha sido a su vez, modificada por la Ley 3/2015 de 3 de marzo, de ahí que cuando se haga referencia a la Ley 7/2007, se complete el texto normativo diciendo " modificada por la Ley 3/2015 de 3 de marzo o Norma que lo sustituya".

"Artículo 10.1.33. Condiciones particulares de la subzona "Polígono Industrial Palmones I" (ZO.8-1).

[...]9. Condiciones de Uso

- a. El uso principal de la zona será el industrial y almacenamiento en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o cualquier otra regulación que lo sustituya, ~~de la Ley 7/ 94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza~~ la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (en la redacción otorgada por la Ley 3/2015 y en la disposición adicional final primera de la Ley 6/2016) sus Reglamentos y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal".

Artículo 10.1.35. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza Industria Singular ~~II."Planta de Policífico"~~(ZO.8-3).

[...] Condiciones de Uso.

- a. El uso principal será el industrial y almacenamiento en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o cualquier otra regulación que lo sustituya, ~~de Ley 7/ 94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza~~ la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía modificada por la Ley 3/2015 de 3 de marzo o Norma que lo sustituya y sus Reglamentos y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.



"Anexo 6 : Suelo No urbanizable subcategorías

SUBSECTOR Nº 1.4 A

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SEGÚN LEY DE AGUAS).
EMBALSES

USOS

[...]Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de Ley 7/ 94 ~~de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza~~ e incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía modificada por la Ley 3/2015 de 3 de marzo o Norma que lo sustituya, específicamente, los Parques Eólicos cualquiera que sea su potencia nominal.[...]

SUBSECTOR Nº 1.4 B

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SEGÚN LEY DE AGUAS).
RED HÍDRICA

Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de Ley 7/ 94 ~~de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza~~ e incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía modificada por la Ley 3/2015 de 3 de marzo o Norma que lo sustituya, específicamente, los Parques Eólicos cualquiera que sea su potencia nominal.

SUBSECTOR Nº 1.5

USOS

[...]DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de Ley 7/ 94 ~~de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza~~ e incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía modificada por la Ley 3/2015 de 3 de marzo o Norma que lo sustituya, salvo las mencionadas obras, y, específicamente, los Parques Eólicos cualquiera que sea su potencia nominal.[...]

SUBSECTOR Nº 2.3

DE VALOR PAISAJÍSTICO Y AMBIENTAL, VEGAS, FLUVIALES

[...]Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de Ley 7/ 94 ~~de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza~~ e incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía modificada por la Ley 3/2015 de 3 de marzo o Norma que lo sustituya, específicamente, los parques eólicos cualquiera que sea su potencia nominal.[...]

SUBSECTOR Nº 2.4

BOSQUE ISLA EL PALACIO

- Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de Ley 7/ 94 ~~de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza~~ e incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía modificada por la Ley 3/2015 de 3 de marzo o Norma que lo sustituya, específicamente, los parques eólicos cualquiera que sea su potencia nominal.

3.1.2. EN CUANTO A LA ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

En la Resolución de 2008 , concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente se realiza la siguiente consideración: "El documento de planeamiento deberá atenerse a lo establecido en el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, así como a lo establecido en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía".

Se confirma que el PGOU de los Barrios del 2008, contempla entre sus Documentos Anexos, un Plano de Clasificación de las Áreas de Sensibilidad Acústica del Municipio de Los Barrios

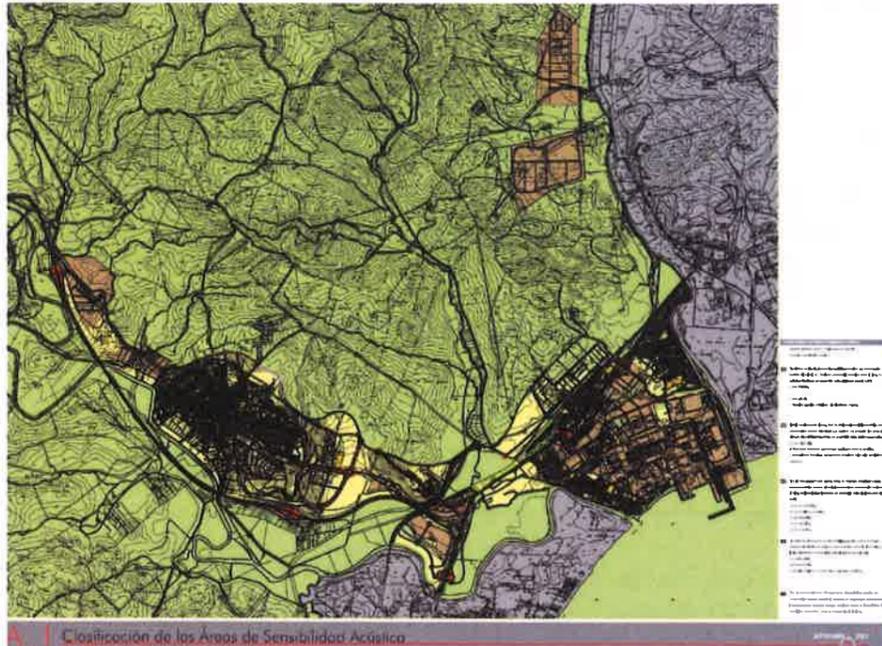


Imagen del Plano de Clasificación de las Áreas de Sensibilidad acústica del municipio de Los Barrios

En todo caso, con la finalidad de dar cumplimiento a la consideración 2 del Informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente sobre aspectos relacionados con la prevención del Ruido, se mejora la regulación establecida en el artículo 8.1.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General con la siguiente redacción:

"Artículo 8.1.7. Contaminación Acústica y Vibratoria.

1. Las actuaciones urbanísticas y edificatorias respetarán lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015 y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003), así como la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y Vibraciones, o normas que los sustituyan, que deberá ajustarse al modelo tipo desarrollado por la Consejería competente y a la citada Ley 7/2007, modificada por la Ley 3/2015.
2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente.
3. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.
4. El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos y la Zonificación Acústica del municipio en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, sin perjuicio de asegurarse el cumplimiento de los plazos máximos establecidos en la Disposición Primera de la Ley 37/2003 o norma que lo sustituya.
5. En cada área acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
6. Se consideran Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el Anexo Tabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de

nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes.

7. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa deberán efectuarse, con carácter previo, estudios acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en el correspondiente instrumento de desarrollo, así como el establecimiento de las áreas de transición acústicas. Estos estudios Acústicos deberán contar con informe de la Consejería de Medio Ambiente. Así mismo, respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para cada área acústica por el Mapa de Ruidos Municipal.
8. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
9. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:
 - 1º. Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
 - 2º. En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas



residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.

10. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle situarán la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el exterior de éstas sea de 55 decibelios.
11. La implantación de cualquiera de los usos correspondientes a "actividades económicas" estará sujeta a las condiciones establecidas en el artículo 6.4.3 de estas Normas.

3.1.3. EN RELACIÓN CON LA PARCELA MÍNIMA VINCULADA AL USO DE VIVIENDA AGROPECUARIA

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente se realizad la siguiente observación "el artículo 12.2.8.de las Normas Urbanísticas contempla, en su apartado correspondiente a condiciones de parcela y edificabilidades máximas que la parcela mínima vinculada será de 4 has en secano y 2 en regadío. Al objeto de evitar la proliferación de viviendas en suelo no urbanizable, con el consiguiente impacto sobre el medio ambiente a que las mismas pueden dar lugar, el planeamiento debe mantenerlas superficies contempladas en el documento aprobado por Pleno en fecha 2 de junio de 2006, esto es: 6 has en secano y 3 has en regadío".

Cabe recordarse que en el apartado de la Resolución de 2008 relativo a la clasificación del suelo no urbanizable (página 2),se contempla una consideración sobre el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas, poniendo de manifiesto la insuficiencia de la parcela mínima para la implantación de una vivienda vinculada a una explotación agropecuaria. Sin embargo , la presente puntualización proviene de la declaración de Impacto Ambiental, emitida por la Consejería de Medio Ambiente en febrero de 2008; en la que se establece que las superficies de las parcelas mínimas para vivienda vinculada a la explotación será de 6 Has en secano y 3 Has en regadío. Pues bien, se constata que dichos condicionantes son

coincidentes con las establecidas en las Normas Urbanísticas del Documento de Plan General aprobado definitivamente de forma parcial en 2008. En consecuencia, el PGOU aprobado en 2008 daba cumplimiento a los referidos condicionantes contemplados en la Declaración de Impacto Ambiental. Sin embargo, del informe del Servicio de Urbanismo en relación con idénticas cuestiones, se pone de manifiesto que: "estas superficies (6 has en secano y 3 has en regadío) resultan insuficientes". A pesar de esta contradicción entre el Informe de Urbanismos y la Declaración de Impacto Ambiental y siendo prudentes, se adapta, la redacción del apartado 2 del artículo 12.2.8. de las Normas Urbanísticas del PGOU, a los requerimientos establecidos en el Informe del Servicio de Urbanismo, por resultar más restrictivos que los contemplados en la Declaración de Impacto Ambiental.

"Artículo 12.2.8. Uso de vivienda Agropecuaria

[...]2. Condiciones de la parcela y edificabilidades máximas.

- Parcela mínima vinculada: única y contigua de (7) hectáreas en secano y tres con cinco(3,5) hectáreas en regadío[...]"

3.1.4. EN RELACIÓN CON LAS REFERENCIAS A LA LEY DE AGUAS EN NORMAS URBANÍSTICA DEL PGOU

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente se realiza la siguiente observación "Deberá corregirse las referencias que el documento normativo hace a la Ley 29/1985, de 2 de agosto de agua. En este sentido, deberá hacerse referencia al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Aguas."

Pues bien, a fin de de dar cumplimiento a la consideración 4 del Informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente sobre las referencias contenidas en el PGOU de Los Barrios a la Ley 29/1985, derogada por el Real Decreto Legislativo 1/2001. Se actualiza la redacción de los siguientes preceptos de la Normas Urbanísticas del Plan General, así como, el Anexo 6 de las Normas Urbanísticas.

Asimismo, ha de advertirse, que el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, fue modificado por la Ley 62/2003 y la Ley 11/2005, de 22 de junio de 2005. Por ello, con la finalidad de conseguir un documento de Revisión lo más riguroso posible, en la



actualización de los siguientes preceptos se tendrá en cuenta los citados cambios legislativos.

"Artículo 8.1.4 Vertidos sólidos"

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995); por la Ley 22/1973 de 21 de Julio, de Minas y ~~por la Ley 29/1985 el Texto Refundido de la Ley de Aguas~~ Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003 y la Ley 11/2005, de 22 de junio de 2005, de 2de Agosto norma que lo sustituya, y demás normativas aplicables." [...]

"Anexo 6 : Suelo No urbanizable subcategorías

SUBSECTOR Nº 1.4 A

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SEGÚN LEY DE AGUAS), EMBALSES

USOS

[...] AUTORIZABLES

Los permitidos en el Texto Refundido de la Ley de Aguas(Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003 y la Ley 11/2005, de 22 de junio de 2005o norma que lo sustituya.[...]

[...] PROHIBIDOS

Los no permitidos en el Texto Refundido de la Ley de Aguas(Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003 y la Ley 11/2005, de 22 de junio de 2005.o norma que lo sustituya.[...]

3.1.5. EN RELACIÓN CON LAS REFERENCIAS A LA LEY DE COSTAS EN NORMAS URBANÍSTICA DEL PGOU

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente se realiza las siguientes consideraciones. La primera de ella, versa sobre la adecuación de la Disposición Transitoria Quinta del PGOU de 2008 a la Ley de Costas.

En este sentido, debe indicarse que cualquier actuación en dicha zona deberá contar con la correspondiente autorización de uso en Zona de Servidumbre de Protección de Dominio Público Marítimo Terrestre. Y, la segunda observación, sobre la citada disposición transitoria, consiste en que se debe contemplar que "tan sólo serán autorizables las obras de reparación y mejora, siempre que no implique aumento de volumen, cuando las mismas cuenten con licencia municipal otorgada antes de la entrada en vigor de la Ley. Caso contrario estarán a lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta.1 de la Ley 22/1988".

En relación con la primera cuestión planteada, ha de advertirse que en la Disposición Transitoria Quinta de La Normas Urbanísticas del Plan General aprobado definitivamente de forma parcial en 2008, se establece las siguientes determinaciones en relación a la Zona de Servidumbre:

"DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA

"[...]2. En los demás casos, las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de servidumbre de protección de 100 metros se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- a. En la zona de servidumbre de protección de cien metros, los usos se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar, los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según establecen los artículos 48.1 y 49 del R.D. 1112/1992, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas [...]"

En base a lo anterior, se puede concluir que el Plan General de 2008 da respuesta a la observación contenida en el Informe emitido por la Consejería Medio ambiente al Plan General sobre la correspondiente autorización de uso en la Zona de Servidumbre.

En relación con la segunda cuestión sugerida, se completa la letra b del apartado 2 de la Disposición Transitoria Quinta, de las Normas Urbanísticas con la siguiente redacción:

2.[...]

- b. En las construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas tan sólo podrán realizarse, cuando las mismas cuenten con licencia municipal otorgada antes de la entrada en vigor de la Ley y previa autorización de la Administración de la Comunidad

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
 PLENO
 14-12-2020
 EN SESIÓN DE
 SECRETARÍA GENERAL

París



Autónoma, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes. Caso contrario estarán a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

3.1.6. SOBRE LA PRESUNTA AFECCIÓN A UN HÁBITAT DE INTERÉS COMUNITARIO EN EL SECTOR SUS-7 PARQUE TECNOLÓGICO.

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente se realiza la siguiente consideración relativa a la necesidad de contar los instrumentos que desarrollen el Sector Suelo Urbanizable SUS-7 Parque Tecnológico, con Informe de la Consejería de Medio Ambiente.

Pues bien, para dar cumplimiento a la citada observación, se completa la ficha sector de suelo urbanizable (SUS-7) , contenido en el Anexo nº 3 de las Normas Urbanísticas del PGOU; concretamente el apartado relativo a determinaciones vinculantes con el siguiente tenor literal:

"4.. El Plan Parcial determinará la localización de la red de espacios libres de carácter local conforme a las indicaciones del Estudio de Impacto Ambiental, en especial, la protección de las hábitats de Oleas y Ceratonias. De igual modo, en la implantación de las edificaciones e instalaciones en el seno de las parcelas edificables se evitará la destrucción de especies vegetales merecedoras de de protección, garantizándose la reposición del arbolado que de modo ineludible deba ser objeto de sustitución para una distribución racional del volumen edificable. En este caso, la relación de sustitución será de tres árboles por cada árbol afectado. Así mismo, el citado Plan Parcial deberá contar en su tramitación con el informado favorable de la Delegación Provincial competente en materia de Medio Ambiente."

3.1.7. SOBRE LAS FORMACIONES DE QUERCÍNEAS CON MATORRALES EXISTENTES EN EL SECTOR SUO-10, SECTOR CTM-1.

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente se realiza la siguiente observación relativa a que"la ficha del sector SUO-10, sector CTM-1 deberá contemplar que las adaptaciones puntuales relativas a la localización del sistema de espacios libres no afectarán, en ningún caso, a las formaciones de Quercíneas con matorrales existentes en el Sector, las cuales deberán quedar obligatoriamente integradas en dicho sistema".

Pues bien, para dar cumplimiento a la citada observación, se completa la ficha del sector de suelo urbanizable (SUS-10), contenida en el Anexo nº 3 de las Normas Urbanísticas del PGOU; concretamente, el apartado relativo a las determinaciones vinculantes, con la siguiente redacción:

"III. DETERMINACIONES VINCULANTES

[...]6. En el desarrollo de los Estudios de Detalle de cada manzana se garantizará la no afección de las formaciones de las Quercíneas existentes, que quedarán obligatoriamente integradas como espacios no edificables complementarios al sistema de Espacios Libres de carácter local."

3.1.8. SOBRE LOS USOS INDUSTRIALES AUTORIZABLES EN DETERMINADAS FICHAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, se realiza la siguiente consideración relativa a los usos industriales permitidos en las fichas del suelo no urbanizable. Así, en el supuesto de que éstos se encuentren autorizados en la ficha urbanística del Subsector del Suelo No Urbanizable, ésta deberá incorporar la siguiente aclaración sobre los referidos usos industriales "deberán tramitarse de acuerdo a lo establecido en el artículo 12.1.7 Título XII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

En consecuencia, para dar cumplimiento a la citada observación del Informe de Medio Ambiente, se clarifica las referencias a los artículos de las Normas Urbanísticas realizadas en la ficha del Subsector de suelo no urbanizable (Subsector N°3.1). Pastizales y Dehesas, contenido en el Anexo nº 6 de las Normas Urbanísticas;



concretamente el apartado relativo a Usos Autorizables con la siguiente redacción.

"USOS[...]

SUBSECTOR Nº3.1. PASTIZALES Y DEHESAS

Las actividades industriales y las relacionadas con la gestión de residuos, siempre y cuando cuenten con las debidas autorizaciones de las administraciones competentes y demuestren una afección paisajística asumible, debiendo tramitarse de acuerdo con el artículo ~~12.2.6~~ 12.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.[...]"

3.1.9. SOBRE LAS VÍAS PECUARIAS

Se trata de una consideración que pone de manifiesto que las seis propuesta de alternativas de trazado de las Vías Pecuarias formulada por la Revisión son aceptables.

No obstante sobre las vías pecuarias se ponen de manifiesto otras cuestiones contenidas en los puntos 10, 11 y 12, del informe de Medio Ambiente que son analizadas a continuación.

3.1.10. SOBRE LA PARTIDA ECONÓMICA DESTINADA A EXPROPIAR LOS SUELOS DESTINADOS A TRAZADOS ALTERNATIVOS DE LAS VÍAS PECUARIAS

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, se hace el siguiente requerimiento: "el documento presupuestario del Plan General deberá estar contemplada la partida económica destinada a llevar a cabo las expropiaciones de los terrenos propuestos como alternativas y en las distintas fichas de las Unidades de Actuación, se deberá indicar, en su caso, la afección a vía pecuaria y el necesario cumplimiento de lo estipulado en el PGOU antes de su ejecución".

En relación con este requisito es preciso analizar, los casos en que procede la alternativa de vía pecuaria.

No puede olvidarse que la regla general para la desafectación de vías pecuarias (motivada suficientemente por nuevas razones de planeamiento urbanístico-territorial o por razón de una nueva obra pública) es la exigibilidad de trazado alternativo; y la excepción al

trazado alternativo lo representan las afecciones históricas (de planeamiento o de obra pública) que se reconocen en las disposiciones adicionales del Decreto 155/1998 (si bien la Primera del mismo, fue sustituida por la Adicional Segunda de la Ley 17/1999), disposiciones que funcionan como un régimen singular que permite la desafectación con exención del trazado alternativo.

En relación con las afecciones históricas derivadas de la ejecución de infraestructuras, la Disposición Adicional Segunda del Decreto 155/1998 habilita la desafectación de tramos de vías pecuarias ocupados antes de la vigencia de la Ley 3/1995 por la ejecución de obra pública (que resulta incompatible con el mantenimiento de la vía pecuaria), y además, sin precisar disponer de un trazado alternativo (exención de la regulación de la Sección 2ª del Capítulo IV del Título I).

En cualquier caso debe advertirse no todas las afecciones de la obra pública ejecutada antes del 25 de marzo de 1995 que han acontecido sobre la red pecuaria, determinan necesariamente la desafectación de la vía pecuaria, pues puede mantenerse el dominio público pecuario en los casos en que la ejecución de la obra pública afecta sólo puntualmente (como es el caso de una afectación del viario incidental, por necesidad de cruce o simple disposición de arcones, etc.) o bien, cuando la naturaleza de la obra pública permita su concurrencia o compatibilidad (por ejemplo, la construcción de un parque público lineal o de una red de bici-carriles).

De otra parte, es preciso analizar la incidencia del planeamiento urbanístico vigente sobre las vías pecuarias a fecha de 31 de diciembre de 1999. Esta cuestión se regulaba originariamente en la Disposición Adicional Primera del Decreto 155/1998 de 21 de julio (Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en adelante, RVPA). No obstante, esta disposición fue derogada por la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, que incorporó una nueva regulación (con la misma filosofía, pero con una configuración de requerimientos más objetivos, y tomando como referencia una nueva fecha). La nueva regulación se incorporó en esta Ley en su Disposición Adicional Segunda, sobre "Desafectación de vías pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico", que establece:

- "1. Se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurran por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la



entrada en vigor de la presente Ley, quedan exceptuados del régimen previsto en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El procedimiento administrativo para la desafectación será el siguiente:

- a) La Delegación Provincial de Medio Ambiente emitirá informe sobre la procedencia de desafectación, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos antes expuestos, con determinación física del terreno a desafectar.
- b) Posteriormente, la Delegación Provincial acordará la apertura de un período de información pública, a fin de que, en el plazo máximo de 20 días, los interesados puedan presentar alegaciones.
- c) Una vez informadas las alegaciones, el Delegado Provincial correspondiente formulará propuesta de resolución que, acompañada del expediente instruido al efecto, será elevada al Secretario General Técnico de la Consejería de Medio Ambiente para su resolución".

En su Disposición Derogatoria única, la Ley 17/1999 de 28 de diciembre, manifiesta que a la entrada en vigor de la presente Ley, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la misma y, expresamente, entre otras, se refiere a la Disposición Adicional Primera del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La entrada en vigor de la Ley 17/1999, se produce el día 1 de enero de 2000.

Por tanto, esta regulación de la Disposición Adicional (DA) Segunda de la Ley 17/1999 constituye otro supuesto en el que la legislación de vías pecuarias prevé la posibilidad de una desafectación de vías pecuarias, sin necesidad de trazado alternativo: en este caso por la incidencia del planeamiento general vigente a fecha 31 de diciembre de 1999 que haya determinado que el desarrollo urbano haya absorbido tramos de vías pecuarias.

El alcance de esta Disposición Adicional (DA) Segunda de la Ley 17/1999, es preciso analizarla, teniendo presente así mismo la regulación general incorporada en el Decreto 155/1998, incluida su reforma reciente.

Y es que pese al mandato de desafectación que parece deducirse del apartado 1 de esta DA Segunda de la Ley 17/1999 en los casos en que concurra el supuesto de hecho que formula, hay que indicar que no siempre que una vía pecuaria se encuentre en suelo urbano a fecha de 31 de diciembre de 1999 (sea por reconocimiento expreso del planeamiento general entonces vigente o en desarrollo y ejecución de sus previsiones, es decir, suelo urbanizable ejecutado), procede iniciar el expediente de desafectación.

La desafectación se propondrá allí cuando esa sea la única solución posible o congruente con la racionalidad de la ordenación. Y ello porque, los terrenos de las vías pecuarias existentes en el suelo urbano en determinados casos pueden seguir manteniendo su carácter de dominio público pecuario, si bien adaptados a las exigencias de su inserción en la estructura urbana, esto es, cumpliendo funciones principales de redes de espacios libres públicos (senderos peatonales y bicarriles, etc).

No puede olvidarse que la reforma del art.39 del Decreto 155/1998 operada por la Disposición Final Cuarta del Decreto 36/2014 permite la calificación urbanística de las vías pecuarias como sistema general de espacios libres.

Lógicamente esta opción de permanencia del dominio público pecuario (que tiene la consideración de Sistema General de Espacios Libres Viapecuario) se puede plantear cuando la vía pecuaria existente en el suelo clasificado como urbano (y que también merecía dicha consideración de conformidad con el planeamiento general vigente -o en su desarrollo- a fecha de 31 de diciembre de 1999), cuente aún con una anchura libre suficiente (no ocupada por infraestructura ejecutada y siempre que esa parte expedita tampoco precise ser destinada a nuevas actuaciones de ampliación del viario). En estos casos, el PGOU puede proponer mantener en la parte libre su condición de vía pecuaria, con clasificación de suelo urbano (en consideración a su posición territorial, insertada en la malla urbana) y con la calificación urbanística de como sistema general de espacios libres.



Evidentemente, allí donde resulta imposible esta solución (bien porque, el ancho no sea suficiente, o lo sea sólo en pequeños tramos discontinuos, o bien, cuando la parte libre se precise de forma indubitada para la ampliación del viario ejecutado), se debe adoptar la decisión de proponer la desafectación del tramo de la vía pecuaria en cuestión; si bien en estos casos, ordinariamente concurrirán razones vinculadas tanto a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, como a la Disposición Adicional Segunda del Decreto 155/1998, y ello porque se tratará de terrenos de vías pecuarias localizados en el seno de zonas del suelo urbano a fecha de 31 de diciembre de 1999 (DA Segunda Ley 17/1999) y además ocupados por infraestructuras viarias ejecutadas antes del 25 de marzo de 1995 (DA Segunda del Decreto 155/1998).

Por tanto, los casos en los que se prevé nuevas afectaciones de vías pecuarias por razón de decisiones derivadas de propuestas de actuaciones de transformación (no amparadas por las citadas disposiciones transitorias) que suponen la pérdida de la vía pecuaria exigen la obtención de los trazados alternativos.

Y en estos casos, el deber de obtención de los terrenos precisos para la configuración de los trazados alternativos se financia de conformidad con las siguientes reglas:

- Si los terrenos que actualmente pertenecen al dominio público pecuario quedan integrados en un ámbito de una actuación de transformación urbanística, contarán con atribución de aprovechamientos urbanísticos, por lo que la Administración titular de los mismos (como bienes patrimoniales, tras la desafectación) actuará en el proceso reparcelatorio como un propietario más y tendrá derecho al aprovechamiento urbanístico por la aportación de dichos terrenos. Evidentemente, si resulta compensada, le corresponderá a la misma el deber de financiar la adquisición de los nuevos terrenos del trazado alternativa que pasarán a tener la condición de vías pecuarias. No puede pretender la Administración Autónoma obtener el aprovechamiento urbanístico por los terrenos desafectados y al tiempo reclamar que la obtención del nuevo dominio público pecuario, sea con cargo a terceros. El principio de enriquecimiento injusto impide esta doble pretensión.

Finalmente, el trazado alternativo establecido en el PGOU determina la posibilidad de aplicar la expropiación forzosa para la adquisición de los terrenos del trazado alternativo, que serán además valorados en situación básica de suelo rural. Si la Administración Autónoma renuncia a la atribución de

aprovechamientos, la Administración Local se subrogará en su posición, haciéndose cargo de la obtención del trazado alternativo.

Si existen interesados privados que hayan ocupados parte de los terrenos del dominio público, cuya desafectación se consigue por el trazado alternativo, deberán instar los procedimientos para su adquisición previsto en la legislación patrimonial de las Administraciones Públicas, abonando a la Administración el coste correspondiente.

- Si los terrenos que actualmente pertenece al dominio público pecuario deben ser objeto de desafectación por una propuesta del PGOU de alteración de su destino (resultando imposible mantener la concurrencia del dominio público) y se califican como sistema general (o local adscritos en suelo urbano no consolidado), en este caso, los terrenos de la vía pecuaria objeto de desafectación serán objeto de expropiación por la Administración Urbanística Municipal (valorándose en función de las reglas establecidas en el TRLS 08, y deduciendo el coste de adquisición del trazado alternativo en la medida que es un bien que entrará en el Patrimonio Público Autónomo). La Administración Urbanística se compensará de los gastos de la expropiación con los aprovechamientos excedentarios de los ámbitos a los que se adscriban la obtención del sistema general (o local, en caso del suelo urbano), en la medida que abonado el justiprecio está legitimada para subrogarse en la posición de la expropiada. Finalmente la obtención de los terrenos del trazado alternativo se realizará igualmente por expropiación (valor de situación básica de suelo rural), correspondiendo su financiación a la Administración Local (como Administración Urbanística actuante), en la medida que ha procedido a deducir previamente en ese valor.

En consecuencia, resulta innecesario realizar una ficha por cada trazado alternativo en la medida que siempre el trazado alternativo se obtiene por expropiación forzosa (valorado en situación básica de suelo rural, en la medida que los trazados alternativos transcurre siempre por suelo no urbanizable), correspondiendo su obtención a la Administración que finalmente obtenga los aprovechamientos urbanísticos que generen los terrenos desafectados. No obstante, en la ficha de cada una de las siguientes actuaciones en que se integren terrenos de vías pecuarias que deban ser objeto de desafectación y generen el deber de aportación del trazado alternativo (por no ser supuestos de desafectación amparadas en las disposiciones transitorias y adicionales de la legislación de vías pecuarias), se indicará la



afección a vía pecuaria a desafectar y la remisión a las reglas expuestas en cuanto a la forma de su gestión.

Nos estamos refiriendo concretamente a las siguientes actuaciones en el suelo urbanizable del Plan General:

- SUNS-1. Área de Los Barrios Puente -Romano.
- SUNS-2. Centro de Transporte de Mercancías.
- SUNS-3. Guadacorte Sur.
- SUS-8. Parque Industrial.
- SUS-7. Parque Tecnológico.

En todo caso, se recomienda un acuerdo de colaboración entre la Administración Local y la Autonómica para la gestión de las propuestas de trazados alternativos.

3.1.11. EN RELACIÓN CON LOS TRAMOS VÍA PECUARIOS AFECTADOS POR OBRA PÚBLICA

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, requiere que "los tramos de vías pecuarias afectadas por obras públicas, el Reglamento de Vías Pecuarias especifica que los tramos de vías pecuarias afectadas por obras públicas ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, quedan exceptuadas del régimen establecido en la Sección 2º del capítulo IV, del título I del Reglamento, es decir, quedan exceptuados de su restitución con carácter alternativo, sufriendo una mutación demanial y no una desafectación. Los carriles no se consideran obras públicas a no ser que estén asfaltados y reúnan unas determinadas condiciones. En conclusión, estas afecciones no se pueden computar como suelo susceptible de desafectar, como se expone en el cuadro de las páginas 8 y 9 del Documento V Vías Pecuarias del PGOU. Los terrenos del nuevo trazado establecido, cumpliendo con lo expuesto en esta sección 2º, tendrán la consideración de Suelo no Urbanizable de Especial Protección."

Pues bien, para dar cumplimiento a este punto de la Resolución, se clarifica que los suelos recogidos en los cuadros contenidos en las páginas 8 y 9 del Documento V de Vías Pecuarias, son susceptibles de desafectar.

3.1.12. EN RELACIÓN CON EL TRAZADO DE DETERMINADOS TRAMOS VÍA PECUARIOS.

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, se pone de manifiesto que "el documento de planeamiento deberá corregir el trazado de la Vía pecuaria Cañada Real de Botafuegos al Jaramillo, que presenta un error de trazado en el tramo que pasa por la Motilla, así como la Vía Pecuaria Cañada Real de San Roque a Medina, que presenta varios errores de trazado que son el tramo que discurre por Guadacorte que debe discurrir paralelo a la vía del tren y el tramo final de la vía pecuaria, lindando con el término municipal de San Roque, que también presenta un error en su trazado"

Pues bien con la finalidad de dar cumplimiento a apartado 12 del informe de Medio Ambiente, se subsanan los planos de Ordenación del Plan General corrigiendo el error detectado en la Cañada Real de Botafuego al Jaramillo, a la altura de la Motilla, así como, los desajustes de la Cañada Real de San Roque a Medina, a la altura a la altura de Guadacorte y en su tramo final, conforme a la información extraída de los datos espaciales de referencia de Andalucía (DERA).

3.1.13. EN RELACIÓN CON EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUS-6. NUEVA ENTRADA A PALMONES, EL SISTEMA GENERAL VIARIO RVB-6(CONEXIÓN RONDA DE LA BAHÍA CON EL NUDO DEL FRESNO) Y LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PARQUE DE (PARQUE SUBURBANO DE LA VEGA CHIC A DE GUADACORTE).

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, se realiza la siguiente recomendación "se considera recomendable la supresión de los desarrollos propuestos por el documento de planeamiento al sur de la carretera CN-340, concretamente el Sistema General Viario de Nivel Interurbano B-6 (conexión ronda de la Bahía Nudo del Fresno), el Sector de Suelo Urbanizable SUS-6 y los Sistemas Generales Parque de la Vega del Guadacorte. En cualquier caso, los citados desarrollos propuestos, podrían afectar al Dominio Público Marítimo Terrestre por lo que en caso de llevarse a cabo su ejecución, se deberá proceder a la obtención de la autorización que corresponda otorgar al Organismo de la Administración Estatal. Así mismo, podría encontrarse afectada la Zona de Servidumbre de Protección, por lo que en caso de producirse tal afección, aquellas actuaciones que se lleven a cabo en esta zona, deberán contar con la preceptiva autorización de uso de esta

Los BARRIOS

MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE LOS BARRIOS

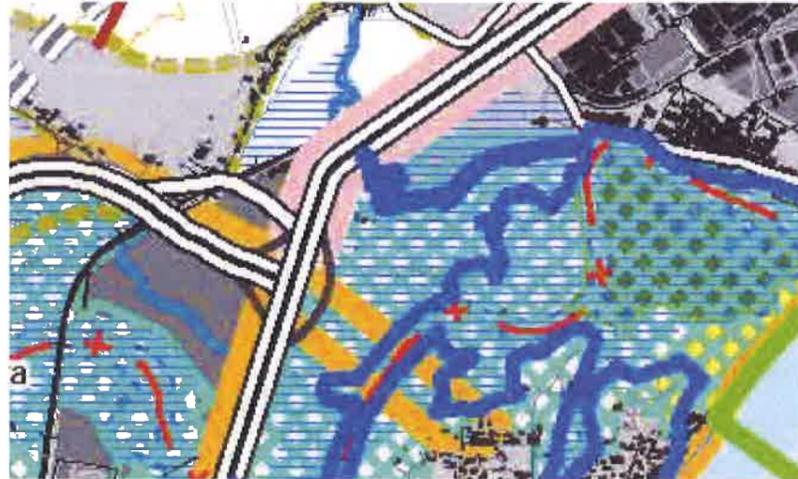


Imagen del Plano de Usos y Protección de Recursos del POT del Campo de Gibraltar de 2012 en el ámbito del Sector SUS-6. Nueva Entrada a Palmones



Imagen del Plano de Inundabilidad del Estudio hidráulico hidrológico de la Cuenca del Río Palmones en el ámbito del Sector SUS-6. Nueva Entrada a Palmones



Imagen del Sector SUS-6. Nueva Entrada a Palmones en el Plan General de 2008.

Delegación Provincial de Medio Ambiente, ya que de conformidad con el art. 26 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Administración."

Ha de advertirse que esta **recomendación** no se puede evaluar de forma autónoma sino que se ha de realizar conjuntamente con las siguientes situaciones sobrevenidas a la aprobación definitiva de la Plan General de 2008, que a continuación se detallan:

- La aprobación del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar con fecha 19 de marzo de 2012.
- La entrada en vigor del Plan Especial Supramunicipal de Curso Medio Y Bajo del Río Palmones, con fecha 22 de marzo de 2012.
- El carácter inundable de los terrenos correspondiente al SUS-6, como consecuencia de la proximidad del Río Palmones.
- Plan del Corredor Litoral de 26 de mayo de 2015.

En cuanto al **POT del campo de Gibraltar**, ha de advertirse que los terrenos del SUS-06, se encuentran afectados por Riesgos de Inundación según se deduce del Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos.

En relación con el Plan Especial del Curso medio y Bajo del Río Palmones ha de recordarse que una parte de los suelos correspondiente al sector de Suelo Urbanizable SUS-6; se encuentran incluidos dentro de la delimitación formal del Plan Especial y afectados en su totalidad por la inundabilidad del Río Palmones para una avenida de 500 años.

Y, en cuanto a los suelos con riesgos de inundación, ha de recordarse la regulación contenida en el artículo 46.1.i) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; de la que se deduce que, los suelos que presenten riesgos de inundación, se adscribirán al suelo no urbanizable.

Asimismo, en cuestiones relativas a suelos inundables se estará a lo establecido en la Instrucción de 20 de febrero de 2010 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a planes urbanísticos.

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Por unanimidad PLENO
EN SESIÓN DE 14-12-2020
Edo.: SECRETARIO GENERAL



En los planos de ordenación del **Plan del Corredor Litoral de Andalucía** se puede apreciar como los suelos pertenecientes al sector SUS-6 y al sistema general de espacios libres SGEL-IPA-7, se encuentran afectados por protección territorial PT2.



Imagen extraída del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía,

En resumen, en base las cuestiones sobrevenidas puestas de manifiesto en el presente Documento y con la finalidad de dar cumplimiento al citado punto de la Resolución, el Documento de Cumplimiento en coherencia con lo dispuesto en el apartado 2.2.1.C. del presente Documento, propone seguir manteniendo la suspensión del **sector SUS-6. Nueva entrada a Palmones**, sector con uso global mixto actividades económicas-equipamiento privado, así como, el Sistema General Viario de Nivel Interurbano B-6 (conexión ronda de la Bahía Nudo del Fresno). En definitiva, aplicar el mismo criterio que para el SUO-2, el SUS-3 y el SUS-4, sin perjuicio de que en este caso (SUS-6), concurren además de la cuestión de la inundabilidad otras cuestiones sobrevenidas.

Lo anterior, supone, como se puso de manifiesto en el referido punto, dejar en suspenso el Área de reparto 3 "Sector Nueva Entrada a Palmones y con ella la posibilidad de obtener de forma gratuita los suelos correspondientes a sistemas generales viarios y de espacios libres incluidos en el sector (Parque de la Vega Chica de Guadacorte y Tramo de Conexión de la Ronda de la Bahía con nudo del Fresno), así

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
 Pleno
 EN SESIÓN DE 14-12-2020
 Fdo.: SECRETARIO GENERAL



como, la reserva de suelo para la futura construcción de un nuevo hospital en la zona.

3.2. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA.

En la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de Urbanismo de Cádiz de 22 de abril de 2008 se pone de manifiesto que "con fecha 12 de Diciembre de 2008 la Consejería de Cultura emite informe con las siguientes observaciones:

3.2.1. SOBRE LOS BIENES QUE TIENEN LA DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC).

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Cultura, se requiere que los Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados y descritos en los antecedentes, cuente con su ficha correspondiente. En este sentido se pone de manifiesto que "estas fichas, debe indicarse claramente su rango legal e incluir dentro de las condiciones protección, que al tratarse de Bienes de Interés Cultural que cualquier intervención sobre los mismos, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura".

Se comprueba que el Plan General de los Barrios incorpora en el Anexo VII de las Normas Urbanísticas, la fichas de los inmuebles que cuentan con una declaración de Bien de Interés Cultural. En cuanto a los enclaves y áreas de protección arqueológico que tienen la consideración de BIC, inventariados por la Consejería de Cultura en el término municipal de Los Barrios, el Plan General de 2008, los protege otorgándole el Nivel 1, correspondiente a un régimen de protección integral en incorporándolos al plano de ordenación del suelo no urbanizable; ha de advertirse que la mayoría de ellos se corresponde con abrigos y cuevas, por ello el Plan General.

En todo caso, con la finalidad de dar cumplimiento a la citada observación contenida en el informe de Cultura, se incorpora una ficha de cada uno de los Inmuebles que tiene la consideración de BIC, asimismo, se completa las fichas de los mismos con la siguiente determinación:

"cualquier intervención sobre los mismos, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura".

3.2.2. OTROS EDIFICIOS O CONJUNTOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y EDIFICIOS SOMETIDOS A PROTECCIÓN CAUTELAR.

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Cultura, se pone de manifiesto que se corrijan las discrepancias detectadas entre la relación de los inmuebles recogida en la leyenda del Plano de Catálogo C.01. Elementos Catalogados" y la incluida en la Sección 3 de las Normas Urbanísticas; concretamente "casa en la calle Santísimo 25 (plano calle Santísimo 18) y la casa en la calle de la Reina 31 (plano calle de la Reina 29).

Se constata la existencia de un error material, ocasionado por una modificación realizada por el Ayuntamiento de Los Barrios de los números de policía en la calle Santísimo y en la calle Reina respectivamente. Pues bien con la finalidad de dar cumplimiento a este apartado del informe de cultura se subsana las disconformidades detectadas en el plano Plano de Catálogo C.01. Elementos Catalogados, a fin de que los inmuebles identificados en el citado Plano sean coincidentes con la relación de inmuebles integrantes del patrimonio arquitectónico y etnológico protegidos, establecidos en las Normas Urbanísticas del PGOU aprobado en 2008.

3.2.3. SOBRE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Cultura, se destaca que "no se exceptúa el solicitar autorización en ningún caso sobre un BIC declarado o incoado, así como su entorno".

Se comprueba que el Plan General de Los Barrios de 2008 establece la siguiente determinación en el apartado 2 del artículo 8.4.11 de las Normas Urbanísticas.

"Artículo 8.4.11 Obras sobre inmuebles BIC o inscritos en CGPHA.

[...]

2. En el caso de que las obras a realizar afectaran a elementos comunes, como medianeras, patios, cubiertas, etc., del bien catalogado y algún edificio del entorno, será necesaria la autorización de acuerdo al apartado 1 de este artículo. [...]"

Los BARRIOS

MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE LOS BARRIOS

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Provisionalmente PLENO
 EN SESIÓN DE 14-12-2020
 Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



Fichas pomenorizadas de los BIC declarados en el municipio de Los Barrios, a incorporar en el Catálogo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Ficha de Los Yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el Término municipal de Los Barrios, que están declarados como Bien de Interés Cultural.

		<p>1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO Denominación: Torre Estreiros Localización: C/ Almodroba s/n Referencia Catastral/UTM: (X:281300,Y:4006400) Nº de identificación en plano: 1</p> <p>2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Uso: Estado de conservación: Bueno Descripción general: Elemento arquitectónico de planta rectangular cuya singularidad y localización, inserta en el parque del mismo nombre, lo convierten en uno de los hitos urbanos de la periferia del núcleo de Palmitos.</p> <p>3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS Tipología: Torre Estilo: Época: Moderna</p> <p>4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO Valoración - intervención: Elemento de gran singularidad en la escena urbana de la periferia del núcleo de Palmitos. Clasificación: Arquitectura Monumental. Bien de Interés Cultural (BIC), según Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español.</p> <p>5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS Permisos: Conservación, restauración y rehabilitación. Prohibidas: Demolición total. Alteración de sus invariantes constructivas. Obligadas: Las necesarias para garantizar su conservación. Recomendadas:</p> <p>(*)Al tratarse de Bienes de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.</p>

Ficha de las Torre de Entre ríos

		<p>1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO Denominación: Torre Montelatorre Localización: Suelo No Urbanizable Referencia Catastral/UTM: (X:275600,Y:4004600) Nº de identificación en plano:</p> <p>2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Uso: Estado de conservación: Bueno Descripción general: Torre aislada automedieval. Resto de murallas automedieval.</p> <p>3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS Tipología: Torre Estilo: época: Alta Edad Media</p> <p>4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO Valoración - Intervención: Elemento de gran singularidad en el paisaje del municipio de Los Barrios. Clasificación: Arquitectura Monumental. Bien de Interés Cultural (BIC), según Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español.</p> <p>5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS Permisos: Conservación, restauración y rehabilitación. Prohibidas: Demolición total. Alteración de sus invariantes constructivas. Obligadas: Las necesarias para garantizar su conservación. Recomendadas:</p> <p>(*)Al tratarse de Bienes de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.</p>

Ficha de la Torre de Montelatorre

	<p>1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE Denominación: TAJOS DEL BACINETE Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ) Coordenadas UTM: 269930,4009317</p> <p>2. DATOS DEL INMUEBLE Descripción: Conjunto de obispos rocosos con pinturas rupestres. Según el Real, el conjunto de los cuevas es el más importante de la provincia de Cádiz después del Tajo de los Figueras. Incluye los yacimientos Gran Arco del Bacinete (D1110090027), Cueva de los Fieles (D1110090017) y Arco del Bacinete (D1110090030; D1110090031; D1110090032; D1110090033; D1110090034; D1110090035; D1110090036; D1110090037).</p> <p>Tipología: Periodo Histórico: Sitios con representación rupe Prehistórico reciente</p> <p>3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL</p> <p>4. INTERVENCIONES ADMISIBLES Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.</p> <p>5. OBSERVACIONES Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.</p>

	<p>1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE Denominación: CURVA DE LOS ARRIBOS Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ) Coordenadas UTM: 266450,4017600</p> <p>2. DATOS DEL INMUEBLE Descripción: Arco rocoso orientado al Sur, donde están pueden verse algunos restos y un coniforme circular. Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales.</p> <p>Tipología: Periodo Histórico: IBERICO, PREHISTORIA RECIENTE</p> <p>3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL</p> <p>4. INTERVENCIONES ADMISIBLES Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.</p> <p>5. OBSERVACIONES Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.</p>

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Por unanimidad PLENO
 EN SESIÓN DE 14-12-2020
 Fdo.: EL SECRETARIO GENERAL



Ficha de Los Yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el Término municipal de Los Barrios, que están declarados como Bien de Interés Cultural.



1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
 Denominación: CUEVA DEL MAGRO
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)
 Coordenadas UTM: 267150,4011700

2. DATOS DEL INMUEBLE
 Descripción:
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales. En su zona está situada en el Carrizo de los Reyes. Contiene principalmente gran número de representaciones pictóricas de puntos. Cuando H. Breuil visitó el lugar los carboneros utilizaban este abrigo como mercado. Destaca que las pinturas estaban muy emparricadas con el barro, por lo que sólo se podían distinguir algunas siluetas. U y U'. Tuvieron alguna vez el estado de conservación de las representaciones es bastante deficiente, existiendo sólo en los lugares resguardados de la acción eólica.

Tipología: Periodo Histórico:
BRONCE FINAL

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE
 Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES
 Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

5. OBSERVACIONES
 Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



Ficha de Los Yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el Término municipal de Los Barrios, que están declarados como Bien de Interés Cultural.



1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
 Denominación: CUEVAS DEL OMBRO
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)
 Coordenadas UTM: 262100,4009300

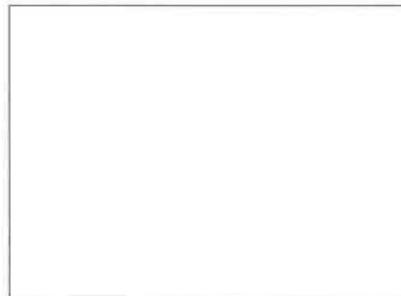
2. DATOS DEL INMUEBLE
 Descripción:
 Incluye: Cueva del Ombro I (D1110080038); Cueva del Ombro II (D1110080039); y Cueva del Avellano (D1110080040).
 Abrigo rocoso con pinturas rupestres.

Tipología: Periodo Histórico:
BRONCE FINAL

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE
 Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES
 Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

5. OBSERVACIONES
 Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
 Denominación: CUEVA DE LA MÁSCARA
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)
 Coordenadas UTM: 271300,4006100

2. DATOS DEL INMUEBLE
 Descripción:
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales. Se encuentra muy próximo a la Cueva del Caballo y a la Roca con Lágrimas. Se trata de una pequeña cueva bajo un ventanillo de roca. Los cultivos daban de la cantidad de las figuras pictóricas.

Tipología: Periodo Histórico:
PREHISTORIA RECIENTE, HIERRO I

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE
 Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES
 Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

5. OBSERVACIONES
 Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
 Denominación: CUEVA DEL PANARRACO
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)
 Coordenadas UTM: 272300,4013400

2. DATOS DEL INMUEBLE
 Descripción:
 Frente a un abrijo rocoso, bajo y estrecho. En sus cuartos pintado homogéneamente en el y se abren varias estancias de tipo U y U'. Típica decoración que solo aboga se encuentran en un inmueble granero de decoración o incluso de la construcción del Entierro del Cauceo Redondo. Ha sido gravemente deteriorado por medidas de limpieza con agua de los restos del Proyecto de Restauración. Su contenido ha cambiado considerablemente al encontrarse entre los años de construcción de los otros del entorno, que le ha ocasionado graves daños. Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales.

Tipología: Periodo Histórico:
PREHISTORIA RECIENTE, HIERRO I

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE
 Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES
 Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

5. OBSERVACIONES
 Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



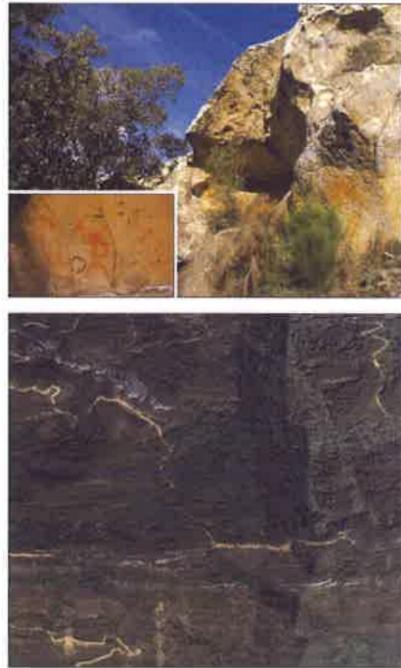
Los Barrios

MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE LOS BARRIOS

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
PLENO
Provisionalmente
EN SESIÓN DE 14-12-2020
 Fdo.: SECRETARÍA GENERAL

Ficha de Los Yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el Término municipal de Los Barrios, que están declarados como Bien de Interés Cultural.

Ficha de Los Yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el Término municipal de Los Barrios, que están declarados como Bien de Interés Cultural.



1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
 Denominación: CUEVA DEL PRIUETANO
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)
 Coordenadas UTM: 264950,4017300

2. DATOS DEL INMUEBLE
 Descripción:
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales. Se trata de una cavidad semicircular de 4 m de ancho por 5 m de profundidad. En su interior presentan principalmente dos tipos cromáticos, amarillo y rojo brillante o castaño. Hay un importante número de figuras antropomorfas esquemáticas, kólan, mamiformes, esteliformes y soliformes, barras, grupos de puntos. Algunas figuras están muy afectadas por el desarrollo de escamas en la roca oscura.

Tipología: Período Histórico: PREHISTORIA RECIENTE, BRONCE FI

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE
 Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES
 Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

5. OBSERVACIONES
 Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
 Denominación: PEÑA DE LA CUEVA
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)
 Coordenadas UTM: 270050,4008550

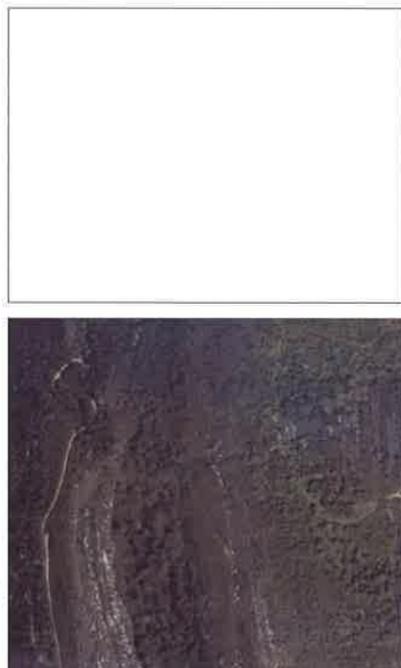
2. DATOS DEL INMUEBLE
 Descripción:
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales, muy cerca de la Cueva de los Mártires. El Perón de la Cueva presenta con grabados, o los que se ocultan con cierta dificultad, interconectados y con abundantes pinturas en rojo en diferentes tonalidades. Aparecen figuras muy esquemáticas.

Tipología: Período Histórico: PREHISTORIA RECIENTE

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE
 Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES
 Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

5. OBSERVACIONES
 Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
 Denominación: LA ROCA CON LETRAS
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)
 Coordenadas UTM: 271300,4006850

2. DATOS DEL INMUEBLE
 Descripción:
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales, próximo a las cuevas del Caballo y de la Máscara. Se trata de una pared rocosa lisa inclinada. Los colores predominan de su coloración.

Tipología: Período Histórico: BRONCE FINAL

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE
 Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES
 Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

5. OBSERVACIONES
 Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
 Denominación: ABRIGO DE LA HUERTA DE LAS PIELAS
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)
 Coordenadas UTM:

2. DATOS DEL INMUEBLE
 Descripción:
 Sitio con representaciones rupestres. Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales. El Abrigo de la Huerta de las Pielas es una cavidad situada cerca de Cortillón. Presenta figuras antropomorfas, zoomorfas y una simbología. Diferentes colores y recipientes.

Tipología: Período Histórico:

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE
 Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES
 Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

5. OBSERVACIONES
 Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Provisionalmente PLENO
 EN SESIÓN DE 14-12-2020
 Fdo. # SECRETARIO GENERAL



Ficha de Los Yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el Término municipal de Los Barrios, que están declarados como Bien de Interés Cultural.



1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
 Denominación: CUEVA DE LAS BAZARROAS
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)
 Coordenadas UTM: 269000,4011300

2. DATOS DEL INMUEBLE
 Descripción:
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales. El agujero, Cueva de las Bazarroas, tiene un acceso muy estrecho de los estratos por el agua. Incluye un filtro agua en forma de una grieta de la roca, que divide el agua en dos partes. Delante del conito se eleva una plataforma donde como una alfombra, que cubre la faja de una zona que cubre el fondo del conito. Sin embargo, estos pintados son muy poco visibles, aunque en invierno el sol ilumina la pared directamente, lo que hace notar detalles al pigmento. El lugar fue descubierto por el Sr. Juan Martín Aldeaniza, en 1970, quien fotografizó la parte superior de la cavidad donde destaca un conito de roca viva. El U. Topper descubrió y reanunció una estratificación pintada de figuras antropomorfas femeninas y un ídolo, que ellos llamaron "La Dama".

Tipología: Período Histórico: PREHISTORIA RECIENTE

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE
 Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

4. INTERVENIONES ADMISIBLES
 Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

5. OBSERVACIONES
 Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



Ficha de Los Yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el Término municipal de Los Barrios, que están declarados como Bien de Interés Cultural.



1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
 Denominación: CUEVA DE LA CUCHERA
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)
 Coordenadas UTM:

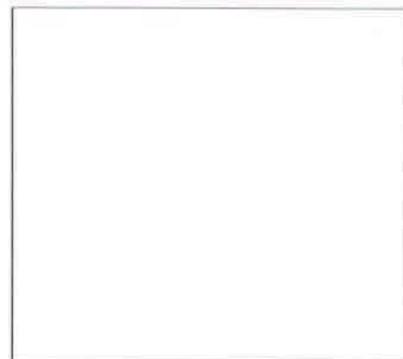
2. DATOS DEL INMUEBLE
 Descripción:
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales. Conserva restos de pintado.

Tipología: Período Histórico: PREHISTORIA RECIENTE

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE
 Nivel Catálogo nuevo PGMA:

4. INTERVENIONES ADMISIBLES
 Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

5. OBSERVACIONES
 Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
 Denominación: ABRIGO FRENTE AL PRIETANO
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)
 Coordenadas UTM: 264050,4017300

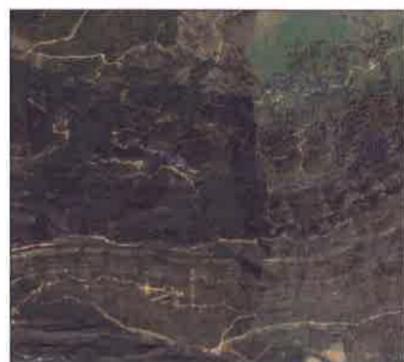
2. DATOS DEL INMUEBLE
 Descripción:
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales. Se trata de una cavidad de unos 15 m de ancho por 6 m de profundidad, donde sólo quedan algunos pintados: antropomorfos esquemáticos y rojos. La superficie rocosa está muy destruida. U. y U. Topper lo denominaron Abrigo Doble.

Tipología: Período Histórico: PREHISTORIA RECIENTE

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE
 Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

4. INTERVENIONES ADMISIBLES
 Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

5. OBSERVACIONES
 Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
 Denominación: CUEVA DE LOS COCHINOS
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)
 Coordenadas UTM: 266050,4014750

2. DATOS DEL INMUEBLE
 Descripción:
 En el Conato Puerto del Moro. Las figuras representadas se encuentran a unos 5 metros de altura. Dos cavernas de tendencia vertical de color rojo amarillado. Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales.

Tipología: Período Histórico: PREHISTORIA RECIENTE

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE
 Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

4. INTERVENIONES ADMISIBLES
 Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

5. OBSERVACIONES
 Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
 PLENO
 14-12-2022
 Fdo: SECRETARÍA GENERAL

SECRETARÍA

Ficha de Los Yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el Término municipal de Los Barrios, que están declarados como Bien de Interés Cultural.



1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Denominación: CUEVA DEL MOLANO
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)
 Coordenadas UTM: 267350,4014801

2. DATOS DEL INMUEBLE

Descripción:
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales. Presenta representaciones de antropomorfos y zoomorfos de tendencia naturalista y mágicas con hocos y adornos, kólos, pectiniformes, borros, puntos...
 H. Brea y M. C. Brea señalan que algunas representaciones están muy afectadas por el desarrollo de espinos en la roca. Según U. y U. Tupper las pintadas y negro de la cavidad de la pared, donde H. Brea señaló un gran número de figuras, se encuentran cubiertas de céleste, lo que hace imposible ver restos de pintura.

Tipología: Período Histórico: PREHISTORIA RECIENTE

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

4. INTERVENCIONES ADMISIBLES

Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

5. OBSERVACIONES

Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Denominación: TORRE DEL MONTE EN LA TORRE
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)
 Coordenadas UTM: 275600,4004600

2. DATOS DEL INMUEBLE

Descripción:
 Torre cilíndrica del-medieval. Restos de céntrica cilíndrica.

Tipología: Período Histórico: EDAD MEDIA

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

4. INTERVENCIONES ADMISIBLES

Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

5. OBSERVACIONES

Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



En efecto la determinación establecida en el citado precepto de las Normas Urbanística, revela que las obras sobre los inmuebles que tienen la consideración de BIC declarados o incoados y los incluidos en sus entornos de protección requieren autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico. En consecuencia el Plan General aprobado definitivamente de forma parcial da respuesta al citado requerimiento y no requiere la subsanación del mismo.

3.2.4. SOBRE LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

A. EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN LA MEMORIA DE INFORMACIÓN DEL PLAN GENERAL.

En el informe de cultura se pone de manifiesto que en el "apartado II referente a INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO, concretamente en el relativo a "LOS CONDICIONANTES GEOGRÁFICOS Y SOCIOECONÓMICOS", punto 1.2.18. "ÁREAS AMBIENTALES RELEVANTES" se enumeran y describen, dentro de las mismas, las cuevas numeradas como punto 5 y los yacimientos arqueológicos como punto 7. Aparecen en distintos epígrafes, separando, a priori, conceptos que posteriormente vuelven a unir al enumerar yacimientos. En este sentido, el informe de cultura requiere que "deberían aparecer englobadas en un solo punto, dado que las cuevas no dejan de ser en sí mismas enclaves arqueológicos, el intento de diferenciar o separar, de alguna manera las cuevas de los yacimientos arqueológicos, podría llevar a equívoco en cuanto a protección y conservación".

Pues bien, a fin de dar cumplimiento a este requerimiento del informe de la administración competente en materia de Cultura se engloba en un único punto 1.2.18.6 Yacimientos Arqueológicos, de la Memoria de Información tanto los las cuevas como los yacimientos arqueológicos.

Asimismo, se pone de manifiesto en el Informe de Cultura que "aparecen como áreas relevantes los yacimientos arqueológicos, no obstante no se marcan áreas de protección para los mismos, ya que se ubican en el plano solo de manera puntual. Señalamos que sigue apareciendo en el texto 44 yacimientos, no obstante, deberían reflejarse los 86, como aparece posteriormente en el listado correspondiente al libro II apartado III."

Pues bien, con la finalidad de dar cumplimiento a esta consideración del informe de cultura se incorpora al punto 1.2.18.6 Yacimientos Arqueológicos, de la Memoria de Información la relación de los 86 Yacimientos que se conocen hasta la fecha en el municipio de Los Barrios, según información facilitada en su día por la administración competente en materia de Cultura.

Asimismo, se actualiza el plano de información de áreas relevantes contenido en la Memoria de Información completándolo con la relación de Yacimientos Arqueológicos existentes en el municipio de Los Barrios, en coherencia con el listado incorporado en el capítulo 1.2.18.6 de la Memoria de Información.

Por último, se aclara que cuando la localización del yacimiento se determine exclusivamente por un punto de coordenadas, como es el caso del Plan General de Los Barrios, la delimitación del área de protección arqueológica abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 200 metros, de acuerdo con lo establecido en las normas del protección de los Yacimientos Arqueológicos, establecidos por el Plan General.

B. EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN LA MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

En el informe de Cultura se pone de manifiesto que en el apartado de la Memoria de Ordenación relativo a "LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO", concretamente en el punto "3.3.1 LA REGULACIÓN ESTATAL DEL SUELO NO URBANIZABLE; se describen aquellos suelos que contienen valores arqueológicos, sin embargo al no quedar posteriormente claramente detallados en catálogo los lugares y delimitación de los enclaves arqueológicos que se conocen hasta la fecha, quedarían algunos yacimientos fuera de esa categoría de suelo y por tanto desprotegidos. Lo mismo ocurre en el epígrafe 6 "LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE", punto 6.2 "LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE", apartado f) "Especial Protección Arqueológica", por ello el informe de cultura propone expresamente que área de protección (un radio de 150m), podría resultar insuficiente dada la posible magnitud de muchos yacimientos. Asimismo, se señala en el Informe que en este último punto se incluyen correctamente los 86 yacimientos arqueológicos que consta en la base de datos de esta Delegación, no obstante ha de tenerse en cuenta que el número de yacimientos puede aumentar.

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Parísardmentu PLENO
EN SESIÓN DE *14-12-2020*
Fdo.: *[Signature]* SECRETARÍA GENERAL



- En relación con el requerimiento del Informe de Cultura sobre la regulación estatal del suelo no urbanizable, se completa el apartado 3.3.1 de la Memoria de Ordenación con la siguiente redacción:

"3.3.1. LA REGULACIÓN ESTATAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

[...]1º. En primer lugar, los terrenos sometidos a un régimen de especial protección incompatible con su transformación que se derive de los planes de ordenación territorial o de la legislación sectorial, en atención a:

- a. a la existencia de valores paisajísticos, históricos, arqueológicos (reconocidos en la letra h del apartado A del punto 6.3 de la Memoria de Ordenación), científicos, ambientales o culturales [...]

2º. En segundo lugar, aquellos terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar:

- a. por valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, que son los valores idénticos que los establecidos en el párrafo 1º del artículo 9 de la citada Ley.

En cuanto **la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica** se completa la letra f del citado apartado del título 3.3.3 de la Memoria de Ordenación con la siguiente redacción:

"3.3.3. EL SUELO NO URBANIZABLE DEL NUEVO PLAN GENERAL

[...]En la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, se incorporan los siguientes ámbitos:

- f. **Especial Protección Arqueológica.**

[...]Las zonas arqueológicas delimitadas como suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica se señalan en el Plano de Ordenación del

Suelo No Urbanizable y se corresponden con las zonas arqueológicas identificadas en el Catálogo de este Plan que cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural.

Cuando la localización del yacimiento se determine exclusivamente por un punto de coordenadas, la delimitación del área de protección arqueológica abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 200 metros"

Asimismo, en relación con la categoría de **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística** se incorpora una nueva la letra f al citado apartado del título 3.3.3 de la Memoria de Ordenación se completa con el siguiente tenor literal:

En la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística:

- "e. **De interés Arqueológica.**

[...]Se corresponde con los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable y afectan a las zonas arqueológicas identificadas en el Catálogo de este Plan que no cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural .Se consideran incluidas, asimismo, en esta categoría aquellas otras áreas en las que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren un régimen cautelar que preserve el interés público."

- En cuanto a6 "LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE", punto 6.2 "LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE", se completa la letra f del capítulo 6.2 con la siguiente redacción:

"6.2. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

- A. EN LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA, SE INCORPORAN LOS SIGUIENTES ÁMBITOS:



f. Especial Protección Arqueológica.

[...]Se incluyen en esta categoría los yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el término municipal, que aparecen relacionados e identificados mediante sus coordenadas UTM en la Memoria de Ordenación del presente Plan y en el Plano de Ordenación nº3 "Ordenación estructural: Suelo No Urbanizable" y cuentan con la declaración de Bien de Interés Cultural. La protección en estas áreas abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 200 metros con centro en el punto de coordenadas definido. Los yacimientos arqueológicos de Los Barrios abarcan desde el Paleolítico Inferior hasta la Edad Moderna. Los más antiguos son los útiles líticos encontrados en la Terraza del Río Palmones. También al Paleolítico pertenecen las numerosas pinturas rupestres conservadas en cuevas y abrigos. La Época Romana está representada por asentamientos del Bajo Imperio. De la Alta Edad Media se encuentran torres defensivas y construcciones funerarias, mientras que de la Edad Moderna aparecen las torres vigía y ermitas. Los yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el término municipal de Los Barrios que cuentan con la declaración de BIC son:[...]"

B. EN LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y /O URBANÍSTICA, SE INCORPORAN LOS SIGUIENTES ÁMBITOS:

e. De interés Arqueológica.

[...]

Se incluyen en esta categoría los yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el término municipal, que aparecen relacionados e identificados mediante sus coordenadas UTM en la Memoria de Ordenación del presente Plan y en el Plano de Ordenación nº3 "Ordenación estructural: Suelo No Urbanizable" y no cuentan con la declaración de Bien de Interés Cultural. La protección en estas áreas abarcará a todos los

terrenos incluidos en un radio de 200 metros con centro en el punto de coordenadas. Asimismo, se consideran incluidas, en esta categoría aquellas otras áreas en las que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren un régimen cautelar que preserve el interés público.

C. EN CUANTO A LAS CONDICIONES PARTICULARES DE UTILIZACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS TERRENOS LOCALIZADOS EN LOS ÁMBITOS CALIFICADOS DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS POR EL NUEVO PLAN GENERAL.

En el informe de Cultura se pone de manifiesto que en el apartado h) de la letra A del capítulo "6.3. DETERMINACIONES PARTICULARES DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS" de la Memoria de Ordenación "no se ha modificado, insistimos que en general deberían modificarse las cautelas, señalando que dada la posibilidad de que se lleven a cabo obras sobre yacimientos arqueológicos no inventariados, se deberá informar mediante proyecto a la Delegación Provincial de Cultura con el fin de determinar los trabajos arqueológicos a realizar en las zonas de afección". Dichos trabajos se enmarcarán dentro de una Actividad Arqueológica recogida en el Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Pues bien, a fin de dar cumplimiento a este apartado del informe de cultura se completa la letra h del apartado A. del capítulo 6.3 Determinaciones Particulares de las Diferentes Categorías con la siguiente redacción:

"6.3. DETERMINACIONES PARTICULARES DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS.

[...h)Yacimientos arqueológicos

Las condiciones particulares de utilización y protección de los terrenos localizados en los ámbitos calificados de Yacimiento Arqueológicos, así como, en aquellas áreas pertenecientes a yacimientos arqueológicos no inventariados, en cuyo caso, se deberá informar mediante proyecto a la Delegación Provincial de Cultura con la finalidad de determinar los trabajos arqueológicos a realizar en las zonas de afección, dichos trabajos se



enmarcarán dentro de una Actividad Arqueológica recogida en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se Aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, se remiten a las condiciones generales que protegen estos elementos, quedando en todo caso prohibida las siguientes actividades [...]."

D. SOBRE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Se pone de manifiesto en el Informe de Cultura la importancia de la elaboración de una Carta Arqueológica que desarrolle los conceptos, así mismo se requiere la compleción del penúltimo párrafo de la página 281 de la Memoria de Ordenación del Plan General. También se recuerda, en el citado informe que "los elementos pertenecientes a arquitectura militar son por su naturaleza BIC (Bien de Interés Cultural). Por ello la Torre de Entre ríos deberá a pasar a Nivel 1.

En relación con la elaboración de una carta Arqueológica, se constata que en las Normas Urbanísticas y en la memoria de Ordenación se contempla que se formule una Carta Arqueológica para el Municipio de los Barrios, según se deduce del artículo 8.4.2 de las Normas Urbanística del Plan General.

En cuanto a la Torre de Entre ríos, se constata que se encuentra incluido en el Nivel I según se deduce del artículo 8.4.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en todo caso para dar cumplimiento al requerimiento del informe de cultura.

Se completa la ficha del Catálogo de dicho inmueble, contenido en Anexo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General, adaptando la redacción del punto 4. "Valoración del Elemento" de la ficha correspondiente del referido inmueble, considerándolo como Bien de Interés Cultural (BIC), por aplicación de la Disposición Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español con la siguiente redacción:

"[...] 4. Valoración del Elemento

Clasificación: Arquitectura Monumental. ~~Se propone su declaración como bien de interés cultural.~~ Bien de Interés Cultural por aplicación de la Disposición Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

Así mismo se incorpora una nueva ficha correspondiente al inmueble "Torre de Montelatorre", que no aparecía incorporada en el Anexo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado en 2008, que tiene al igual que la Torre de Entreríos la consideración de Bien de Interés cultural.

3.3. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS.

En la Resolución de 2008, concretamente en el Informe emitido por la Dirección General de Costas con fecha 11 de abril de 2008, se señalan los siguientes condicionantes, que serán atendidos en el presente Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008 e informado nuevamente por el organismo competente en materia de Costas.

3.3.1. SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY DE COSTAS:

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Dirección General de Costas, se pone de manifiesto en el punto primero del informe varias cuestiones:

- En primer lugar se señala que "desde la confluencia del Arroyo Guadacorte con el río Palmones hacia la desembocadura, la servidumbre de protección se encuentra ocupada parcialmente por diversas edificaciones del casco antiguo, a las que se les indica la afección de la Disposición Transitoria 5 de las Normas y por tanto deben cumplir con lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/88 de Costas". En este sentido se requiere "debería incorporarse a las hojas 66 y 74 y al frente de la margen derecha del río Guadarranque (hojas 17, 18, 23, 24 y 33)"

Pues bien con la finalidad de dar cumplimiento a la primera parte del punto primero del informe de la Dirección General de Costas se completan las Hojas de Ordenación Completa (17, 18, 23,24, 33,66 y 74) del Plan General de Los Barrios con la siguiente determinación escrita "Aplicación de la Disposición Transitoria Quinta de las Normas Urbanísticas" a los ámbitos urbanizados y afectados por la zona de servidumbre de protección que se encuentran ocupados parcialmente por la edificación.



- En segundo lugar se señala que "desde el propio Plan General se deberían establecer medidas que a medio/largo plazo prevean, en la medida de lo posible, la eliminación paulatina de la ocupación de la servidumbre de protección".

Pues bien con la finalidad de dar cumplimiento al parte segunda del requerimiento planteado en el punto primero del informe de la Dirección general de Costas se completa el artículo 8.2.14 de las Normas Urbanísticas con la siguiente redacción:

"Artículo 8.2.14. Protección del Litoral

[...]

11. En el plazo máximo de dos (2) años desde la entrada en vigor del presente Plan General, se redactará un Plan Especial de Mejora de la Calidad Ambiental y Paisajística de los ámbitos urbanizados colindantes con el Dominio Público Marítimo Terrestre y afectados por la Zona de Servidumbre de Protección. Dicho Plan de Mejora tendrá como objetivo principal la recuperación ambiental de la Zona de Servidumbre de Protección, evitar la pérdida de naturalidad de la zona litoral, procurar la regeneración de las especies vegetales naturales de la zona del litoral, procurar la regeneración de las especies vegetales naturales de la zona y establecer las condiciones estéticas de cualquier uso y actividad autorizable.

3.3.2. SOBRE LOS APARCAMIENTOS PÚBLICOS EN LAS ZONAS PRÓXIMAS A LA RIBERA DEL MAR.

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Dirección General de Costas, se pone de manifiesto la escasez de aparcamientos públicos en las zonas próximas a la ribera del mar, por consiguiente, se requiere que el Plan General establezca "medidas que a medio /largo plazo proporcionan la creación de plazas de aparcamiento público, tanto en el suelo no urbanizable como en el urbano".

Se constata que el Plan General de 2008, contempla la previsión de plazas de aparcamientos para los usuarios de la playa, en cumplimiento del artículo 28.2. y 30.1 de la Ley de Costa. En efecto en el apartado 6 de artículo 8.2.14 de las Normas Urbanísticas establece:

"[...] 6. Aparcamiento para los usuarios de la playa.

Los instrumentos de desarrollo del presente Plan General deberán prever la adecuada dotación de aparcamientos con destino a los usuarios de la playa de conformidad con el sistema de movilidad establecido por este Plan.

Los aparcamientos al servicio de los usuarios de la playa se localizarán fuera del dominio público-marítimo terrestre y de la zona de tránsito; en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.

Se admite como uso compatible en los terrenos calificados por el presente Plan como de espacios libres de uso público de la zona de servidumbre, el uso de aparcamiento público al servicio de los usuarios de la playa en aquellos ámbitos identificados en los planos de ordenación con la leyenda (P) en cuyo caso, la superficie destinada a aparcamiento será entre un quince (15) y un treinta (30) por ciento del total del área delimitada como espacio libre."

En base al citado precepto se puede concluir que el Plan General de 2008 da respuesta a la posible demanda de aparcamientos con destino a los usuarios de la playa en la zona próxima a la Ribera del Mar, de forma inmediata, una vez el Plan General de los Barrios entre en vigor, al haber previsto reservas de suelo para aparcamiento públicos, en situación adyacente a la ribera del Mar. Se trata de actuaciones que según puede comprobarse en el plano de ordenación completa del PGOU adjunto se encuentran integradas en una actuación urbanizadora no integrada (AUNI-14). "Paseo Marítimo", que se recuerda contempla entre sus objetivos, garantizar el acceso al dominio público hidráulico y contribuirán a paliar las carencias de aparcamientos al servicio de los usuarios de playas detectadas en el ámbito.

El resto de actuaciones contempladas en el núcleo de Palmones se encuentran adscritas a al suelo urbano consolidado para los que el Plan prevé su preceptiva reserva de aparcamiento, en cumplimiento del artículo 17. 1.2ª) de la LOUA, que vendrían a mejorar a medio plazo las plazas de aparcamientos públicos.

Por último, ha de advertirse que el suelo urbanizable con delimitación de Los Barrios previsto por el Plan General del 2008 más próxima a la Ribera del Mar, se corresponde con el sector SUS-6. Nueva Entrada a Palmones, que recordemos ha quedado en suspenso como consecuencia del cumplimiento de la Resolución del 2008. En todo caso, caso cuando se proceda al levantamiento de su suspensión, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación pormenorizada, en



Imagen del Plano de Ordenación completa del Plan General de Los Barrios del 2008, correspondiente a la Barriada de Palmones



cumplimiento del artículo 8.2.14.6 de las Normas Urbanísticas deberá prever una dotación de aparcamientos con destino a los usuarios de la playa.

En cualquier caso se completa el Plano de Movilidad del Plan General, incorporando una determinación gráfica P sobre las parcelas que de espacios libres que forman parte del AUNI-14 "Paseo Marítimo" que hace referencia a la compatibilidad del uso de aparcamiento

3.3.3. SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLES DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL.

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Dirección General de Costas, se requiere que se refleje la zona de influencia del litoral en todos los planos, así mismo, se advierte que "se deberá justificar en las fichas urbanísticas de los sectores urbanizables dentro de la zona de influencia lo determinado en el artículo 30 de la Ley 22/88 de Costas y 59 de su Reglamento".

Se constata que el Plano de Ordenación O.07 Ordenación Integral, se refleja la Zona de Influencia del Litoral, mediante la línea límite de influencia contemplada en sus determinaciones gráficas. Asimismo, se reproduce la línea límite de influencia del litoral en los planos de ordenación completa a escala 1:2.000. Si es cierto que en el resto de planos de ordenación no se identifica la línea de influencia del litoral, pero ha de aclararse que los distintos Documentos que forman el PGOU gozan de un carácter unitario, cuya interpretación ha de realizarse de manera conjunta, conforme a los criterios establecidos en el artículo 1.2.2 de las Normas Urbanísticas relativo a las determinaciones del Plan General y su interpretación.

En todo caso, para dar cumplimiento a la Resolución del 2008, y conseguir un Documento de Plan General lo más riguroso posible, se refleja la línea límite de influencia en el resto de planos de ordenación estructural del Plan General en los que no había sido incorporada.

Asimismo, se confirma que el Plan General de 2008, establece en el apartado 5 del artículo 8.2.14 de las Normas Urbanísticas medidas de protección de la zona de influencia a fin de dar cumplimiento al artículo 30 de la Ley de Costas. En efecto, el Plan General del 2008, establece las siguientes medidas en relación la protección de la zona de influencia:

"[...] Medidas de protección de la zona de influencia.

Se garantizará el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 30 de la Ley de Costas. De forma complementaria el presente Plan establece las siguientes medidas de protección de la zona de influencia del litoral:

- a. En los sectores del suelo urbanizable y urbano no consolidado, los terrenos localizados dentro de la zona de influencia que además tengan la consideración de zona de servidumbre de protección se calificarán como sistemas de espacios libres de uso y dominio público. Tendrán la consideración de Sistemas Generales aquéllos que se establezcan en el planeamiento general; en otro caso, pertenecerán al sistema local. De forma preferente se dispondrá fuera de la zona de servidumbre de protección, de una superficie destinada al sistema de espacios libres con destino a las áreas de juego y recreo para niños que cumplimente las exigencias reglamentariamente establecidas. De forma justificada en la zona de servidumbre podrán implantarse instalaciones deportivas públicas descubiertas integradas en el diseño del espacio libre de uso y dominio público.
- b. Los Planes Parciales que tengan por objeto la ordenación de sectores del suelo urbanizable o del urbano no consolidado, localizados en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, distribuirán la edificabilidad asignada por el Plan General de forma tal que se evite la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes en este ámbito, garantizando en todo caso que la densidad de edificación en la zona de influencia sea inferior a la media del suelo urbanizable.
- c. A los efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación de la zona de influencia deberá ser tal que minimice su impacto paisajístico. En suelos urbanizables y urbanos no consolidados, en playa sin acantilado, la altura de la edificación quedará por debajo de una inclinada del 15% con respecto del terreno en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite de la línea de dominio marítimo terrestre."

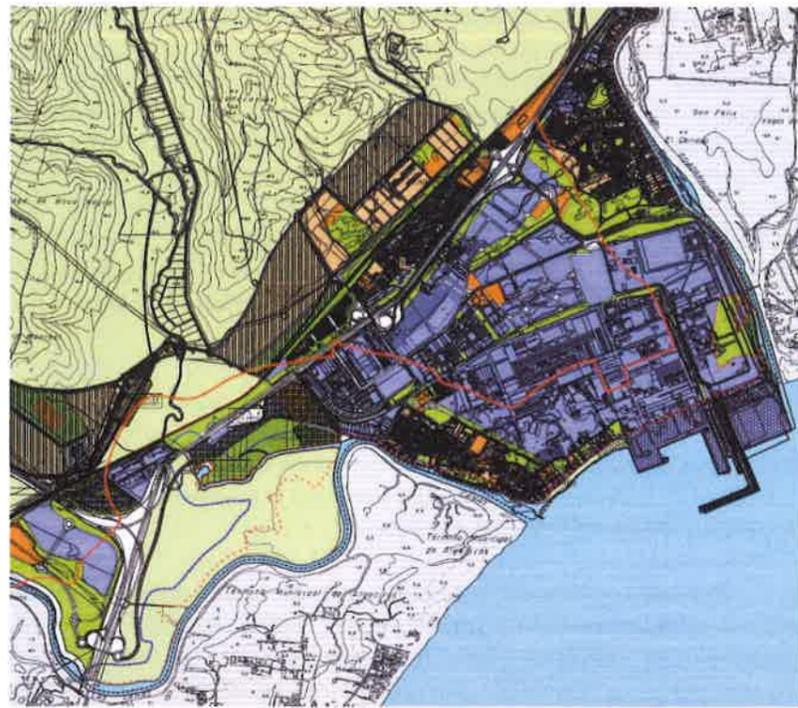


Imagen extraída del plano de Ordenación O.07 Ordenación Integral del Plan General del 2008, donde se refleja la Zona de Influencia del Litoral.



Se comprueba que el presente Plan General de 2008 clasifica como suelo urbanizable sectorizado un ámbito para el desarrollo de una actuación de urbanización en la zona de influencia del litoral. Concretamente el SUS-06. Nueva entrada a Palmones. Se trata de un sector con uso global mixto Actividades económicas-equipamiento privado de carácter social y en el que la densidad edificatoria para los usos lucrativos de actividades económicas (0,19 m²/m²), se encuentra por debajo de la densidad media del suelo urbanizable establecido por el Plan General de 2008, que se encuentra próximo a 0,31 m²/m².

Así mismo, el Plan General de 2008 contempla un ámbito de suelo urbanizable ordenado que se encuentra afectado por la Zona de influencia de 500 metros, son actuaciones de urbanización que proceden del Plan anterior, que cuentan con plan parcial aprobado definitivamente y que se encuentran en desarrollo. Este sector de suelo urbanizable del PGOU anterior en desarrollo, es categorizado ahora por el PGOU de 2008 como urbanizable ordenado transitorio. En consecuencia este ámbito deberá seguir manteniendo las condiciones y limitaciones impuestas en su respectivo planeamiento de desarrollo.

No obstante, para conseguir un documento de Revisión lo más riguroso posible se incorpora a la ficha urbanística del Sector SUS-6, contenida en el Anexo 3 de las Normas Urbanísticas la siguiente determinación vinculante:

"III. Determinaciones Vinculantes.

[...]En todo caso, será de aplicación lo establecido en el artículo 30 de la Ley 22/88 de Costa y artículo 59 de su Reglamento".

En cualquier caso, se recuerda, que el referido sector, incluido en la zona de influencia del litoral, se propone su suspensión, en cumplimiento de otros apartados de la Resolución del 2008.

3.3.4. EN RELACIÓN CON EL PLANO DE S.03. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Dirección General de Costas, se exige que "el colector deberá quedar emplazado fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. Se requiere, por consiguiente que se clarifique esta cuestión.



Imagen del Plano Sectorial S.03, en que se puede comprobar como la red principal de distribución existente discurre fuera de la zona de servidumbre.

Pues bien, el objeto de la presente observación es que se clarifique la localización del colector. Pues bien, una vez trasladado al Plano S.03 la representación gráfica del dominio público marítimo terrestre y sus zonas de servidumbre, se constata que la tubería de distribución, de diámetro 200, existente en la Barriada de Palmones discurre sin afectar a la línea de ribera del mar y la zona de servidumbre de protección. En consecuencia, queda aclarada la observación realizada en el punto cuatro del informe de la Dirección General de Costas.

3.3.5. EN RELACIÓN CON SISTEMA GENERAL VIARIO SG-RVB-6.

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Dirección General de Costas, se solicita que en relación con el sistema general viario SG-RVB-6. Conexión Ronda de la Bahía -Nudo CN-340" El Fresno", se realice "un estudio de un acceso más directo ampliando algunas de las estructuras existentes". Se recuerda que el sistema general viario SG-RVB-6 se ha analizado y valorado en el presente Documento como consecuencia de dar cumplimiento a otros informes sectoriales(punto 13 de la Declaración de Impacto Ambiental), en el que se establecían medidas sobre el referido conector viario.

3.4. INFORME DE LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA.

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua con fecha 28 de enero de 2008, se señalan las siguientes observaciones, que serán atendidos en el Documento de cumplimiento de la Resolución de 2008 e informados nuevamente por el organismo competente en materia de Aguas.

3.4.1. SOBRE LA DEFINICIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO DE LOS CAUCES AFECTADOS Y SUS ZONAS INUNDABLES.

En la Resolución de 2008, concretamente en el punto primero del informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua se pone de manifiesto que "no se aporta la definición del Dominio Público Hidráulico de los Cauces afectados por el Plan General, ni sus zonas inundables por la avenida de 500 años".

Ha de recordarse que con posterioridad a la Aprobación Definitiva de forma parcial, en 2008, del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios; se aprueba definitivamente con fecha 22 de



marzo de 2012 el Plan Especial Supramunicipal del Curso Medio y Bajo del Río Palmones, por ello el Plan General de Los Barrios, no integraba esa información sobre el DPH del Palmones y sus zonas inundables.

El referido Plan Especial incorpora un plano de información relativo a la Inundabilidad en el que se contemplan entre otras las siguientes determinaciones gráficas:

- La línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico del tramo deslindado del Río Palmones.
- Y la línea de inundabilidad para la avenida de un período de retorno de 500 años.

Pues bien, a fin de dar cumplimiento al inciso primero del primer punto del informe de Aguas se incorpora a los Planos de Ordenación del Plan General el deslinde el Río Palmones. La incorporación del deslinde del Dominio Público Hidráulico de Río Palmones (CA-46.859) sobrevenido a la Resolución del 2008 provoca las siguientes repercusiones sobre los siguientes ámbitos del suelo urbano y sectores del urbanizable:

- Cuando afecta a terrenos transformados con reconocimiento de suelo urbano en la categoría de consolidado (por la urbanización). Este Documento de Cumplimiento no puede alterar la clasificación de suelo urbano otorgada por el PGOU en 2008, para un ámbito que conforme al artículo 45 de la LOUA debe merecer la clasificación de suelo urbano y que conforme al artículo 21.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre (por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) merece el reconocimiento de situación básica de suelo urbanizado; sin perjuicio, de que reconozca su carácter de dominio público hidráulico y, por ello, las situaciones de fuera de ordenación de las edificaciones consolidadas (ejecutadas conforme al planeamiento vigente al momento de la solicitud de licencia).

Así, en el ámbito de "Huerta de En medio", se mantiene la clasificación del suelo urbano consolidado, por tratarse de un Sector del Plan General anterior, que se encuentra desarrollado, ejecutada su urbanización y con más del 50% de la superficie del ámbito edificado, al que se le superpondrá la línea correspondiente al deslinde del DPH sobrevenido. Los suelos incluidos en el referido dominio público, se identificarán con la simbología de un asterisco, que hace referencia a la

determinación relativa a los usos fuera de ordenación sobrevenidos.

- En los sectores de suelo urbanizable, SUS-3. El Capitán y SUS-4. Entrada Carretera Vieja Algeciras Los Barrios, el expediente de Deslinde del Dominio Público Hidráulico del Río Palmones aprobado el 4 de junio de 2009, ha puesto de relieve que se encuentran parcialmente afectados por el Deslinde del Dominio Público Hidráulico del Palmones. Por ello, en aplicación del artículo 12.3.3 de las NNUU del propio PGOU deben adscribirse al Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEPLE).

La subsanación provoca un ajuste en la delimitación de los referidos sectores contenida en el Plan General del 2008, con la finalidad de que los suelos de dichos sectores afectados por el DPH sobrevenido queden adscritos al SNUEPLE. Y, ello, se realiza, porque como se ha expuesto el propio Plan General de Los Barrios aprobado definitivamente de forma parcial establece que deberán adscribirse al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica los cauces públicos del Río Palmones, del Guadacorte y del Guadarranque y sus afluentes, así como sus márgenes y riberas, de conformidad con el artículo 12.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU. En consecuencia, se propone la corrección de los Planos de Ordenación del Plan General, adaptando la delimitación de los referidos sectores al Deslinde del Dominio Público Hidráulico sobrevenido.

En cuanto al inciso segundo del punto primero del informe de Aguas relativo a la línea de inundación para avenida de período de retorno de 500 años, es oportuno recordar que la Administración Autonómica aprobó definitivamente el Plan Especial Supramunicipal del Curso Medio y Bajo del Río Palmones con fecha 22 de Marzo de 2012, (con posterioridad a la Resolución del 2008 objeto del presente Documento de cumplimiento), en el que se incorporaba un Estudio Hidráulico Hidrológico elaborado por la Secretaría General de Aguas de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía, del que se deduce, entre otras cuestiones, que la mayor parte de la superficie de los sectores del suelo urbanizable (SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6) del Plan General de Los Barrios de 2008 se encuentran afectados por la llanura de inundación para un período de retorno de 500 años. **Por ello, en base a ese estudio, se consideran inundables dichos terrenos.**



Ahora debe matizarse o realizarse una precisión: la clasificación de suelo urbanizable de estos sectores afectados por inundabilidad no puede ser alterada en este Documento de Cumplimiento (pero sí suspendida, en congruencia con el requisito establecido en la propia resolución para el desarrollo de los mismos).

En consecuencia, se propone que en el Documento de Cumplimiento se reconozca que la clasificación de suelo urbanizable (y su categoría de sectorizado u ordenado) de estos terrenos del SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6 se encuentra suspendida hasta tanto se proceda a aprobar un proceso de Revisión Parcial que venga a alterar la clasificación de suelo urbanizable (reconociendo el carácter de suelo no urbanizable conforme a la naturaleza de estos terrenos) o, en su caso, se formule y apruebe por la Administración competente un nuevo estudio de caracterización hidrológica que venga a eliminar el carácter inundable de los terrenos y habilite el desarrollo de estos sectores.

En cualquier caso, el Documento de Cumplimiento para evitar incertidumbres actuales sobre el régimen jurídico de los terrenos con clasificación de suelo urbanizable suspendida (del SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6) hasta tanto se mantenga esta situación, establecerá su regulación detallada aplicando un régimen de usos análogo al de suelo no urbanizable (en congruencia con su situación básica de suelo rural de imposible transformación). Este régimen jurídico se expresará en una disposición adicional de las NNUU cuya redacción ha sido ya explicitada en el apartado 2.2.1.C del presente Documento de Cumplimiento.

La afectación de inundabilidad en los ámbitos del SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6, es mayoritaria en cada caso, y por ello, la suspensión debe afectar en su globalidad al conjunto del sector.

Complementariamente, el cumplimiento de la Resolución también determina la necesidad de ajustar las determinaciones de las áreas de reparto de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, con la finalidad de diferenciar aquellos que se encuentran habilitados para su inmediato desarrollo de aquellos que cuentan con desarrollo suspendido. Esta cuestión también ha sido abordada en el punto 2.2.1.C. presente Documento.

Por último, a pesar de que la Resolución de 2008 no realiza ninguna observación expresa sobre los posibles problemas de inundabilidad de los sectores SUS-8 "Sector Parque Industrial" y SUS-9 "Sector Entrada Oriental de Los Barrios, se acredita por el citado Estudio Hidráulico Hidrológico del Río Palmones, que los referidos sectores se encuentran afectados por la llanura de inundación para un período de retorno de 500 años, según se deduce del citado Estudio

elaborado con ocasión de la formulación del Plan Especial Supramunicipal del Curso Medio y Bajo del Río Palmones. En consecuencia se incorpora a la ficha de cada uno de los sectores la siguiente determinación: "El Plan Parcial de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada completa del sector incluirán las medidas correctoras concretas que se deriven de los estudios de inundabilidad del Río Palmones, al objeto de garantizar la no inundabilidad del ámbito".

Asimismo, en los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado (SUNS-1 Área de los Barrios-Puente Romano) del Plan General de 2008, afectados por la inundabilidad del Río Palmones, queda supedita a la formulación del preceptivo Plan de Sectorización

3.4.2. SOBRE LOS RECURSO HÍDRICOS.

El informe de aguas pone de manifiesto que "el Ayuntamiento cuenta con los necesarios para el desarrollo del Plan General", de acuerdo con el Documento presentado por el Ayuntamiento el 25 de enero de 2008 con número de registro de entrada 1091.

Pues bien, a fin de dar cumplimiento a este condicionante se incorpora a la memoria de ordenación del Plan General el contenido sobre la suficiencia de recursos contenida en el escrito del 2008 con nº de registro 1091

3.5. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE.

La Consejería de Turismo, Comercio y Deporte emiten, con fecha 4 de abril de 2008, informe al documento en el que se realizan una serie de observaciones que se limitan a puntualizaciones sobre Ordenación turística aplicable:

3.5.1. EN EL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO DE 2008 SE PONE DE MANIFIESTO DETERMINADAS CUESTIONES DE CARÁCTER GENERAL; EN CONCRETO.

A. EN RELACIÓN CON LOS CAMPOS DE GOLF.

Se requiere en el informe de la Consejería de Turismo que "deberá estarse a lo dispuesto en el Decreto 43/2008, de 12 de febrero.



Pues bien, con la finalidad de dar cumplimiento a este requerimiento de la Resolución, se completa la redacción del apartado 5 del artículo 12.2.7 de las Normas Urbanísticas con la siguiente redacción:

"Artículo 12.2.7. Usos de Equipamientos Privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio.

[..]5. Campos de golf

.....e. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 43/2008 de 12 de febrero o Normas que lo sustituya."

B. EN CUANTO A LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS.

El informe de la Consejería de Turismo considera conveniente "detallar sus posibles implantaciones y limitaciones, especialmente, en este último caso, para los apartamentos turísticos en la modalidad de conjunto en suelo terciario".

Para dar cumplimiento a la observación contenida en el informe de la Consejería de Turismo, contenida en la Resolución del 2008, del Plan General de los Barrios, se completa el apartado b del artículo 6.4.1 de las Normas Urbanísticas con un nuevo punto "b5" con la siguiente redacción

"Artículo 6.4.1. Definición y Usos Pormenorizados

"[...]**b.5** Apartamentos Turísticos

A los efectos del presente Plan, el usos de Apartamento Turístico se corresponde con aquellos establecimientos turísticos compuestos por conjuntos de unidades de alojamientos destinadas en su totalidad a proporcionar el servicio de alojamiento turístico y que localizadas en una sólo parcela son gestionadas directa y exclusivamente por un único explotador turístico e inscrito en el Registro de Turismo bajo esta modalidad regular por el Decreto 194/2010, de Apartamentos Turísticos o Norma que lo sustituya.

No se consideran establecimientos de apartamentos Turísticos aquellas viviendas o apartamentos que son cedidas para uso turístico ocasional."

C. EN CUANTO LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS DE ALOJAMIENTO Y LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS VACACIONALES.

En el informe se pone de manifiesto que" en suelo no urbanizable debería prohibirse expresamente las Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural y las Viviendas Turísticas Vacacionales.

Pues bien para dar cumplimiento a este requerimiento se completa la redacción del artículo 12.2.7 de las Normas Urbanísticas con un nuevo punto 7 que tendrá el siguiente tenor literal:

"Artículo 12.2.7. Usos de Equipamientos Privados, recreativos, establecimientos. [...]hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio.

[...]7. Se prohíben las las viviendas turísticas de alojamiento rural y las viviendas turísticas vacacionales"

3.5.2. EN RELACIÓN CON LA MEMORIA DE INFORMACIÓN

A. SOBRE LAS ACTIVIDADES EN SUELO NO URBANIZABLE

En el informe de la Consejería de Turismo de 2008 se pone de manifiesto que" Cuando se afirma que... por ejemplo una instalación hotelera declarada de utilidad pública y social podría asentarse en cualquier tipo de parcela, debe tenerse en consideración que el artículo 37.2 del Decreto 47/2004 establece una parcela mínima de 3 has y que la unidad parcelaria deberá tener una superficie no inferior al resultado, en metros cuadrados, de multiplicar por 300 el número de unidades alojativas". En base a esta consideración el citado informe requiere que "con carácter general, sería de interés que estos extremos se volcaran en el Plan en todas las determinaciones para el suelo no urbanizable.

Se confirma que el Plan General de 2008, aprobado definitivamente de forma parcial, en relación con las parcelas mínimas vinculadas a una instalación hotelera es mucho más restrictivo que el propio Decreto 47/2004.

En efecto, en el artículo Artículo 12.2.7. Usos de equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio, establece la siguiente parcela mínima vinculada a los Hoteles Rurales,



"Artículo 12.2.7. Usos de equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio.

[...] 4. Establecimientos hoteleros rurales; Establecimientos hoteleros cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza. Diferenciándose:

a. Hoteles rurales: establecimientos hoteleros que reúnen los siguientes requisitos:

[...]• La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas".

De lo anterior se deduce que la superficie de parcela mínima vinculada a los hoteles rurales es superior a la recogida en el informe (3 has), que provienen del Decreto y que ha de entenderse como mínima, pudiendo el Plan General establecer, en su caso, por estar legitimado para ello, superficies vinculadas de parcelas destinadas a instalaciones hoteleras superiores.

En todo caso, con la finalidad de conseguir un documento de Revisión lo más riguroso posible; se completa el citado precepto con la siguiente redacción:

"Artículo 12.2.7. Usos de equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio.

[...]

4. Establecimientos hoteleros rurales; Establecimientos hoteleros cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza. Diferenciándose:

a. Hoteles rurales: establecimientos hoteleros que reúnen los siguientes requisitos:

[...]

• La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas". La unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada. No obstante para los establecimientos hoteleros se exigirá seis (6) hectáreas para los hoteles rurales.

En caso de rehabilitación de edificación existente para su destino a hotel rural se admitirá la superficie existente de la parcela a ella vinculada siempre que la misma fuera superior a tres hectáreas.

D. SOBRE LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES LIGADAS AL OCIO Y EL TURISMO

En el informe de la consejería de Turismo, Comercio y Deporte se pone de manifiesto en relación con el capítulo 4.2. Conclusiones Relativas a la estructura y forma general del Territorio de la Memoria de Información del Plan General, que se mejore la redacción del siguiente párrafo destacando por su carácter estratégico la posibilidad de implantación de actividades ligadas con el ocio y el turismo (campamentos, albergues e instalaciones hoteleras).

Pues bien para dar cumplimiento a este apartado del informe se adecua la redacción del mismo con el siguiente tenor literal:

"4.2. CONCLUSIONES RELATIVAS A LA ESTRUCTURA Y FORMA GENERAL DEL TERRITORIO.

1. En relación con los Espacios Relevantes.

[...]Existen algunas decisiones del Plan donde se pretende concretar un cierto equilibrio entre conservación y desarrollo por entender que forman un binomio absolutamente necesario para instrumentar, desde una actitud dialogante, una política ecológicamente sostenible. Así, por ejemplo algunas de las determinaciones reguladas en la Normativa del Plan dignas de mención son las relativas a las actividades permitidas en la Zona de los Complejos Serranos CS-2 "Serranía del Aljibe", destacando por su carácter estratégico la posibilidad de implantación de actividades ligadas con el ocio y el turismo (campamentos de turismo, casas rurales y establecimientos hoteleros modalidad rural).

3.5.3. EN RELACIÓN CON LA MEMORIA DE ORDENACIÓN

A. SOBRE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

En el informe de la Consejería de Comercio de 2008 se requiere "sustituir hoteles por establecimientos hotelero, en todo el cuerpo del documento, salvo que se refiera exclusivamente a este grupo hotelero"



Pues bien para dar cumplimiento a la citada observación se sustituyen las referencias a hoteles realizadas en el Documento de Plan General de 2008 por establecimientos hoteleros, en el caso de establecimientos hoteleros rurales .

B. SOBRE LA DENSIDAD ALOJATIVA DE ACTUACIÓN EN EL ENTORNO DE CHARCO REDONDO

Se consta en el capítulo 1.2.2. EL TERRITORIO Y SU CALIDAD AMBIENTAL, RECURSOS PARA LA ORDENACIÓN de la Memoria de Ordenación del Plan General, en relación con una actuación en el entorno del embalse de Charco Redondo , con la finalidad de desarrollar una operación integral terciario-recreativo dotacional, lo siguiente.

"Una cuestión absolutamente imprescindible para valorar en su verdadera dimensión el impacto paisajístico territorial de una implantación de estas características es la parametrización de la intensidad de uso a permitir (densidad alojativa y superficie máxima edificable). Se establece un parámetro de 3 plazas alojativas/Hectárea y una superficie máxima edificable calculada a razón de 35 m2 construidos/plaza alojativa. Ello nos da una capacidad máxima de alojamiento de 150 plazas (75 habitaciones) y una superficie máxima edificable aproximada de 5.000 m2 (es decir, una edificabilidad máxima de 0,1 m2/m2)."

Ha de advertirse que el número de plazas de la citada actuación(150 plazas), es fruto de aplicar la densidad alojativa a la superficie de la actuación que, en el presente caso, asciende a 50 has. Por ello, en ningún caso se atribuye 150 plazas por has como se pone de manifiesto el informe de la Consejería de Cultura.

No obstante con la finalidad de conseguir un documento de Revisión lo más riguroso posible se completa el citado párrafo con la siguiente redacción:

[...]Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el artículo 37.2 del Decreto 47/2004 o Norma que lo sustituya.

3.5.4. MEMORIA GENERAL. LA ORDENACIÓN PROPUESTA. (USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL).

En el informe de la Consejería de Turismo se requiere "sustituir hoteles por establecimientos hoteleros"

Pues bien con la finalidad de dar cumplimiento a la consideración puesta en el informe de 2008, se sustituyen los hoteles por establecimientos hoteleros rurales, que ha de recordarse incluyan las casas rurales. En base a lo anteriormente expuesto, se mejora el punto 8 del capítulo 6.3 con la siguiente redacción:

"6.3. DETERMINACIONES PARTICULARES DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS

[...]

C. EN LO QUE RESPECTA, AL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL, SE ESPECIFICA POR EL PLAN QUE LOS USOS PROPIOS EN ESTA CATEGORÍA SON LOS AGRARIOS, MEDIOAMBIENTALES Y LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

[...]

8. Los servicios terciarios en todas sus categorías. Los hoteles establecimientos hoteleros rurales presentarán una intensidad máxima de 5 plazas de alojamiento/Hectárea".

3.5.5. EN RELACIÓN CON LAS NORMAS URBANÍSTICAS

A. SOBRE LA DENSIDAD ALOJATIVA EN EL SUBSECTOR 2.2. ACEBUCHALES

En el informe de la Consejería de Turismo se pone de manifiesto que" 5 plazas (camas) por Hectárea parece extremadamente bajo. Entendemos que podría estarse a las previsiones del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, para el suelo no urbanizable (artículo 37.2) parcela mínima 3 Has y la unidad parcelaria deberá tener una superficie no inferior al resultado, en metros cuadrados, de multiplicar por 300 el número de unidades alojativas. Así mismo "en el caso de "Casas Rurales", de considerarse factible su ubicación/ instalación (que no se indica), en cualquier caso, su capacidad máxima viene determinada por el Decreto 20/2002, de 29 de enero, 20 plazas"



Pues bien para dar cumplimiento a la consideración del citado informe se completa las fichas del Subsector 2.2. Acebuchales con la siguiente redacción:

"USOS AUTORIZABLES

[...]

Los servicios terciarios en todas sus categorías. Los hoteles rurales presentarán preferentemente una intensidad máxima de 5 plazas de alojamientos/hectáreas debiendo estar sometidos a Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental, sin perjuicio de lo establecido en el . Decreto 47/2004 o norma que lo sustituya. Las casas rurales con una capacidad máxima de 20 plazas .[...]"

B. SOBRE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

El informe de la consejería de turismo hace referencia a la denominación de los establecimientos hoteleros rurales

"Artículo 12.2.7. Usos de equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio.

[...]4. ~~Establecimiento hoteleros rurales.~~ Establecimientos de alojamiento turísticos rurales; Establecimientos hoteleros cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza. Diferenciándose:"

a. ~~Hotels rurales~~ Establecimientos Hoteleros Rurales: [...]"

3.5.6. EN RELACIÓN CON EL NUEVO PALACIO DE CONGRESOS EN EL PROGAMACIÓN Y ESTUDIO DE VIABILIDAD

Se comprueba que el nuevo Plan aprobado definitivamente en 2008 ya previa la asignación de los costes de ejecución del nuevo palacio de congresos a la administración autonómica

En efecto el nuevo Plan contempla en su estudio de viabilidad económica lo siguiente "La ejecución de los anteriores Equipamientos corresponde principalmente al Ayuntamiento, si bien éste puede obtener subvenciones o llegar a acuerdos de cofinanciación con otras Administraciones Supramunicipales. En este sentido se recuerda que la construcción de Palacios de Congresos se realizará principalmente por la Consejería de Turismo,"

3.6. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS.

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Dirección General de Carreteras con fecha 11 de diciembre de 2001, se señalan las siguientes observaciones, que serán atendidos en el presente Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008 e informado nuevamente por el organismo competente en materia de carreteras.

3.6.1. SOBRE LA NORMATIVA ESTATAL DE CARRETERAS, SUS ZONAS DE DEFENSA Y PROTECCIÓN.

En en el punto primero del informe emitido por la Dirección general de Carreteras se pone de manifiesto que "no se encuentran referencias a la normativa estatal de carreteras y sus zonas de defensa y protección".

Pues bien, a fin de dar cumplimiento a este apartado del informe de la Dirección General de Carreteras, se completa y clarifica el apartado 2 del artículo 8.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, relativo a las servidumbres de las vías de comunicación, incorporando determinaciones sobre el dominio y las zonas de protección en las carreteras que pertenezcan a la Red de Interés General del Estado.

Artículo 8.3.2 . Servidumbre de las Vías de Comunicación.

[....]

2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 37/2015 de 29 de Septiembre) y sus Reglamentos o normas que los sustituyan, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza o norma que lo sustituya. En concreto:

a. En las carreteras que pertenezcan a la Red de Interés General del Estado, son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en



horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

- b. En las carreteras que pertenezcan a la Red de Interés General del Estado, la zona de servidumbre de las carreteras estatales consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- c. En las carreteras que pertenezcan a la Red de Interés General del Estado, la zona de afección de una carretera estatal consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

3.6.2. EN RELACIÓN CON EL ESTADO ACTUAL DE LA RED DE CARRETERAS DEL ESTADO.

En en el punto segundo del informe emitido por la Dirección general de Carreteras se pone de manifiesto que "en el Término Municipal de Los Barrios, se refleja la actual A-7 (denominada N-340 en el documento recibido), con los diversos enlaces existentes, sin programar nuevas conexiones en el mismo, así mismo, el límite de suelo urbano, en sus diversos usos, se lleva a los límites de desmonte y terraplenes existentes".

Pues bien, con la finalidad de conseguir un documento de Revisión más preciso posible, se actualiza el Documento de Plan General, tanto las Memorias como las Normas Urbanísticas del mismo, sustituyendo la referencia a la Carretera Nacional (CN-340) por la Autovía A -7,

En relación con la afirmación señalada en el Informe de carreteras sobre los límites del suelo urbano, ha de aclararse que el Plan General del 2008, asume las delimitaciones del suelo urbano

consolidado procedentes del Plan General que se revisa, a pesar de que éstos coincidan en algunos casos con los desmontes y terraplenes de los tramos de Carreteras del Estado existentes que discurren por el municipio de Los Barrios.

3.6.3. EN RELACIÓN CON LAS ACTUACIONES FUTURAS RED DE CARRETERAS DEL ESTADO.

En en el punto segundo del informe emitido por la Dirección general de Carreteras se señala que se está redacto dos estudios informativos que afectan al término Municipal de Los Barrios, que ha n sido informadas por el Ayuntamiento de los Barrios. En concreto:

- El. 1-CA-11 "A-48. Vejer de la Frontera-Algeciras
- E.I.1-CA12 "A-7. Variante de trazado. Tramo: Algeciras- San Roque".

Pues bien, a fin de dar cumplimiento a este punto del Informe, se completa la Memoria de Ordenación del Plan General, concretamente el apartado 1.3.2 relativo a los Sistemas de Articulación Territorial, con la siguiente redacción:

"1.3.2. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL

[...]

- 1. Completar la red viaria de carácter nacional-regional y de la aglomeración viaria de Nivel Territorial. [...]

La Dirección general de Carreteras redactó dos estudios informativos que afectan al término Municipal de Los Barrios. En concreto:

- El. 1-CA-11 "A-48. Vejer de la Frontera-Algeciras
- E.I.1-CA12 "A-7. Variante de trazado. Tramo: Algeciras- San Roque, aprobado definitivamente en mayo de 2009.

Se deberá efectuar la oportuna reserva de terreno de la opción seleccionada definitiva, tanto de la zona ocupada por la autovía, como por las zonas de defensa de las carreteras indicada en el artículo 20 y siguientes de la Ley 37/2015 de Carreteras."



APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Provisionalment PLENO
EN SESIÓN DE 14.12.2020
Fdo: EL SECRETARIO GENERAL



a1

MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ANEXO 1. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR DE CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES FORMULADAS EN EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA AL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS BARRIOS APROBADO INICIALMENTE EL 8 DE ENERO DE 2018.

DEL PGOU DE LOS BARRIOS

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. LISTADO
- III. ALEGACIONES
- IV. ALEGACIONES PRESENTADAS FUERA DE PLAZO

I. INTRODUCCIÓN.

El Documento de Cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (C.P.O.T.U) al Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios se aprobó con carácter de Aprobación Inicial por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 8 de enero de 2018, publicado en el Boletín Oficial (BOP) de Cádiz con fecha 7 de febrero de 2018.

La publicación del citado Documento abre el trámite de información pública por el plazo de un mes, durante el cual los ciudadanos puedan presentar alegaciones al mismo. El objetivo de este período de información pública era acercar el contenido del documento a la ciudadanía.

En el trámite de exposición pública se han presentado un total de 9 alegaciones de las cuales, 3 de ellas se produjeron fuera de plazo. Todas ellas han sido analizadas e informadas individualizada mente como a continuación se expone.

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Provisionalmente PLENO
EN SESIÓN DE 14-12-2020
Fdo.: [Firma] SECRETARÍA GENERAL

**II. LISTADO DE ALEGANTES**

1. **Don Juan Pedro Toro de Estrada**, en nombre y representación, en calidad de Director General de la entidad mercantil GUADACORTE, S.A.
2. **Dª Sabina Pujol Pello**, en representación de Hacienda el Catalán, S.L.
3. **Dª Sabina Pujol Pello**, en representación de Dehesa La Granja SA
4. **Pedro Jesús Trigo Tomey**, en nombre y representación de la empresa española DRACE INFRAESTRUCTURAS S.A.
5. **Don Antonio Viñas Roa**, en representación de la Hacienda el Catalan SL
6. **Don Pedro L. Nogués Callejón**, en representación de Hormigones y Minas. SA
7. **Don Antonio Muñoz Sencilla** en representación de Verdemar-Ecologistas en acción.(Fuera de Plazo)
8. **Don Antonio Viñas Roa**, en representación de la Comunidad de Propietarios Garajes de la Viñuela. (Fuera de Plazo)
9. **Isabel Fernández Fuentes** (Fuera de Plazo)



III. ALEGACIONES

ALEGANTE: Don Juan Pedro Toro de Estrada, en nombre y representación en calidad de Director General de la entidad mercantil GUADACORTE, S.A.

RESUMEN:

El alegante plantea las siguientes cuestiones:

- La primera de ella versa sobre las consideraciones de sectorización que establece la Resolución de 2008.
- Y, la segunda ,sobre el Sistema General de la Vega de Guadacorte.

Propuesta

- **En relación con las condiciones urbanísticas generales para la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado.**

El alegante expone una serie de consideraciones sobre aspectos puestos de manifiesto en la Resolución de aprobación definitiva del Plan General de Los Barrios, emitida en mayo de 2008, en relación con las "Condiciones Generales Urbanísticas para la Sectorización" e incluso las cuestiona y plantea alternativas de regulación.

Así mismo, el alegante plantea varias alternativas sobre la regulación del artículo 11.2.2 de las Normas Urbanísticas del Documento de Cumplimiento, entre las que se encuentra las de no contemplar el trascurso de un período de ocho años para poder proceder a la sectorización de los suelos de reserva.

También cuestiona el alegante, la fecha a partir de la cual ha de computarse el período temporal de los 8 años, proponiendo hacerlo coincidir con la fecha de la Resolución de Aprobación Definitiva del Plan General, es decir en abril de 2008.

Llegados a este punto, es preciso señalar que el Documento de Cumplimiento de la Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, aprobado inicialmente en 2018, da cumplimiento a la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (C.P.O.T.U) de 2008, con la finalidad de subsanar las determinaciones que han quedado

suspendidas; entre las que se encuentra el artículo 11.2.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado definitivamente de forma parcial en 2008. Si bien, es cierto, que como consecuencia del haber transcurrido más de diez años desde su Aprobación Definitiva de manera Parcial, lo que era un condicionante en el 2008; ha dejado de serlo en la actualidad. Por ello la propuesta de cumplimiento de la Resolución se ha de ajustar más al criterio, que se deriva de la Resolución, basado en dar cumplimiento a lo determinado en la Norma 45 del POTA.

- **Respecto al Sistema General de la Vega de Guadacorte.**

El alegante pone de manifiesto determinadas cuestiones sobre las correcciones que incorpora el Documento de Cumplimiento, en relación con el sistema general de la Vega de Guadacorte, así como, sobre el diferente tratamiento que se les da a los terrenos correspondientes al Sistema General de Espacios Libre correspondientes a la Vega Chica; de una parte, como Sistema General excluido de la clasificación del suelo y por otra, incluido en el Sector SUS-6. Nueva entrada a Palmones.

Se recuerda que el Sector SUS-6, se propuso en el Documento de cumplimiento de la Resolución de 2018, mantener en suspenso, como consecuencia de los informes sectoriales y de todas las circunstancias sobrevenidas, que fuero explicitadas en la memoria del referido Documento (pág. 45). Por ello, sólo sería cuestionable por el alegante la clasificación del Sistema General de Espacios Libres correspondiente al Parque suburbano de la Vega Chica, excluido del sector en suspenso SUS-6. Nueva entrada a Palmones, que se recuerda fue justificada en la Memoria de Ordenación del Documento de cumplimiento (pag 16)

- **En cuanto al Plano de Ordenación de suelo no urbanizable**

Así mismo, se pone de manifiesto por parte del alegante que el Plano de Ordenación del suelo No Urbanizable, los suelos se encuentran tramados en gris.

Es preciso aclarar, que el alegante hace una interpretación errónea, puesto que la trama gris a la que hace referencia no se corresponde con el suelo urbano o urbanizable del Plan General, de lo contrario hubiera aparecido especificado en la leyenda del referido plano como una determinación gráfica. Lo cierto es que la trama gris incorporada pretende hacer más inteligible el plano, centrado la atención en la ordenación del



suelo no urbanizable y cuyas determinaciones son las que se incorporan a la leyenda del mismo.

- **En relación con el plano de ordenación estructural O.0.5 Zonas del Suelo Urbano Consolidado.**

Al igual que ocurre con el Plano de Ordenación Estructural O.03. Ordenación del Suelo No urbanizable, el alegante realiza una interpretación errónea de la trama gris, asociándola a la clasificación de suelo urbanizable. Sin embargo, la finalidad de la misma, es hacer el plano más comprensible, puesto que de ser una determinación con incidencia en el plano ésta debía de ser contemplada en la leyenda, que no es el caso.

- **En relación con el plano de ordenación completa (hoja 61,71 y 72).**

Sobre las hojas de los planos de ordenación completa nº 61, 71 y 72, pone de manifiesto el alegante que no se especifica la clasificación de los suelos correspondientes a la Vega Chica. Sin embargo, es preciso recordar, que la clasificación de la Vega Chica de Guadacorte, ya se especificaba en el Plano de Ordenación completa a escala 10.000

Se aclara que el Plan General es un documento unitario, con determinaciones complementarias.

En todo caso para conseguir un documento de cumplimiento de la Resolución lo más riguroso posible, se incorpora la misma simbología que la empleada en el plano de ordenación completa a escala 1/10000 en las hojas nº61,71 y 72 de ordenación completa, para referirse al sistema general sin clasificación del suelo (PS-1. Parque de la Vega Chica de Guadacorte).

- **Sobre la supresión de los Sistemas Generales Parque de la Vega de Guadacorte.**

El alegante pone de manifiesto que no se ha considerado la recomendación expresa de suprimir los Sistemas Generales Parque de la Vega de Guadacorte.

Es preciso recordar que la Resolución cuando en su punto 13 pone de manifiesto la supresión de los desarrollos al sur de la carretera nacional CN-340, lo hace a modo de recomendación, porque lo que la Resolución pretende en este punto es preservar zonas caracterizadas por su gran fragilidad, por ello la propuesta

del Documento de Cumplimiento sigue manteniendo la Vega Chica del Palmones como sistema general de espacios libres (Parque Suburbano) con la finalidad de salvaguardar esos suelos del desarrollo urbanístico .

- **Sobre los sistemas generales excluidos de la clasificación.**

La consideración como un sistema general excluido de la clasificación de los suelos correspondientes a los terrenos pertenecientes al parque suburbano de la vega chica de Guadacorte que se encuentran excluidos de la delimitación del SUS-6. Nueva entrada a Palmones, es consecuencia de:

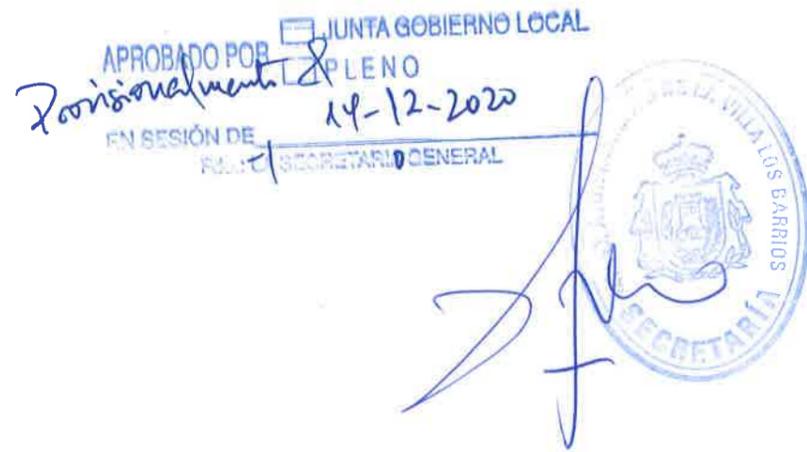
- El cumplimiento de la Resolución de 2008
- De la posibilidad de mantener la calificación de sistema general de espacios libres de los referidos terrenos a pesar de estar en zona inundable que ofrece la Instrucción de 20 de febrero de 2010 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico.
- Y, por último, de la posibilidad que ofrece el artículo 44 de la LOUA.

- **Sobre los espacios libres de interés supramunicipal.**

La posibilidad que establece la LOUA en su artículo 44 sobre determinados sistemas generales por su singularidad o interés supramunicipal, es de aplicación al Sistema general. Parque de la Vega Chica de Guadacorte.

Lo cierto es que nadie duda el interés supramunicipal o singularidad de los referidos terrenos, que ya habían sido reconocidos, incluso, en el Plan Especial del Cuso medio y Bajo del Río Palmones., que reconoce el carácter de espacio libre, zona de mejora ambiental y adecuación al uso público de los terrenos pertenecientes a la Vega Chica de Guadacorte. Por ello, en el Plan General de 2008 y ahora en el Documento de cumplimiento se reconocen como Parque Suburbano, cuya repercusión supera lo estrictamente municipal.

En base a lo expuesto se propone **desestimar la alegación**



ALEGANTE: D^o Sabina Pujol Pello, en representación de Hacienda el Catalán, S.L.

RESUMEN:

La presente alegación versa sobre las siguientes cuestiones:

- Que se incluya todo el terreno de su propiedad de Hacienda el Catalán dentro de un único sector.
- Que se le asigne un aprovechamiento medio similar al Plan Parcial Los Cuartillos
- Que las cargas asignadas sean viables

INFORME

Es preciso aclarar al alegante el momento procedimental de tramitación en el que se encuentra el Plan General de Ordenación Urbanística de los Barrios. El alegante ha formulado una alegación al Documento de Cumplimiento de la Resolución del PGOU de Los Barrios aprobado en 2008. Por ello, en dicho marco de referencia no se pueden atender a nuevas clasificaciones de suelo que no se deriven del cumplimiento estricto de la Resolución; que no es el caso.

En consecuencia, se propone **desestimar la alegación.**

ALEGANTE: D^o Sabina Pujol Pello, en representación de Dehesa La Granja SA

RESUMEN:

La alegación trata sobre las siguientes cuestiones:

- Que se incluya la totalidad de la finca "La Valleja", propiedad de Dehesa La Granja.
- Que cuando se sectorice del SUNS1, se considere dicha finca de "La Valleja", como único Sector.

INFORME

Es preciso clarificar al alegante que estamos ante un Documento de Cumplimiento de una Resolución, luego no se pueden acometer nuevas clasificaciones de suelo, salvo ligeros ajustes que se deriven del cumplimiento estricto de la Resolución.

Por ello, se propone **desestimar la alegación.**



ALEGANTE: Pedro Jesús Trigo Tomey, en nombre y representación de la empresa española DRACE INFRAESTRUCTURAS S.A.

En la presente alegación el alegante solicita:

- Que el Plan General incorpore el Proyecto de encauzamiento redactado por Urbanconcult SA con la alternativa de mínima afección a la fábrica de prefabricados.
- Se redelimita el suelo no urbanizable de especial protección excluyendo los suelos de la factoría que quedan fuera del ámbito de afección del proyecto de encauzamiento cuya superficie asciende a 161.089,59 m2

INFORME:

El alegante es titular de la parcela catastral 001600200TF81A0001GL del polígono DS12, parcela 5, en la Finca el Lobo, de superficie 196.940 m2 y una parte de la misma, cuya superficie es de 36.805,41 m2, se encuentra afectada por el proyecto de ejecución de las obras de encauzamiento del Río Guadarranque.

Los terrenos objetos de la presente alegación se encuentran adscritos en el Plan General Aprobado Definitivamente en 2008 al suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial y urbanística, suelos de valor paisajístico y ambiental, vegas fluviales, según se deduce de la leyenda del plano de Ordenación Estructural O.03 Ordenación del Suelo No Urbanizable, subcategoría que se mantiene en el Documento de cumplimiento de la Resolución aprobado inicialmente en 2018, por no estar suspendida por la Resolución de la C.P.O.T.U.

El Alegante, argumenta que:" a petición de EGMASA, se realizó una modificación del proyecto de encauzamiento del río Guadarranque para reducir la afección a la factoría de prefabricado, redactado por URBACONSULT SA. Con esta modificación queda garantizada la no inundabilidad de la factoría.

Así mismo, la Agencia Andaluza del Agua ha solicitado la tramitación del expediente de expropiación forzosa de los bienes y derechos necesarios para la ejecución de las obras del "Proyecto de encauzamiento del río Guadarranque T.M. de San Roque, clave A5.405.600/2111. Que tiene por objeto la

ejecución de obras necesarias para garantizar la defensa del núcleo urbano de la Estación de San Roque frente a la Avenida e 500 años de período de retorno en el río Guadarranque en el tramo comprendido entre "Cruces de los Timbales" y el puente del ferrocarril Bobadilla-Algeciras, evitando las inundaciones periódicas causadas por el Guadarranque..

- **El alegante pone de manifiesto que el Plan General ha dejado las instalaciones en situación legal de fuera de ordenación.**

Se comprueba que el Documento de cumplimiento establece una especial protección para los suelos correspondientes a las Vegas fluviales, subcategoría de suelo en la que se encuentra implantadas las instalaciones industriales objeto de la presente alegación (artículo 12.3.4 de las Normas Urbanísticas). El objeto de la especial protección de estos suelos es el mantenimiento de los usos agrícolas, control de calidad de las aguas superficiales y subterráneas ante riesgo de contaminación por fertilizantes y limitación de la edificación por los altos riesgos de inundación.

En esta subcategoría se limita la edificación, pero no se prohíbe, y menos aún la existente. Es preciso aclarar que la limitación de la edificación viene motivada, fundamentalmente, por los riesgos de inundabilidad. Sin embargo, como se ha podido constatar, los referidos riesgos serán revertidos cuando finalicen las obras hidráulicas acometidas para el encauzamiento del río Guadarranque en el tramo comprendido entre el puente del ferrocarril y el puente de la carretera CA-5121.

Por ello, los suelos correspondientes a las instalaciones existentes de DRACE INFRAESTRUCTURAS SA, (no afectados por la inundabilidad) no quedan fuera de ordenación.

En efecto, en el artículo 12.2.6 B.j. de las Normas Urbanísticas del Plan General, se establece lo siguiente:

"Las industrias existentes en suelo no urbanizable que no cumplan las anteriores condiciones podrán seguir desarrollando su actividad, pudiendo realizar obras de conservación consolidación y hasta las de mejorar encaminadas al cumplimiento de las normas de seguridad y sostenibilidad".

En consecuencia, la actividad existente de DRACE INFRAESTRUCTURAS SA no queda fuera de ordenación.



- **Sobre la regulación dada al artículo 12.2.6. Usos de Carácter Industrial en el Suelo no urbanizable.**

El alegante pone de manifiesto que las condiciones de ordenación sean para las futuras instalaciones a implantar y no para las existentes.

En relación con el requerimiento del alegante es preciso aclarar que el precepto que hace referencia a la implantación de Grandes industrias (artículo 12.2.6 de las Normas urbanísticas), entre las que se encuentra la separación a suelo urbano o urbanizable, se refiere a las nuevas industrias, no a las existentes. Por ello no es preciso completar el artículo 12.2.6.3.B de las Normas Urbanísticas, como requiere el alegante, puesto que sería redundante.

- **En relación con el Plan De Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG).**

Se recuerda que el POT del Campo de Gibraltar fue aprobado el 20 de Diciembre de 2011, es decir con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU de Los Barrios, acontecida en 2008. En el referido documento de ordenación territorial las instalaciones de DRACE INFRAESTRUCTURAS, se encuentran afectados tanto por el sistema de espacios libres, parque fluvial del Río Guadarranque, como, por riesgos de inundación.

Así mismo, es preciso señalar que los requerimientos del POT establecidos en el artículo 48 de sus Normas Urbanísticas, sobre los Parques Fluviales, tienen carácter cautelar e indicativo. Y que el PGOU de Los Barrios, en base a lo regulado en el POT, podrá considerar los suelos correspondientes al futuro Parque Fluvial del Guadarranque como Suelos No Urbanizables de Especial Protección, en el marco de una Revisión del Planeamiento General.

La delimitación del Parque Fluvial tiene carácter cautelar hasta tanto no se formule un Plan Especial para la ordenación del futuro parque fluvial del Guadarranque, que se encuentra legitimado para realizar los ajustes que se estimen oportunos.

- **Sobre la incorporación del Proyecto de encauzamiento redactado por Urbanconcult SA.**

El proyecto de encauzamiento redactado por Urbanconcult, no se incorpora como tal al Plan General de los Barrios.

Se recuerda que el Plan General de 2008, incorpora un estudio de caracterización hidráulica en el entorno de la ZAL del Campo de Gibraltar, que incorporaba unas medidas para revertir la inundabilidad de los suelos en el entorno de la Estación de San Roque.

Por ello, el Plan General en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable no identifica los suelos localizados, en el tramo comprendido entre el puente del ferrocarril y el cruce de la carretera CA-5121, como inundables.

- **Sobre la redelimitación del suelo no urbanizable de especial protección, excluyendo los suelos de la factoría no afectados por el proyecto de encauzamiento.**

En cuanto al requerimiento del Alegante sobre la exclusión de las instalaciones de DRACE INFRAESTRUCTURAS SA; el PGOU no redelimita la categoría de suelo no urbanizable, puesto que la causa de la adscripción a la subcategoría vegas fluviales de los terrenos en la que se encuentra incluido las instalaciones del alegante obedece, fundamentalmente, a valores ambientales y paisajísticos. Validados por la declaración de Impacto Ambiental viable de febrero de 2008.

Así mismo, las detreminaciones que afectan a los suelos no urbanizables de especial protección vegas fluviales no ha sido suspendida en la Resolución de la C.P.O.T.U de 2008.

En base a lo expuesto se propone a **desestimar la alegación.**



ALEGANTE: Don Antonio Viñas Roa, en representación de la Hacienda el Catalan SL

RESUMEN:

La alegación versa sobre las siguientes cuestiones:

- **En relación con el ARI-4**

El alegante pone de manifiesto, que el Documento que ahora se aprueba inicialmente contempla un nuevo Sector o Área de Reforma Interior, donde se crea una pastilla de uso residencial, con una edificabilidad de 0,54 m²/m²s y una densidad de 49 viv/has, autorizándose un número máximo de 64 viviendas.

Así mismo, la propuesta de ordenación que contempla viviendas plurifamiliares en altura, que generaría una barrera visual. También señala que la altura máxima de la edificación asciende a 3 plantas, es decir se alcanzan las tres plantas de altura.

El alegante pone de manifiesto varias cuestiones, que a su juicio vulneran la LOUA, por la reclasificación de unos terrenos que fueron obtenidos por el ayuntamiento gratuitamente y que en virtud de lo establecido en el artículo 55.c de la LOUA, deben mantener su destino.

- **En relación con el SUS-1**

El alegante propone que se cree un único sector prolongación los Cuartillos, que ocupe única y exclusivamente la finca propiedad de la Hacienda el Catalán, SL

El alegante pone de manifiesto que al disminuirse los suelos incluidos en el área de reparto se han incrementado las cargas y que las desconocía.

Y, por último que ha discrepancias en las fichas.

INFORME

- **En cuanto al ARI-4**

Es preciso aclarar que el área de reforma interior al que hace referencia el alegante, no se encuentra cuestionada por la Resolución de a C.P.O.T.U de 2008. Y sus determinaciones urbanísticas fueron aprobadas en el 2008. Por ello, no se puede

cuestionar, 10 años después la disconformidad y menos aún en el marco de un Documento de Cumplimiento de una Resolución; cuyo objetivo y finalidad es subsanar aquellas determinaciones del PGOU de 2008, que quedaron suspendidas, entre las que no se encuentra las del ARI.04

Se recuerda que el alegante ha tenido la oportunidad de presentar alegaciones durante las fases de tramitación del PGOU, durante los periodos de exposición pública del mismo.

- **Sobre el SUS-1**

El alegante propone la ampliación del sector de suelo urbanizable SUS-1. Como ya se ha contestado en otra alegación de Hacienda el Catalán SL, este requerimiento no es posible en el marco de un Documento de Cumplimiento de una Resolución de aprobación Definitiva de un Plan General, cuyo objetivo ha queda explicitado en la presente alegación.

Así mismo, en cuanto a las cargas urbanísticas para la financiación de los sistemas generales; éstas se establecieron en el documento aprobado definitivamente en 2008 y ascendían a 18 euros por unidad de aprovechamiento, conforme a lo establecido en el 11.1.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado en 2008.

Lo cierto es que estas cargas no han sido objeto de subsanación en Documento de cumplimiento de la Resolución, en consecuencia, siguen vigentes y con idéntica cuantía.

El desconocimiento del alegante de su existencia no implica que el Plan General de los Barrios las deba eliminar. Se recuerda que el Documento del Plan General ha sido sometidos a los preceptivos períodos de exposición pública que marca la Ley, durante los cuales los ciudadanos han podido expresar sus disconformidades.

No es responsabilidad de la Administración Local, que durante estos períodos no se hayan presentado alegaciones sobre cuestiones sobre las que no se está de acuerdo.

También se cuestiona la cobertura legal del Documento de cumplimiento de la Resolución del 2018. En este sentido, es preciso recordar que la Consejería de Vivienda y Ordenación de Territorio, de la Delegación Provincial de Cádiz, adopta el siguiente acuerdo:



Primero, aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.c de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Posteriormente en el Punto Tercero del Acuerdo establece lo siguiente:

El ayuntamiento de los Barrios deberá elaborar un Documento de Cumplimiento de la Resolución, que tras los trámites legales oportunos e incluso exposición pública si introduce modificaciones sustanciales y los correspondientes informes sectoriales..

En resumen, para dar cumplimiento a la Resolución de aprobación definitiva se exige que el ayuntamiento redacte dos documentos. Por una parte un documento de cumplimiento y por otra un texto refundido. Así mismo, se obliga a que en el supuesto de que se introduzcan cambios sustanciales, como es el caso, del Documento de Cumplimiento de enero de 2018, éste se someta a exposición pública e incluso se soliciten informe sectoriales.

Pues bien, los trámites indicados por la CPOTU, son los que puntualmente han sido seguidos por el Ayuntamiento de Los Barrios en la tramitación del referido Documento de Cumplimiento del Plan General de Los Barrios.

En base a lo anterior, esta es la cobertura legal con la que cuenta el Documento de Cumplimiento de la Resolución de Aprobación definitiva del PGOU de los Barrios establecido por la COPTU en su acuerdo de 2008, que se encuentra legitimada para ello, en virtud de las competencias atribuidas por el artículo 31.2.B.a de la LOUA

Por último, el alegante pone de manifiesto que existen diferencias entre las fichas del sector aprobada en 2008 y la del 2018, tanto en el aprovechamiento medio como en los análisis del aprovechamiento medio, sin que esto se haya producido de forma motivada. Asimismo, indica que cualquier cambio implica la apertura de un período de alegaciones

En efecto, se comprueba que, hay un ligero ajuste en el aprovechamiento medio del sector, que no supera el 1%, como consecuencia del reajuste realizado para dar cumplimiento a la Resolución del 2008, pero tal y como se justifica en la memoria del documento de cumplimiento no es significativo.

A pesar de ello, ante la existencia de cambios sustanciales, el documento fue aprobado por el Pleno del ayuntamiento de Los Barrios y expuesto al público por el plazo de 1 mes, cumpliendo de esta manera los requisitos de publicidad que establece el artículo 32.1.2ª de la LOUA. Para que los interesados pudieran presentar alegaciones y posteriormente fuesen informadas.

En base a lo expuesto se propone **desestimar la presente alegación**



ALEGANTE: Don Pedro L. Nogués Callejón, en representación de Hormigones y Minas. SA

RESUMEN:

El alegante pone de manifiesto, de una parte, que la entidad a la que representa se encuentra afectado por el Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-1 "Área de los Barrios-Puente Romano" y, de otra, que se ha producido un cambio de clasificación.

INFORME:

Se comprueba que el Plan General aprobado definitivamente en 2008, preveía la clasificación como Suelo Urbanizable No Sectorizado de carácter estratégico, el ámbito denominado SUNS-1 "Área de Los Barrios Puente Romano", cuyo principal objetivo es resolver la demanda de vivienda protegida de la aglomeración, según se deduce del artículo 11.2.5 de las Normas Urbanísticas.

Es preciso resaltar que se trata de un suelo urbanizable no sectorizado de carácter estratégico, por cumplir con los requisitos de continuidad que marca el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

Así mismo, las instalaciones correspondientes a Hormigones y Minas SA, ya había quedado incorporadas en el Plan General de 2008 al área de suelo urbanizable no sectorizado (SUNS-1).

Luego no ha habido un cambio de clasificación, como pone de manifiesto el alegante, puesto que, como se ha expuesto, en el Documento de Cumplimiento de la Resolución aprobado inicialmente en 2018 se mantiene la clasificación establecida en el PGOU de 2008 (suelo urbanizable no sectorizado, de carácter estratégico), sin que se ponga de manifiesto en la memoria de cumplimiento de la Resolución la voluntad de alterar la clasificación de dichos suelos.

Por último, será el Plan de Sectorización que finalmente se formule el encargado de concretar los aprovechamientos.

En base a lo expuesto, se propone **desestimar la alegación.**

IV. ALEGACIONES PRESENTADAS FUERA DE PLAZO

ALEGANTE: Don Antonio Muñoz Sencilla en representación de Verdemar-Ecologistas en acción.

El alegante presenta varias alegaciones:

Alegación 1:

El alegante pone de manifiesto que el Documento de Cumplimiento no fue publicado en la WEB, ni en el portal de transparencia del mismo. Por ello, se considera nulo el procedimiento de exposición pública y debe repetirse.

Es preciso recordar que con fecha 8 de enero de 2018, en sesión ordinaria, el Ayuntamiento Pleno de los Barrios, adoptó el acuerdo de aprobó inicialmente el Documento de Cumplimiento de la Resolución de la CPOTU al Plan General de Los Barrios, someterlo a información pública por el plazo de un mes, así como solicitar nuevos informes sectoriales a las administraciones afectadas. Posteriormente, dicho acuerdo, fue publicado en el BOP nº 27 de fecha 7 de febrero de 2018.

En consecuencia se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 32. Tramitación de los instrumentos de planeamiento, que establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Alegación 2: Se cuestiona que la publicación del Anuncio de Aprobación Inicial del Documento de Cumplimiento de la Resolución, no es claro y plantea dudas sobre el procedimiento de tramitación del PGOU.

Es preciso aclarar al alegante confunde el procedimiento en el que se encuentra el PGOU de Los Barrios, según las consideraciones que pone de manifiesto en la alegación. Así mismo, se deduce que el alegante entiende que se encuentra ante un procedimiento de Revisión del Plan General de 2008 y, por ello, insta a la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del instrumento de planeamiento urbanístico, puesto que en el cuerpo de la alegación hace referencia a los trámites a seguir en un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria. En este sentido, se recuerda, el Plan General de Los Barrios, objeto del presente Documento de cumplimiento, cuenta con Declaración de impacto ambiental viable de fecha 14 de febrero de 2008 y, en consecuencia, dio adecuado



cumplimiento a su tramitación ambiental conforme al marco legislativo vigente en materia ambiental en el momento.

Alegación Final:

Se pone de manifiesto que son personas interesadas en todos los procedimientos ambientales y requieren que se ponga a su disposición la información del Documento de Cumplimiento.

Recordemos que el presente Plan cuenta con Declaración de impacto ambiental viable de fecha 14 de febrero de 2008

A pesar de ello, nuevamente, se vuelve en esta parte de la alegación, denominada Alegación final, a aplicársele al Documento de Cumplimiento de la Resolución cuestiones que son preceptivas en los procedimientos de evaluación ambiental estratégica ordinaria y que no son de aplicación en el estado de tramitación actual.

Por ello, **se propone desestimar la alegación** presentada fuera de plazo

ALEGANTE: Don Antonio Viñas Roa, en representación de la Comunidad de Propietarios Garajes de la Viñuela.

RESUMEN:

La Comunidad de propietarios Garajes La Viñuela, cuenta con una finca escriturada a fecha de 2 de marzo de 1981. Por lo que la situación actual se corresponde con la escriturada.

Los garajes indica el alegante ocupa parte del suelo calificado de espacio libre, así como parte del viario e incluso residencial.

El alegante pone de manifiesto que el Documento de Cumplimiento aprobado inicialmente en 2018 vuelve a incurrir en un error de hecho, dado que no se tiene en cuenta su localización y clasificación real y dejándose los referidos garajes en fuera de ordenación, al no ser compatible el uso de garaje con el de espacios libres.

Así mismo, se pone de manifiesto que no se ha seguido los trámites correspondientes para la aprobación del PGOU de Los Barrios y no pudiendo la comunidad de propietarios alegar.

INFORME

Es preciso recordar que el Plan General de Los Barrios aprobado definitivamente de forma Parcial fue tramitado conforme al procedimiento establecido en el artículo 32. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Así mismo, el Plan General de Los Barrios, fue sometido a exposición pública, tras las aprobaciones plenarias de cada una de las fases de su tramitación:

- Avance del PGOU de Los Barrios: 27/09/2002, publicación en el BOP Cádiz nº 240, 16/10/2002.
- Aprobación Inicial: 18/06/2004, publicación en el BOP Cádiz nº 185, 10/08/2004.
- Primera Aprobación Provisional: 02/06/2006.
- Segunda Aprobación Provisional: 05/11/2007, publicación en el BOP Cádiz nº 216, 19/11/2007.
- Aprobación Definitiva excepto anexo 1 del acuerdo de aprobación: 22/04/2008, publicación en el BOP Cádiz nº 131, 03/07/2008.

Pues bien, es durante esos periodos en los que los ciudadanos pueden presentar sugerencias y o alegaciones al documento del



Plan General poniendo de manifiesto sus conformidades o disconformidades con las determinaciones establecidas en el Documento de Planeamiento.

Durante los referidos períodos de exposición pública, tanto las sugerencias como las alegaciones recibidas fueron informadas cada una de ellas por el equipo redactor y, el referido informe, llevadas a pleno para que éste se pronunciase sobre su estimación total o parcial o, en su caso, su desestimación.

Es conveniente aclarar que en la actualidad estamos ante un Documento de Cumplimiento de la Resolución, que aunque haya sido, sometido a un período de exposición pública, para su conocimiento por parte de la ciudadanía; las cuestiones, que solamente son objeto de valoración, son exclusivamente las determinaciones que fueron suspendidas por el acuerdo de la CPOTU de 2008. En este sentido, es preciso señalar que las determinaciones del PGOU de Los Barrios aprobado en 2008 que afectan a los aparcamientos de la urbanización de la Viñuela no han quedado suspendidas, al no pronunciarse la Resolución sobre ellas.

Por ello, no procede en esta fase procedimental de tramitación del POU, correspondiente al Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008, formular alegaciones referidas a cuestiones que no han quedado suspendidas por la Resolución.

En consecuencia, en base a lo expuesto, **se propone desestimar la Alegación** presentada fuera de plazo.

ALEGANTE: Isabel Fernández Fuentes

RESUMEN:

El alegante pone de manifiesto varias cuestiones:

- Que se cumplimenten aquellas condiciones de la resolución de 22 de abril de 2008 que fueran factibles cumplimentar.
- Que simultáneamente se adopte el acuerdo de proceder a la Revisión parcial del PGOU de los Barrios.

INFORME

El Documento de cumplimiento de la Resolución del Plan General de Los Barrios tiene por objeto el subsanar aquellas determinaciones que quedaron suspendidas en la Resolución de 2008. En consecuencia, se pretende levantar la suspensión de todas aquellas que fueron suspendidas, no solamente de las que resultasen factibles de cumplimentar como sugiere el alegante.

Así mismo, el documento de Cumplimiento incorpora en sus Normas Urbanísticas un precepto relativo a la Revisión del Plan General, concretamente en su disposición adicional con el siguiente tenor literal

"DISPOSICIÓN ADICIONAL

El Ayuntamiento de Los Barrios en el plazo máximo de 4 años iniciará el expediente de revisión parcial para levantar la suspensión y otorgarles a los terrenos la clasificación y categoría definitiva".

En consecuencia, el Documento de cumplimiento da respuesta a los requerimientos del alegante

Por ello, **se propone desestimar la alegación** presentada fuera de plazo



a2

MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ANEXO 2. ANÁLISIS DE LOS INFORMES SECTORIALES DE LAS ADMINISTRACIONES AL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA C.P.O.T.U. AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS BARRIOS.

DEL PGOU DE LOS BARRIOS

INFORME DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE DIRECCIÓN GENERAL DE LA SOSTENIBILIDAD DE LAS COSTAS.

INFORME SECTORIAL DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO Y DEPORTE DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CÁDIZ.

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DEL ESTADO

INFORME SECTORIAL DE AGUAS AL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA C.P.O.T.U. AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS BARRIOS.

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Provisional PLENO
 EN SESIÓN DE 14-12-2020
 Fdo.: SECRETARIO GENERAL

INFORME DE LA SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE DIRECCIÓN GENERAL DE LA SOSTENIBILIDAD DE LAS COSTAS.

Con fecha 6 de junio de 2018, la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar emite informe al Documento de Cumplimiento de la Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Los Barrios aprobado inicialmente en enero de 2018.

A continuación, se detallan y analizan las cuestiones contenidas en el Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, Subdirección General de Dominio Público Marítimo -Terrestre sobre el Documento de cumplimiento de la Resolución de la C.P.O.T.U al PGOU de Los Barrios.

- **Sobre los deslindes.**

Se indica en el informe de Costa que aparecen representados de forma sensiblemente correcta en los planos de ordenación estructural O.2 y O.7, las líneas de dominio público marítimo-terrestre, servidumbres de tránsito y protección y la zona de influencia. Sin embargo, se advierte que no se representa de forma correcta la zona de influencia del litoral.

En relación a los deslindes, se deduce del informe de Costas que las líneas que representan las servidumbres legales aparecen representadas de **forma sensiblemente correcta** en los planos de Ordenación Estructural del Documento de cumplimiento de la Resolución del PGOU de Los Barrios. Por ello, para dar cumplimiento al presente informe sólo será necesario realizar pequeños ajustes sobre las líneas de dominio público marítimo terrestre, servidumbres de tránsito y protección, en base a los expedientes de Deslindes con los que cuenta el municipio de Los Barrios.

De otra parte, para dar cumplimiento a este apartado del informe se subsana la representación de la **línea límite de la influencia del litoral**, entendida como una zona de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar

Así mismo, se indica en el referido informe que no se representa en los planos de Ordenación Completa la zona de influencia y que la de servidumbre de tránsito no está correctamente representada y que existen incorrecciones en la representación de la línea de la ribera del mar.

Pues bien, para dar cumplimiento a este apartado el Informe, se subsanan los desajustes existentes en la representación de la línea de servidumbre de tránsito, así como, la línea de la ribera del mar, ajustándolas a las representadas en los planos de ordenación estructural con los oportunos ajustes, igualmente se procede con la línea de influencia del litoral.

También se completan los planos de Ordenación Completa, incorporando la línea de la ribera del mar y las de servidumbre de acceso al mar conforme a lo establecido en el artículo 30 de la ley 22/1998 de 28 de julio de la Ley de Costas.

En todo caso, es preciso señalar, que cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas prevalecerá los planos de deslindes sobre los reflejados en el planeamiento, conforme estable el referido informe en su apartado 2 relativo a Consideraciones.

Por último, se indica en el informe que "se deberá garantizar que la zona de servidumbre de tránsito esté permanentemente expedida "conforme a lo establecido en el artículo 52 del reglamento de la ley de costas

Pues bien, para dar cumplimiento a este apartado del informe se incorpora una determinación en planos de ordenación completa con la siguiente redacción:

"Se estará a lo dispuesto en el artículo 52 y en la Disposición Transitoria Decimocuarta del Reglamento de la Ley de Costas.

- **Respecto a la clasificación del suelo en el ámbito afectado por la Normativa de Costas.**

En este apartado solamente se indica la clasificación que establece el Plan General aprobado definitivamente de forma parcial en los terrenos afectados por la Normativa de Costas. Sin que se ponga de manifiesto ningún aspecto a subsanar.



• **En cuanto a los usos propuestos**

Se pone de manifiesto en el Informe de Costas que los terrenos de Dominio Público se califican como zona verde y zona portuaria.

En relación con las zonas verdes se indica, por una parte que no forman parte de sistemas generales y, por otra, que no se señalan sin son existentes o propuestas.

En este sentido, el informe aclara que las zonas verdes existentes en el dominio público deberán contar con el título habilitante de ocupación y si son propuestas, su localización quedará condicionada a lo que se derive de la solicitud del correspondiente título habilitante.

Se comprueba que las zonas verdes localizadas en terrenos de dominio público en el municipio de Los Barrios son las siguientes:

- Zona verde en la Barriada de Palmones
- Zona verde en la Instalaciones de la Térmica

En relación con la zona verde, localizada en la calle Cádiz de la Barriada de Palmones, se constata en los planos de ordenación completa (Hoja 73) que es un espacio libre existente, calificado por el Plan General como (ZV), jardines y zonas verdes de carácter local. Se recuerda que los referidos suelos estaban clasificados como suelos urbanos y calificados de espacios libres en el Plan General del 1995 y que la Revisión del 2008 asume e integra en su nuevo modelo de ordenación.

Ahora bien, con la finalidad de identificarlo como Espacio Libre Público en el Dominio Público Marítimo Terrestre. Se incorpora una determinación gráfica en los Planos de Ordenación Completa (Hoja 73) acompañada de la siguiente redacción:

"Espacio Libre Público. DPMT"

De otra parte, en cuanto a la zona verde propuesta en las instalaciones de la Térmica, se trata de unos terrenos, que cuentan con la clasificación de urbano en la Revisión del Plan General de 2008, que se ven afectados por el Deslinde (DL-112-CA) , que en aquella fecha tenía carácter de probable y que en la actualidad se encuentra aprobado por la O.M. de 23 de

enero de 2009. Así mismo, se recuerda que los referidos terrenos fueron calificados de espacios libres vinculados al DPMT con admisibilidad de usos de conformidad con la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Costas en el Documento de Plan General de 2008.

Pues bien, para dar cumplimiento a este apartado del informe de Costas, se completa el Plano de Ordenación Pormenorizada (Hoja 53 y 54) con una determinación gráfica, clarificando la determinación escrita correspondiente a los referidos terrenos incorporada en 2008, que quedará ahora con el siguiente tenor literal :

"Espacio libre público. DPMT. Con admisibilidad de usos amparados de conformidad con la D.T. Primera de la Ley de Costas".

Así mismo, en cuanto al Espacio libre existente en la Calle Cádiz de la barriada de Palmones, se indica en el informe de Costas que "éste deberá contar con título habilitante".

Pues bien para dar cumplimiento a este apartado del informe se completa el apartado 1 del Artículo 8.2.14. Protección con la siguiente redacción:

"Artículo 8.2.14. Protección del Litoral

1. [...]Las actuaciones que en desarrollo de las previsiones del presente Plan General puedan afectar al Dominio Público Marítimo Terrestre, entre las que se encuentra en espacio libre localizado en el calle Cádiz de la barriada de Palmones, deberá contar con el correspondiente título habilitante de la Administración competente en la administración y defensa de dicho dominio.

• **En relación con los terrenos afectados por la servidumbre de tránsito.**

Esta observación contenida en el apartado 3.2 del Informe de Costas, ha sido corregida como consecuencia de la subsanación que se deriva del apartado correspondiente a los deslindes del presente Informe.



- En cuanto a los terrenos afectados por la servidumbre de protección.

Se pone de manifiesto en el Informe de Costas que los suelos afectados por servidumbre de protección son calificados por el Plan General aprobado definitivamente de forma parcial en 2008 como residencial, espacios libres, dotaciones y servicios públicos, actividades económicas y viario.

- Respecto al uso residencial se indica lo siguiente:

"[...]la calificación como residencial es un uso expresamente prohibido en la zona de servidumbre de protección, sin perjuicio del régimen transitorio que sea de aplicación, lo que deberá tenerse en cuenta para los solares vacantes localizados en dicha servidumbre."

Se constata que en los planos de ordenación completa del Documento de cumplimiento de la C.P.O.T.U. de 2018, los terrenos clasificados como urbanos afectados por servidumbres de protección se identifican con una trama y una determinación textual relativa a la aplicación sobre dichos suelos la Disposición Transitoria 5 de las Normas; en la que se regula el régimen jurídico a aplicar en los suelos afectados por la servidumbre de protección.

En consecuencia el Documento de cumplimiento, en la Disposición transitoria quinta de las Normas urbanísticas da respuesta a la consideración realizada en el informe sobre el uso residencial.

- En relación con las dotaciones y servicios públicos.

Es preciso señalar que, en la Disposición Transitoria Quinta de las Normas urbanísticas contempla las observaciones indicadas en el Informe de Costas sobre las dotaciones y servicios públicos en los terrenos afectados por servidumbre de protección.

En cualquier caso, para dar cumplimiento a este apartado del Informe de Costas, se completa la Disposición Transitoria Quinta con las siguientes determinaciones:

"DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA.

[...]3. En todo caso, con carácter general, cualquier edificación deberá localizarse fuera de la servidumbre de protección, sin perjuicio de la justificación en debida forma de que las obras e instalaciones pretendidas, de las no expresamente prohibidas, no pueden tener otra ubicación que la contemplada en la zona de servidumbre de protección, o acreditar que a través de esa actualización se prestan los servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre. Así mismo, los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estará sujetos a la autorización de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los informes preceptivos regulados en la normativa sectorial de Costas."

- En relación con la zona de influencia de 500 metros

- Se pone de manifiesto en el Informe de Costas que "sigue sin justificarse el cumplimiento del artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

En cuanto a la anterior observación realizada en el Informe de Costas, es preciso aclarar varias cuestiones:

- El documento de Cumplimiento de la Resolución no contempla ningún ningún suelo urbanizable ordenado o sectorizado incluido en la zona de influencia del Litoral.
- El único sector de suelo urbanizable incluido en la zona de influencia se corresponde con el SUS-6. Nueva Entrada a Palmones, que se recuerda ha quedado en suspenso como consecuencia del cumplimiento de la Resolución de la C.P.O.T.U de mayo de 2008, y cuya justificación se encuentra en la Memoria del Documento de 2018.

En base a lo expuesto no resulta necesario la justificación del artículo 30 de la Ley de Costas, al no contemplar el presente Documento de Cumplimiento ningún sector de suelo urbanizable ordenado y sectorizado afectado por la zona de influencia del litoral. Por ello no se contempló en del Documento de la Resolución de enero de 2018 y en el presente Documento tampoco.



- De otra parte el Informe de Costas indica que "se deberán prever reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre".

Se comprueba que el Plan General prevé en el entorno de la Playa de Palmones, reservas de espacios libres en la zona de influencia del litoral (Hojas 63 y 74 de Ordenación Completa) del Documento de Cumplimiento de la Resolución. Se trata de actuaciones incluidas en una actuación urbanizadora no integrada (AUNI-14 "Paseo Marítimo") que contempla entre sus objetivos, garantizar el acceso al dominio público marítimo terrestre y contribuir a paliar las carencias de aparcamientos al servicio de los usuarios de la Playa.

Se recuerda que el Documento de Cumplimiento de la Resolución contemplaba, la justificación de la dotación de aparcamientos públicos en las zonas próxima a la Ribera del Mar, de conformidad con lo establecido en el artículo 8.2.14.6 de las Normas Urbanísticas.

En todo caso, para dar cumplimiento, se completa los planos de Ordenación Completa del Plan General (Hoja 63 y Hoja 74), incorporando una determinación gráfica P sobre las parcelas de espacios libres que forman parte de AUNI-14 "Paseo Marítimo" que hace referencia a la compatibilidad del uso de aparcamiento.

El mismo criterio se emplea en el Plano Sectorial de Movilidad del Plan General.

• **Referencias Normativas la reglamento del 2014**

Se pone de manifiesto en el informe de Costas que " las referencias que se hacen al articulado del Reglamento, deberán referirse al Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 86/2014.

Es preciso destacar que, no se trata de una deficiencia del Documento de Cumplimiento del PGOU sino de una mejora del mismo. Ha de advertirse que cuando se aprobó el Plan General de Los Barrios en 2008, no estaba en vigor el referido Decreto.

En cualquier caso, se sustituyen las referencias hechas tanto en la memoria como en las normas urbanísticas al Real Decreto

1471/1989 de 1 de Diciembre por el Real Decreto 876/2014 de 10 de Octubre del Reglamento General de Costas o norma que los sustituya.

En consecuencia, se actualizan los siguientes preceptos de las Normas Urbanísticas del Documento de Cumplimiento de 2018.

"Artículo 8.2.14. Protección del Litoral.

1. La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo establecido en el Título III de la Ley 22/1998, de 28 de Julio, de Costas y el Real Decreto 876/2014 de 10 de Octubre del Reglamento General de Costas o norma que lo sustituya.
2. [...]de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 867/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas o norma que lo sustituya

"Artículo 12.3.3 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

[...]

b. Paraje Natural de las Marismas del Río Palmones.

2. [...] Mientras no se produzca la aprobación de su planificación específica será de aplicación el régimen establecido en la Ley de 22/1998 de 28 de Julio , de Costas y el Real Decreto 867/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

[...]Dominio Público Marítimo Terrestre.

El régimen de los suelos incluidos en el Dominio Público Marítimo Terrestre será el establecido en la Legislación Sectorial correspondiente: Ley 22/1.988 de 28 de Julio, de Costas y el Real Decreto 867/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. [...]"



"DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA

[...]2. En los demás casos, las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de servidumbre de protección de 100 metros se ajustarán a las siguientes determinaciones:

a. [...], según establecen los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 867/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. [...].

- **Respecto a las redes generales de abastecimiento y saneamiento.**

En informe de Costa se indica que se hace referencia la Plano S.03 y sin embargo no se incorpora.

En relación a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, se constata que no se ha incorporado un Plano de Abastecimiento (S03) al Documento IV. Planos Objeto de Subsanación.

Lo cierto es que solamente se ha incluyó una parte del mismo a la Memoria del Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2018, ya que la duda suscitada se ceñía en el Informe de Costas de 2008 a la barriada de Palmones; por ello solamente se ha incorporado una imagen parcial del mismo, como se puede comprobar en la pagina 53 de Memoria.

En cualquier caso, para dar cumplimiento al presente apartado del Informe de Costas, se incorpora un plano sectorial S.03, a escala adecuada, con la finalidad de se pueda comprobar que el colector de Saneamiento existente en la Barriada de Palmones no afecta a las riberas del mar y a sus zonas de servidumbre.

INFORME SECTORIAL DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO Y DEPORTE DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CÁDIZ.

Con fecha 1 de febrero de 2019 se emite el Informe de la Consejería de Turismo, al contenido del Documento de Cumplimiento del Plan General de Los Barrios; en el que se pone de manifiesto las siguientes observaciones:

- **Con carácter general**

En el referido Informe con carácter general se indica:

"Cuando proceda, en general, completar el tipo alojativo "Hotel" por el de "Establecimiento Hotelero" conforme a la denominación prevista en la Ley 13/2011, de 29 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

Y "apartamentos turísticos" por "Establecimiento/s de Apartamentos Turísticos, conforme a la denominación fijada por el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, salvo referencia al uso o, específicamente a las unidades de alojamiento.

Suprimir el punto de unidad de millar en las citas normativas, referidos al año de disposición.

- **En relación con el tipo alojativo Hotel.**

Se comprueba que el uso Hotelero es una categoría del Uso de Servicios Terciarios, conforme a lo regulado en la letra b3 del apartado 2 del artículo 6.4.1 de las Normas Urbanísticas del Documento de Cumplimiento del PGOU de Los Barrios de 2018. Pues bien, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el informe de Turismo, sobre el tipo alojativo Hotel, se sustituye la categoría b3. "Hotelero" por "Establecimiento Hotelero" y se completa el precepto con los grupos incluidos en los establecimientos hoteleros, en concreto: hoteles, hostales, pensiones, hoteles apartamentos.

En consecuencia, el referido apartado de las normas urbanísticas del Documento de cumplimiento del Plan General quedará con la siguiente redacción.



"Artículo 6.4.1 Definición y usos pomenorizados

[...]

b. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

[...]b3. ~~Hotelero.~~ Establecimiento Hotelero

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia concretamente al Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimiento Hoteleros, es decir, hotel, hotel-apartamento, hostel, pensión (y especialidad de albergue). [...]"

- En relación con los Apartamentos Turísticos.

Se comprueba que el tipo alojativo de Apartamentos Turísticos es una categoría del Uso de Servicios Terciarios, conforme a lo regulado en la letra b5 del apartado 2 del artículo 6.4.1 de de las Normas Urbanísticas del Documento de cumplimiento del PGOU de Los Barrios de 2018.

En consecuencia, el referido apartado de las normas urbanísticas del Documento de cumplimiento quedará con la siguiente redacción:

"Artículo 6.4.1 Definición y usos pomenorizados

[...]

b. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

[...] b5. ~~Apartamento Turístico~~ Establecimientos de apartamentos Turísticos. [...]"

- En relación con el punto de unidad de millar.

Se trata de un error tipográfico cometido al referirse al año de la disposición de la Normativa

- **En relación con el artículo 6.1.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado definitivamente de forma parcial en el 2008.**

Es preciso señalar que esta consideración del Informe de Turismo, no es sobre el Documento de Cumplimiento de la CPOTU aprobado en 2018 sino sobre un precepto contenido en el Documento del Plan General aprobado en el 2008.

La observación que hace el Informe sobre el artículo 6.1.3 no se trata de una deficiencia, sino de una indicación de carácter informativo. Por ello, no implica ninguna subsanación del Documento de Cumplimiento.

- **En relación con el artículo 6.2.4 de las Normas Urbanísticas**

Esta observación incluida en el Informe de Turismo, no es sobre el Documento de Cumplimiento de la CPOTU aprobado en 2018 sino sobre un precepto contenido en el Documento del Plan General aprobado en el 2008. A pesar de ello, se da cumplimiento ahora en el presente Documento.

Así mismo, se pone de manifiesto en el informe de turismo que en el apartado 4 del artículo 6.2.4 de las Normas Urbanísticas se hace referencia a usos compatibles distintos al residencial en plantas superiores a la primera, deberán de tener accesos independientes desde el exterior

En este sentido, es preciso aclarar que el presente Plan General no permite los establecimientos de apartamentos turísticos en el grupo de conjunto; tan sólo en Edificios /complejos, a los cuales se les exige un acceso independiente. Igualmente ocurre con los Hostales y Pensiones pertenecientes al grupo de establecimientos hoteleros, aun cuando pudieran ocupar partes no independientes de un edificio, el presente Plan General, para los nuevos Hostales y Pensiones que se implanten en el municipio, en base a al citado precepto, les exigirá ubicarse en edificios exclusivos o contar con acceso independiente.

En base a lo expuesto, se mantiene la regulación establecida en las Normas Urbanísticas del PGOU de 2008.

- **En relación con los apartamentos turísticos**

En el informe de turismo se pone de manifiesto que "no se prevé ninguno de los restantes tipos de establecimientos de



alojamiento turístico recogidos en el artículo 40 de la Ley 13/2011

Se comprueba que los únicos establecimientos de alojamientos turísticos que contemplan las Normas Urbanísticas del Plan General dentro del uso pormenorizado "Uso de Servicios Terciarios" son los Establecimientos Hoteleros y los Apartamentos Turístico.

En todo caso se completa la letra b "Usos de Servicios Terciarios" del artículo 6.4.1 de las Normas Urbanísticas con dos nuevos apartados, relativo a las casas rurales y a los complejos turísticos, reenumerada como b.7 y b8 respectivamente.

En consecuencia, los referidos apartados quedarán con la siguiente redacción:

"Artículo 6.4.1 Definición y usos pormenorizados

[...]

b. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

[...]

b.7. Casa Rurales o viviendas turísticas de alojamiento rural.

A los efectos del presente Plan General, el uso de Casa Rural o viviendas turísticas de alojamiento rural se corresponde con aquellas edificaciones situadas en el medio rural que presentan especiales características de construcción, ubicación y tipicidad; en las que se preste únicamente el servicio de alojamiento, y que son ofertadas al público, para su utilización temporal u ocasional, con fines turísticos, una o más veces a lo largo del año, sin que en ningún caso la prestación del servicio exceda, en conjunto, de tres meses al año, y figuran inscritas como tales en el Registro de Turismo de Andalucía en los términos establecidos den la Ley Ley 13/2011, de 29 de diciembre.

b.8. Campamentos de Turismo

A los efectos del presente Plan General, el uso de Campamento de Turismo se corresponde con aquellas establecimientos turísticos que, ocupando un espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios precisos, se destinan a facilitar a las personas usuarias de los servicios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un período de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables.

• **En relación con las condiciones particulares del uso hotelero**

Es preciso resaltar que esta consideración del Informe de Turismo, no es sobre el Documento de Cumplimiento de la CPOTU aprobado en 2018 sino sobre un precepto contenido en el Documento del Plan General aprobado en el 2008. A pesar de ello, se da cumplimiento en el presente Documento

El informe de turismo requiere que se sustituya el apartado 1 del artículo 6.4.8 donde se hace referencia a las "categorías" por "grupos".

En consecuencia el artículo 6.4.8 de las normas urbanísticas quedará con la siguiente redacción:

"Artículo 6.4.8. Condiciones particulares del uso Hotelero Establecimiento Hotelero

1. Categorías Grupos

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, el usos de Establecimiento Hotelero a los efectos de las presentes Normas se clasifican en las siguientes categorías grupos



- **En relación con el capítulo relativo al uso turístico.**

Es preciso señalar que esta consideración del Informe de Turismo, no es sobre el Documento de Cumplimiento de la CPOTU aprobado en 2018 sino sobre un precepto contenido en el Documento del Plan General aprobado provisionalmente en 2006. Puesto que en el Documento aprobado en 2008 desaparece el uso Turístico como Uso Global y el establecimiento hotelero se incorpora como una categoría del uso pormenorizado de Servicios Terciarios.

Tampoco incorpora el Documento del 2008, ni el de Cumplimiento de la Resolución los inmuebles de usos turísticos en régimen de aprovechamientos por turnos.

En consecuencia, estas observaciones no suponen ninguna modificación sobre el Documento de Cumplimiento de la Resolución aprobado en 2018, puesto que las referidas cuestiones ya fueron subsanadas en el Documento del PGOU de 2008.

- **En relación con la vivienda turística vacacional y la no admisión de alojamientos por habitaciones.**

Es preciso señalar que esta consideración del Informe de Turismo de febrero de 2019, no es sobre el Documento de Cumplimiento de la CPOTU aprobado en 2018 sino sobre un precepto contenido en el Documento del Plan General de Los Barrios aprobado provisionalmente en 2006, puesto que, en el Documento aprobado en 2008, la regulación sobre la Vivienda Turista Vacacional no se contemplaba

En efecto se comprueba que en Documento del Plan General aprobado en 2008, ya fue eliminada la regulación relativa a la Vivienda Turística Vacacional.

Por ello el requerimiento contenido en el informe no implica ninguna modificación sobre el Documento de Cumplimiento aprobado en 2018

- **En relación con los establecimientos de restauración.**

Es preciso señalar que esta consideración del Informe de Turismo de febrero de 2019, no es sobre el Documento de Cumplimiento de la CPOTU aprobado en 2018 sino sobre un precepto contenido en el Documento del Plan General de Los Barrios

aprobado provisionalmente en 2006, perteneciente al uso global turístico.

En efecto se comprueba que en Documento del Plan General aprobado en 2008, ya fue eliminada la regulación relativa a los establecimientos de restauración y los establecimientos para el consumo de comida (bares, restaurantes y cafeterías) las cuales, quedaron integrados como una categoría del uso pormenorizado de Servicios Terciarios.

En consecuencia, el requerimiento contenido en el informe de Turismo de 2019 no implica ninguna modificación sobre el Documento de Cumplimiento aprobado en 2018

- **En cuanto a las condiciones particulares del uso "Establecimientos de Alojamiento Turístico"**

Es preciso señalar que esta consideración del Informe de Turismo de febrero de 2019, no es sobre el Documento de Cumplimiento de la CPOTU aprobado en 2018 sino sobre un precepto contenido en el Documento del Plan General de Los Barrios aprobado en 2006, perteneciente al uso global turístico. Se recuerda que el Plan General aprobado definitivamente no contempla el Uso Global Turístico. En consecuencia, las condiciones Particulares del Uso Hotelero, quedaron reguladas por el artículo 6.4.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 2008.

Así mismo, se comprueba que en el referido Documento del Plan General, ya se incorporaba las condiciones particulares de Hoteles y Pensiones; al igual ocurre con la indicación relativa a la disposición sectorial reglamentaria para los apartamentos turísticos.

Por ello, la observación expresada en el informe de Turismo de 2019 no implica ninguna modificación sobre el Documento de Cumplimiento aprobado en 2018.

- **En relación con las condiciones particulares de la oferta de Equipamiento Deportivo. Campos de Golf.**

Es preciso señalar que esta consideración del Informe de Turismo de febrero de 2019, no es sobre el Documento de Cumplimiento de la CPOTU aprobado en 2018 sino sobre un precepto contenido en el Documento del Plan General de Los Barrios aprobado provisionalmente, en 2006, relativo a las condiciones



particulares de la oferta de equipamiento deportivo (artículo 6.7.6 de las Normas Urbanísticas).

Se recuerdan que los campos de golf quedaron regulados en el Documento de Plan General Aprobados Definitivamente de forma parcial en 2008, en el artículo 12.2.7 de las Normas Urbanísticas.

En todo caso para dar cumplimiento a este apartado del informe, se completa el artículo 12.2.7 de las Normas Urbanísticas del Documento de cumplimiento que quedará con la siguiente redacción:

"Artículo 12.2.7. Usos de Equipamientos Privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicios.

[...]5. Campos de Golf

- d. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 43/2008 de 12 de febrero o ~~Normas que lo sustituye~~ modificado por el Decreto 309/2010, de 15 de junio y Decreto 36/2014 de 11 de febrero por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de implantación y funcionamiento de campos de golf de Andalucía 4. Campos de Golf.

• **En relación con las condiciones particulares del Uso Deportivo.**

Es preciso señalar que esta consideración del Informe de Turismo de febrero de 2019, no es sobre el Documento de Cumplimiento de la CPOTU aprobado en 2018 sino sobre un precepto contenido en el Documento del Plan General de Los Barrios aprobado provisionalmente, en 2006, relativo a las condiciones particulares del Uso Deportivo (artículo 6.8.11 de las Normas Urbanísticas).

Lo cierto es que, en el Documento del Plan General aprobado definitivamente en 2008, las condiciones particulares del uso deportivo se encuentran reguladas en el artículo 6.7.11 de las Normas Urbanísticas.

A pesar de ello, con la finalidad de dar cumplimiento al Informe de Turismo de 2019, en relación a "contemplar las Normas de Instalaciones Deportivas (Normas NIDE), se completa ahora el Documento de Cumplimiento con la siguiente redacción:

"Artículo 6.7.11. Condiciones Particulares del Uso Deportivo.

- [...]4. Así mismo, se estará a lo dispuesto en las Normas de instalaciones deportivas para su reconocimiento como tal y la posibilidad de celebración de determinados eventos federativos deportivos, lo cual en su caso le sería exigido.

• **Sobre las Condiciones particulares de Uso. Zona Casco antiguo**

Se pone de manifiesto en el Informe de Turismo que en la zona de ordenanza Casco Antiguo, los turísticos sólo contempla el hotelero, obviando los restantes tipos de establecimientos de alojamiento turístico: previsto en el artículo 40 de la Ley 13/11 de Turismo en Andalucía.

Se confirma que en el artículo 10.1.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sólo se contempla el uso pormenorizado hotelero.

Para dar cumplimiento a este apartado de la Resolución se completa el Documento de Cumplimiento que quedará con la siguiente redacción.

Artículo 10.1.14 Condiciones Particulares del uso

- [...]2. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados

- [...] ~~Hotelero~~ Establecimientos Hoteleros, Apartamentos Turísticos [...]

También se pone de manifiesto en el informe que no se hace referencia a Viviendas con Fines Turísticos (VFT) y Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural.

En relación con la referida observación indicada en el Informe de Turismo, se aclara que el Plan General no permite la vivienda turística y los apartamentos turísticos en la modalidad de conjuntos, y las casa rurales, sólo, en el suelo no urbanizable.



Así mismo, se pone de manifiesto en el Informe de Turismo que la observación anterior se hace extensible a las condiciones particulares de Uso establecidos en las zonas de Ordenanza ZO2.1. Ensanche Tradicional, O 3 ZO 4.2 Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones, ZO-5. Edificación Aislada en Parcela y ZO-6. Resto del Polígono Este.

Pues bien, idéntico criterio, al empleado en el artículo 10.1.14, para la zona de ordenación Casco antiguo, se utilizara para los artículos 10.1.15.9, 10.1.20.2, 10.1.22.6.2, 10.1.23.9, 1.1.26. Por ello, se completa el Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2018 que quedará con la siguiente redacción:

En consecuencia los citados preceptos quedarán con la siguiente redacción

Artículo 10.1.15 Condiciones Particulares de la Subzona de Ordenanza" Edificación Tradicional"(ZO 2.1)

[...]9. Condiciones particulares de Uso[...]

- b. Además de los expresamente grafiados en los planos de " Ordenación Completa, se permiten los siguientes usos pormenorizados: [...]
- ~~Hotelero~~ Establecimientos Hoteleros, Apartamentos Turísticos [...]

Sección 4º: Condiciones Particulares de la Zona de Ordenanza" Plurifamiliar en Bloque Lineal" (ZO-3).

[...]

Artículo 10.1.20 Condiciones Particulares de Uso

- b. Además de los expresamente grafiados en los planos de " Ordenación Completa, se permiten los siguientes usos pormenorizados en edificios no exclusivos: [...]
- ~~Hotelero~~ Establecimientos Hoteleros, Apartamentos Turísticos [...]

Artículo 10.1.22 Condiciones Particulares de la Subzona de Ordenanza" Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones"(ZO 4.2)

[...]6. Condiciones particulares de Uso [...]

- b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa, se permiten los siguientes usos pormenorizados en edificios de uso no exclusivo: [...]
- ~~Hotelero~~ Establecimientos Hoteleros, Apartamentos Turísticos [...]

Sección 6º: Condiciones Particulares de la Zona de Ordenanza" Edificación Aislada en Parcela" (ZO-5).

[...]

Artículo 10.1.24 Condiciones Particulares

9 Condiciones de Uso

El uso principal de la zona será el residencial unifamiliar. Además de los grafiados en el plano de Ordenación completa, se permiten los siguientes usos pormenorizados: [...]

- ~~Hotelero~~ Establecimientos Hoteleros, Apartamentos Turísticos [...]

Sección 7º: Condiciones Particulares de la Zona de Ordenanza" Resto Polígono Este" (ZO-6).

[...]

Artículo 10.1.26 Condiciones Particulares

3 Condiciones de Uso

- 6. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa, se permiten los siguientes usos pormenorizados: [...]



- ~~Hotelero~~ Establecimientos Hoteleros,
Apartamentos Turísticos [...]

• **Sobre los Usos de equipamientos públicos**

Se pone de manifiesto en el informe de la Consejería de Turismo, que se aconseja que la figura del Albergue público se remita a a las exigencias y tipos previstos en el Decreto 20/2002, de 29 de enero de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

Por ello, se completa la redacción del citado precepto que quedará con la siguiente redacción:

"Artículo 12.2.4. Usos de equipamientos públicos.

[...]2.g

Albergues públicos:

Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,04 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el Decreto 20/2002, e 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

• **Sobre los Usos de equipamientos privados y servicios terciarios**

En el informe de turismo se pone de manifiesto que, conviene remitirse a la normativa sobre Campos de Golf ya indicadas en el informe. Estas consideraciones ya se han incorporado al Documento de cumplimiento de la Resolución aprobado en 2018, como consecuencia del acatamiento de otros requerimientos del Informe de Turismo.

Así mismo, se indica en el informe de turismo, que se sustituya los Hoteles Rurales por la figura de Establecimientos hoteleros modalidad Rural, por cuanto permite acoger a todos los grupos hoteleros.

Pues bien, para dar cumplimiento a este apartado del informe se sustituye la letra a Hoteles rurales por Establecimientos Hotelero modalidad rural. En consecuencia el citado precepto quedará en el Documento de cumplimiento de la Resolución con el siguiente tenor literal:

Artículo 12.2.7. Usos de Equipamientos Privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio.

[...]

4. Establecimientos hoteleros rurales [...]

- a. ~~Hoteles rurales~~ Establecimientos Hoteleros modalidad rural. [...]

En todo caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de turismo en el medio rural y turismo activo, modificado por Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros o Norma que lo sustituya [...]

• **Sobre la parcela mínima en los establecimiento hoteleros modalidad rural**

Se pone de manifiesto que en el informe que la parcela mínima de 5 Has difiere de la Ordenación Turística, 3 has. Pero esta observación es a título informativo, puesto que en el informe establece:

"Sin merma de la capacidad de la normativa urbanística de fijar los parámetros que considere pertinente".

En consecuencia se mantiene los parámetros establecido en el Documento de Cumplimiento aprobado en 2018, en relación con la parcela mínima para la implantación de establecimientos hoteleros modalidad rural en el suelo no urbanizable

• **Sobre las instalaciones permanentes de pernociación y restauración y se sugiere una redacción**

Se indica que el informe de Turismo que se desaconseja: mezclar instalaciones permanentes de pernociación y restauración y se sugiere una redacción:



Se comprueba que la referencia a instalaciones permanente de pernoctación, no aparecen reguladas en el Documento de cumplimiento de la Resolución, ni en las Normas Urbanísticas del Documento del Plan General aprobado de forma parcial en el 2008. Se recuerda que esa referencia aparecía regulada en el Documento de Aprobación Provisionalmente en 2006.

A pesar de ello se completa el apartado 3 del artículo 12.2.7 de las normas urbanísticas del Documento de Cumplimiento de la Resolución, relativo al uso recreativo. En consecuencia el citado precepto quedará con la siguiente redacción:

"Artículo 12.2.7. Usos de Equipamientos Privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio.

[...]

3.[...] Las instalaciones permanentes de restauración (las casa de comidas y bebidas en general) al servicio de los usuarios del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.

• **Sobre el Decreto 164/2003 de 17 de junio**

Se pone de manifiesto que se debe de corregir a la referencia normativa a la Ordenación de los campamentos de turismo conforme al Decreto 26/2018, de 23 de enero

Se comprueba que el Documento de cumplimiento de la resolución, se hace referencia al Decreto 164/2003 de 17 de junio.

Pues bien, se actualiza el apartado correspondiente a campamentos de turismo con la referencia al Decreto 26/2018, de 23 de enero de Ordenación de campamentos turísticos o Norma que lo sustituya. La parcela mínima vinculada será de diez (10 hectáreas)

En consecuencia el referido apartado quedará con la siguiente redacción:

"Artículo 12.2.7. Usos de Equipamientos Privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio.

[...]4. Establecimientos Hoteleros

[...]

d. Campamentos de turismo, en las condiciones establecidas en el Decreto 26/2018, de 23 de enero o norma que lo sustituya

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DEL ESTADO

Con fecha 28 de mayo de 2018 la Subdirección General de Explotación de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento al Documento emite informe al contenido del Documento de Cumplimiento de la Resolución del Plan General de Los Barrios aprobado inicialmente en 2018.

En el referido informe se pone de manifiesto que "se pretende el desarrollo de los Sectores SUNS-3 y SUNS-4 en la zona de influencia del viario estatal", así como, del "Sector SUS-6", colindante con el viario estatal, sin "haber presentado esquema de accesos que resuelva la accesibilidad de los sectores y sin presentar los correspondientes Estudios de Tráfico y Capacidad, incumpliendo el artículo 36.9 de la Ley37/2015 de 29 de septiembre".

Así mismo, se expresa en el citado informe que "el desarrollo de los mencionados sectores puede generar un volumen de utilización que puede afectar de forma cualitativa o cuantitativa, a la correcta explotación de la carretera, pudiendo ser necesaria la ejecución de acondicionamientos para mantener inalterado el nivel de servicios y seguridad viaria de las carreteras afectadas y/o sus conexiones, debiendo consiguientemente establecerse una reserva de suelo para ello, con sus correspondientes limitaciones legales a la propiedad.



• **En relación con el desarrollo de determinados sectores del suelo urbanizable sectorizado (SUS-6) y suelo urbanizable no sectorizado (SUNS-3 y SUNS-4).**

- Consideraciones relativas al sector del Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS-6. Nueva Entrada a Palmones)

En cuanto al ámbito SUS-06 (Nueva entrada a Palmones), es preciso señalar, que se trata de un sector de suelo urbanizable que se encuentra con ejecutividad suspendida en el Documento e Cumplimiento de 2018, en cumplimiento de la Resolución de la CPOTU de mayo de 2008. Por ello no resulta necesario elaborar en el marco de Documento de Cumplimiento de la Resolución, un esquema de tráfico que resuelva la accesibilidad a dicho sector, que se recuerda se encuentra en suspenso.

En consecuencia, los Estudios de Tráfico y Capacidad, así como los esquemas de acceso, no se incorporan en el presente Documento. Sin embargo, se deriva al expediente de Revisión Parcial del Plan General de Los Barrios que finalmente se formule, el que, en su caso, tendrá que cumplir las determinaciones del artículo 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, cuando levante la suspensión del referido Sector.

- Consideraciones relativas a los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado de reserva (SUNS-3 y SUNS-4).

En cuanto a los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizados SUNS-03. Guadacorte Sur I y SUNS-04 Guadacorte Sur II. Se tratan de suelos urbanizables de reserva, los cuales no podrán procederse a la sectorización hasta que no se haya transcurrido un período de al menos 8 años desde la aprobación definitiva del Presente Plan General y siempre que se constate el cumplimiento de los límites de crecimiento establecidos en la Norma 45 del POTA, (de acuerdo con lo establecido en el artículo 11.2.2.1 de las Normas Urbanísticas). Así mismo, requerirán de la formulación de un Plan de Sectorización.

El contenido del Plan de Sectorización incorporará el establecimiento de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad de su ámbito exigido por el Ordenamiento Jurídico, de conformidad con lo

dispuesto en el artículo 2.2.1.8.d, de las Normas Urbanísticas

Así mismo, es preciso señalar que los planes de sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas por el Plan General de Los Barrios para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en el referido Plan General.

Entre las determinaciones de la ordenación estructural, para aquellos municipios de relevancia territorial, como es el caso de Los Barrios, (conforme a lo dispuesto en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía), se encuentran las relacionadas con la definición de la red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de elementos estructurales de la red de transportes públicos para la ciudad.

Por ello, Plan de Sectorización que finalmente se formule, completará la estrategia de movilidad establecida por el Plan General en dicho ámbito con la finalidad de alcanzar la adecuada integración. Resolviendo la accesibilidad a los referidos ámbitos (SUNS-3 y SUNS-04) e incorporando los correspondientes estudios de tráfico y capacidad.

Llegados a este punto, es preciso recordar que el régimen del suelo urbanizable no sectorizado, mientras no cuente con la aprobación del plan de sectorización, es muy similar al del suelo no urbanizable, al sólo autorizarse los usos característicos del suelo no urbanizable y en las condiciones de implantación del suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

En consecuencia hasta tanto no se apruebe el Plan de Sectorización, no se sabrá si su desarrollo afectará negativamente a la correcta explotación de la carretera. Tampoco existen garantías de su efectivo desarrollo, al tratarse de un suelo de reserva. Por ello, el presente Documento de Cumplimiento no incorpora un estudio de Tráfico y Capacidad, por estar supeditado a la efectiva sectorización del ámbito.



A pesar de ello, para dar cumplimiento a la observación contenida en el informe, se incorporará a las Normas Urbanísticas del suelo urbanizable no sectorizado de reserva la siguiente determinación:

"Artículo 11.2.8 Los usos globales permitidos y condicionantes de ordenación en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado de Reserva

5. "El Plan de Sectorización de los ámbito del suelo urbanizable de reserva (SUNS-3 y SUNS-4), incorporará esquemas de accesos desde la A-7((Antigua carretera Nacional N-342) y los correspondientes estudios de tráfico y capacidad para atender a la demanda, conforme a lo establecido en el artículo 36.9 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras."

En dicho Estudio de Tráfico y Capacidad se incluirá expresamente el análisis de la capacidad para atender la demanda de salida de la carretera en hora punta. El Plan de Sectorización contemplará, en su caso, las medidas oportunas para garantizar el mantenimiento del nivel del servicio y las condiciones de seguridad de la autovía A-7

A demás de lo anterior requerido en el Informe de Carreteras se indican las siguientes consideraciones:

- **Sobre la Autovía A-7.**

"Se pone de manifiesto en el informe de carreteras que:" se debe de sustituir el nombre la Carretera Nacional N-340 por A-7".

Se comprueba que tanto en el Plano de Ordenación Estructural O.01.1, como en el Plano de Ordenación Estructural O.02 del Documento de Cumplimiento de la Resolución aparece recogida en la leyenda la Autovía A-7, con el nombre de Carretera Nacional CN-340.

Para subsanar el requerimiento puesto de manifiesto en el Informe de Carreteras del Estado, se corrigen las leyendas de ambos planos, en concreto sustituyendo el nombre de la antigua carretera nacional CN-340 por el de la actual Autovía A-7

- **Sobre las zonas de protección de Autovía A-7.**

Se indica en el informe de carreteras del estado que "se reflejarán a una escala adecuada, las zonas de protección de la Autovía A-7 y sus enlaces y las aristas exterior de la explanación a partir de la cual se acotan estas zonas.

Así mismo se advierte que "los terrenos de dominio público estatal (expropiados o legalmente definidos) no aparecerán incluidos dentro de los límites de los Sectores Urbanizables y las dotaciones de infraestructuras de servicios tales como abastecimiento de aguas, saneamiento, energía eléctrica etc, previstas en los instrumentos de planeamiento que deberán ubicarse fuera de la zona de dominio público viario, según lo previsto en el artículo 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre"

Pues bien, para dar cumplimiento a presente apartado del informe de carreteras del estado, se incorporan a los planos de ordenación completa a escala 1:2000, las zonas de protección de la Autovía A-7.

Se comprueba que el único ámbito de suelo urbanizable propuesto por el Plan General de Los Barrios colindantes con la Autovía A-7 que invade mínimamente el dominio público viario de dicha carretera es el SUS-06, que recordemos se encuentra en suspenso, a pesar de ello, se corrige su delimitación.

Así mismo, se realizan ajustes con una incidencia mínima en la delimitación del suelo urbano, (en contacto con la Autovía (A-7), con la finalidad de que no se invada el dominio público de de la referida carretera estatal. En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria segunda de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras.

De otra parte, se constata que la red de servicios de infraestructuras básicas previstas por el Plan General de Los Barrios, no discurren por la zona de dominio público de las Carreteras Estatales que atraviesan el municipio de Los Barrios.

- **Sobre los tramos urbanos de las Carreteras del Estado.**

Se pone de manifiesto en el informe de carreteras que "se debe recoger el nuevo régimen competencial relativo a los tramos urbanos de carreteras, establecidos en el artículo 47, de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras.



Pues bien, para dar cumplimiento a este apartado del informe se completa el apartado 3 del artículo 8.3.2. Servidumbre de Comunicación de las Vías incorporando el nuevo régimen competencial:

"Artículo 8.3.2. Servidumbres de las Vías de Comunicación.

[..]

3. Será necesario la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras estatales que discurren por zona urbana corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre. Cuando dicho tramos sean considerados como travesías, prevalecerá lo establecido en el artículo 46.2 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras o norma que lo sustituya.

- **Sobre la ejecución de cualquier tipo de actuación dentro de la zona de protección.**

Este apartado del informe hace referencia a que las actuaciones que se encuentren dentro de la zona de protección de las carreteras estatales, quedarán reguladas por lo establecido en el capítulo III de la Ley de Carreteras del Estado y en el título III de su reglamento.

Pues bien, para dar cumplimiento a este apartado del informe se completa el artículo 8.3.2. Servidumbre de Comunicación de las Vías Urbanísticas con un nuevo apartado con la siguiente redacción:

"Artículo 8.3.2. Servidumbres de las Vías de Comunicación.

[..]

5. La ejecución de cualquier actuación que se encuentra dentro de la zona de protección quedará regulada por lo establecido en el capítulo III Uso y

defensa de las carreteras de la Ley 3/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y el título III Uso y defensa de las carreteras del Reglamento General de Carreteras o norma que lo sustituya."

- **Sobre la línea límite de la edificación.**

En el informe de carreteras se requiere que deberá reflejarse en los planos la línea límite de la edificación de la Autovía A-7 y la arista exterior de la calzada, así como en la Normativa del Plan General

Pues bien, para dar cumplimiento a este apartado del informe se incorpora, a los planos de ordenación completa del Plan General la línea límite de la edificación, así como, la línea exterior de la calzada. Así mismo, se completa el apartado 2 del artículo 8.3.2 de las Normas Urbanísticas, con una nueva letra d. con el siguiente tenor literal:

"Artículo 8.3.2. Servidumbres de las Vías de Comunicación.

2.[...]

d. En las carreteras que pertenezcan a la red estatal, la línea límite de la edificación se sitúa en autopista, autovías y vías rápidas a (50) metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima ; en el resto de carreteras, la línea límite de edificación se situará a 25 metros medidos de igual forma. En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidas a horizontalmente a partir de la arista exterior de toda la longitud de la variante. Así mismo se estará a lo dispuesto en lo establecido en el apartado 6 del artículo 33 de la ley la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras

Queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes en la zona de limitación de la edificabilidad, conforme a los establecido en el artículo 33 de la ley la Ley



37/2015, de 29 de septiembre de carreteras y los artículos 84 a 87 de su Reglamento o normas que la sustituya.

Los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontalmente y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación la edificabilidad no podrá ser modificadas en ningún caso si ello estuviese en contradicción con lo establecido en el a ley la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras.

• **Sobre los estudios informativos para el EL1 CA-12.**

Se pone de manifiesto en el informe que la reserva para el EL1 CA-12 debe "recogerse prioritariamente en la zona donde se ubica el Sector SUS-9, ya que éste tendrá una afección al futuro enlace con la carretera A-381".



Imagen del enlace entre A-381 y Variante de Trazado. Tramo: Algeciras -San Roque y su afección al Sector SUS-09. Entrada Oriental de Los Barrios.

En efecto, el Ministerio de Fomento ha redactado estudio sobre el E.I.1-CA12. Variante de Trazado. Tramo Algeciras-San Roque, cuya fecha de aprobación del expediente de información pública y aprobación definitiva del documento se produjo el 12 de mayo de 2009,. Dicho trazado viario afecta al término municipal de los Barrios y en concreto al Sector del Suelo Urbanizable SUS-09. Entrada Oriental de Los Barrios, como se puede observar en la imagen anterior adjunta.

En consecuencia, el futuro enlace de la variante de San Roque con la Autovía A-381, afectará al sector de suelo urbanizable SUS-9. En este sentido, se recuerda que la Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Occidental ha elevado a la Dirección General de Carreteras el referido Plan Parcial con informe de carácter desfavorable del mismo, al existir una afección del mismo al Estudio Informativo EL-1-Ca-12" Autovía del Mediterráneo, A-7 Variante de Trazado. Tramo: Algeciras - San Roque., que cuenta con aprobación definitiva con fecha 12 de mayo de 2009. Se advierte que las zonas de protección de dicho viario territorial, así como, sus enlaces afectan a los terrenos incluidos en el Sector (SUS-9). Así mismo, su Plan Parcial de Desarrollo deberá contar con informe de la administración competente en materia de carreteras.

Finalmente se completa la Memoria del Documento de Cumplimiento, (página 66), indicando que el Estudio informativo de la Variante de Trazado. Tramo: Algeciras-San Roque, cuenta con aprobación definitiva.

En consecuencia, el punto 1.3.2.Los Sistemas de Articulación Territorial quedará con la siguiente redacción:

"1. Completar la red viaria de carácter nacional-regional y de la aglomeración viaria de Nivel Territorial [...]"

La Dirección General de Carreteras ~~está redactando~~ redactó dos estudios informativos que afectan al término municipal de los Barrios. En Concreto:

- El.-CA-11"48. Vejer de la Frontera-Algeciras.
- El.-CA-12"A-7. Variante de Trazado.Tramo:Algeciras-San Roque, aprobado definitivamente en mayo de 2009.



Pues bien, una vez se produzca la Aprobación Definitiva de Los Estudios Informativos El. Ca 11 y El. 1 Ca 12. Se deberá efectuar la oportuna reserva de terreno donde se ubica el sector SUS 9. Entrada Oeste de Los Barrios, tanto por las zona ocupada por la autovía como por las zonas de defensa de las carreteras indicadas en el artículo 20 y siguiente de la Ley 37/2015 de carreteras

- **Sobre el viario en la glorieta derecha del acceso a la ZAL "El Fresno".**

Se indica en el informe de carreteras que "debe eliminarse o justificarse el nuevo viario que se indica en la glorieta derecha del enlace 110 de la Autovía A-7 de acceso a la ZAL"El Fresno"

Es preciso aclarar que el viario al que hace referencia el informe de carreteras, se encuentra en suspenso por cumplimiento de la Resolución de la CPOTU de 2008, ya que se encontraba vinculado al sector SUS6.Nueva entrada a Palmones, que se recuerda también ha quedado en suspenso en el Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2018. Luego no se elimina dicho viario, sino que quedará en suspenso, según puede comprobarse en los planos de ordenación completa (Hojas 71,79 y 81). Ha de advertirse que el Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2018, no es el marco para dar una solución definitiva, dado que el otorgamiento de una clasificación de suelo no urbanizable, supera la habilitación de un documento de cumplimiento de resolución.

- **Sobre el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y a los Reales Decretos.**

Se pone de manifiesto que en el informe de carreteras que se debe garantizar el cumplimiento del articulado de la citada ley del Ruido y en especial su artículo 20 relativo a a la concesión de nuevas licencias en zonas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica.

Pues bien, para dar cumplimiento en este apartado del informe de carreteras se completa el artículo 8.1.7 con un nuevo apartado 12, con el siguiente tenor literal:

"Artículo 8.1.7. Contaminación Acústica y Vibratoria.

[...]12. Las nuevas construcciones próximas a Carreteras del Estado, previo al otorgamiento de licencias de

edificación, deberán presentar el correspondiente estudio para la determinación de los niveles sonoros esperables, disponiendo los medios de protección acústica o estableciendo limitaciones en la edificación, para no superar los umbrales de ruido establecidos en la legislación (Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido.). Los medios de protección acústicas que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público."

- **Sobre la prohibición de publicidad fuera de los tramos urbanos.**

Se indica en el informe de carreteras que se debe reflejar en la parte de la normativa del Plan General que "la prohibición expresa de realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de las carreteras y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma".

Así pues, para dar cumplimiento a este apartado del informe se incorporar un nuevo apartado 5 del artículo 8.3.2 con la siguiente redacción:

"Artículo 8.3.2. Servidumbres de las Vías de Comunicación.

[...]6. Para los aspectos relacionados con la publicidad en carreteras que pertenezcan a la red estatal se estará a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 37/2015 de Carreteras o norma que lo sustituya."

- **Sobre la iluminación a instalar en los desarrollos previstos.**

Se pone de manifiesto que las Normas Urbanísticas del Plan General deben incorporar una regulación sobre la iluminación a instalar en los desarrollos urbanísticos con la finalidad de no provocar deslumbramientos sobre los que circulan por las carreteras que pertenecen a la red de carreteras del estado.



Por lo tanto, para dar cumplimiento a este apartado del informe se completa el apartado 7 el artículo 8.3.2 con el siguiente tenor literal:

"Artículo 8.3.2. Servidumbres de las Vías de Comunicación.

[...]7. La iluminación a instalar en los nuevos desarrollos previstos en el Plan General, no deberá producir deslumbramientos a los que circulan por las carreteras del Estado. Si fueran necesarios la instalación de medios antideslumbrantes, su ejecución correrá a cargo del promotor previa autorización del ministerio de fomento

- **Sobre las obras y servicios en el dominio público viario**

Se indica en el informe de carreteras, que se incorpore al texto normativo del Plan General una regulación relativa a las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario.

En base a lo anteriormente expuesto, se completa el artículo 8.3.2 con un nuevo apartado, reenumerado como 8 con la siguiente redacción

"Artículo 8.3.2. Servidumbres de las Vías de Comunicación.

[...] 8 No estarán sometidos a previa licencia y a otros actos de control preventivo municipal las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público de las carreteras pertenecientes a la red estatal, ni el pago de ningún tipo de tasas por licencias de obras, actividades o similares.

El informe de carreteras valora cuestiones que no se pusieron de manifiesto en el documento de cumplimiento de la resolución, entre ellas

- **Sobre la ordenación pormenorizada del API N°14"El Fresno".**

Se indica en el informe de carreteras del estado que la ordenación pormenorizada del API n14" Sector" Fresno Sur", es parecida no es la misma que se informó favorablemente con fecha 20 de mayo de 2015.

Es preciso recordar que el ámbito "El Fresno", es reconocido por el Plan General como ámbito de planeamiento incorporado, en adelante API.

El API n°14 , se trata de un ámbito de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de ordenación asumen genéricamente la ordenación pormenorizada del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor.

Así mismo, las condiciones particulares por las que se rigen los APIs, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general.

Es preciso clarificar que las representaciones gráficas que figuran en los Planos de Ordenación completa, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido

Por ello en el caso de discrepancia entre las determinaciones del planeamiento antecedente y las que incorpora el presente Plan General de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen.

A pesar de ello, se incorpora a los planos de ordenación completa la ordenación del API N°14" El Fresno". Aprobado Definitivamente el 31 de marzo de 2016, que cuenta con informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado de fecha 20 de mayo de 2015.

INFORME SECTORIAL DE AGUAS AL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA C.P.O.T.U. AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS BARRIOS.

Con fecha 1 de octubre de 2019, el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas, de la Delegación Territorial de Cádiz, emite informe favorable al contenido del Documento de Cumplimiento de la Resolución de la C.P.O.T.U al Plan General de los Barrios aprobado en enero de 2018.



APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Ponencia PLENO
EN SESIÓN DE 14-12-2020
Fdo.: SECRETARÍA GENERAL



a3

MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR DE CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES FORMULADAS EN EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA AL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS BARRIOS APROBADO INICIALMENTE EL 8 DE ENERO DE 2018, PUBLICADO EN EL PORTAL DE TRANSPARENCIA DE ETSE AYUNTAMIENTO CON FECHA 1 DE JUNIO DE 2020, POR EL PLAZO DE UN MES.

DEL PGOU DE LOS BARRIOS

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. LISTADO DE ALEGANTES
- III. ALEGACIONES



I. INTRODUCCIÓN.

El Documento de Cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (C.P.O.T.U) al Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Los Barrios se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el 8 de enero de 2018 y fue publicado en el Boletín Oficial (BOP) de Cádiz con fecha 7 de febrero de 2018.

La publicación del citado Documento abrió el trámite de información pública por el plazo de un mes, durante el cual los ciudadanos pudieron presentar alegaciones al mismo. El objetivo de este período de información pública era acercar el contenido del documento a la ciudadanía.

En el trámite de exposición pública se presentaron un total de 7 alegaciones de las cuales, 3 de ellas se produjeron fuera de plazo. Todas ellas fueron analizadas e informadas individualizada mente e incorporadas al Anexo I del Documento de Cumplimiento de la Resolución del PGOU de Los Barrios, presentado en el Ayuntamiento 10 de enero de 2020.

Posteriormente, por decisión municipal, fue publicado anuncio y documento en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Los Barrios, con fecha 1 de junio de 2020.

La publicación del citado Documento abre, nuevamente, el trámite de información pública por el plazo de un mes, durante el cual los ciudadanos puedan presentar alegaciones al mismo.

Durante este período de información pública se han presentado un total de 6 alegaciones. Cada una de ellas ha sido analizada e informada de manera individualizada

II. LISTADO DE ALEGANTES

1. Dº. SABINA PUJOL PELLO. (HACIENDA EL CATALÁN S.L.),
2. Dº. SABINA PUJOL PELLO (HACIEDA EL CATALÁN S.L),
3. Dº. SABINA PUJOL PELLO (EL CORCHADILLO, S.A) .
4. Dº. SABINA PUJOL PELLO (LA JALLEVA, S.L) (La Valleja)
5. Dº. ANTONIO BARBERAN MORENO -
6. D FRANCISCO JAVIER FERNANDEZ BLANCO (CASTRILLÓN - INVERSIONES INTEGRALES)
7. D. CARLOS MARTÍN DE OLIVA ALVAREZ Y DON FERNANDO DE OLIVA LAVAREZ (EL PATRÓN, S.L.)



III. ALEGACIONES

1. ALEGANTE: D^o SABINA PUJOL PELLO, EN REPRESENTACIÓN DE HACIENDA EL CATALÁN, S.L.

RESUMEN:

La presente alegación versa sobre las siguientes cuestiones:

- No está de acuerdo con el procedimiento llevado a cabo por el Ayuntamiento, en la tramitación del Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008 al PGOU de Los Barrios, por infringir los principios de participación pública y publicidad.
- No se ha dado traslado a los interesados de la contestación a las Alegaciones, presentadas al Documento aprobado 8 de enero de 2018.
- La actuación de transformación urbanística ARI-04." Borde Nororiental de* Los Cuartillos", prevista en la Revisión del Plan General de Los Barrios.
- La nulidad del texto de cumplimiento de la resolución y de la aprobación parcial de la Revisión de 2008, por no haber sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.
- Falta del estudio de Sostenibilidad Económica

INFORME

- **Sobre el procedimiento llevado a cabo por el Ayuntamiento, en la tramitación del Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008 al PGOU de Los Barrios, por infringir los principios de participación pública y publicidad.**

El Ayuntamiento de Los Barrios ha tramitado el Documento de Cumplimiento de la Resolución del PGOU de los Barrios conforme establece el artículo 32 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y su publicidad, según lo regulado en el artículo 39 de la LOUA.

En efecto, el Documento de Cumplimiento aprobado inicialmente en 2008 fue publicado en el Boletín Oficial (BOP) de Cádiz con fecha 7 de febrero de 2018, en el diario Europa Sur y en el tablón de Anuncios del municipio.

Sin embargo, no fue publicado en el Boja, puesto que, solamente se publicarán los acuerdos de aprobación definitiva que correspondan a la administración de la Comunidad Autónoma, según establece el artículo 41 de la LOUA.

Debe recordarse que según la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio, resulta de plena aplicación hasta tanto no se apruebe un desarrollo reglamentario autonómico en todo aquello que no se oponga a la LOUA.

Pues bien, los actos trámites de publicidad para información pública de los Planes Generales en formación se regulan por el artículo 128 del citado RPU, que dispone sólo su publicación en el BOP para los municipios de población inferior a 50.000 habitantes, como es el caso de Los Barrios.

De forma complementaria, el Ayuntamiento decidió publicarlo en el Portal de Transparencia con fecha 1 de junio de 2020 y abrir un nuevo período de exposición pública durante un mes. En consecuencia, el Documento de Cumplimiento de la Resolución del PGOU de los Barrios aprobado inicialmente, ha contado con un plazo (2 meses) para que los ciudadanos puedan presentar alegaciones que supera el mínimo legal que marca la LOUA (1 mes). Ha de aclararse que este nuevo periodo no invalida el anterior, sino que lo complementa y amplía.

Así mismo, se constata que el Documento del PGOU de 2008, así como el Documento de Cumplimiento de la Resolución del 2008 (aprobado inicialmente en 2018), se encuentran colgados en el portal de transparencia del ayuntamiento de Los Barrios, siendo accesible a todos los ciudadanos interesados para su consulta.

En consecuencia, no se puede admitir que haya habido un defecto de forma en la tramitación del Documento de Cumplimiento de la Resolución, así como, en su información pública.



- **Sobre el traslado a los interesados de la contestación a las Alegaciones, presentadas al Documento aprobado 8 de enero de 2018.**

El alegante pone de manifiesto que no se le ha informado sobre la alegación presentada al Documento de Cumplimiento del PGOU de los Barrios aprobado inicialmente el 8 de enero de 2018.

La alegación presentada por el alegante durante el periodo de exposición pública, fue informada por el equipo redactor. Sin embargo, el referido informe no ha sido elevada al pleno, que es el órgano legitimado para estimar o desestimar las alegaciones. Por ese motivo el ayuntamiento no ha podido informar al alegante sobre el contenido del informe de las mismas.

No obstante, el derecho a conocer el contenido del informe (dado que estamos ante un PGOU) se produce con ocasión de la notificación del acuerdo final de aprobación, no antes.

- **La actuación de transformación urbanística ARI-04." Borde Nororiental de* Los Cuartillos", prevista en la Revisión del Plan General de Los Barrios.**

Es preciso aclarar al alegante que el momento procedimental de tramitación en el que se encuentra el Documento de Revisión del PGOU de Los Barrios, se corresponde con la fase de cumplimiento de una Resolución de Aprobación Definitiva, emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (C.P.O.T.U), con fecha 22 de abril de 2008, como se pone de manifiesto en la Memoria del Documento objeto de la presente alegación.

También conviene recordar que el objetivo y finalidad del Documento de cumplimiento es subsanar aquellas determinaciones del PGOU de 2008, que quedaron suspendidas en la Resolución de 2008.

Pues bien, el área de reforma interior al que hace referencia el alegante (ARI.04), no se encuentra cuestionada por la Resolución de a C.P.O.T.U de 2008. Y sus determinaciones urbanísticas fueron aprobadas definitivamente en el 2008. Por ello, habiendo transcurrido más de una década desde la citada Resolución, no procede cuestionar, durante la elaboración de un Documento de Cumplimiento de la Resolución, una actuación

de transformación urbanística propuesta en el Documento de Revisión del Plan General que tuvo la validación de la Comisión Provincial, dado que en este ámbito territorial el PGOU de 2008 es vigente y la propuesta del alegante, de aceptarse, supondría modificar el planeamiento en vigor por un procedimiento no previsto legalmente.

Asimismo, ha de advertirse, que las referidas cuestiones solicitadas por el alegante no pueden ser atendidas, salvo ligeros ajustes que se deriven del cumplimiento estricto de la Resolución de 2008, que no es el caso, de la presente alegación.

Se recuerda que el alegante ha tenido la oportunidad de presentar alegaciones durante las los periodos de exposición pública a los que ha estado sometido. Lo cierto es que no hay constancia de que el alegante hubiera presentado alegación a tal fin.

- **La nulidad del texto de cumplimiento de la resolución y de la aprobación parcial de la Revisión de 2008, por no haber sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.**

No corresponde poner en duda la resolución de aprobación de 2008, si la misma no fue recurrida y alcanzó firmeza.

En cualquier caso, cabe recordar cuáles son las fechas más relevantes en el proceso de tramitación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Los Barrios:

- El **27 de septiembre de 2002**, se aprueba el **Avance** del Plan General de Los Barrios y se publica en el BOP de la Provincia de Cádiz nº240 de fecha 16 de octubre de 2002.
- El **18 de junio de 2004** se **Aprueba Inicialmente** el Plan General de Los Barrios y se publica en el BOP de la provincia de Cádiz nº185 de fecha 10 de agosto de 2004, este Documento incorpora un Estudio de Impacto Ambiental y fue el modelo de ordenación que sirvió de referencia a la administración competente en materia de medio ambiente para elaborar la Declaración Previa de Impacto Ambiental
- El **02 de junio de 2006** se aprueba provisionalmente (Aprobación Provisional I) el Plan General de Ordenación Urbanística y fue remitido a la Consejería competente en



materia de urbanismo para su aprobación definitiva. Es preciso recordar que durante esas fechas se estaba tramitando el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), que entraría en vigor el 30 de diciembre de 2006, es decir, dos meses después de la aprobación provisional del PGOU de Los Barrios. Este documento de ordenación territorial fue utilizado por la Comisión para evaluar el Documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, conforme, al cumplimiento de los límites al crecimiento que establecía la Norma 45 del POTA, entre otras cuestiones.

El acatamiento de la Comisión de las determinaciones del POTA, provocó que el PGOU de Los Barrios aprobado provisionalmente no fuera aprobado definitivamente por la COPUTU y dejado en suspenso. Por esta razón, el ayuntamiento se vio obligado a elaborar un nuevo Documento para Aprobación Provisional, que diera cumplimiento a la Normas 45 del POTA.

- Posteriormente, el Ayuntamiento, elaboró un Documento de Plan General para nueva Aprobación Provisional (Aprobación Provisional II), que diese respuesta a esta situación sobrevenida al planeamiento general como consecuencia del cumplimiento de las determinaciones del POTA. Pues bien, con fecha **5 de noviembre de 2007**, el Ayuntamiento aprueba Provisionalmente, por segunda vez, el Plan General de Los Barrios, igualmente fue publicado en el BOP de la provincia de Cádiz, nº216 Documento que fue remitido a la Comisión Provincial de Cádiz para su aprobación definitiva.
- Con fecha **14 de febrero de 2008** la Consejería de Medio Ambiente emite **Declaración Ambiental Viable** a efectos ambientales la Revisión del PGOU de Los Barrios, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de protección ambiental, y en los artículos 9,1,25 y 27 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Con fecha 22 de abril de 2008, publicada en el BOP nº 131 de 3 de julio de 2008, la Comisión Provincial aprueba definitivamente de forma parcial, el Plan General de Los Barrios, dejando en suspenso una serie de

determinaciones. No hay que olvidar que el Ayuntamiento también publica las Normas Urbanísticas del Plan General, en consecuencia, las determinaciones del Plan General no suspendidas siguen en vigor desde el 2008.

La **Ley 7/2007 de 9 julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), entrada en vigor el 20 de enero de 2008.**, y viene a cumplimentar la Ley estatal 9/2006 y la Directiva 201/42/CE, de 27 de junio de 2001.

Es decir, la entrada en vigor de la GICA se produce un año después de la Aprobación Provisional I. Donde el modelo de ordenación estaba pendiente de validación por la administración competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y dos meses después que el ayuntamiento aprobase el Documento de Aprobación Provisional II.

Y en sus disposiciones transitorias segunda y cuarta de la GICA se establece:

"Disposición Transitoria Segunda. Procedimiento en curso

Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley para la aprobación, autorización o evaluación ambiental de las actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la misma continuarán su tramitación conforme a la normativa que les era de aplicación en el momento de su iniciación, salvo que el interesado solicite su transformación conforme a lo dispuesto en esta Ley y la situación procedimental del expediente así lo permita.

"Disposición Transitoria Cuarta. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Hasta que se desarrolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico será de aplicación el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía."

En consecuencia, la Revisión del Plan General de Los Barrios, fue tramitado, conforme al Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por ser de aplicación el Decreto 292/1995 y ajustándose a las exigencias



del Órgano Ambiental (Declaración Previa y Declaración Definitiva), de lo contrario el Órgano Urbanístico, no lo hubiese aprobado.

Posteriormente, la Jefatura del Estado publica la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, donde se vuelve a trasponer, en su exposición de motivos, la Directiva Europea (2001/42/CE).

No se debe de olvidar que, en Andalucía, no es hasta la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de aguas, Tributaria y de Seguridad y de Sanidad animal (BOJA nº6 de 12/01/2016), cuando se adapta la normativa andaluza a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Se respeta el modelo de autorización ambiental unificada vigente en Andalucía y unifica el procedimiento de evaluación ambiental estratégico de planes y programas.

Pues bien, en marzo de 2015 se publicó el Decreto-ley 3/2015. La referida Ley es el resultado de la tramitación del correspondiente procedimiento legislativo y, en ella, se ha optado por reproducir mayoritariamente el contenido del Decreto-ley.

Esta norma adaptaba la GICA a la Normativa básica estatal, con la finalidad de, por un lado, respetar el modelo de autorización ambiental unificada vigente en Andalucía, y, por otro, unificar el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

Llegados a este punto, es conveniente resaltar varias cuestiones: a). en 2015, la Revisión del Plan General de Los Barrios, contaba con la aprobación definitiva Parcial (abril de 2008), b.) ningún tribunal ha declarado inconstitucional la Ley 7/2007 (GICA) y c.) que hay sentencias sobre la inaplicabilidad de las normas autonómicas por considerar el tribunal sentenciador que la norma autonómica pudiera ser contraria a la estatal, como es el caso de la Sentencia de Toledo (Sentencia del Tribunal Constitucional 98/2016 de 23 de mayo).

A pesar de no ser exigible la Evaluación Ambiental Estratégica de Los Barrios, según se deduce del marco legal de aplicación en el momento de su tramitación, lo cierto es que la documentación

ambiental del Plan General de Los Barrios tiene un contenido sustantivo que responde a las exigencias de una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

La principal diferencia entre una evaluación ambiental y la evaluación ambiental estratégica es el análisis relativo a las alternativas, es decir, se precisa valorar la Alternativa 0 (el planeamiento vigente) en relación con otras alternativas de la propuesta. En este sentido, es preciso señalar las siguientes cuestiones:

- A) En el Estudio Ambiental del PGOU (tanto en la fase de aprobación provisional I como la II, y por tanto, en el documento aprobado definitivamente), que es un estudio de 199 páginas se contiene, además de los análisis clásicos de un Estudio Ambiental (entre otros, el estudio y análisis ambiental del territorio afectado; la identificación y valoración de los impactos inducidos, medida de protección, plan de control y seguimiento del planeamiento) los siguientes:
 - 1º) Se describen los antecedentes del EIA en las páginas 9 (dado que la Delegación Provincial emitió la declaración previa de impacto ambiental al documento aprobado inicialmente).
 - 2º) Se realiza un análisis de las determinaciones del PGOU anterior en las páginas 9 (el vigente en aquella fecha). Análisis que se complementa con los análisis incluidos en la Memoria de Información del propio PGOU.
 - 3º) Descripción de los objetivos del nuevo PGOU (páginas 10 a 12).
 - 4º) Análisis del Medio Ambiente Urbano. Diagnóstico de la situación actual, páginas 25 a 99.
 - 5º) Sostenibilidad Urbana (páginas 11), en el que pone de manifiesto la estrategia de Sostenibilidad del PGOU.
 - 6º) Valoración Ambiental de las propuestas del Nuevo Plan: páginas 99 a 199 del Estudio Ambiental.



B) De otra, el Estudio Ambiental forma parte integrante del propio documento del PGOU, que cuenta también con documentación de análisis de las diferentes alternativas consideradas, así:

- En el documento de Memoria General se incluye la Memoria de Información que en su apartado 2.2 se refiere a la "Estructura Urbano Territorial y los condicionantes derivados de los antecedentes de planeamiento, páginas 179 a 316 :
- Finalmente, se encuentra la Memoria de Ordenación, con aproximadamente 387 páginas. En la memoria de ordenación se explicitan las motivaciones de la solución de la alternativa elegida como nuevo modelo urbano-territorial del municipio; por su interés cabe resaltar el capítulo I (páginas 1 a 141) a" La Ordenación Propuesta. Descripción y Justificación".

Por tanto, un análisis detallado y sistemático (entendiendo que los diversos documentos que integran el PGOU constituyen un todo y único documento), permite concluir que la documentación del PGOU aprobado definitivamente por la Comisión Provincial en abril de 2008, cuenta no sólo con la documentación requerida por la Ley GICA (autonómica) vigente desde 2007 (después de la Aprobación Provisional II) sino de forma sustantiva con la documentación complementaria que singulariza la evaluación ambiental estratégica.

En primer lugar, el análisis de la alternativa 0, desde un punto de vista ambiental, urbanístico y socioeconómico (en especial, los análisis de vivienda y necesidades de suelo para actividades económicas) se contiene en los siguientes apartados y subapartados de la documentación del PGOU (aprobado definitivamente en 2008):

- En el apartado de "análisis de las determinaciones del PGOU" (relativo al anterior vigente) en las páginas 9 del Estudio Ambiental.
- En el subapartado 2.2. "Estructura Urbano Territorial y los condicionantes derivados de los antecedentes de planeamiento, páginas 179 a 316:

- Análisis del Medio Ambiente Urbano. Diagnóstico de la situación actual, páginas 25 a 99 del Estudio Ambiental.

En segundo lugar, el análisis de la alternativa 1, correspondiente al nuevo modelo que encerraba tanto la propuesta de revisión de la ordenación incorporada tanto por el acuerdo de aprobación inicial de 18 de junio de 2004 como por el documento ajustado de éste, como consecuencia de la Declaración Previa, que fue el de la Aprobación Provisional I (02 de junio de 2006) en el que se realiza en la Valoración Ambiental de las propuestas del Nuevo Plan: páginas 99 a 199 del Estudio Ambiental

En tercer lugar, el análisis de la alternativa 2, que es la propuesta de la modelo incorporada en el documento de Aprobación Provisional II (sometido al trámite de información pública) y adaptado al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y contenida en el conjunto de la Memoria de Ordenación del Documento aprobado provisionalmente en noviembre de 2007.

Hay que precisar que esta valoración de alternativas se incorpora en el documento sobre el que recayó el acuerdo de aprobación definitiva en 2008.

Igualmente el Estudio Ambiental incorpora los contenidos relativos al estudio y análisis ambiental del territorio afectado, la identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa presentada, teniendo presente en dicha valoración especialmente aquellos factores con incidencia en el cambio climático; las medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento, estableciendo condicionantes y recomendaciones tendentes a combatir el cambio climático y finalmente, se incorporan las medidas de control, desarrollo ambiental y seguimiento de planeamiento (página 157 a 199 del Estudio de Impacto Ambiental).

En cualquier caso, cabe recordar que no corresponde poner en duda la resolución de aprobación de 2008, si la misma no fue recurrida y alcanzó firmeza.

La necesidad o no de someter a evaluación ambiental estratégica el PGOU de Los Barrios es una cuestión relacionada con el procedimiento; y es doctrina asentada que no es admisible un recurso indirecto basado en presunta infracción



formal del procedimiento de aprobación del instrumento principal.

En base a lo expuesto se propone desestimar la solicitud de que se considere nulo tanto el Documento de Plan General aprobado Definitivamente como su Documento de cumplimiento de la Resolución de abril de 2008.

- **La falta del estudio de sostenibilidad económica.**

Es preciso aclarar que el informe de sostenibilidad no era obligatorio incorporar a la elaboración de la Revisión del Plan General de Los Barrios aprobado en el 2008.

En efecto:

- A nivel estatal, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana es el que establece la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Pública el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente, el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica. (el artículo 22.4)
- A nivel autonómico, Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), obliga a los instrumentos de planeamiento a incorporar un informe de sostenibilidad económica. (artículo 19.1.3º de la LOUA

En consecuencia, cuando entra en vigor las referidas disposiciones, el Plan General de Los Barrios se encontraba aprobado definitivamente de forma parcial (2008). Luego no puede considerarse como un error de omisión.

En este sentido, debe recordarse que según el espíritu de la Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA (instrumentos en curso de aprobación), los planes generales que cuenten con

aprobación inicial ya no se verán afectados por alteraciones sobre los contenidos y determinaciones del Plan que vengan exigidos por alteraciones normativas.

En cualquier caso, el PGOU incorpora un Estudio Económico-Financiero muy completo, que incluye, entre otros aspectos, el coste de implantación de infraestructuras del municipio.

En base a lo expuesto **se propone desestimar la alegación**



2. ALEGANTE: D^a SABINA PUJOL PELLO, EN REPRESENTACIÓN DE HACIENDA EL CATALÁN, S.L.

RESUMEN:

La presente alegación versa sobre las siguientes cuestiones:

- No está de acuerdo con el procedimiento llevado a cabo por el Ayuntamiento, en la tramitación del Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008 al PGOU de Los Barrios, por infringir los principios de participación pública y publicidad.
- No se ha dado traslado a los interesados de la contestación a las Alegaciones, presentadas al Documento aprobado 8 de enero de 2018.
- Ámbito del Suelo Urbanizable SUS-1. Crecimiento Norte de Los Barrios prevista en la Revisión del Plan General de Los Barrios y terrenos adyacentes
- La nulidad del texto de cumplimiento de la resolución y de la aprobación parcial de la Revisión de 2008, por no haber sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.
- Falta del estudio de Sostenibilidad Económica

INFORME

- **Sobre el procedimiento llevado a cabo por el Ayuntamiento, en la tramitación del Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008 al PGOU de Los Barrios, por infringir los principios de participación pública y publicidad.**

El Ayuntamiento de Los Barrios ha tramitado el Documento de Cumplimiento de la Resolución del PGOU de los Barrios conforme establece el artículo 32 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y su publicidad, según lo regulado en el artículo 39 de la LOUA.

En efecto, el Documento de Cumplimiento aprobado inicialmente en 2018 fue publicado en el Boletín Oficial (BOP) de Cádiz con fecha 7 de febrero de 2018, en el diario Europa Sur y en el tablón de Anuncios del municipio.

Sin embargo, no fue publicado en el Boja, puesto que, solamente se publicarán los acuerdos de aprobación definitiva que correspondan a la administración de la Comunidad Autónoma, según establece el artículo 41 de la LOUA.

Debe recordarse que, según la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio, resulta de plena aplicación hasta tanto no se apruebe un desarrollo reglamentario autonómico en todo aquello que no se oponga a la LOUA.

Pues bien, los actos trámites de publicidad para información pública de los Planes Generales en formación se regulan por el artículo 128 del citado RPU, que dispone sólo su publicación en el BOP para los municipios de población inferior a 50.000 habitantes, como es el caso de Los Barrios.

De forma complementaria, el Ayuntamiento decidió publicarlo en el Portal de Transparencia con fecha 1 de junio de 2020 y abrir un nuevo período de exposición pública durante un mes. En consecuencia, el Documento de Cumplimiento de la Resolución del PGOU de los Barrios aprobado inicialmente, ha contado con un plazo (2 meses) para que los ciudadanos puedan presentar alegaciones que supera el mínimo legal que marca la LOUA (1 mes). Ha de aclararse que este nuevo periodo no invalida el anterior, sino que lo complementa y amplía.

Así mismo, se constata que el Documento del PGOU de 2008, así como el Documento de Cumplimiento de la Resolución del 2008 (aprobado inicialmente en 2018), se encuentran colgados en el portal de transparencia del ayuntamiento de Los Barrios, siendo accesible a todos los cuidados interesado para su consulta.

En consecuencia, no se puede admitir que haya habido un defecto de forma en la tramitación del Documento de Cumplimiento de la Resolución, así como, en su información pública.

- **Sobre el traslado a los interesados de la contestación a las Alegaciones, presentadas al Documento aprobado 8 de enero de 2018.**

El alegante pone de manifiesto que no se le ha informado sobre la alegación presentada al Documento de Cumplimiento del



PGOU de los Barrios aprobado inicialmente el 8 de enero de 2018.

La alegación presentada por el alegante durante el periodo de exposición pública, fue informada por el equipo redactor. Sin embargo, el referido informe no ha sido elevada al pleno, que es el órgano legitimado para estimar o desestimar las alegaciones. Por ese motivo el ayuntamiento no ha podido informar al alegante sobre el contenido del informe de las mismas.

No obstante, el derecho a conocer el contenido del informe (dado que estamos ante un PGOU) se produce con ocasión de la notificación del acuerdo final de aprobación, no antes.

- **Sobre el Suelo Urbanizable SUS-1. "Crecimiento Norte de Los Barrios" prevista en la Revisión del Plan General de Los Barrios y terrenos adyacentes**

Es preciso aclarar al alegante que el momento procedimental de tramitación en el que se encuentra el Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, se corresponde con la fase de cumplimiento de una Resolución de Aprobación Definitiva, emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (C.P.O.T.U), con fecha 22 de abril de 2008, como se pone de manifiesto en la Memoria del Documento objeto de la presente alegación.

Asimismo, conviene recordar que el objetivo y finalidad del Documento de cumplimiento es subsanar aquellas determinaciones del PGOU de 2008, que quedaron suspendidas en la Resolución de 2008.

Pues bien, el ámbito del suelo urbanizable al que hace referencia el alegante (SUS-1), no se encuentra cuestionada por la Resolución de a C.P.O.T.U de 2008, dado que en este ámbito territorial el PGOU de 2008 es vigente y la propuesta del alegante, de aceptarse, supondría modificar el planeamiento en vigor por un procedimiento no previsto legalmente Y sus determinaciones urbanísticas fueron aprobadas definitivamente en el 2008. Por ello, habiendo transcurrido más de una década desde la citada Resolución, no procede inducir, durante la elaboración de un Documento de Cumplimiento de la Resolución, a la clasificación de nuevos suelos urbanizables. Ha de advertirse, que nuevas clasificaciones de suelo no pueden ser atendidas, salvo ligeros ajustes que se deriven del cumplimiento

estricto de la Resolución de 2008, que no es el caso, de la presente alegación.

Se recuerda que el alegante ha tenido la oportunidad de presentar alegaciones durante los periodos de exposición pública a los que ha estado sometido. Lo cierto es que no hay constancia de que el alegante hubiera presentado alegación con la referida finalidad..

- **La nulidad del texto de cumplimiento de la resolución y de la aprobación parcial de la Revisión de 2008, por no haber sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.**

No corresponde poner en duda la resolución de aprobación de 2008, si la misma no fue recurrida y alcanzó firmeza.

En cualquier caso, cabe recordar cuáles son las fechas más relevantes en el proceso de tramitación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Los Barrios:

- El **27 de septiembre de 2002**, se aprueba el **Avance** del Plan General de Los Barrios y se publica en el BOP de la Provincia de Cádiz nº240 de fecha 16 de octubre de 2002.
- El **18 de junio de 2004** se **Aprueba Inicialmente** el Plan General de Los Barrios y se publica en el BOP de la provincia de Cádiz nº185 de fecha 10 de agosto de 2004, este Documento incorpora un Estudio de Impacto Ambiental y fue el modelo de ordenación que sirvió de referencia a la administración competente en materia de medio ambiente para elaborar la Declaración Previa de Impacto Ambiental
- El **02 de junio de 2006** se aprueba provisionalmente (Aprobación Provisional I) el Plan General de Ordenación Urbanística y fue remitido a la Consejería competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva. Es preciso recordar que durante esas fechas se estaba tramitando el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), que entraría en vigor el 30 de diciembre de 2006, es decir, dos meses después de la aprobación provisional del PGOU de Los Barrios. Este documento de ordenación territorial fue utilizado por la Comisión para evaluar el Documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, conforme, al



cumplimiento de los límites al crecimiento que establecía la Norma 45 del POTA, entre otras cuestiones.

El acatamiento de la Comisión de las determinaciones del POTA, provocó que el PGOU de Los Barrios aprobado provisionalmente no fuera aprobado definitivamente por la COPUTU y dejado en suspenso. Por esta razón, el ayuntamiento se vio obligado a elaborar un nuevo Documento para Aprobación Provisional, que diera cumplimiento a la Normas 45 del POTA.

- Posteriormente, el Ayuntamiento, elaboró un Documento de Plan General para nueva Aprobación Provisional (Aprobación Provisional II), que diese respuesta a esta situación sobrevenida al planeamiento general como consecuencia del cumplimiento de las determinaciones del POTA. Pues bien, con fecha **5 de noviembre de 2007**, el Ayuntamiento aprueba Provisionalmente, por segunda vez, el Plan General de Los Barrios, igualmente fue publicado en el BOP de la provincia de Cádiz, nº216 Documento que fue remitido a la Comisión Provincial de Cádiz para su aprobación definitiva.
- Con fecha **14 de febrero de 2008** la Consejería de Medio Ambiente emite **Declaración Ambiental Viable** a efectos ambientales la Revisión del PGOU de Los Barrios, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de protección ambiental, y en los artículos 9,1,25 y 27 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Con fecha 22 de abril de 2008, publicada en el BOP nº 131 de 3 de julio de 2008, la Comisión Provincial aprueba definitivamente de forma parcial, el Plan General de Los Barrios, dejando en suspenso una serie de determinaciones. No hay que olvidar que el Ayuntamiento también publica las Normas Urbanísticas del Plan General, en consecuencia, las determinaciones del Plan General no suspendidas siguen en vigor desde el 2008.

La **Ley 7/2007 de 9 julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), entrada en vigor el 20 de enero de 2008.**, y viene a complementar la Ley estatal 9/2006 y la Directiva 201/42/CE, de 27 de junio de 2001.

Es decir, la entrada en vigor de la GICA se produce un año después de la Aprobación Provisional I. Donde el modelo de ordenación estaba pendiente de validación por la administración competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y dos meses después que el ayuntamiento aprobase el Documento de Aprobación Provisional II.

Y en sus disposiciones transitorias segunda y cuarta de la GICA se establece:

"Disposición Transitoria Segunda. Procedimiento en curso

Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley para la aprobación, autorización o evaluación ambiental de las actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la misma continuarán su tramitación conforme a la normativa que les era de aplicación en el momento de su iniciación, salvo que el interesado solicite su transformación conforme a lo dispuesto en esta Ley y la situación procedimental del expediente así lo permita.

"Disposición Transitoria Cuarta. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Hasta que se desarrolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico será de aplicación el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía."

En consecuencia, la Revisión del Plan General de Los Barrios, fue tramitado, conforme al Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por ser de aplicación el Decreto 292/1995 y ajustándose a las exigencias del Órgano Ambiental (Declaración Previa y Declaración Definitiva), de lo contrario el Órgano Urbanístico, no lo hubiese aprobado.

Posteriormente, la Jefatura del Estado publica la **Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental**, donde se vuelve a trasponer, en su exposición de motivos, la Directiva Europea (2001/42/CE).



No se debe de olvidar que, en Andalucía, no es hasta la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de aguas, Tributaria y de Seguridad y de Sanidad animal (BOJA nº6 de 12/01/2016), cuando se adapta la normativa andaluza a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Se respeta el modelo de autorización ambiental unificada vigente en Andalucía y unifica el procedimiento de evaluación ambiental estratégico de planes y programas.

Pues bien, en marzo de 2015 se publicó el Decreto-ley 3/2015. La referida Ley es el resultado de la tramitación del correspondiente procedimiento legislativo y, en ella, se ha optado por reproducir mayoritariamente el contenido del Decreto-ley.

Esta norma adaptaba la GICA a la Normativa básica estatal, con la finalidad de, por un lado, respetar el modelo de autorización ambiental unificada vigente en Andalucía, y, por otro, unificar el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

Llegados a este punto, es conveniente resaltar varias cuestiones: a). en 2015, la Revisión del Plan General de Los Barrios, contaba con la aprobación definitiva Parcial (abril de 2008), b.) ningún tribunal ha declarado inconstitucional la Ley 7/2007 (GICA) y c.) que hay sentencias sobre la inaplicabilidad de las normas autonómicas por considerar el tribunal sentenciador que la norma autonómica pudiera ser contraria a la estatal, como es el caso de la Sentencia de Toledo (Sentencia del Tribunal Constitucional 98/2016 de 23 de mayo).

A pesar de no ser exigible la Evaluación Ambiental Estratégica de Los Barrios, según se deduce del marco legal de aplicación en el momento de su tramitación, lo cierto es que la documentación ambiental del Plan General de Los Barrios tiene un contenido sustantivo que responde a las exigencias de una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

La principal diferencia entre una evaluación ambiental y la evaluación ambiental estratégica es el análisis relativo a las alternativas, es decir, se precisa valorar la Alternativa 0 (el planeamiento vigente) en relación con otras alternativas de la propuesta. En este sentido, es preciso señalar las siguientes cuestiones:

- C) En el Estudio Ambiental del PGOU (tanto en la fase de aprobación provisional I como la II, y por tanto, en el documento aprobado definitivamente), que es un estudio de 199 páginas se contiene, además de los análisis clásicos de un Estudio Ambiental (entre otros, el estudio y análisis ambiental del territorio afectado; la identificación y valoración de los impactos inducidos, medida de protección, plan de control y seguimiento del planeamiento) los siguientes:
 - 1º) Se describen los antecedentes del EIA en las páginas 9 (dado que la Delegación Provincial emitió la declaración previa de impacto ambiental al documento aprobado inicialmente).
 - 2º) Se realiza un análisis de las determinaciones del PGOU anterior en las páginas 9 (el vigente en aquella fecha). Análisis que se complementa con los análisis incluidos en la Memoria de Información del propio PGOU.
 - 3º) Descripción de los objetivos del nuevo PGOU (páginas 10 a 12).
 - 4º) Análisis del Medio Ambiente Urbano. Diagnóstico de la situación actual, páginas 25 a 99.
 - 5º) Sostenibilidad Urbana (páginas 11), en el que pone de manifiesto la estrategia de Sostenibilidad del PGOU.
 - 6º) Valoración Ambiental de las propuestas del Nuevo Plan: páginas 99 a 199 del Estudio Ambiental.
- D) De otra, el Estudio Ambiental forma parte integrante del propio documento del PGOU, que cuenta también con documentación de análisis de las diferentes alternativas consideradas, así:
 - En el documento de Memoria General se incluye la Memoria de Información que en su apartado 2.2 se refiere a la "Estructura Urbano Territorial y los condicionantes derivados de los antecedentes de planeamiento, páginas 179 a 316 :

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Provisionalmente PLENO
 EN SESIÓN DE 14-12-2020
 Fdo.: SECRETARIO GENERAL

- Finalmente, se encuentra la Memoria de Ordenación, con aproximadamente 387 páginas. En la memoria de ordenación se explicitan las motivaciones de la solución de la alternativa elegida como nuevo modelo urbano-territorial del municipio; por su interés cabe resaltar el capítulo I (páginas 1 a 141) a "La Ordenación Propuesta. Descripción y Justificación".

Por tanto, un análisis detallado y sistemático (entendiendo que los diversos documentos que integran el PGOU constituyen un todo y único documento), permite concluir que la documentación del PGOU aprobado definitivamente por la Comisión Provincial en abril de 2008, cuenta no sólo con la documentación requerida por la Ley GICA (autonómica) vigente desde 2007 (después de la Aprobación Provisional II) sino de forma sustantiva con la documentación complementaria que singulariza la evaluación ambiental estratégica.

En primer lugar, el análisis de la alternativa 0, desde un punto de vista ambiental, urbanístico y socioeconómico (en especial, los análisis de vivienda y necesidades de suelo para actividades económicas) se contiene en los siguientes apartados y subapartados de la documentación del PGOU (aprobado definitivamente en 2008):

- En el apartado de "análisis de las determinaciones del PGOU" (relativo al anterior vigente) en las páginas 9 del Estudio Ambiental.
- En el subapartado 2.2. "Estructura Urbano Territorial y los condicionantes derivados de los antecedentes de planeamiento, páginas 179 a 316:
- Análisis del Medio Ambiente Urbano. Diagnóstico de la situación actual, páginas 25 a 99 del Estudio Ambiental.

En segundo lugar, el análisis de la alternativa 1, correspondiente al nuevo modelo que encerraba tanto la propuesta de revisión de la ordenación incorporada tanto por el acuerdo de aprobación inicial de 18 de junio de 2004 como por el documento ajustado de éste, como consecuencia de la Declaración Previa, que fue el de la Aprobación Provisional I (02 de junio de 2006) en el que se realiza en la Valoración Ambiental de las propuestas del Nuevo Plan: páginas 99 a 199 del Estudio Ambiental

En tercer lugar, el análisis de la alternativa 2, que es la propuesta de la modelo incorporada en el documento de Aprobación Provisional II (sometido al trámite de información pública) y adaptado al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y contenida en el conjunto de la Memoria de Ordenación del Documento aprobado provisionalmente en noviembre de 2007.

Hay que precisar que esta valoración de alternativas se incorpora en el documento sobre el que recayó el acuerdo de aprobación definitiva en 2008.

Igualmente el Estudio Ambiental incorpora los contenidos relativos al estudio y análisis ambiental del territorio afectado, la identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa presentada, teniendo presente en dicha valoración especialmente aquellos factores con incidencia en el cambio climático; las medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento, estableciendo condicionantes y recomendaciones tendentes a combatir el cambio climático y finalmente, se incorporan las medidas de control, desarrollo ambiental y seguimiento de planeamiento (página 157 a 199 del Estudio de Impacto Ambiental).

En cualquier caso, cabe recordar que no corresponde poner en duda la resolución de aprobación de 2008, si la misma no fue recurrida y alcanzó firmeza.

La necesidad o no de someter a evaluación ambiental estratégica el PGOU de Los Barrios es una cuestión relacionada con el procedimiento; y es doctrina asentada que no es admisible un recurso indirecto basado en presunta infracción formal del procedimiento de aprobación del instrumento principal.

En base a lo expuesto se propone desestimar la solicitud de que se considere nulo tanto el Documento de Plan General aprobado Definitivamente como su Documento de cumplimiento de la Resolución de abril de 2008.

- **La falta del estudio de sostenibilidad económica.**

Es preciso aclarar que el informe de sostenibilidad no era obligatorio incorporar a la elaboración de la Revisión del Plan General de Los Barrios aprobado en el 2008.



En efecto:

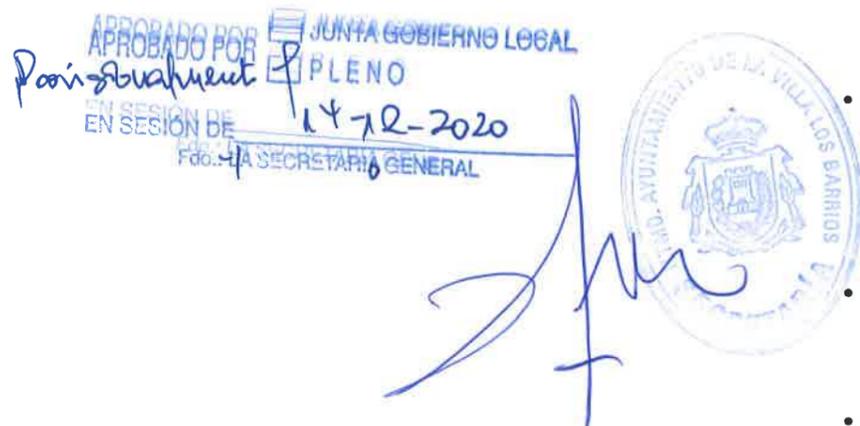
- A nivel estatal, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana es el que establece la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Pública el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente, el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica. (el artículo 22.4)
- A nivel autonómico, Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), obliga a los instrumentos de planeamiento a incorporar un informe de sostenibilidad económica. (artículo 19.1.3º de la LOUA

En consecuencia, cuando entra en vigor las referidas disposiciones, el Plan General de Los Barrios se encontraba aprobado definitivamente de forma parcial (2008). Luego no puede considerarse como un error de omisión.

En este sentido, debe recordarse que según el espíritu de la Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA (instrumentos en curso de aprobación), los planes generales que cuenten con aprobación inicial ya no se verán afectados por alteraciones sobre los contenidos y determinaciones del Plan que vengan exigidos por alteraciones normativas.

En cualquier caso, el PGOU incorpora un Estudio Económico-Financiero muy completo, que incluye, entre otros aspectos, el coste de implantación de infraestructuras del municipio.

En base a lo expuesto se propone desestimar la alegación



3. ALEGANTE: D^a SABINA PUJOL PELLO, EN REPRESENTACIÓN DE "EL CORCHADILLO, S.A"

La presente alegación versa sobre las siguientes cuestiones:

- No está de acuerdo con el procedimiento llevado a cabo por el Ayuntamiento, en la tramitación del Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008 al PGOU de Los Barrios, por infringir los principios de participación pública y publicidad.
- Pone de manifiesto que solamente se encuentra declarado como BIC, La Cueva de Bacinete, el resto de los Abrigos no están declarados BIC y en consecuencia se corrija el Documento.
- La nulidad del texto de cumplimiento de la resolución y de la aprobación parcial de la Revisión de 2008, por no haber sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.
- Falta del estudio de Sostenibilidad Económica

INFORME

- **Sobre el procedimiento llevado a cabo por el Ayuntamiento, en la tramitación del Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008 al PGOU de Los Barrios, por infringir los principios de participación pública y publicidad.**

El Ayuntamiento de Los Barrios ha tramitado el Documento de Cumplimiento de la Resolución del PGOU de los Barrios conforme establece el artículo 32 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y su publicidad, según lo regulado en el artículo 39 de la LOUA.

En efecto, el Documento de Cumplimiento aprobado inicialmente en 2018 fue publicado en el Boletín Oficial (BOP) de Cádiz con fecha 7 de febrero de 2018, en el diario Europa Sur y en el tablón de Anuncios del municipio.

Sin embargo, no fue publicado en el Boja, puesto que, solamente se publicarán los acuerdos de aprobación definitiva que correspondan a la administración de la Comunidad Autónoma, según establece el artículo 41 de la LOUA.

Debe recordarse que, según la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico

aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio, resulta de plena aplicación hasta tanto no se apruebe un desarrollo reglamentario autonómico en todo aquello que no se oponga a la LOUA.

Pues bien, los actos trámites de publicidad para información pública de los Planes Generales en formación se regulan por el artículo 128 del citado RPU, que dispone sólo su publicación en el BOP para los municipios de población inferior a 50.000 habitantes, como es el caso de Los Barrios.

De forma complementaria, el Ayuntamiento decidió publicarlo en el Portal de Transparencia con fecha 1 de junio de 2020 y abrir un nuevo período de exposición pública durante un mes. En consecuencia, el Documento de Cumplimiento de la Resolución del PGOU de los Barrios aprobado inicialmente, ha contado con un plazo (2 meses) para que los ciudadanos puedan presentar alegaciones que supera el mínimo legal que marca la LOUA (1 mese). Ha de aclararse que este nuevo periodo no invalida el anterior, sino que lo complementa y amplía.

Así mismo, se constata que el Documento del PGOU de 2008, así como el Documento de Cumplimiento de la Resolución del 2008 (aprobado inicialmente en 2018), se encuentran colgados en el portal de transparencia del ayuntamiento de Los Barrios, siendo accesible a todos los cuidados interesado para su consulta.

En consecuencia, no se puede admitir que haya habido un defecto de forma en la tramitación del Documento de Cumplimiento de la Resolución, así como, en su información pública.

- **En cuanto a la declaración de BIC, La Cueva de Bacinete, el resto de los Abrigos no están declarados BIC y en consecuencia se corrija el Documento.**

Asimismo, conviene recordar que el objetivo y finalidad del Documento de cumplimiento es subsanar aquellas determinaciones del PGOU de 2008, que quedaron suspendidas en la Resolución de 2008.

Pues bien, la consideración realizada por el alegante en relación a que los Abrigos de Bacinete señalados en el Plano del Suelo No Urbanizable, no tienen la consideración de BIC. Es oportuno señalar que el Plan General Aprobado definitivamente de forma



Parcial en 2008, así como, el Documento de Cumplimiento de la Resolución, aprobado inicialmente en el 2018, han sido informados por la administración competente en materia de Patrimonio Histórico y en ninguno de sus informes vinculantes se cuestiona el carácter de BIC de los Abrigos de Bacinete. Por ello, no procede, durante la elaboración de un Documento de Cumplimiento de la Resolución, reconsiderar el nivel de protección de determinados abrigos. Ha de advertirse, que dichas cuestiones no pueden ser atendidas, a menos que, se deriven del cumplimiento estricto de la Resolución de 2008, que no es el caso, de la presente alegación, dado que en este ámbito territorial el PGOU de 2008 es vigente y la propuesta del alegante, de aceptarse, supondría modificar el planeamiento en vigor por un procedimiento no previsto legalmente.

Se recuerda que el alegante ha tenido la oportunidad de presentar alegaciones durante los periodos de exposición pública a los que ha estado sometido el Plan General aprobado definitivamente de forma parcial. Lo cierto es que no hay constancia de que el alegante hubiera presentado alegación con la referida finalidad.

- **La nulidad del texto de cumplimiento de la resolución y de la aprobación parcial de la Revisión de 2008, por no haber sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.**

No corresponde poner en duda la resolución de aprobación de 2008, si la misma no fue recurrida y alcanzó firmeza.

En cualquier caso, cabe recordar cuáles son las fechas más relevantes en el proceso de tramitación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Los Barrios:

- El **27 de septiembre de 2002**, se aprueba el **Avance** del Plan General de Los Barrios y se publica en el BOP de la Provincia de Cádiz nº240 de fecha 16 de octubre de 2002.
- El **18 de junio de 2004** se **Aprueba Inicialmente** el Plan General de Los Barrios y se publica en el BOP de la provincia de Cádiz nº185 de fecha 10 de agosto de 2004, este Documento incorpora un Estudio de Impacto Ambiental y fue el modelo de ordenación que sirvió de referencia a la administración competente en materia de medio ambiente para elaborar la Declaración Previa de Impacto Ambiental

- El **02 de junio de 2006** se aprueba provisionalmente (Aprobación Provisional I) el Plan General de Ordenación Urbanística y fue remitido a la Consejería competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva. Es preciso recordar que durante esas fechas se estaba tramitando el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), que entraría en vigor el 30 de diciembre de 2006, es decir, dos meses después de la aprobación provisional del PGOU de Los Barrios. Este documento de ordenación territorial fue utilizado por la Comisión para evaluar el Documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, conforme, al cumplimiento de los límites al crecimiento que establecía la Norma 45 del POTA, entre otras cuestiones.

El acatamiento de la Comisión de las determinaciones del POTA, provocó que el PGOU de Los Barrios aprobado provisionalmente no fuera aprobado definitivamente por la COPUTU y dejado en suspenso. Por esta razón, el ayuntamiento se vio obligado a elaborar un nuevo Documento para Aprobación Provisional, que diera cumplimiento a la Normas 45 del POTA.

- Posteriormente, el Ayuntamiento, elaboró un Documento de Plan General para nueva Aprobación Provisional (Aprobación Provisional II), que diese respuesta a esta situación sobrevenida al planeamiento general como consecuencia del cumplimiento de las determinaciones del POTA. Pues bien, con fecha **5 de noviembre de 2007**, el Ayuntamiento aprueba Provisionalmente, por segunda vez, el Plan General de Los Barrios, igualmente fue publicado en el BOP de la provincia de Cádiz, nº216 Documento que fue remitido a la Comisión Provincial de Cádiz para su aprobación definitiva.
- Con fecha **14 de febrero de 2008** la Consejería de Medio Ambiente emite **Declaración Ambiental Viable** a efectos ambientales la Revisión del PGOU de Los Barrios, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de protección ambiental, y en los artículos 9,1,25 y 27 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



- Con fecha 22 de abril de 2008, publicada en el BOP nº 131 de 3 de julio de 2008, la Comisión Provincial aprueba definitivamente de forma parcial, el Plan General de Los Barrios, dejando en suspenso una serie de determinaciones. No hay que olvidar que el Ayuntamiento también publica las Normas Urbanísticas del Plan General, en consecuencia, las determinaciones del Plan General no suspendidas siguen en vigor desde el 2008.

La Ley 7/2007 de 9 julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), entrada en vigor el 20 de enero de 2008., y viene a cumplimentar la Ley estatal 9/2006 y la Directiva 201/42/CE, de 27 de junio de 2001.

Es decir, la entrada en vigor de la GICA se produce un año después de la Aprobación Provisional I. Donde el modelo de ordenación estaba pendiente de validación por la administración competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y dos meses después que el ayuntamiento aprobase el Documento de Aprobación Provisional II.

Y en sus disposiciones transitorias segunda y cuarta de la GICA se establece:

"Disposición Transitoria Segunda. Procedimiento en curso

Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley para la aprobación, autorización o evaluación ambiental de las actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la misma continuarán su tramitación conforme a la normativa que les era de aplicación en el momento de su iniciación, salvo que el interesado solicite su transformación conforme a lo dispuesto en esta Ley y la situación procedimental del expediente así lo permita.

"Disposición Transitoria Cuarta. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Hasta que se desarrolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico será de aplicación el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía."

En consecuencia, la Revisión del Plan General de Los Barrios, fue tramitado, conforme al Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por ser de aplicación el Decreto 292/1995 y ajustándose a las exigencias del Órgano Ambiental (Declaración Previa y Declaración Definitiva), de lo contrario el Órgano Urbanístico, no lo hubiese aprobado.

Posteriormente, la Jefatura del Estado publica la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, donde se vuelve a trasponer, en su exposición de motivos, la Directiva Europea (2001/42/CE).

No se debe de olvidar que, en Andalucía, no es hasta la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de aguas, Tributaria y de Seguridad y de Sanidad animal (BOJA nº6 de 12/01/2016), cuando se adapta la normativa andaluza a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Se respeta el modelo de autorización ambiental unificada vigente en Andalucía y unifica el procedimiento de evaluación ambiental estratégico de planes y programas.

Pues bien, en marzo de 2015 se publicó el Decreto-ley 3/2015. La referida Ley es el resultado de la tramitación del correspondiente procedimiento legislativo y, en ella, se ha optado por reproducir mayoritariamente el contenido del Decreto-ley.

Esta norma adaptaba la GICA a la Normativa básica estatal, con la finalidad de, por un lado, respetar el modelo de autorización ambiental unificada vigente en Andalucía, y, por otro, unificar el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

Llegados a este punto, es conveniente resaltar varias cuestiones: a). en 2015, la Revisión del Plan General de Los Barrios, contaba con la aprobación definitiva Parcial (abril de 2008), b.) ningún tribunal ha declarado inconstitucional la Ley 7/2007 (GICA) y c.) que hay sentencias sobre la inaplicabilidad de las normas autonómicas por considerar el tribunal sentenciador que la norma autonómica pudiera ser contraria a la estatal, como es el caso de la Sentencia de Toledo (Sentencia del Tribunal Constitucional 98/2016 de 23 de mayo).



A pesar de no ser exigible la Evaluación Ambiental Estratégica de Los Barrios, según se deduce del marco legal de aplicación en el momento de su tramitación, lo cierto es que la documentación ambiental del Plan General de Los Barrios tiene un contenido sustantivo que responde a las exigencias de una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

La principal diferencia entre una evaluación ambiental y la evaluación ambiental estratégica es el análisis relativo a las alternativas, es decir, se precisa valorar la Alternativa 0 (el planeamiento vigente) en relación con otras alternativas de la propuesta. En este sentido, es preciso señalar las siguientes cuestiones:

E) En el Estudio Ambiental del PGOU (tanto en la fase de aprobación provisional I como la II, y por tanto, en el documento aprobado definitivamente), que es un estudio de 199 páginas se contiene, además de los análisis clásicos de un Estudio Ambiental (entre otros, el estudio y análisis ambiental del territorio afectado; la identificación y valoración de los impactos inducidos, medida de protección, plan de control y seguimiento del planeamiento) los siguientes:

- 1º) Se describen los antecedentes del EIA en las páginas 9 (dado que la Delegación Provincial emitió la declaración previa de impacto ambiental al documento aprobado inicialmente).
- 2º) Se realiza un análisis de las determinaciones del PGOU anterior en las páginas 9 (el vigente en aquella fecha). Análisis que se complementa con los análisis incluidos en la Memoria de Información del propio PGOU.
- 3º) Descripción de los objetivos del nuevo PGOU (páginas 10 a 12).
- 4º) Análisis del Medio Ambiente Urbano. Diagnóstico de la situación actual, páginas 25 a 99.
- 5º) Sostenibilidad Urbana (páginas 11), en el que pone de manifiesto la estrategia de Sostenibilidad del PGOU.

6º) Valoración Ambiental de las propuestas del Nuevo Plan: páginas 99 a 199 del Estudio Ambiental.

F) De otra, el Estudio Ambiental forma parte integrante del propio documento del PGOU, que cuenta también con documentación de análisis de las diferentes alternativas consideradas, así:

- En el documento de Memoria General se incluye la Memoria de Información que en su apartado 2.2 se refiere a la "Estructura Urbano Territorial y los condicionantes derivados de los antecedentes de planeamiento, páginas 179 a 316 :
- Finalmente, se encuentra la Memoria de Ordenación, con aproximadamente 387 páginas. En la memoria de ordenación se explicitan las motivaciones de la solución de la alternativa elegida como nuevo modelo urbano-territorial del municipio; por su interés cabe resaltar el capítulo I (páginas 1 a 141) a" La Ordenación Propuesta. Descripción y Justificación".

Por tanto, **un análisis detallado y sistemático (entendiendo que los diversos documentos que integran el PGOU constituyen un todo y único documento), permite concluir que la documentación del PGOU aprobado definitivamente por la Comisión Provincial en abril de 2008, cuenta no sólo con la documentación requerida por la Ley GICA (autonómica) vigente desde 2007 (después de la Aprobación Provisional II) sino de forma sustantiva con la documentación complementaria que singulariza la evaluación ambiental estratégica.**

En primer lugar, **el análisis de la alternativa 0**, desde un punto de vista ambiental, urbanístico y socioeconómico (en especial, los análisis de vivienda y necesidades de suelo para actividades económicas) se contiene en los siguientes apartados y subapartados de la documentación del PGOU (aprobado definitivamente en 2008):

- En el apartado de "análisis de las determinaciones del PGOU" (relativo al anterior vigente) en las páginas 9 del Estudio Ambiental.



- En el subapartado 2.2. "Estructura Urbano Territorial y los condicionantes derivados de los antecedentes de planeamiento, páginas 179 a 316:
- Análisis del Medio Ambiente Urbano. Diagnóstico de la situación actual, páginas 25 a 99 del Estudio Ambiental.

En segundo lugar, **el análisis de la alternativa 1**, correspondiente al nuevo modelo que encerraba tanto la propuesta de revisión de la ordenación incorporada tanto por el acuerdo de aprobación inicial de 18 de junio de 2004 como por el documento ajustado de éste, como consecuencia de la Declaración Previa, que fue el de la Aprobación Provisional I (02 de junio de 2006) en el que se realiza en la Valoración Ambiental de las propuestas del Nuevo Plan: páginas 99 a 199 del Estudio Ambiental

En tercer lugar, **el análisis de la alternativa 2**, que es la propuesta de la modelo incorporada en el documento de Aprobación Provisional II (sometido al trámite de información pública) y adaptado al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y contenida en el conjunto de la Memoria de Ordenación del Documento aprobado provisionalmente en noviembre de 2007.

Hay que precisar que esta valoración de alternativas se incorpora en el documento sobre el que recayó el acuerdo de aprobación definitiva en 2008.

Igualmente el Estudio Ambiental incorpora los contenidos relativos al estudio y análisis ambiental del territorio afectado, la identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa presentada, teniendo presente en dicha valoración especialmente aquellos factores con incidencia en el cambio climático; las medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento, estableciendo condicionantes y recomendaciones tendentes a combatir el cambio climático y finalmente, se incorporan las medidas de control, desarrollo ambiental y seguimiento de planeamiento (página 157 a 199 del Estudio de Impacto Ambiental).

En cualquier caso, cabe recordar que no corresponde poner en duda la resolución de aprobación de 2008, si la misma no fue recurrida y alcanzó firmeza.

La necesidad o no de someter a evaluación ambiental estratégica el PGOU de Los Barrios es una cuestión relacionada con el procedimiento; y es doctrina asentada que no es admisible un recurso indirecto basado en presunta infracción formal del procedimiento de aprobación del instrumento principal.

En base a lo expuesto se propone desestimar la solicitud de que se considere nulo tanto el Documento de Plan General aprobado Definitivamente como su Documento de cumplimiento de la Resolución de abril de 2008.

- **La falta del estudio de sostenibilidad económica.**

Es preciso aclarar que el informe de sostenibilidad no era obligatorio incorporar a la elaboración de la Revisión del Plan General de Los Barrios aprobado en el 2008.

En efecto:

- A nivel estatal, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana es el que establece la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Públicas el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente, el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica. (el artículo 22.4)
- A nivel autonómico, Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), obliga a los instrumentos de planeamiento a incorporar un informe de sostenibilidad económica. (artículo 19.1.3º de la LOUA)

En consecuencia, cuando entra en vigor las referidas disposiciones, el Plan General de Los Barrios se encontraba aprobado definitivamente de forma parcial (2008). Luego no puede considerarse como un error de omisión.

Los BARRIOS

MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE LOS BARRIOS

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Provisionalmente PLENO
EN SESIÓN DE 14-12-2020
Firma: 


En este sentido, debe recordarse que según el espíritu de la Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA (instrumentos en curso de aprobación), los planes generales que cuenten con aprobación inicial ya no se verán afectados por alteraciones sobre los contenidos y determinaciones del Plan que vengan exigidos por alteraciones normativas.

En cualquier caso, el PGOU incorpora un Estudio Económico-Financiero muy completo, que incluye, entre otros aspectos, el coste de implantación de infraestructuras del municipio.

En base a lo expuesto **se propone desestimar la alegación**



4. **ALEGANTE: D^a SABINA PUJOL PELLO, EN REPRESENTACIÓN DE DEHESA LA GRANJA SA**

RESUMEN:

La alegación trata sobre las siguientes cuestiones:

No está de acuerdo con el procedimiento llevado a cabo por el Ayuntamiento, en la tramitación del Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008 al PGOU de Los Barrios, por infringir los principios de participación pública y publicidad.

- No se ha dado traslado a los interesados de la contestación a las Alegaciones, presentadas al Documento aprobado 8 de enero de 2018.
- Que se incluya la totalidad de la finca "La Valleja", propiedad de Dehesa La Granja.
- Que cuando se sectorice del SUNS1, se considere dicha finca de "La Valleja", como único Sector.
- La nulidad del texto de cumplimiento de la resolución y de la aprobación parcial de la Revisión de 2008, por no haber sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.
- Falta del estudio de Sostenibilidad Económica

INFORME

- **Sobre el procedimiento llevado a cabo por el Ayuntamiento, en la tramitación del Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008 al PGOU de Los Barrios, por infringir los principios de participación pública y publicidad.**

El Ayuntamiento de Los Barrios ha tramitado el Documento de Cumplimiento de la Resolución del PGOU de los Barrios conforme establece el artículo 32 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y su publicidad, según lo regulado en el artículo 39 de la LOUA.

En efecto, el Documento de Cumplimiento aprobado inicialmente en 2008 fue publicado en el Boletín Oficial (BOP) de Cádiz con fecha 7 de febrero de 2008, en el diario Europa Sur y en el tablón de Anuncios del municipio.

Sin embargo, no fue publicado en el Boja, puesto que, solamente se publicarán los acuerdos de aprobación definitiva que correspondan a la administración de la Comunidad Autónoma, según establece el artículo 41 de la LOUA.

Debe recordarse que según la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio, resulta de plena aplicación hasta tanto no se apruebe un desarrollo reglamentario autonómico en todo aquello que no se oponga a la LOUA.

Pues bien, los actos trámites de publicidad para información pública de los Planes Generales en formación se regulan por el artículo 128 del citado RPU, que dispone sólo su publicación en el BOP para los municipios de población inferior a 50.000 habitantes, como es el caso de Los Barrios.

De forma complementaria, el Ayuntamiento decidió publicarlo en el Portal de Transparencia con fecha 1 de junio de 2020 y abrir un nuevo período de exposición pública durante un mes. En consecuencia, el Documento de Cumplimiento de la Resolución del PGOU de los Barrios aprobado inicialmente, ha contado con un plazo (2 meses) para que los ciudadanos puedan presentar alegaciones que supera el mínimo legal que marca la LOUA (1 mes). Ha de aclararse que este nuevo periodo no invalida el anterior, sino que lo complementa y amplía.

Así mismo, se constata que el Documento del PGOU de 2008, así como el Documento de Cumplimiento de la Resolución del 2008 (aprobado inicialmente en 2018), se encuentran colgados en el portal de transparencia del ayuntamiento de Los Barrios, siendo accesible a todos los ciudadanos interesados para su consulta.

En consecuencia, no se puede admitir que haya habido un defecto de forma en la tramitación del Documento de Cumplimiento de la Resolución, así como, en su información pública.

- **Sobre el traslado a los interesados de la contestación a las Alegaciones, presentadas al Documento aprobado 8 de enero de 2018.**

El alegante pone de manifiesto que no se le ha informado sobre la alegación presentada al Documento de Cumplimiento del



PGOU de los Barrios aprobado inicialmente el 8 de enero de 2018.

La alegación presentada por el alegante durante el periodo de exposición pública, fue informada por el equipo redactor. Sin embargo, el referido informe no ha sido elevada al pleno, que es el órgano legitimado para estimar o desestimar las alegaciones. Por ese motivo el ayuntamiento no ha podido informar al alegante sobre el contenido del informe de las mismas.

No obstante, el derecho a conocer el contenido del informe (dado que estamos ante un PGOU) se produce con ocasión de la notificación del acuerdo final de aprobación, no antes.

- **Sobre que se incluya la totalidad de la finca "La Valleja", propiedad de Dehesa La Granja en el suelo urbanizable y que cuando se sectorice el SUNS1, se considere dicha finca de "La Valleja", como único Sector.**

Es preciso aclarar al alegante que el momento procedimental de tramitación en el que se encuentra el Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, se corresponde con la fase de cumplimiento de una Resolución de Aprobación Definitiva, emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (C.P.O.T.U), con fecha 22 de abril de 2008, como se pone de manifiesto en la Memoria del Documento objeto de la presente alegación.

Asimismo, conviene recordar que el objetivo y finalidad del Documento de cumplimiento es subsanar aquellas determinaciones del PGOU de 2008, que quedaron suspendidas en la Resolución de 2008.

Pues bien, el ámbito del suelo urbanizable no sectorizado al que hace referencia el alegante (SUNS-1), no se encuentra cuestionada por la Resolución de a C.P.O.T.U de 2008. Y sus determinaciones urbanísticas fueron aprobadas definitivamente en el 2008.

Por ello, habiendo transcurrido más de una década desde la citada Resolución, no procede inducir, durante la elaboración de un Documento de Cumplimiento de la Resolución, a la clasificación de nuevos suelos urbanizables.

Ha de advertirse, no puede ser atendidas nuevas reclasificaciones de suelo, salvo ligeros ajustes que se deriven del cumplimiento estricto de la Resolución de 2008, que no es el caso, de la presente alegación, dado que en este ámbito territorial el PGOU de 2008 es vigente y la propuesta del alegante, de aceptarse, supondría modificar el planeamiento en vigor por un procedimiento no previsto legalmente.

Se recuerda que el alegante ha tenido la oportunidad de presentar alegaciones durante los periodos de exposición pública a los que ha estado sometido. Lo cierto es que no hay constancia de que el alegante hubiera presentado alegación con la referida finalidad.

- **La nulidad del texto de cumplimiento de la resolución y de la aprobación parcial de la Revisión de 2008, por no haber sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.**

No corresponde poner en duda la resolución de aprobación de 2008, si la misma no fue recurrida y alcanzó firmeza.

En cualquier caso, cabe recordar cuáles son las fechas más relevantes en el proceso de tramitación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Los Barrios:

- El **27 de septiembre de 2002**, se aprueba el **Avance** del Plan General de Los Barrios y se publica en el BOP de la Provincia de Cádiz nº240 de fecha 16 de octubre de 2002.
- El **18 de junio de 2004** se **Aprueba Inicialmente** el Plan General de Los Barrios y se publica en el BOP de la provincia de Cádiz nº185 de fecha 10 de agosto de 2004, este Documento incorpora un Estudio de Impacto Ambiental y fue el modelo de ordenación que sirvió de referencia a la administración competente en materia de medio ambiente para elaborar la Declaración Previa de Impacto Ambiental
- El **02 de junio de 2006** se aprueba provisionalmente (Aprobación Provisional I) el Plan General de Ordenación Urbanística y fue remitido a la Consejería competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva. Es preciso recordar que durante esas fechas se estaba tramitando el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), que entraría en vigor el 30 de

APROBADO POR *Parisiarment* JUNTA GOBIERNO LOCAL
 EN SESIÓN DE *14-12-2020* PLENO
 SECRETARIO GENERAL



diciembre de 2006, es decir, dos meses después de la aprobación provisional del PGOU de Los Barrios. Este documento de ordenación territorial fue utilizado por la Comisión para evaluar el Documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, conforme, al cumplimiento de los límites al crecimiento que establecía la Norma 45 del POTA, entre otras cuestiones.

El acatamiento de la Comisión de las determinaciones del POTA, provocó que el PGOU de Los Barrios aprobado provisionalmente no fuera aprobado definitivamente por la COPUTU y dejado en suspenso. Por esta razón, el ayuntamiento se vio obligado a elaborar un nuevo Documento para Aprobación Provisional, que diera cumplimiento a la Normas 45 del POTA.

- Posteriormente, el Ayuntamiento, elaboró un Documento de Plan General para nueva Aprobación Provisional (Aprobación Provisional II), que diese respuesta a esta situación sobrevenida al planeamiento general como consecuencia del cumplimiento de las determinaciones del POTA. Pues bien, con fecha **5 de noviembre de 2007**, el Ayuntamiento aprueba Provisionalmente, por segunda vez, el Plan General de Los Barrios, igualmente fue publicado en el BOP de la provincia de Cádiz, nº216 Documento que fue remitido a la Comisión Provincial de Cádiz para su aprobación definitiva.
- Con fecha **14 de febrero de 2008** la Consejería de Medio Ambiente emite **Declaración Ambiental Viable** a efectos ambientales la Revisión del PGOU de Los Barrios, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de protección ambiental, y en los artículos 9,1,25 y 27 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Con fecha 22 de abril de 2008, publicada en el BOP nº 131 de 3 de julio de 2008, la Comisión Provincial aprueba definitivamente de forma parcial, el Plan General de Los Barrios, dejando en suspenso una serie de determinaciones. No hay que olvidar que el Ayuntamiento también publica las Normas Urbanísticas del Plan General, en consecuencia, las determinaciones del Plan General no suspendidas siguen en vigor desde el 2008.

La **Ley 7/2007 de 9 julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), entrada en vigor el 20 de enero de 2008.**, y viene a cumplimentar la Ley estatal 9/2006 y la Directiva 201/42/CE, de 27 de junio de 2001.

Es decir, la entrada en vigor de la GICA se produce un año después de la Aprobación Provisional I. Donde el modelo de ordenación estaba pendiente de validación por la administración competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y dos meses después que el ayuntamiento aprobase el Documento de Aprobación Provisional II.

Y en sus disposiciones transitorias segunda y cuarta de la GICA se establece:

"Disposición Transitoria Segunda. Procedimiento en curso

Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley para la aprobación, autorización o evaluación ambiental de las actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la misma continuarán su tramitación conforme a la normativa que les era de aplicación en el momento de su iniciación, salvo que el interesado solicite su transformación conforme a lo dispuesto en esta Ley y la situación procedimental del expediente así lo permita.

"Disposición Transitoria Cuarta. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Hasta que se desarrolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico será de aplicación el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía."

En consecuencia, la Revisión del Plan General de Los Barrios, fue tramitado, conforme al Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por ser de aplicación el Decreto 292/1995 y ajustándose a las exigencias del Órgano Ambiental (Declaración Previa y Declaración Definitiva), de lo contrario el Órgano Urbanístico, no lo hubiese aprobado.



Posteriormente, la Jefatura del Estado publica la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, donde se vuelve a trasponer, en su exposición de motivos, la Directiva Europea (2001/42/CE).

No se debe de olvidar que, en Andalucía, no es hasta la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de aguas, Tributaria y de Seguridad y de Sanidad animal (BOJA nº6 de 12/01/2016), cuando se adapta la normativa andaluza a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Se respeta el modelo de autorización ambiental unificada vigente en Andalucía y unifica el procedimiento de evaluación ambiental estratégico de planes y programas.

Pues bien, en marzo de 2015 se publicó el Decreto-ley 3/2015. La referida Ley es el resultado de la tramitación del correspondiente procedimiento legislativo y, en ella, se ha optado por reproducir mayoritariamente el contenido del Decreto-ley.

Esta norma adaptaba la GICA a la Normativa básica estatal, con la finalidad de, por un lado, respetar el modelo de autorización ambiental unificada vigente en Andalucía, y, por otro, unificar el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

Llegados a este punto, es conveniente resaltar varias cuestiones: a). en 2015, la Revisión del Plan General de Los Barrios, contaba con la aprobación definitiva Parcial (abril de 2008), b.) ningún tribunal ha declarado inconstitucional la Ley 7/2007 (GICA) y c.) que hay sentencias sobre la inaplicabilidad de las normas autonómicas por considerar el tribunal sentenciador que la norma autonómica pudiera ser contraria a la estatal, como es el caso de la Sentencia de Toledo (Sentencia del Tribunal Constitucional 98/2016 de 23 de mayo).

A pesar de no ser exigible la Evaluación Ambiental Estratégica de Los Barrios, según se deduce del marco legal de aplicación en el momento de su tramitación, lo cierto es que la documentación ambiental del Plan General de Los Barrios tiene un contenido sustantivo que responde a las exigencias de una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

La principal diferencia entre una evaluación ambiental y la evaluación ambiental estratégica es el análisis relativo a las alternativas, es decir, se precisa valorar la Alternativa 0 (el planeamiento vigente) en relación con otras alternativas de la propuesta. En este sentido, es preciso señalar las siguientes cuestiones:

G) En el Estudio Ambiental del PGOU (tanto en la fase de aprobación provisional I como la II, y por tanto, en el documento aprobado definitivamente), que es un estudio de 199 páginas se contiene, además de los análisis clásicos de un Estudio Ambiental (entre otros, el estudio y análisis ambiental del territorio afectado; la identificación y valoración de los impactos inducidos, medida de protección, plan de control y seguimiento del planeamiento) los siguientes:

- 1º) Se describen los antecedentes del EIA en las páginas 9 (dado que la Delegación Provincial emitió la declaración previa de impacto ambiental al documento aprobado inicialmente).
- 2º) Se realiza un análisis de las determinaciones del PGOU anterior en las páginas 9 (el vigente en aquella fecha). Análisis que se complementa con los análisis incluidos en la Memoria de Información del propio PGOU.
- 3º) Descripción de los objetivos del nuevo PGOU (páginas 10 a 12).
- 4º) Análisis del Medio Ambiente Urbano. Diagnóstico de la situación actual, páginas 25 a 99.
- 5º) Sostenibilidad Urbana (páginas 11), en el que pone de manifiesto la estrategia de Sostenibilidad del PGOU.
- 6º) Valoración Ambiental de las propuestas del Nuevo Plan: páginas 99 a 199 del Estudio Ambiental.

H) De otra, el Estudio Ambiental forma parte integrante del propio documento del PGOU, que cuenta también con documentación de análisis de las diferentes alternativas consideradas, así:



- En el documento de Memoria General se incluye la Memoria de Información que en su apartado 2.2 se refiere a la "Estructura Urbano Territorial y los condicionantes derivados de los antecedentes de planeamiento, páginas 179 a 316 :
- Finalmente, se encuentra la Memoria de Ordenación, con aproximadamente 387 páginas. En la memoria de ordenación se explicitan las motivaciones de la solución de la alternativa elegida como nuevo modelo urbano-territorial del municipio; por su interés cabe resaltar el capítulo I (páginas 1 a 141) a" La Ordenación Propuesta. Descripción y Justificación".

Por tanto, un análisis detallado y sistemático (entendiendo que los diversos documentos que integran el PGOU constituyen un todo y único documento), permite concluir que la documentación del PGOU aprobado definitivamente por la Comisión Provincial en abril de 2008, cuenta no sólo con la documentación requerida por la Ley GICA (autonómica) vigente desde 2007 (después de la Aprobación Provisional II) sino de forma sustantiva con la documentación complementaria que singulariza la evaluación ambiental estratégica.

En primer lugar, el análisis de la alternativa 0, desde un punto de vista ambiental, urbanístico y socioeconómico (en especial, los análisis de vivienda y necesidades de suelo para actividades económicas) se contiene en los siguientes apartados y subapartados de la documentación del PGOU (aprobado definitivamente en 2008):

- En el apartado de "análisis de las determinaciones del PGOU" (relativo al anterior vigente) en las páginas 9 del Estudio Ambiental.
- En el subapartado 2.2. "Estructura Urbano Territorial y los condicionantes derivados de los antecedentes de planeamiento, páginas 179 a 316:
- Análisis del Medio Ambiente Urbano. Diagnóstico de la situación actual, páginas 25 a 99 del Estudio Ambiental.

En segundo lugar, el análisis de la alternativa 1, correspondiente al nuevo modelo que encerraba tanto la propuesta de revisión de la ordenación incorporada tanto por el acuerdo de

aprobación inicial de 18 de junio de 2004 como por el documento ajustado de éste, como consecuencia de la Declaración Previa, que fue el de la Aprobación Provisional I (02 de junio de 2006) en el que se realiza en la Valoración Ambiental de las propuestas del Nuevo Plan: páginas 99 a 199 del Estudio Ambiental

En tercer lugar, el análisis de la alternativa 2, que es la propuesta de la modelo incorporada en el documento de Aprobación Provisional II (sometido al trámite de información pública) y adaptado al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y contenida en el conjunto de la Memoria de Ordenación del Documento aprobado provisionalmente en noviembre de 2007.

Hay que precisar que esta valoración de alternativas se incorpora en el documento sobre el que recayó el acuerdo de aprobación definitiva en 2008.

Igualmente el Estudio Ambiental incorpora los contenidos relativos al estudio y análisis ambiental del territorio afectado, la identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa presentada, teniendo presente en dicha valoración especialmente aquellos factores con incidencia en el cambio climático; las medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento, estableciendo condicionantes y recomendaciones tendentes a combatir el cambio climático y finalmente, se incorporan las medidas de control, desarrollo ambiental y seguimiento de planeamiento (página 157 a 199 del Estudio de Impacto Ambiental).

En cualquier caso, cabe recordar que no corresponde poner en duda la resolución de aprobación de 2008, si la misma no fue recurrida y alcanzó firmeza.

La necesidad o no de someter a evaluación ambiental estratégica el PGOU de Los Barrios es una cuestión relacionada con el procedimiento; y es doctrina asentada que no es admisible un recurso indirecto basado en presunta infracción formal del procedimiento de aprobación del instrumento principal.

En base a lo expuesto se propone desestimar la solicitud de que se considere nulo tanto el Documento de Plan General aprobado Definitivamente como su Documento de cumplimiento de la Resolución de abril de 2008.



- **La falta del estudio de sostenibilidad económica.**

Es preciso aclarar que el informe de sostenibilidad no era obligatorio incorporar a la elaboración de la Revisión del Plan General de Los Barrios aprobado en el 2008.

En efecto:

- A nivel estatal, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana es el que establece la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Pública el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente, el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica. (el artículo 22.4)
- A nivel autonómico, Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), obliga a los instrumentos de planeamiento a incorporar un informe de sostenibilidad económica. (artículo 19.1.3º de la LOUA)

En consecuencia, cuando entra en vigor las referidas disposiciones, el Plan General de Los Barrios se encontraba aprobado definitivamente de forma parcial (2008). Luego no puede considerarse como un error de omisión.

En este sentido, debe recordarse que según el espíritu de la Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA (instrumentos en curso de aprobación), los planes generales que cuenten con aprobación inicial ya no se verán afectados por alteraciones sobre los contenidos y determinaciones del Plan que vengan exigidos por alteraciones normativas.

En cualquier caso, el PGOU incorpora un Estudio Económico-Financiero muy completo, que incluye, entre otros aspectos, el coste de implantación de infraestructuras del municipio.

En base a lo expuesto **se propone desestimar la alegación**

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
 PLENO
 14-12-2020
 EN SESIÓN DE
 Fdo.: SECRETARIO GENERAL



[Handwritten signature in blue ink]

5. Dº.ANTONIO BARBERAN MORENO

RESUMEN:

La alegación trata sobre las siguientes cuestiones:

- Sobre la publicación en el BOP y en BOJA del anuncio de la página web del ayuntamiento de 26 de mayo de 2020 sobre el Documento de Cumplimiento de Los Barrios.
- Sobre las alteraciones de clasificación de suelo en el Documento de Cumplimiento.
- Sobre la implantación de Huertos Solares.
- La nulidad del texto de cumplimiento de la resolución y de la aprobación parcial de la Revisión de 2008, por no haber sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

INFORME

- **Sobre el procedimiento llevado a cabo por el Ayuntamiento, en la tramitación del Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008 al PGOU de Los Barrios, por infringir los principios de participación pública y publicidad.**

El Ayuntamiento de Los Barrios ha tramitado el Documento de Cumplimiento de la Resolución del PGOU de los Barrios conforme establece el artículo 32 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y su publicidad, según lo regulado en el artículo 39 de la LOUA.

En efecto, el Documento de Cumplimiento aprobado inicialmente en 2018 fue publicado en el Boletín Oficial (BOP) de Cádiz con fecha 7 de febrero de 2018, en el diario Europa Sur y en el tablón de Anuncios del municipio.

Sin embargo, no fue publicado en el Boja, puesto que, solamente se publicarán los acuerdos de aprobación definitiva que correspondan a la administración de la Comunidad Autónoma, según establece el artículo 41 de la LOUA.

Debe recordarse que según la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio, resulta de plena aplicación hasta tanto no se apruebe un desarrollo

reglamentario autonómico en todo aquello que no se oponga a la LOUA.

Pues bien, los actos trámites de publicidad para información pública de los Planes Generales en formación se regulan por el artículo 128 del citado RPU, que dispone sólo su publicación en el BOP para los municipios de población inferior a 50.000 habitantes, como es el caso de Los Barrios.

De forma complementaria, el Ayuntamiento decidió publicarlo en el Portal de Transparencia con fecha 1 de junio de 2020 y abrir un nuevo período de exposición pública durante un mes. En consecuencia, el Documento de Cumplimiento de la Resolución del PGOU de los Barrios aprobado inicialmente, ha contado con un plazo (2 meses) para que los ciudadanos puedan presentar alegaciones que supera el mínimo legal que marca la LOUA (1 mese). Ha de aclararse que este nuevo periodo no invalida el anterior, sino que lo complementa y amplía.

Así mismo, se constata que el Documento del PGOU de 2008, así como el Documento de Cumplimiento de la Resolución del 2008 (aprobado inicialmente en 2018), se encuentran colgados en el portal de transparencia del ayuntamiento de Los Barrios, siendo accesible a todos los cuidados interesado para su consulta.

En consecuencia, no se puede admitir que haya habido un defecto de forma en la tramitación del Documento de Cumplimiento de la Resolución, así como, en su información pública.

- **Sobre las alteraciones de clasificación de suelo en el Documento de Cumplimiento.**

Es preciso aclarar al alegante que el momento procedimental de tramitación en el que se encuentra el Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, se corresponde con la fase de cumplimiento de una Resolución de Aprobación Definitiva, emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (C.P.O.T.U), con fecha 22 de abril de 2008, como se pone de manifiesto en la Memoria del Documento objeto de la presente alegación.

En este sentido, es preciso aclarar que las únicas alteraciones en la clasificación del suelo que contempla en el Documento de cumplimiento de la Resolución, vienen motivadas por el



cumplimiento estricto de la Resolución de 2008, dado que en este ámbito territorial el PGOU de 2008 es vigente y la propuesta del alegante, de aceptarse, supondría modificar el planeamiento en vigor por un procedimiento no previsto legalmente.

• **Sobre la implantación de Huertos Solares.**

Asimismo, conviene recordar que el objetivo y finalidad del Documento de Cumplimiento de la Resolución es subsanar aquellas determinaciones del PGOU de 2008, que quedaron suspendidas en la Resolución de 2008.

Pues bien, las disposiciones establecidas en el PGOU de 2008 sobre las Industrias energéticas, no se encuentra cuestionada por la Resolución de la C.P.O.T.U de 2008. Por ello, habiendo transcurrido más de una década desde la citada Resolución, no procede instar, durante la elaboración de un Documento de Cumplimiento de la Resolución, nuevas determinaciones urbanísticas que no devengan del cumplimiento estricto de la Resolución.

• **La nulidad del texto de cumplimiento de la resolución y de la aprobación parcial de la Revisión de 2008, por no haber sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.**

No corresponde poner en duda la resolución de aprobación de 2008, si la misma no fue recurrida y alcanzó firmeza.

En cualquier caso, cabe recordar cuáles son las fechas más relevantes en el proceso de tramitación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Los Barrios:

- El **27 de septiembre de 2002**, se aprueba el **Avance** del Plan General de Los Barrios y se publica en el BOP de la Provincia de Cádiz nº240 de fecha 16 de octubre de 2002.
- El **18 de junio de 2004** se **Aprueba Inicialmente** el Plan General de Los Barrios y se publica en el BOP de la provincia de Cádiz nº185 de fecha 10 de agosto de 2004, este Documento incorpora un Estudio de Impacto Ambiental y fue el modelo de ordenación que sirvió de referencia a la administración competente en materia de medio ambiente para elaborar la Declaración Previa de Impacto Ambiental

- El **02 de junio de 2006** se aprueba provisionalmente (Aprobación Provisional I) el Plan General de Ordenación Urbanística y fue remitido a la Consejería competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva. Es preciso recordar que durante esas fechas se estaba tramitando el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), que entraría en vigor el 30 de diciembre de 2006, es decir, dos meses después de la aprobación provisional del PGOU de Los Barrios. Este documento de ordenación territorial fue utilizado por la Comisión para evaluar el Documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, conforme, al cumplimiento de los límites al crecimiento que establecía la Norma 45 del POTA, entre otras cuestiones.

El acatamiento de la Comisión de las determinaciones del POTA, provocó que el PGOU de Los Barrios aprobado provisionalmente no fuera aprobado definitivamente por la COPUTU y dejado en suspenso. Por esta razón, el ayuntamiento se vio obligado a elaborar un nuevo Documento para Aprobación Provisional, que diera cumplimiento a la Normas 45 del POTA.

- Posteriormente, el Ayuntamiento, elaboró un Documento de Plan General para nueva Aprobación Provisional (Aprobación Provisional II), que diese respuesta a esta situación sobrevenida al planeamiento general como consecuencia del cumplimiento de las determinaciones del POTA. Pues bien, con fecha **5 de noviembre de 2007**, el Ayuntamiento aprueba Provisionalmente, por segunda vez, el Plan General de Los Barrios, igualmente fue publicado en el BOP de la provincia de Cádiz, nº216 Documento que fue remitido a la Comisión Provincial de Cádiz para su aprobación definitiva.
- Con fecha **14 de febrero de 2008** la Consejería de Medio Ambiente emite **Declaración Ambiental Viable** a efectos ambientales la Revisión del PGOU de Los Barrios, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de protección ambiental, y en los artículos 9,1,25 y 27 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



- Con fecha 22 de abril de 2008, publicada en el BOP nº 131 de 3 de julio de 2008, la Comisión Provincial aprueba definitivamente de forma parcial, el Plan General de Los Barrios, dejando en suspenso una serie de determinaciones. No hay que olvidar que el Ayuntamiento también publica las Normas Urbanísticas del Plan General, en consecuencia, las determinaciones del Plan General no suspendidas siguen en vigor desde el 2008.

La Ley 7/2007 de 9 julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), entrada en vigor el 20 de enero de 2008., y viene a cumplimentar la Ley estatal 9/2006 y la Directiva 201/42/CE, de 27 de junio de 2001.

Es decir, la entrada en vigor de la GICA se produce un año después de la Aprobación Provisional I. Donde el modelo de ordenación estaba pendiente de validación por la administración competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y dos meses después que el ayuntamiento aprobase el Documento de Aprobación Provisional II.

Y en sus disposiciones transitorias segunda y cuarta de la GICA se establece:

"Disposición Transitoria Segunda. Procedimiento en curso

Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley para la aprobación, autorización o evaluación ambiental de las actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la misma continuarán su tramitación conforme a la normativa que les era de aplicación en el momento de su iniciación, salvo que el interesado solicite su transformación conforme a lo dispuesto en esta Ley y la situación procedimental del expediente así lo permita.

"Disposición Transitoria Cuarta. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Hasta que se desarrolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico será de aplicación el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía."

En consecuencia, la Revisión del Plan General de Los Barrios, fue tramitado, conforme al Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por ser de aplicación el Decreto 292/1995 y ajustándose a las exigencias del Órgano Ambiental (Declaración Previa y Declaración Definitiva), de lo contrario el Órgano Urbanístico, no lo hubiese aprobado.

Posteriormente, la Jefatura del Estado publica la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, donde se vuelve a trasponer, en su exposición de motivos, la Directiva Europea (2001/42/CE).

No se debe de olvidar que, en Andalucía, no es hasta la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de aguas, Tributaria y de Seguridad y de Sanidad animal (BOJA nº6 de 12/01/2016), cuando se adapta la normativa andaluza a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Se respeta el modelo de autorización ambiental unificada vigente en Andalucía y unifica el procedimiento de evaluación ambiental estratégico de planes y programas.

Pues bien, en marzo de 2015 se publicó el Decreto-ley 3/2015. La referida Ley es el resultado de la tramitación del correspondiente procedimiento legislativo y, en ella, se ha optado por reproducir mayoritariamente el contenido del Decreto-ley.

Esta norma adaptaba la GICA a la Normativa básica estatal, con la finalidad de, por un lado, respetar el modelo de autorización ambiental unificada vigente en Andalucía, y, por otro, unificar el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

Llegados a este punto, es conveniente resaltar varias cuestiones: a). en 2015, la Revisión del Plan General de Los Barrios, contaba con la aprobación definitiva Parcial (abril de 2008), b.) ningún tribunal ha declarado inconstitucional la Ley 7/2007 (GICA) y c.) que hay sentencias sobre la inaplicabilidad de las normas autonómicas por considerar el tribunal sentenciador que la norma autonómica pudiera ser contraria a la estatal, como es el caso de la Sentencia de Toledo (Sentencia del Tribunal Constitucional 98/2016 de 23 de mayo).



A pesar de no ser exigible la Evaluación Ambiental Estratégica de Los Barrios, según se deduce del marco legal de aplicación en el momento de su tramitación, lo cierto es que la documentación ambiental del Plan General de Los Barrios tiene un contenido sustantivo que responde a las exigencias de una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

La principal diferencia entre una evaluación ambiental y la evaluación ambiental estratégica es el análisis relativo a las alternativas, es decir, se precisa valorar la Alternativa 0 (el planeamiento vigente) en relación con otras alternativas de la propuesta. En este sentido, es preciso señalar las siguientes cuestiones:

- l) En el Estudio Ambiental del PGOU (tanto en la fase de aprobación provisional I como la II, y por tanto, en el documento aprobado definitivamente), que es un estudio de 199 páginas se contiene, además de los análisis clásicos de un Estudio Ambiental (entre otros, el estudio y análisis ambiental del territorio afectado; la identificación y valoración de los impactos inducidos, medida de protección, plan de control y seguimiento del planeamiento) los siguientes:
 - 1º) Se describen los antecedentes del EIA en las páginas 9 (dado que la Delegación Provincial emitió la declaración previa de impacto ambiental al documento aprobado inicialmente).
 - 2º) Se realiza un análisis de las determinaciones del PGOU anterior en las páginas 9 (el vigente en aquella fecha). Análisis que se complementa con los análisis incluidos en la Memoria de Información del propio PGOU.
 - 3º) Descripción de los objetivos del nuevo PGOU (páginas 10 a 12).
 - 4º) Análisis del Medio Ambiente Urbano. Diagnóstico de la situación actual, páginas 25 a 99.
 - 5º) Sostenibilidad Urbana (páginas 11), en el que pone de manifiesto la estrategia de Sostenibilidad del PGOU.

6º) Valoración Ambiental de las propuestas del Nuevo Plan: páginas 99 a 199 del Estudio Ambiental.

J) De otra, el Estudio Ambiental forma parte integrante del propio documento del PGOU, que cuenta también con documentación de análisis de las diferentes alternativas consideradas, así:

- En el documento de Memoria General se incluye la Memoria de Información que en su apartado 2.2 se refiere a la "Estructura Urbano Territorial y los condicionantes derivados de los antecedentes de planeamiento, páginas 179 a 316 :
- Finalmente, se encuentra la Memoria de Ordenación, con aproximadamente 387 páginas. En la memoria de ordenación se explicitan las motivaciones de la solución de la alternativa elegida como nuevo modelo urbano-territorial del municipio; por su interés cabe resaltar el capítulo I (páginas 1 a 141) a "La Ordenación Propuesta. Descripción y Justificación".

Por tanto, **un análisis detallado y sistemático (entendiendo que los diversos documentos que integran el PGOU constituyen un todo y único documento), permite concluir que la documentación del PGOU aprobado definitivamente por la Comisión Provincial en abril de 2008, cuenta no sólo con la documentación requerida por la Ley GICA (autonómica) vigente desde 2007 (después de la Aprobación Provisional II) sino de forma sustantiva con la documentación complementaria que singulariza la evaluación ambiental estratégica.**

En primer lugar, **el análisis de la alternativa 0**, desde un punto de vista ambiental, urbanístico y socioeconómico (en especial, los análisis de vivienda y necesidades de suelo para actividades económicas) se contiene en los siguientes apartados y subapartados de la documentación del PGOU (aprobado definitivamente en 2008):

- En el apartado de "análisis de las determinaciones del PGOU" (relativo al anterior vigente) en las páginas 9 del Estudio Ambiental.



- En el subapartado 2.2. "Estructura Urbano Territorial y los condicionantes derivados de los antecedentes de planeamiento, páginas 179 a 316:
- Análisis del Medio Ambiente Urbano. Diagnóstico de la situación actual, páginas 25 a 99 del Estudio Ambiental.

En segundo lugar, **el análisis de la alternativa 1**, correspondiente al nuevo modelo que encerraba tanto la propuesta de revisión de la ordenación incorporada tanto por el acuerdo de aprobación inicial de 18 de junio de 2004 como por el documento ajustado de éste, como consecuencia de la Declaración Previa, que fue el de la Aprobación Provisional I (02 de junio de 2006) en el que se realiza en la Valoración Ambiental de las propuestas del Nuevo Plan: páginas 99 a 199 del Estudio Ambiental

En tercer lugar, **el análisis de la alternativa 2**, que es la propuesta de la modelo incorporada en el documento de Aprobación Provisional II (sometido al trámite de información pública) y adaptado al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y contenida en el conjunto de la Memoria de Ordenación del Documento aprobado provisionalmente en noviembre de 2007.

Hay que precisar que esta valoración de alternativas se incorpora en el documento sobre el que recayó el acuerdo de aprobación definitiva en 2008.

Igualmente el Estudio Ambiental incorpora los contenidos relativos al estudio y análisis ambiental del territorio afectado, la identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa presentada, teniendo presente en dicha valoración especialmente aquellos factores con incidencia en el cambio climático; las medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento, estableciendo condicionantes y recomendaciones tendentes a combatir el cambio climático y finalmente, se incorporan las medidas de control, desarrollo ambiental y seguimiento de planeamiento (página 157 a 199 del Estudio de Impacto Ambiental).

En cualquier caso, cabe recordar que no corresponde poner en duda la resolución de aprobación de 2008, si la misma no fue recurrida y alcanzó firmeza.

La necesidad o no de someter a evaluación ambiental estratégica el PGOU de Los Barrios es una cuestión relacionada con el procedimiento; y es doctrina asentada que no es admisible un recurso indirecto basado en presunta infracción formal del procedimiento de aprobación del instrumento principal.

En base a lo expuesto se propone desestimar la solicitud de que se considere nulo tanto el Documento de Plan General aprobado Definitivamente como su Documento de cumplimiento de la Resolución de abril de 2008.

- **La falta del estudio de sostenibilidad económica.**

Es preciso aclarar que el informe de sostenibilidad no era obligatorio incorporar a la elaboración de la Revisión del Plan General de Los Barrios aprobado en el 2008.

En efecto:

- A nivel estatal, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana es el que establece la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Públicas el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente, el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica. (el artículo 22.4)
- A nivel autonómico, Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), obliga a los instrumentos de planeamiento a incorporar un informe de sostenibilidad económica. (artículo 19.1.3º de la LOUA

En consecuencia, cuando entra en vigor las referidas disposiciones, el Plan General de Los Barrios se encontraba aprobado definitivamente de forma parcial (2008). Luego no puede considerarse como un error de omisión.

Los BARRIOS

MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE LOS BARRIOS

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Revisión PLENO
EN SESIÓN DE 14-12-2020
Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



En este sentido, debe recordarse que según el espíritu de la Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA (instrumentos en curso de aprobación), los planes generales que cuenten con aprobación inicial ya no se verán afectados por alteraciones sobre los contenidos y determinaciones del Plan que vengan exigidos por alteraciones normativas.

En cualquier caso, el PGOU incorpora un Estudio Económico-Financiero muy completo, que incluye, entre otros aspectos, el coste de implantación de infraestructuras del municipio.

En base a lo expuesto **se propone desestimar la alegación.**



6. D FRANCISCO JAVIER FERNANDEZ BLANCO (CASTRILLÓN INVERSIONES INTEGRALES)

RESUMEN:

La alegación trata sobre las siguientes cuestiones:

- Sobre la publicación en el BOP y en BOJA del anuncio de la página web del ayuntamiento de 26 de mayo de 2020 sobre el Documento de Cumplimiento de Los Barrios.
- Sobre la afección cautelar por un trazado alternativo de vía pecuaria propuesta.
- La nulidad del texto de cumplimiento de la resolución y de la aprobación parcial de la Revisión de 2008, por no haber sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.
- La falta del estudio de sostenibilidad económica.

INFORME

- **Sobre el procedimiento llevado a cabo por el Ayuntamiento, en la tramitación del Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008 al PGOU de Los Barrios, por infringir los principios de participación pública y publicidad.**

El Ayuntamiento de Los Barrios ha tramitado el Documento de Cumplimiento de la Resolución del PGOU de los Barrios conforme establece el artículo 32 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y su publicidad, según lo regulado en el artículo 39 de la LOUA.

En efecto, el Documento de Cumplimiento aprobado inicialmente en 2008 fue publicado en el Boletín Oficial (BOP) de Cádiz con fecha 7 de febrero de 2018, en el diario Europa Sur y en el tablón de Anuncios del municipio.

Sin embargo, no fue publicado en el Boja, puesto que, solamente se publicarán los acuerdos de aprobación definitiva que correspondan a la administración de la Comunidad Autónoma, según establece el artículo 41 de la LOUA.

Debe recordarse que según la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio, resulta de plena

aplicación hasta tanto no se apruebe un desarrollo reglamentario autonómico en todo aquello que no se oponga a la LOUA.

Pues bien, los actos trámites de publicidad para información pública de los Planes Generales en formación se regulan por el artículo 128 del citado RPU, que dispone sólo su publicación en el BOP para los municipios de población inferior a 50.000 habitantes, como es el caso de Los Barrios.

De forma complementaria, el Ayuntamiento decidió publicarlo en el Portal de Transparencia con fecha 1 de junio de 2020 y abrir un nuevo período de exposición pública durante un mes. En consecuencia, el Documento de Cumplimiento de la Resolución del PGOU de los Barrios aprobado inicialmente, ha contado con un plazo (2 meses) para que los ciudadanos puedan presentar alegaciones que supera el mínimo legal que marca la LOUA (1 mes). Ha de aclararse que este nuevo periodo no invalida el anterior, sino que lo complementa y amplía.

Así mismo, se constata que el Documento del PGOU de 2008, así como el Documento de Cumplimiento de la Resolución del 2008 (aprobado inicialmente en 2018), se encuentran colgados en el portal de transparencia del ayuntamiento de Los Barrios, siendo accesible a todos los ciudadanos interesados para su consulta.

En consecuencia, no se puede admitir que haya habido un defecto de forma en la tramitación del Documento de Cumplimiento de la Resolución, así como, en su información pública.

- **Sobre la afección cautelar por un trazado alternativo de vía pecuaria propuesta.**

Es preciso aclarar al alegante varias cuestiones:

- En primer lugar, el Documento cuenta con declaración previa de impacto ambiental viable, en la que se validó
- Y, en segundo lugar, que el momento procedimental de tramitación en el que se encuentra el Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, se corresponde con la fase de cumplimiento de una Resolución de Aprobación Definitiva, emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y



Urbanismo (C.P.O.T.U), con fecha 22 de abril de 2008, como se pone de manifiesto en la Memoria del Documento objeto de la presente alegación.

Conviene señalar que las únicas alteraciones que se puedan contemplar en el Documento de cumplimiento de la Resolución, tienen que venir motivadas por el cumplimiento estricto de la Resolución de 2008, dado que en este ámbito territorial el PGOU de 2008 es vigente y la propuesta del alegante, de aceptarse, supondría modificar el planeamiento en vigor por un procedimiento no previsto legalmente.

- **La nulidad del texto de cumplimiento de la resolución y de la aprobación parcial de la Revisión de 2008, por no haber sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.**

No corresponde poner en duda la resolución de aprobación de 2008, si la misma no fue recurrida y alcanzó firmeza.

En cualquier caso, cabe recordar cuáles son las fechas más relevantes en el proceso de tramitación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Los Barrios:

- El **27 de septiembre de 2002**, se aprueba el **Avance** del Plan General de Los Barrios y se publica en el BOP de la Provincia de Cádiz nº240 de fecha 16 de octubre de 2002.
- El **18 de junio de 2004** se **Aprueba Inicialmente** el Plan General de Los Barrios y se publica en el BOP de la provincia de Cádiz nº185 de fecha 10 de agosto de 2004, este Documento incorpora un Estudio de Impacto Ambiental y fue el modelo de ordenación que sirvió de referencia a la administración competente en materia de medio ambiente para elaborar la Declaración Previa de Impacto Ambiental
- El **02 de junio de 2006** se aprueba provisionalmente (Aprobación Provisional I) el Plan General de Ordenación Urbanística y fue remitido a la Consejería competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva. Es preciso recordar que durante esas fechas se estaba tramitando el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), que entraría en vigor el 30 de diciembre de 2006, es decir, dos meses después de la

aprobación provisional del PGOU de Los Barrios. Este documento de ordenación territorial fue utilizado por la Comisión para evaluar el Documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, conforme, al cumplimiento de los límites al crecimiento que establecía la Norma 45 del POTA, entre otras cuestiones.

El acatamiento de la Comisión de las determinaciones del POTA, provocó que el PGOU de Los Barrios aprobado provisionalmente no fuera aprobado definitivamente por la COPUTU y dejado en suspenso. Por esta razón, el ayuntamiento se vio obligado a elaborar un nuevo Documento para Aprobación Provisional, que diera cumplimiento a la Normas 45 del POTA.

- Posteriormente, el Ayuntamiento, elaboró un Documento de Plan General para nueva Aprobación Provisional (Aprobación Provisional II), que diese respuesta a esta situación sobrevenida al planeamiento general como consecuencia del cumplimiento de las determinaciones del POTA. Pues bien, con fecha **5 de noviembre de 2007**, el Ayuntamiento aprueba Provisionalmente, por segunda vez, el Plan General de Los Barrios, igualmente fue publicado en el BOP de la provincia de Cádiz, nº216 Documento que fue remitido a la Comisión Provincial de Cádiz para su aprobación definitiva.
- Con fecha **14 de febrero de 2008** la Consejería de Medio Ambiente emite **Declaración Ambiental Viable** a efectos ambientales la Revisión del PGOU de Los Barrios, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de protección ambiental, y en los artículos 9,1,25 y 27 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Con fecha 22 de abril de 2008, publicada en el BOP nº 131 de 3 de julio de 2008, la Comisión Provincial aprueba definitivamente de forma parcial, el Plan General de Los Barrios, dejando en suspenso una serie de determinaciones. No hay que olvidar que el Ayuntamiento también publica las Normas Urbanísticas del Plan General, en consecuencia, las determinaciones del Plan General no suspendidas siguen en vigor desde el 2008.

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
 Provisionalmente PLENO
 EN SESIÓN DE 14-12-2020
 SECRETARÍA GENERAL

La Ley 7/2007 de 9 julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), entrada en vigor el 20 de enero de 2008., y viene a cumplimentar la Ley estatal 9/2006 y la Directiva 201/42/CE, de 27 de junio de 2001.

Es decir, la entrada en vigor de la GICA se produce un año después de la Aprobación Provisional I. Donde el modelo de ordenación estaba pendiente de validación por la administración competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y dos meses después que el ayuntamiento aprobase el Documento de Aprobación Provisional II.

Y en sus disposiciones transitorias segunda y cuarta de la GICA se establece:

"Disposición Transitoria Segunda. Procedimiento en curso

Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley para la aprobación, autorización o evaluación ambiental de las actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la misma continuarán su tramitación conforme a la normativa que les era de aplicación en el momento de su iniciación, salvo que el interesado solicite su transformación conforme a lo dispuesto en esta Ley y la situación procedimental del expediente así lo permita.

"Disposición Transitoria Cuarta. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Hasta que se desarrolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico será de aplicación el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía."

En consecuencia, la Revisión del Plan General de Los Barrios, fue tramitado, conforme al Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por ser de aplicación el Decreto 292/1995 y ajustándose a las exigencias del Órgano Ambiental (Declaración Previa y Declaración Definitiva), de lo contrario el Órgano Urbanístico, no lo hubiese aprobado.

Posteriormente, la Jefatura del Estado publica la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, donde se vuelve a trasponer, en su exposición de motivos, la Directiva Europea (2001/42/CE.

No se debe de olvidar que, en Andalucía, no es hasta la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de aguas, Tributaria y de Seguridad y de Sanidad animal (BOJA nº6 de 12/01/2016), cuando se adapta la normativa andaluza a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Se respeta el modelo de autorización ambiental unificada vigente en Andalucía y unifica el procedimiento de evaluación ambiental estratégico de planes y programas.

Pues bien, en marzo de 2015 se publicó el Decreto-ley 3/2015. La referida Ley es el resultado de la tramitación del correspondiente procedimiento legislativo y, en ella, se ha optado por reproducir mayoritariamente el contenido del Decreto-ley.

Esta norma adaptaba la GICA a la Normativa básica estatal, con la finalidad de, por un lado, respetar el modelo de autorización ambiental unificada vigente en Andalucía, y, por otro, unificar el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

Llegados a este punto, es conveniente resaltar varias cuestiones: a). en 2015, la Revisión del Plan General de Los Barrios, contaba con la aprobación definitiva Parcial (abril de 2008), b.) ningún tribunal ha declarado inconstitucional la Ley 7/2007 (GICA) y c.) que hay sentencias sobre la inaplicabilidad de las normas autonómicas por considerar el tribunal sentenciador que la norma autonómica pudiera ser contraria a la estatal, como es el caso de la Sentencia de Toledo (Sentencia del Tribunal Constitucional 98/2016 de 23 de mayo).

A pesar de no ser exigible la Evaluación Ambiental Estratégica de Los Barrios, según se deduce del marco legal de aplicación en el momento de su tramitación, lo cierto es que la documentación ambiental del Plan General de Los Barrios tiene un contenido sustantivo que responde a las exigencias de una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.



La principal diferencia entre una evaluación ambiental y la evaluación ambiental estratégica es el análisis relativo a las alternativas, es decir, se precisa valorar la Alternativa 0 (el planeamiento vigente) en relación con otras alternativas de la propuesta. En este sentido, es preciso señalar las siguientes cuestiones:

K) En el Estudio Ambiental del PGOU (tanto en la fase de aprobación provisional I como la II, y por tanto, en el documento aprobado definitivamente), que es un estudio de 199 páginas se contiene, además de los análisis clásicos de un Estudio Ambiental (entre otros, el estudio y análisis ambiental del territorio afectado; la identificación y valoración de los impactos inducidos, medida de protección, plan de control y seguimiento del planeamiento) los siguientes:

- 1º) Se describen los antecedentes del EIA en las páginas 9 (dado que la Delegación Provincial emitió la declaración previa de impacto ambiental al documento aprobado inicialmente).
- 2º) Se realiza un análisis de las determinaciones del PGOU anterior en las páginas 9 (el vigente en aquella fecha). Análisis que se complementa con los análisis incluidos en la Memoria de Información del propio PGOU.
- 3º) Descripción de los objetivos del nuevo PGOU (páginas 10 a 12).
- 4º) Análisis del Medio Ambiente Urbano. Diagnóstico de la situación actual, páginas 25 a 99.
- 5º) Sostenibilidad Urbana (páginas 11), en el que pone de manifiesto la estrategia de Sostenibilidad del PGOU.
- 6º) Valoración Ambiental de las propuestas del Nuevo Plan: páginas 99 a 199 del Estudio Ambiental.

L) De otra, el Estudio Ambiental forma parte integrante del propio documento del PGOU, que cuenta también con documentación de análisis de las diferentes alternativas consideradas, así:

- En el documento de Memoria General se incluye la Memoria de Información que en su apartado 2.2 se refiere a la "Estructura Urbano Territorial y los condicionantes derivados de los antecedentes de planeamiento, páginas 179 a 316 :
- Finalmente, se encuentra la Memoria de Ordenación, con aproximadamente 387 páginas. En la memoria de ordenación se explicitan las motivaciones de la solución de la alternativa elegida como nuevo modelo urbano-territorial del municipio; por su interés cabe resaltar el capítulo I (páginas 1 a 141) a "La Ordenación Propuesta. Descripción y Justificación".

Por tanto, **un análisis detallado y sistemático (entendiendo que los diversos documentos que integran el PGOU constituyen un todo y único documento), permite concluir que la documentación del PGOU aprobado definitivamente por la Comisión Provincial en abril de 2008, cuenta no sólo con la documentación requerida por la Ley GICA (autonómica) vigente desde 2007 (después de la Aprobación Provisional II) sino de forma sustantiva con la documentación complementaria que singulariza la evaluación ambiental estratégica.**

En primer lugar, **el análisis de la alternativa 0**, desde un punto de vista ambiental, urbanístico y socioeconómico (en especial, los análisis de vivienda y necesidades de suelo para actividades económicas) se contiene en los siguientes apartados y subapartados de la documentación del PGOU (aprobado definitivamente en 2008):

- En el apartado de "análisis de las determinaciones del PGOU" (relativo al anterior vigente) en las páginas 9 del Estudio Ambiental.
- En el subapartado 2.2. "Estructura Urbano Territorial y los condicionantes derivados de los antecedentes de planeamiento, páginas 179 a 316:
- Análisis del Medio Ambiente Urbano. Diagnóstico de la situación actual, páginas 25 a 99 del Estudio Ambiental.

En segundo lugar, **el análisis de la alternativa 1**, correspondiente al nuevo modelo que encerraba tanto la propuesta de revisión de la ordenación incorporada tanto por el acuerdo de aprobación inicial de 18 de junio de 2004 como por el



documento ajustado de éste, como consecuencia de la Declaración Previa, que fue el de la Aprobación Provisional I (02 de junio de 2006) en el que se realiza en la Valoración Ambiental de las propuestas del Nuevo Plan: páginas 99 a 199 del Estudio Ambiental

En tercer lugar, **el análisis de la alternativa 2**, que es la propuesta de la modelo incorporada en el documento de Aprobación Provisional II (sometido al trámite de información pública) y adaptado al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y contenida en el conjunto de la Memoria de Ordenación del Documento aprobado provisionalmente en noviembre de 2007.

Hay que precisar que esta valoración de alternativas se incorpora en el documento sobre el que recayó el acuerdo de aprobación definitiva en 2008.

Igualmente el Estudio Ambiental incorpora los contenidos relativos al estudio y análisis ambiental del territorio afectado, la identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa presentada, teniendo presente en dicha valoración especialmente aquellos factores con incidencia en el cambio climático; las medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento, estableciendo condicionantes y recomendaciones tendentes a combatir el cambio climático y finalmente, se incorporan las medidas de control, desarrollo ambiental y seguimiento de planeamiento (página 157 a 199 del Estudio de Impacto Ambiental).

En cualquier caso, cabe recordar que no corresponde poner en duda la resolución de aprobación de 2008, si la misma no fue recurrida y alcanzó firmeza.

La necesidad o no de someter a evaluación ambiental estratégica el PGOU de Los Barrios es una cuestión relacionada con el procedimiento; y es doctrina asentada que no es admisible un recurso indirecto basado en presunta infracción formal del procedimiento de aprobación del instrumento principal.

En base a lo expuesto se propone desestimar la solicitud de que se considere nulo tanto el Documento de Plan General aprobado Definitivamente como su Documento de cumplimiento de la Resolución de abril de 2008.

• **La falta del estudio de sostenibilidad económica.**

Es preciso aclarar que el informe de sostenibilidad no era obligatorio incorporar a la elaboración de la Revisión del Plan General de Los Barrios aprobado en el 2008.

En efecto:

- A nivel estatal, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana es el que establece la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Públicas el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente, el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica. (el artículo 22.4)
- A nivel autonómico, Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), obliga a los instrumentos de planeamiento a incorporar un informe de sostenibilidad económica. (artículo 19.1.3º de la LOUA)

En consecuencia, cuando entra en vigor las referidas disposiciones, el Plan General de Los Barrios se encontraba aprobado definitivamente de forma parcial (2008). Luego no puede considerarse como un error de omisión.

En este sentido, debe recordarse que según el espíritu de la Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA (instrumentos en curso de aprobación), los planes generales que cuenten con aprobación inicial ya no se verán afectados por alteraciones sobre los contenidos y determinaciones del Plan que vengan exigidos por alteraciones normativas.

En cualquier caso, el PGOU incorpora un Estudio Económico-Financiero muy completo, que incluye, entre otros aspectos, el coste de implantación de infraestructuras del municipio.

Por todo ello, **se propone desestimar la alegación.**



7. D.CARLOS MARTÍN DE OLIVA ALVAREZ Y DON FERNANDO DE OLIVA LAVAREZ (EL PATRÓN, S.L.)

RESUMEN:

El alegante solicita que los terrenos de su propiedad puedan ser utilizados como vertederos:

INFORME

Conviene recordar que el objetivo y finalidad del Documento de Cumplimiento de la Resolución es subsanar aquellas determinaciones del PGOU de 2008, que quedaron suspendidas en la Resolución de 2008.

Pues bien, las disposiciones establecidas en el PGOU de 2008 sobre los suelos no urbanizables localizados en el entorno del Complejo Medioambiental Sur de Europa, no se encuentra cuestionada por la Resolución de la C.P.O.T.U de 2008. Por ello, habiendo transcurrido más de una década desde la citada Resolución, no procede instar, durante la elaboración de un Documento de Cumplimiento de la Resolución, nuevas determinaciones urbanísticas que no devengan del cumplimiento estricto de la Resolución, que no es el caso, , dado que en este ámbito territorial el PGOU de 2008 es vigente y la propuesta del alegante, de aceptarse, supondría modificar el planeamiento en vigor por un procedimiento no previsto legalmente.

Por ello, **se propone desestimar la alegación.**

