



Fecha: 05 de mayo de 2008

Ref.: AMD/JBS/EMG

Asunto: Rdo. Acuerdo C.P.O.T.U. de fecha  
22/04/2008  
(Punto 03).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS  
SR. ALCALDE-PRESIDENTE  
PLAZA DE LA IGLESIA, Nº 1  
**11370 - LOS BARRIOS**

**PUNTO Nº 3.-** Vista la documentación correspondiente al expediente administrativo y documento técnico del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 5 de noviembre de 2007 y 31 de marzo de 2008; visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 18 de abril 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 y modifica el Decreto 202/2004, por el que establece la estructura orgánica de la Consejería, la Comisión, por unanimidad, **Acuerda:**

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 5 de noviembre de 2007 y 31 de marzo de 2008, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**SEGUNDO.-** Quedan suspendidas las determinaciones del Plan General que figuran como Anexo 1 del presente acuerdo, en tanto no sean objeto de subsanación de deficiencias.

**TERCERO.-** El Ayuntamiento de Los Barrios deberá elaborar un Documento de Cumplimiento y Texto Refundido que tras los trámites legales oportunos, inclusive información pública si introduce modificaciones sustanciales y los correspondientes informes sectoriales, lo elevará de nuevo a esta Comisión para su aprobación, si procede. Este Documento deberá contener la subsanación de todas las consideraciones formuladas en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 18 de abril de 2008, y que se recogen en el Anexo 1 del presente acuerdo.

## ANEXO 1

**Se suspenden las siguientes determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios que deberán ser objeto de subsanación de deficiencias:**

### 1.1. Respecto a la incidencia territorial

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 ejecutando la duplicación del nudo de Guadacorte.

## **1.2. A la clasificación del suelo**

### **SUELO NO URBANIZABLE**

El art. 12.1.6.2 del Título III de las Normas Urbanísticas, donde se recogen las directrices para evitar la formación de núcleos de población en el Suelo No Urbanizable, deberá contener, conforme a las Normas de Aplicación en Suelo No Urbanizable establecidas en las NNSS Municipales, de carácter complementario, la separación mínima de 500 m respecto de cualquier núcleo de población existente de las edificaciones o instalaciones implantadas en este tipo de suelo.

Referente al 12.2.6.3.A del Título III de las Normas Urbanísticas, los porcentajes de edificabilidad establecidos en este artículo resultan muy elevados, teniendo en cuenta que se trata de la implantación de un uso en Suelo No Urbanizable, caracterizado por una densidad edificatoria muy baja. Deberán por tanto disminuirse dichas edificabilidades.

Referente al art. 12.2.6.3.B del Título III de las Normas Urbanísticas, que permite la implantación condicionada de Grandes Industrias en Suelo No Urbanizable, la condición de separación de al menos 1.000 m del suelo urbano o del urbanizable con uso global residencial debe ampliarse para suelos urbanos o urbanizables con cualquier uso. Asimismo, los porcentajes de edificabilidad establecidos en este artículo deben reducirse.

El apartado "d" del art.12.2.7.5 del Título III de las Normas Urbanísticas establece que para la implantación de campo de golf y las edificaciones complementarias a ellos vinculados, no serán exigibles las normas establecidas con carácter general en el Plan General sobre eliminación de riesgos de formación de núcleo de población, relativas a separación a los suelos urbanos y urbanizables y otras edificaciones existentes. Este apartado se encuentra en contradicción con lo establecido en el art. 52.6.a) de la LOUA. Este apartado por tanto, deberá eliminarse.

Respecto al art.12.2.8. del Título III de las Normas Urbanísticas, se considera que la parcela mínima establecida, fijada en 6 Ha en secano y 3 Ha en regadío, resulta insuficiente para precisar la implantación de una vivienda vinculada a la explotación.

En este sentido, la Sección Cuarta del Capítulo II de la Instrucción sobre el Régimen del Suelo No Urbanizable y las Actuaciones en dicha clase de suelo según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que "los terrenos deben tener una superficie de dimensiones suficientes que justifiquen el desarrollo de la actividad agrícola, forestal o ganadera y la necesidad de una vivienda vinculada a ese destino. Por tanto, en ningún caso puede tratarse de la parcela mínima que señala la normativa agraria, dado que ésta es a los únicos efectos de explotación. Tampoco se trataría de las dimensiones de explotaciones de carácter habitual, dado que éstas no precisarían la existencia de una vivienda vinculada para su normal explotación."

En base a esto, la parcela mínima deberá aumentarse y justificar que las nuevas dimensiones propuestas cumplen con lo establecido en el art. 52.1.B).b) de la LOUA.

Por otro lado, referente al trazado del Sistema General Viario de Nivel Interurbano B-6 que discurre por la Vega de los ríos Guadacorte y Palmones (SNU), éste quedará condicionado al dictamen del Ministerio de Fomento, ya que su trazado ha sido alterado desde el último informe emitido por este organismo.

#### SUELO URBANIZABLE

Respecto a las condiciones de sectorización establecidas en el art.11.2.2 del Plan General, hay que señalar que, en base a lo determinado en el art 45 del POT, dichos sectores no podrán sectorizarse hasta que no haya transcurrido un período de al menos 8 años, o bien hasta que el correspondiente Plan de Ordenación del Territorio Subregional los califique como Ámbitos de Interés Supramunicipal. Este aspecto deberá quedar recogido en la normativa del Plan General y en las fichas de los sectores correspondientes.

Respecto al Sistema General ubicado en la Vega de los ríos Palmones y Guadacorte, existe una contradicción entre la consideración que de este se hace en el apartado 4 del art. 12.2.8. del Título XI del Plan General y el Plano O.07 "Ordenación Completa", no apareciendo además recogido en las fichas urbanísticas correspondientes.

En el primero aparece como SG adscrito a los ámbitos de Suelo de Reserva (SUNS-3 y SUNS-4), mientras que en el plano referido, el propio SG aparece grafado como parte del SUNS-3, por lo que se trataría de un SG incluido en este sector.

Debe aclararse por tanto este aspecto, ya que en ningún caso se podría admitir un SG incluido en el sector y separado físicamente del mismo. Por otro lado, dado que el SG se ubica en una zona inundable, conforme al art. 46.1.i de la LOUA, no podría ser clasificado como Suelo Urbanizable.

En los sectores SUS-2, SUS-3 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 desarrollo de 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.

En cuanto al sector SUS 6 "Nueva entrada a Palmones", 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 nº 3, 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.

#### SUELO URBANO

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 art.45.1 de la LOUA y a los criterios de crecimiento establecidos por el POT.

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 art.17 de la LOUA, debiendo cuestionarse el ámbito delimitado.

No se justifica la clasificación como Suelo Urbano No Consolidado el área definida como A.R.I. 5 "Asentamiento Pozo Marín", ya que no reúne los requisitos establecidos en el art.45 de la LOUA para Suelo Urbano. Este área deberá quedar integrada en el sector SUNS-1.

Por otro lado, 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.

Respecto a la ordenación pormenorizada, en el art. 6.7.15 "Condiciones particulares de las Zonas Verdes Locales" y art. 6.7.16. "Condiciones Particulares de los Parques Urbanos", deberán reducirse los porcentajes de ocupación establecidos para instalaciones de usos complementarios en estas Zonas Verdes, ya que resultan elevadas para este tipo de uso y pueden llegar a influir negativamente en el desarrollo de este uso e invalidar su función, incumpliendo el art. 49 del Reglamento de Planeamiento.

### **1.3. Respecto a los Informes Sectoriales.**

#### **Declaración de Impacto Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente**

Con fecha 14 de febrero de 2008 la Consejería de Medio Ambiente emite Declaración de Impacto Ambiental Viable, realizando no obstante las siguientes puntualizaciones:

1. 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 Ley GICA.
2. 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 zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústica, 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.
3. El art. 12.2.8 de las Normas Urbanísticas "Uso de vivienda agropecuaria" contempla, en su apartado de 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 mantener las 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.

4. 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.
5. Deberá modificarse lo establecido en la Disposición Transitoria quinta, al objeto de adecuar la misma a lo establecido en la Ley 22/88 de 28 de julio 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 del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Del mismo modo, la citada disposición debe contemplar lo indicado para esta clase de situaciones en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas. En este sentido, 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 22/88.

6. El sector SUS – 7 Parque Tecnológico afecta al Hábitat de Interés Comunitario de Bosques de Olea y Ceratonia (Código 9320). Por ello, la red de espacios libres del sector deberá asegurar la preservación de dichos hábitats, para lo cual los instrumentos que permitan el desarrollo de estos espacios deberán contar con informe vinculante de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.
7. 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 quercineas con matorrales existentes en el Sector, las cuales deberán quedar obligatoriamente integradas en dicho sistema.
8. Las fichas del suelo no urbanizable en las que se permitan los usos industriales deberán indicar que los mismos deberán tramitarse de acuerdo a lo establecido en el art. 12.1.7 de las Normas urbanísticas.
9. En relación a las vías pecuarias del término municipal, las seis alternativas presentadas en el plan general se consideran aceptables. Las alternativas I, II, V y VI son de nuevo trazado, y las número III y IV se forman añadiéndole una franja a las vías pecuarias Cordel del Jaramillo a Tarifa y Vereda del Estudiante.
10. En el documento presupuestario del Plan General deberá estar contemplada la partida económica destinada para 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.
11. En referencia a 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 2ª del capítulo IV, del título I del Reglamento, es decir, quedan exceptuados de su restitución con trazado 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 2ª, tendrá la consideración de Suelo no Urbanizable de Especial Protección.

12. 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.
13. Una vez analizado el documento de aprobación provisional, y debido a la gran fragilidad del medio en la zona representada por la vega de los ríos Guadacorte y Palmones, y la proximidad a la Zona de Importancia Comunitaria "Marismas del Río Palmones", 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 Organismos 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 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.

El Documento de Cumplimiento que se redacte deberá dar respuesta a los anteriores condicionantes y ser sometido nuevamente al informe sectorial de este Organismo.

### **Informe de la Consejería de Cultura**

Con fecha 12 de diciembre de 2008 la Consejería de Cultura emite Informe, realizando las siguientes observaciones:

Cabe destacar que los BIC declarados y descritos en los antecedentes, siguen sin presentar ficha pormenorizada dentro del catalogo incluido en las Normas Urbanísticas.

En estas fichas, debe indicarse claramente su rango legal e incluir dentro de las condiciones de protección, que al tratarse de Bienes de Interés Cultural 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.

Por último mencionar que el plano "C.01. Elementos Catalogados", Libro IV Planos Sectoriales, presenta ciertas alteraciones con respecto al listado de elementos catalogados de las Normas Urbanísticas, concretamente casa en la calle Santísimo 25 (plano calle Santísimo 18) y la casa en calle de la Reina 31 (plano calle de la Reina 29). Por otro lado dentro del mismo Título VIII en el Artículo 8.4.11.2 hay que destacar que no se exceptúa el solicitar autorización en ningún caso sobre un BIC declarado o incoado, así como en su entorno.

#### Protección arqueológica

A continuación describimos las cuestiones que no se han subsanado y que detallamos en el anterior informe:

Respecto a la Memoria General (DOCUMENTO I):

En relación al Libro I, apartado II referente a INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO, epígrafe 1 "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 los yacimientos. Deberían aparecer englobadas en un solo punto, dado que las cuevas no dejan de ser en si 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.

Así mismo, aparecen como áreas relevantes los yacimientos arqueológicos, no obstante no se marcan áreas de protección para los mismos, ya que se ubican en 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.

Libro II, apartado III referente a DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA, epígrafe 3 "LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO", punto 3.3.1 "LA REGULACIÓN ESTATAL DEL SUELO NO URBANIZABLE", se describe que tipo de suelo tendrá la condición de no urbanizable. Este punto en general es extremadamente importante, ya que considera suelo "no urbanizable" a aquellos que contienen valores arqueológicos, no obstante, 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" se propone como área de protección un radio de 150 m., en nuestra opinión podría resultar insuficiente dada la posible magnitud de muchos yacimientos. 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.

Libro II, apartado III referente a DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA, epígrafe 6 "LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE", punto 6.3 "DETERMINACIONES PARTICULARES DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS", en el apartado h) se especifican las condiciones particulares de protección y utilización de los terrenos localizados en los ámbitos calificados de Yacimientos Arqueológicos, en concreto, se prohíben una serie de actividades. Este apartado tampoco se ha modificado, insistimos que en general debería 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.

En el Libro II, apartado III referente a DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA, epígrafe 7 "LAS NORMAS DE PROTECCIÓN", punto 7.4. "PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO", se hace referencia en este punto a la realización de una carta Arqueológica, incidimos en la importancia de la elaboración de dicha carta. Estamos conforme con las modificaciones realizadas, no obstante, se debería completar el penúltimo párrafo de la Pág. 281. Con respecto al apartado "NIVELES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO", en principio estamos conformes con las directrices plasmadas en el documento, sin embargo, insistimos en la realización de una Carta Arqueológica donde se desarrollen los conceptos. Recordamos con respecto a los niveles de protección, los elementos pertenecientes a arquitectura militar son por su naturaleza, un B. I. C.

(Bien de Interés Cultural), máxima protección que da el estado español a un elemento de Patrimonio, según la Ley de Patrimonio Histórico Español, en la disposición adicional segunda, donde se consideran de Interés Cultural los bienes a que se contraen el Decreto de 22 de abril de 1949. Por tanto, aquellas estructuras militares como la "Torre de Entrerrios" deberán pasar al Nivel 1.

El Documento de Cumplimiento que se redacte deberá dar respuesta a los anteriores condicionantes y ser sometido nuevamente al informe sectorial de este Organismo.

### **Informe de la Dirección General de Costas**

Con fecha 11 de abril de 2008, la Dirección General de Costas emite informe, en el que se señalan los siguientes condicionantes:

- 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. De igual forma debería incorporarse a las hojas 63 y 74 y al frente de la margen derecha del río Guadarranque (hojas 17,18,23,24 y 33).

Así mismo, desde el propio Plan General se deberían establecer medidas que a medio/largo programaran, en la medida de lo posible, la eliminación paulatina de la ocupación de la servidumbre de protección.

- Se aprecia escasez de zonas de aparcamiento público en las zonas próximas a la ribera del mar, quedando la accesibilidad al litoral prácticamente limitada al tránsito peatonal. En cumplimiento del artículo 28.2 y 30.1.a de la Ley 22/88 de Costas, desde el propio Plan General se deberían establecer medidas que a medio/largo plazo proporcionan la creación de plazas de aparcamiento público, tanto en el suelo urbanizable como en el urbano.

- La zona de influencia de 50 metros no se refleja en todos los planos. Se deberá justificar en las fichas urbanísticas de los sectores urbanizables dentro de la zona de influencia lo determinado en el art. 30 de la Ley 22/88 de Costas y 58 de su Reglamento.

- Como no se aportan los planos de infraestructuras este punto no se ha podido comprobar; por consiguiente se reitera lo determinado en el informe anterior:

"En el Plano Sectorial S.03, de redes generales de abastecimiento y saneamiento, aparece representado un colector propuesto en la margen izquierda del río Palmones, justo después de la confluencia con el Arroyo Guadacorte. Según lo dispuesto en el artículo 44.6 de la Ley 22/88 de Costas, incorporado en la Normativa Urbanística del Plan en el artículo 8.2.14-6, el colector deberá quedar emplazado fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. Este extremo no queda claro en el mencionado plano S.03, al no aparecer representada gráficamente la delimitación del Dominio Público Marítimo-Terrestre y sus zonas de servidumbre, por lo que deberá aclararse".

- En relación con el viario de acceso a Palmones, esta Dirección General considera conveniente el estudio de un acceso más directo ampliando alguna de las estructuras existentes.

Una vez sean tenidas en cuenta las consideraciones indicadas, se remitirá nuevamente a informe de esta Delegación General el expediente completo y diligenciado del Plan General, con carácter previo a la aprobación definitiva del mismo.

Posteriormente se recibe Oficio de la Dirección General de Costas con el siguiente contenido:



“Como continuación del Informe de esta Dirección General de Costas al Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Los Barrios (Cádiz) y a la vista del escrito remitido por el Ayuntamiento de la dicha localidad mediante el que se asumen las consideraciones establecidas en el citado informe, manifiesta la urgencia que para el municipio tiene la aprobación del PGOU y propone y se compromete a que “las consideraciones indicadas serán incorporadas en el documento de cumplimiento que se deberá redactar como consecuencia de la Resolución Provincial que aprueba definitivamente el Planeamiento General”, esta Dirección General informa favorablemente dicha propuesta, debiendo remitirse para constancia el citado documento de cumplimiento, debidamente diligenciado”.

Por tanto, el Documento de Cumplimiento que se redacte deberá dar respuesta a los anteriores condicionantes y ser sometido nuevamente a informe por parte de esa Dirección General.

### **Informe de la Agencia Andaluza del Agua**

Con fecha 10 de enero de 2008, la Agencia Andaluza del Agua emite informe, realizando una serie de observaciones que deben ser subsanadas.

Posteriormente, con fecha 28 de enero de 2008, este Organismo emite un nuevo informe favorable, si bien se establecen las siguientes consideraciones:

“(…) 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. No obstante, de acuerdo con el documento presentado por el Ayuntamiento el 25 de enero de 2008, nº de registro de entrada 1091, los mismos se determinarán en figuras de Planeamiento posteriores, mediante los correspondientes estudios hidrológicos e hidráulicos, teniéndose en cuenta que el Dominio Público Hidráulico no podrá computar en la superficie total de los sectores al ser suelo no urbanizable.

En cuanto a los recursos hídricos, en la zona que nos ocupa son gestionados por la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar, y según el referido documento presentado, el Ayuntamiento cuenta con los necesarios para el desarrollo del Plan General”.

El Documento de Cumplimiento que se redacte deberá dar respuesta a los anteriores condicionantes y ser sometido nuevamente al informe sectorial de este Organismo.

### **Informe de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte**

La Consejería de Turismo, Comercio y Deporte emite, 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 la Ordenación turística aplicable:

#### “Cuestiones Generales

En relación a los campos de golf, deberá estarse a lo dispuesto en el Decreto 43/2008, de 12 de febrero.

Se aprecia que el documento contempla con carácter general las figuras de alojamiento turístico previstas en la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, salvo la de APARTAMENTOS TURÍSTICOS. Quizá

fuera conveniente detallar sus posibles implantaciones y limitaciones, especialmente, en este último caso, para los apartamentos turísticos en la modalidad de conjunto en suelo terciario.

Se estima que en suelo no urbanizable debería prohibirse expresamente las VIVIENDAS TURÍSTICAS DE ALOJAMIENTO RURAL y las VIVIENDAS TURÍSTICAS VACACIONALES.

Memoria general. Información, análisis y diagnóstico (C. Las actividades en suelo no urbanizables)

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. Con carácter general, sería de interés que estos extremos se volcaran en el Plan en todas las determinaciones para el suelo no urbanizable.

Memoria general. Información, análisis y diagnóstico (4.2. Conclusiones relativas a la estructura y forma general del territorio)

*... destacando por su carácter estratégico la posibilidad de implantación de actividades ligadas con el ocio y el turismo (campamentos, albergues e instalaciones hoteleras).*

Mejor: *campamentos de turismo, casas rurales y establecimientos hoteleros modalidad rural* (los albergues son una especialidad de establecimiento hotelero rural, entre otras posibles).

Memoria general. La ordenación propuesta.

Sustituir *hoteles* por *establecimientos hoteleros*. En general, en todo el cuerpo del documento, salvo que se refiera exclusivamente a este grupo hotelero.

Memoria general. La ordenación propuesta (C. Activación de los recursos naturales del T.m. / 3. Recursos turísticos).

Establece por un lado un número máximo de 3 plazas alojativas por Ha pero posteriormente *ofrece* 150 plazas por 1/2 Ha.

Entendemos que estos parámetros deberían ponerse en relación con el artículo 37.2 del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, en el caso de no urbanizable (como según parece).

Memoria general. La ordenación propuesta. (Usos en suelo no urbanizable de preservación de su carácter natural o rural).

Sustituir *hoteles* por *establecimientos hoteleros*.

Contempla únicamente "Hoteles", no, p.e., "Casas Rurales".

Normas urbanísticas (Subsector 2.2: Acebuchales).

No conocemos el territorio, pero 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 (artº 37.2): parcela mínima de 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.

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.

#### Memoria general. Programación y estudio de viabilidad económica.

*En este sentido se recuerda que es (sic) la construcción de Palacios de congresos se realiza principalmente por la Consejería de Turismo...*

Suprimir.

#### Normas urbanísticas. XII Régimen del suelo urbanizable.

a.3. *Hotelero, solo en las categorías* (No lo indica; en cualquier caso, debería referir Grupo y Categoría).

Donde dice *4.establecimientos hoteleros rurales* debe decir *4.Establecimientos de alojamiento turístico rurales.*

Donde dice *Hoteles rurales* debe decir *Establecimientos hoteleros rurales.*"

El Documento de Cumplimiento que se redacte deberá dar respuesta a los anteriores condicionantes y ser sometido nuevamente a informe por parte de ese Organismo

#### **Informe de la Dirección General de Carreteras**

Con fecha 11 de diciembre de 2007, la Dirección General de Carreteras emite informe, realizando una serie de observaciones que deben ser subsanadas.

#### En el aspecto normativo

No se encuentra a lo largo del documento recibido, en ninguno de los epígrafes adecuados "1.1.1.2. La realidad infraestructural", "1.3.2. Los sistemas de articulación territorial" y "2. Descripción, justificación y demostración de la suficiencia de los sistemas generales -2.1 Sistema general viario" referencias a la normativa estatal de carreteras y sus zonas de defensa y protección.

#### En relación con el estado actual de la Red de Carreteras del Estado

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.

El límite de suelo urbano, en sus diversos usos, se lleva a los límites de desmonte y terraplenes existentes.

#### En relación con actuaciones futuras de la Red de Carreteras del Estado

En el término municipal de Los Barrios, cabe indicar que actualmente la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento está redactando dos Estudios Informativos que afectan al

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

Así, como puede verse en el plano que se acompaña, el Estudio E.I.1- CA-11 finaliza, pese a denominarse Algeciras por cuestiones prácticas, en el término municipal de Los Barrios, con un gran Enlace que conectará la futura variante de Algeciras tanto con la A-7, de competencia estatal, como con la A-381, de competencia autonómica.

A partir de este Enlace, el Estudio Informativo E.I.1-CA-11 plantea dos variantes al actual desarrollo de la A-7 por el Campo de Gibraltar, opciones A1 y B1, en el Plano de Condicionantes que se acompaña, siendo la opción A1 la elegida como Opción Seleccionada provisional.

Todas estas infraestructuras, han sido informadas por el Ayuntamiento de Los Barrios en los correspondientes periodos de alegaciones de la información pública.

Por todo ello, una vez se produzca la Aprobación Definitiva de los Estudios Informativos E.I.1-CA-11 y E.I.1-CA-12, se deberá efectuar la oportuna reserva de terreno de la Opción Seleccionada definitiva, tanto de la zona ocupada por la propia autovía, como por las zonas de defensa de las carreteras indicada en el Artículo 20 y siguientes de la Ley 25/1988 de Carreteras.

El Documento de Cumplimiento que se redacte deberá ser sometido nuevamente al informe sectorial de este Organismo.

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

EL DELEGADO PROVINCIAL  
Por Orden de 24 de Abril

Fdo.: Pablo Lorenzo Rubio

Fdo.: Pablo Lorenzo Rubio

