

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBATE
REGISTRO GENERAL, 09 ENE 2009, ENTRADA N° 0396

D. José Antonio Mármol Román, con Documento Oficial de Identidad 31577399-D, mayor de edad, vecino de Barbate, con domicilio a efectos de notificaciones en Camino de Galindo, nº 152, C.P. 11159 Zahora, Barbate Cadiz, actuando en nombre y representación de la **Asociación de Vecinos de Zahora y Caños de Meca "Costa de la Luz"**, como Presidente de la misma, en virtud de nombramiento producido así en Asamblea General de la citada Asociación celebrada en fecha 6 de agosto de 2005, reelegido en Asamblea General de 4 de agosto de 2007, ante el Excmo. Ayuntamiento de Barbate comparece y como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

- I. Que en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 12.102, de fecha 13 de noviembre de 2008, se hace público el acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Barbate, en sesión celebrada el día 16 de octubre de 2008, por el que se acordó aprobar inicialmente el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate.
- II. Que en el mismo anuncio se indica que se expone al público el referido documento de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General del municipio de Barbate por plazo de DOS MESES, a partir de dicha publicación, durante el cual se podrá examinar dicho documento por todas aquellas personas físicas y jurídicas interesadas y presentar alegaciones al mismo.
- III. Que tras haberse examinado el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate, la **Asociación de Vecinos de Zahora y Caños de Meca "Costa de la Luz"** se persona en el expediente administrativo, al considerarse que ni el procedimiento

tramitado ni el contenido del documento se encuentran ajustados a derecho, por lo cual dentro del plazo de información pública, se efectúan las siguientes

ALEGACIONES

Primera.- ORIGEN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN (PUEBLO) DE ZAHORA

Con carácter previo al contenido propio de las alegaciones, se considera oportuno efectuar una breve referencia sobre los orígenes del asentamiento de Zahora, su evolución y la ordenación urbanística actual de la zona con la finalidad centrar la problemática que atañe a esta población y que creemos que el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) de Barbate no permitirá resolver.

ORÍGENES

Apenas existe documentación escrita sobre las distintas poblaciones que han existido desde hace miles de años en la zona, aunque en los diferentes yacimientos arqueológicos que existen alrededor del Tómbolo del Faro de Trafalgar (paleolítico, Edad Romana, musulmán) y que están sepultados bajo la arena a lo largo de sus playas se pueden encontrar numerosos elementos históricos-culturales que demuestran la existencia de asentamientos muy antiguos, seguramente con anterioridad a los romanos.

Entre las ruinas se encuentra un Templo Romano del Dios Juno con altar sacrificial y una factoría de salazones. Del Asentamiento hispano-musulmán se conserva parte de la torre vigía del siglo IX, desmantelada para edificar el actual faro. Sin embargo, el acontecimiento que hace famosa esta zona fue la Batalla de Trafalgar, ocurrida en 1805, con la trágica muerte de cinco mil soldados, el hundimiento de innumerables barcos y la pérdida de la hegemonía naval española ante la Armada británica. (Trafalgar es un Espacio protegidos por la creación de Zonas de servidumbre arqueológica- zona arqueológica submarina, para la protección legal del patrimonio sumergido).

Estas poblaciones se extendían hacia el interior por el actual núcleo de Zahora, en viviendas (chozas) diseminadas, muy ligadas a los trabajos del mar y también al cultivo de huertos y a la cría de ganado y animales domésticos. Estas viviendas y tierras de labor tradicionalmente siempre han estado resguardadas de los fuertes vientos de "Levante" por tupidos vallados de plantas autóctonas, poblados de numerosos animales, tanto unas como otros, flora y fauna, especies autóctonas protegidas (acebuches, lentiscos, palmas, camaleones, lagartos...).

Los habitantes autóctonos son descendientes de aquellos primeros moradores, fenicios, romanos, musulmanes, venidos por tierra y por mar. Desde entonces muchas generaciones, familias enteras han nacido y vivido trabajando estas tierras, construyendo tradicionalmente sus casas, con muros de piedras y techos de juncos y paja, materiales que transportaban en burros y carretas tiradas por yuntas de vacas desde de la playa y desde los humedales, donde siempre han anidado numerosas especies de patos y de diferentes aves y donde, aun hoy, se puede ver pactar al mismo ganado autóctono, las vacas de "retinto". Esta zona pantanosa tiene un alto valor medioambiental y, aun así, desde hace una década el Ayuntamiento de Barbate pretende recalificarla para urbanizarla y desarrollar proyectos, a pesar de los altos riesgos de inundación y del gran impacto que produciría en la zona.

EVOLUCIÓN Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

El asentamiento poblacional de Zahora es, por lo tanto, tan antiguo o incluso más que el propio pueblo de Barbate. Sus terrenos están delimitados al sur por el Cabo de Trafalgar y "*tierra adentro hacia el oeste se continúan con los Llanos Aluviales, una interesante zona pantanosa*", que coinciden con una Z.E.P.A., los Llanos de la "Fuente del Madroño" (Avance. Memoria de Información, El medio Físico, 1.66) y que llega hasta la misma falda del Parque Natural de la Breña desde donde continúan por La Cañada del Álamo hasta el norte, que limita con el cauce del Arroyo de San Ambrosio, y al oeste con la playa, desde la desembocadura de dicho Arroyo hacia el sur, hasta el Faro.

La población existente merece un respeto y un trato más justo que el que hasta ahora le ha dado el Ayuntamiento (y el Equipo Redactor del PGOU). Ante las medidas que plantea el PGOU para “ordenar” la situación se hace necesario manifestar que la realidad no solo no es la que en dicho instrumentote ordenación urbanística general se expresa, sino que, además de “la que es”, también hay que tener en cuenta lo que pudiera haber sido y no lo es porque el Ayuntamiento de Barbate no ha cumplido con su obligación. El Ayuntamiento no puede negar la existencia y el respeto que se merecen los habitantes de Zahora, ya sean propietarios autóctonos o propietarios “colonos” que residen en la zona desde hace mucho tiempo, cuyas viviendas y parcelas son un bien de uso y una necesidad de primer orden y no sólo una mera mercancía y un bien de inversión como propugna el PGOU

Los vecinos, entre todos, han contribuido como han podido al desarrollo urbanístico de su pueblo. Desde los lugareños que no hace demasiado tiempo transportaban leche y hortalizas para venderlas en Vejer o Barbate, hasta los que aun hoy mantienen el mismo trabajo en sus huertos y crían animales en los corrales domésticos, desde aquellos que se dedicaban al marisqueo y a la pesca artesanal y tenían sus pequeñas barcas y tejían sus propias redes y desde aquellos que trabajaban de jornaleros o guardando el ganado en las grandes fincas de los terratenientes de Vejer, hasta los que hoy viven trabajando en la construcción o en sus propios negocios y en las diferentes actividades ligadas al turismo.

La historia reciente de Zahora demuestra que sus habitantes han de ser tratados de un modo muy diferente y mas justo del que plantea el Ayuntamiento de Barbate en la Revisión del PGOU, con el que pretende implantar no solo un modelo urbanístico foráneo que choca con la realidad existente, sino también unas normas propias del mismo, con unas cargas que no corresponden con la realidad de una población consolidada, que más que solucionar la difícil situación socio-urbanística que en gran medida se produce por el abandono ejercido por parte del propio Ayuntamiento, la agravaría.

Curiosamente, con las lógicas diferencias socio-económicas y políticas habidas con el paso del tiempo, estas circunstancias que actualmente se producen en Zahora-Los Caños con respecto a Barbate son enormemente parecidas a las que se daban en Barbate antes de la segregación, cuando era una aldea bastante poblada que pertenecía al municipio de Vejer (las actuales

pedanías de Barbate, Zahara, San Ambrosio, Zahora y Los Caños de Meca, también pertenecían a este municipio).

"A finales de los años veinte y durante los treinta, las quejas de la Aldea de Barbate se hicieron manifiesta y se plasmó en un sentimiento a favor de la independencia. La relación que tenían sus habitantes con los gobernantes del municipio matriz de Vejer era conflictiva, un argumento que justificó la segregación, que finalmente se produjo en 1938, fue el abandono por parte del Ayuntamiento de Vejer, las deficiencias en las infraestructuras básicas, pavimentación, alcantarillado, agua potable... (La educación en Barbate en la época franquista, 1938-1975, J.A. Criado y J. M. Montero).

Estas son prácticamente las mismas razones de la relación conflictiva que existe entre los vecinos de Zahora y el Ayuntamiento de Barbate: el abandono, no sólo en cuanto a las infraestructuras y a los servicios públicos que necesitan la población, sino que también en cuanto a un justo reconocimiento de la misma.

A comienzo de los años sesenta fue cuando la gente que venía a la zona atraída por la tranquilidad y el encanto de sus playas, comenzó a comprar terrenos y a implantarse en esta maravillosa zona, y con ello los nativos encontraron con la venta de parcelas una nueva fuente de ingresos. Desde entonces se ha experimentado un incesante crecimiento de población y, aunque las edificaciones en general ha venido manteniendo la tipología de vivienda familiar aislada, la falta de un marco legal y de medidas de control urbanístico por parte de las diferentes corporaciones de Barbate, aun teniendo un PGOU aprobado desde 1996, ha permitido que este crecimiento se haya hecho de un modo bastante independiente y anárquico.

Con todo, son los propios vecinos los que siempre se han hecho cargo de aportar los elementos urbanísticos necesarios para mejorar su calidad de vida hasta llegar al grado de urbanización que tiene el pueblo, algunas veces con la ayuda de las administraciones, pero la mayoría de los casos con su único esfuerzo.

Actualmente Zahora, el tejido existente del núcleo central esta ocupado en sus dos terceras partes por viviendas, se encuentra considerablemente urbanizada en su conjunto, al contar prácticamente con la

totalidad de los necesarios servicios urbanísticos,- red viaria, electricidad, telefonía, equipamientos (colegio, iglesia), servicio municipal de recogidas de basuras, servicio de correos, etc. (aquellos con los que no cuenta es única y exclusivamente debido a la falta de actuación municipal al respecto; siendo testigo de ello los habitantes de Zahora que han sufrido de muy distintas maneras la falta de los mismos)

Usos diversos existentes en la población van desde el Uso Residencial de primera vivienda, frecuentemente ligada a un uso agropecuario de tipo familiar hasta los ligados al turismo, el hotelero y hostelero (pequeñas y medianas empresas familiares), pasando por el Uso residencial turístico de segundas residencias y de viviendas de alquiler.

Este desarrollo “independiente” que ha experimentado el Pueblo de Zahora, que tan poco gusta al Equipo Redactor, diferente de los modelos estándares que el mismo pretende imponer, es un modelo bastante sostenible que atrae a miles de visitantes, que sin duda hay que mejorar y preservar.

Con lo expuesto, se quiere dejar la debida constancia del grado de “consolidación” urbanística y social con que cuenta Zahora. Se trata de una población que necesita servicios, pero que para que se la dote de ello no es necesario llevar a cabo una transformación de la misma ni de su entorno, exigiéndosele además pagar como si no existiese nada, las mismas cargas y deberes que se necesitan para urbanizar los terrenos vacíos que carecen por completo de elementos urbanísticos.

El Ayuntamiento de Barbate, en la nueva ordenación, siguiendo los consejos del equipo redactor, sigue sin (querer) reconocer esta realidad existente en Zahora y a la que obligadamente debería adecuarse el crecimiento que se pueda producir en la zona.

1º. ELECTRIFICACIÓN DE ZAHORA Y TELÉFONO.

La nueva situación en Zahora con la llegada de gente procedente de ciudades, el aumento de viviendas, creó pronto nuevas necesidades en la población, entre ellas la de la luz eléctrica, y así, en 1972, se formó el “Grupo Sindical 14.487 para la Electrificación de Zahora” (Asamblea 18 de Octubre) cuyo promotor y Presidente hasta 1979 fue D. Aage T. Kolthoff Pardo,

precisamente un no nativo, un puertorriqueño-americano que se quedó a vivir en Zahora y se dedicó con gran empeño a la dura tarea de llevar a luz eléctrica a todas las viviendas de los vecinos de Zahora, cosa que costó muchos esfuerzos, dinero y cooperación entre los Vecinos.

El Grupo contrató diferentes técnicos para elaborar y llevar a cabo el proyecto y las obras costarían 7.748.086 pts. La Delegación Provincial de Industria aprobó el Proyecto (mayo 1974), se firmó el Contrato y las obras se iniciarían en junio con una duración de cuatro meses para su ejecución. Los vecinos solicitaron un préstamo al I.R.Y.D.A, que fue concedido y que ellos fueron pagando poco a poco.

Las obras estuvieron acabadas el 10-12-1976, y su coste había sido 6.268.008 pts. El Grupo para la Electrificación de Pago de Zahora tenía construido nueve centros de transformación que eran de su propiedad y que daban luz a 130 viviendas rurales repartidas a lo largo y ancho de todo el territorio de Zahora. (Informe de la Cia. Sevillana de electricidad, 20 agosto 1976).

Para que años mas tarde la Cia. Sevillana se hiciese cargo de la conservación y mantenimiento de las instalaciones, ésta exigió que los vecinos antes llevasen a cabo una reparación de las instalaciones, lo que supuso obras con presupuesto de seis millones de pts. Desde 1986 las instalaciones han pasado a ser propiedad de la citada empresa y por lo tanto es de su competencia su mejora, adaptaciones y mantenimiento general.

En cuanto a la línea telefónica, en 1980 los vecinos dirigieron un escrito al Ayuntamiento para que apoyase la solicitud de la instalación de un teléfono público en el Pago Rural de Zahora dirigida a la Cia. Telefónica Nacional. La citada Cia. informó favorablemente estableciendo una "cuota de constitución de la instalación" de 425.000 pts. Los primeros teléfonos públicos se pusieron en La Venta Los Pinos y otros establecimientos públicos. Desde entonces la línea se fue extendiendo por todos los caminos para llevar este servicio a los vecinos y a los nuevos propietarios y han venido enganchándose tanto a esta línea como a la eléctrica, abonando sus costes correspondientes.

Desde entonces, siguiendo la misma dinámica, pero a menor escala, se han venido instalado nuevos grupos de Transformación, el último en 2008, el

llamado Transformador "de Miguelin" cuyos proyecto y obra han supuesto al grupo promotor de vecinos 121.128,94 € (5.592 € por el permiso de obras del Ayuntamiento), sin contar con lo que aun tendrán que pagar por la instalación de la línea de baja y el enganche hasta sus viviendas.

2º. LA RED VIARIA

Zahora cuenta con una red de caminos, hijuelas y cañadas reales que han existido siempre y que han venido sirviendo de manera eficaz a las diferentes generaciones de sus moradores y a sus visitantes. Durante décadas han sido los propios vecinos quienes se han encargado (se encargan) de arreglar estos caminos.

Debido al crecimiento, a las nuevas parcelaciones y edificaciones, pero sobre todo a la falta de previsión y de control de los mismos por parte de las diferentes administraciones, ha sucedido que algunos de estos caminos públicos han perdido parte de su anchura original y también, en algunos puntos, se han perdido algunas conexiones que antaño existían entre ellos. Aunque desconocemos los datos exactos de las características oficiales de estos caminos (se puede ver en Catastro, linderos en Escrituras, etc.), según dicen los vecinos mas viejos del lugar, la mayoría de los caminos reales tenían, y deben tener, once varas de ancho, lo que equivaldría a unos cinco metros y medio.

Es evidente que esta anchura original de los caminos reales se ha perdido en muchos de sus tramos al ser ocupados indebidamente por parte de los propietarios que tienen parcelas lindando con los caminos (hay claros ejemplos, haciendo un recorrido por el interior de Zahora). El Ayuntamiento tenía y tiene la obligación de evitar esto, pero nunca lo ha hecho. El PGOU vigente estipula para Zahora que *"...al retranqueo del lindero frontal al camino de acceso a la parcela, cediendo al camino de uso público correspondiente una banda de terreno cuyo nuevo límite se fijará de tal manera que la distancia entre él y el eje central del camino no sea nunca inferior a tres (3) metros. A tal efecto el Proyecto que acompañe a la solicitud de la licencia deberá fijar el nuevo lindero frontal"* /B.O.P. de Cádiz, NUM.35 de 12 de febrero de 2003, Pág. 55), pero, años tras años, las vallas de construcción de las parcelas han ido acotando y, en muchos casos, estrechando los caminos públicos a la vista de todos, ante la pasividad del

Ayuntamiento, sin que este tomara medida alguna para evitarlo. Ahora, en todo caso, tiene la obligación de su recuperación como medida para mejorar la red viaria.

Ha ocurrido mas de lo mismo con respecto a los nuevos caminos privados que se han ido creando para facilitar el acceso a las parcelas, caminos que han dejado los propietarios en el proceso de parcelación de fincas. También en esto, al igual que en lo que se refiere a la construcción de edificaciones, de las vallas, etc., es manifiesta la absoluta falta de control y la dejación de funciones por parte del Ayuntamiento de Barbate.

Con todo, el núcleo central, que es donde se concentra la mayor parte de la población, cuenta aun con una red de caminos públicos suficientes, pero que para un mejor uso, necesitan de mejoras, señalizaciones y un plan para la regulación del tráfico.

En la actualidad están asfaltados casi todos los caminos públicos-reales- (subvención de la Excma. Diputación Provincial de Cádiz, Medio Ambiente, 14/3/2003, Proyecto arreglos de carriles de Zahora. Presupuesto: 59.684 €), concretamente los caminos de la Aceitera y los de la red principal que recorre todo el núcleo central de Zahora, un circuito que normalmente es suficiente para la circulación que hay en la población, aunque en verano suelen ocurrir algunos problemas de atascos en lugares muy localizados, debido a la gran cantidad de vehículos que quieren llegar y llegan prácticamente hasta la orilla de la misma playa.

Esto podría evitarse si el Ayuntamiento llevase a cabo el Plan de regulación del Tráfico que tenía previsto antes del verano de 2008, estableciendo sentidos únicos y colocando la debida señalización, y al mismo tiempo ejecutara la tan solicitada rotonda en la entrada principal y evitara la aglomeración de vehículos que llegan hasta la misma playa, prohibiendo si fuera necesario el paso hasta estas zonas, estableciendo zonas de aparcamientos fuera de la línea de Servidumbre de Costa.

Mención particular merece la Carretera de acceso a Zahora-Los Caños. De todos es conocida la peligrosidad de esta carretera muy transitada en verano y en la que producen frecuentes accidentes. Los vecinos tenemos constancia hasta qué punto las diferentes administraciones han desatendido

nuestras peticiones para que esta dejase de ser solo una vía rápida para los vehículos y se adaptase a una vía “que atraviesa una población” y, por tanto, que tenía que hacerse transitable también para la cantidad de personas, viandantes y ciclistas, que hacen uso de la misma. Tanto el Ayuntamiento como la Excm. Diputación y luego cuando se hizo cargo de ella la Delegación Provincial de Obras Públicas, han hecho caso omiso de las numerosas quejas y peticiones efectuadas por los vecinos para que se realizaran las mejoras necesarias, como la incorporación de arcenes para los peatones, la adecuación de los puntos de conexión con los caminos que conducen al interior de la población, aunque la citada Delegación colocó varios semáforos y dos pasos de peatones en el tramo de la entrada principal, esta medida no es suficiente para resolver en problema circulatorio que se suele producir en este punto concreto donde nunca se ha llevado a cabo la rotonda mil veces prometida y proyectada.

3º. COLEGIO PÚBLICO, IGLESIA

Tres colegios han existido en Zahora en sesenta años. Falta el cuarto.

Paradojas de la vida: *“La primera inversión educativa conocida que se aprueba en el Ayuntamiento de Barbate data de 1942 (21-1-42), cuando se aprobó una subvención para que se instalara en Zahora una escuela a cargo de las damas catequistas de Acción Católica”.*

No tenemos datos sobre el destino de aquella subvención, pero varios años después, según el testimonio de algunos de los propios vecinos de Zahora, actualmente muy mayores, que trabajaron desinteresadamente en la construcción de la escuela en 1949, fue un cura de Vejer, el Padre Jandilla, quien promovió la construcción de la misma. La escuela de Zahora estuvo mucho tiempo en ese sitio, muy cerca del puente sobre el Arroyo de San Ambrosio, en el cruce de la carretera actual de Vejer con la Hijuela de Zahora por la que entonces se iba a Vejer y a Barbate.

En 1961 se aprobaron dos escuelas rurales para Los Caños y otro lugar ilegible en el Documento (AYTO. 9-2-61), y en 1968 se construyeron dos unidades escolares en Zahora y una en Los Caños. La escuela quedó situada en un lugar más céntrico, próximo la Iglesia y a la entrada principal de Zahora. Estuvo en uso hasta junio de 1994 que fue demolida para construir el actual

colegio que se inauguró en diciembre de ese mismo año, que no era mucho mayor que el viejo y que pronto se quedó pequeño para la demanda existente.

Desde hace casi una década las diferentes A.M.P.A.s y la Asociación de vecinos "Costa de la Luz" de Zahora viene demandando un colegio mas grande y adecuado a la población escolar existente en la zona que desde hace mas de una década ronda los 90-100 niñas y niños, sin contar aquellos mayores que cursan estudios en los IES o los aún mas pequeños que van a una guardería. (La Junta de Andalucía hace varios años que aprobó un nuevo proyecto y el dinero para la construcción del colegio de Zahora, pero ni el anterior Alcalde, J. M. de Jesús, ni hasta el momento el actual, Rafael Quirós, han sido capaz de llevar a cabo las gestiones oportunas para poner a disposición de La Junta la parcela necesaria).

En relación con este tema de la construcción del nuevo Colegio Público en Zahora, como en otros asuntos, ha existido un cúmulo de engaños y de falsas promesas por parte del Ayuntamiento de Barbate, al A.M.P.A. y, en general, a la población de Zahora y Los Caños. Lo que sí es cierto, ilógico e injusto, es que el Ayuntamiento no haya invertido nada en la mejora de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos en Zahora, y que no disponga de terreno que se necesita para el nuevo colegio que se necesitan.

A título de ejemplo de lo anteriormente expuesto, se deja constancia que el 30 de mayo de 2001 el Alcalde de Barbate Juan Manuel de Jesús firmó en Sevilla un Convenio con la empresa hotelera TUI para la construcción de 950 plazas, tres hoteles, en terrenos colindantes con el Monumento Natural del Tómbolo del Faro de Trafalgar. En el mismo acto, el Ayuntamiento vende a la empresa el 10% del suelo destinado al aprovechamiento público por 271 millones de antiguas peseta, justificándolo con *"que estos terrenos no son aptos para otros usos de interés social"*, sin tener en cuenta que en Zahora no existen terrenos de propiedad municipal. El Ayuntamiento ingresó un 1.037.464 € en una cuenta de La Caixa en tres pagos diferenciados correspondientes a los acuerdos firmados, con la TUI (600.000 €) por la construcción de los hoteles, y con la familia C. A. (235.561 € y 201.903 €) por la construcción de un complejo de apartamentos. *"A pesar de los informes negativos del Interventor Municipal, el equipo de gobierno (PP-PA) se gasta ese millón de euros"*, (Diario de Cádiz 30-9-2004, Cádiz Información). ¿Qué

razones o criterios esgrime el Alcalde para decidir que los terrenos que se le venden a la multinacional no son aptos para otros usos de interés social, o para luego no reinvertirlo en Zahora, cuando la realidad demuestra absolutamente todo lo contrario?

Asimismo, por Decreto de la Alcaldía de Barbate de 21 de octubre de 2003, B.O.P. DE Cádiz nº 261, se resolvió admitir a trámite el Proyecto de actuación de un Campamento Turístico en Zahora. En el Informe que realizó del mismo el Asesor Jurídico se especifica lo siguiente: *"Con finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable....se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal del Suelo"* (punto 7.5). El Campamento se puso en funcionamiento en verano de 2008. ¿Por qué el Ayuntamiento tampoco ha empleado algo para la adquisición del terreno que se necesita para construir el Colegio en Zahora?

En cuanto a la Iglesia de Zahora, podemos decir que esta construida en un terreno que fue cedido por la familia Castro de Zahora (Vejer). Su construcción data de finales de los años sesenta o principio de los setenta. En su construcción también participaron los vecinos a través de sus donaciones.

4º. SERVICIO DE RECOGIDA DE BASURAS. SERVICIO DE CORREOS

En Zahora hace casi veinte años que existe servicio municipal de recogida de basuras aunque el Ayuntamiento nunca ha querido cobrar las tasas por este servicio a pesar de haberlo solicitado los vecinos (sí se lo cobran a los comerciantes). Las deficiencias de este servicio siempre se han incrementado durante la época veraniega.

En este ultimo mandato, se ha notado una notable mejoría en el servicio, pero el Ayuntamiento conoce la precariedad existente y sabe que hay muy pocos contenedores para toda la población de Zahora, sobre todo en verano, y que se necesitan "isletas" de contenedores ecológicos ya que sólo hay una completa en todo Zahora. Además nunca se han visto operarios del Ayuntamiento limpiando las cunetas de la carretera de acceso o caminos públicos de Zahora (sólo en Los Caños).

Es indispensable la creación de un "Punto verde" donde se pueda depositar la gran cantidad de restos de podas que se producen en la zona debido a su abundante vegetación.

El servicio de correos existe en el "Pago de Zahora" también desde hace muchos años. Zahora y Los Caños cuentan con un número de Código Postal propio (C.P. 11159) y la mayoría de las viviendas construidas hasta hace unos diez años cuentan con números generales del Ayuntamiento de Barbate.

5º. AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO

Hace unos cuantos años, apenas una década, que el agua de los pozos era potable, y las fosas sépticas donde se depositan las aguas sucias, eran suficientes para la población existente y no afectaban apenas al medio ambiente.

Zahora cuenta desde hace varios años con una población que oscila entre los 1.200 habitantes y varios miles en verano, por la afluencia masiva de visitantes.

Con tal demanda poblacional no se entiende el que Zahora no cuente con estos suministros básicos. La explicación, es la manifiesta falta de actuación, principalmente del Ayuntamiento de Barbate para ello. Con solo echar un vistazo a lo que ha sucedido en otros municipios vecinos se ve como sus ayuntamientos han actuado de otra manera y han gestionado las subvenciones y ayudas necesarias (muchas procedentes de la Comunidad Europea), para llevar a cabo proyectos de creación y mejoras de infraestructuras y servicios públicos en los núcleos rurales y diseminados que están alejados de la población principal, como es el caso de Zahora.

¿Porqué no ha hecho esto el Ayuntamiento de Barbate? En el año 2.000, en una reunión multitudinaria con los vecinos, el Alcalde y el delegado municipal de urbanismo presentaron un anteproyecto traer el agua potable a Los Caños y Zahora prometiendo que el proyecto se llevaría a cabo en dos años.

Varios años después, por fin parecía que se iba a solucionar el asunto del agua en Zahora y Los Caños cuando se empezaron a ejecutar las obras de

canalización de agua potable procedente de la Zona Gaditana (Proyecto de conducción a Vejer y Barbate del abastecimiento de agua a la Zona Gaditana, Concejo de Ministros, 2003, con Fondos de la Unión Europea), pero el trazado de la canalización sufrió una modificación a su paso por Zahora, alejándose considerablemente del núcleo central de la población, en nuestra opinión, produciéndose con ello un grave daño a la misma.

El hecho de que los tubos llegaran directamente a las zonas vírgenes donde el Ayuntamiento, con la nueva ordenación, pretende recalificar los terrenos para construir hoteles y apartamentos, levantaron sospechas y provocó la protesta de los vecinos, que veían como pasa el agua delante de sus propias narices sin poder hacer uso de ella.

Así como sucede con el nuevo Colegio, es incomprensible que la población de Zahora todavía no cuente con un Centro Social Cultural, con un Módulo de Atención Sanitaria y con un mínimo servicio de transporte público urbano. El Ayuntamiento no ha sido capaz de dotar a la población de estos servicios públicos básicos a los que cualquier ciudadano tiene derecho. ¿Por qué la población no cuenta ya con estos servicios públicos después de tantos años demandándolos?

En resumen, Zahora ha ido creciendo manteniendo su propia estructura de caminos y conserva parte de su encanto rural, la tipología de sus viviendas unifamiliares aisladas predominantes, que tienen poco que ver con los atropellos que perpetrados en la zona, algunos de ellos con el beneplácito de las propias Administraciones (desde los primeros bloques de apartamentos hasta los recientes complejos turísticos residenciales en Los Caños y en la propia Zahora).

El índice de la sostenibilidad que existe en Zahora lo marca el simple hecho de que hasta ahora no se han necesitado grúas para sus edificaciones, no ha ocurrido lo mismo en Los Caños, lo que prueba que en Zahora no ha habido un urbanismo discordante, especulativo y salvaje a lo grande.

El Ayuntamiento, deberá analizar, con detenimiento y con los propios vecinos, la situación real de Zahora, para tener debidamente en cuenta este conjunto de circunstancias propias del asentamiento poblacional de Zahora,

para establecer cuantas medidas sean necesarias para, en el proceso de regularización, garantizar los derechos que tienen cada uno y en su conjunto.

Segunda.- EL PGOU VIGENTE ES UNA MUESTRA DE LA FALTA DE VOLUNTAD O CAPACIDAD POLÍTICA PARA SOLUCIONAR LOS PROBLEMAS DE ZAHORA

Posiblemente Zahora junto con Los Caños de Meca, se trate del punto más emblemático y atractivo de la costa gaditana. La confluencia de los elementos históricos, ambientales y paisajísticos que ya se han expuesto han configurado este enclave como el lugar más conocido del litoral gaditano, contando con una gran cantidad de alicientes.

Pero como ya hemos dicho, esto no debe esconder que en los últimos años ha existido un cierto crecimiento incontrolado de la actividad constructiva en la zona ligado a un incremento lógico y paulatino de la población, sin que se haya dotado a este crecimiento de los servicios públicos indispensables, como pueden ser el de atención sanitaria o el transporte urbano, de dotación de agua potable y de red de saneamiento, un mayor colegio público o un eficiente servicio de recogida de basuras.

Y queremos recalcar que la falta de solución de estos problemas se debe en gran medida a que desde las administraciones públicas, en especial el Ayuntamiento de Barbate, nunca ha existido una voluntad real o capacidad de establecer un marco legal que posibilitara la regularización de este proceso solventando la situación, y cuando ha intervenido ha sido, o bien para imponer sanciones urbanísticas, o bien para que se vieran las primeras grúas en Los Caños y se hiciera evidente un caso más de urbanismo discordante, especulativo y salvaje en la construcción, permitiendo que se construyeran varios bloques de apartamentos.

Una muestra evidente de la falta de voluntad de las administraciones pública para solucionar los problemas de Zahora es el propio PGOU de Barbate actualmente vigente. En dicho documento se definía para la zona de Zahora, básicamente, tres ámbitos diferenciados: en la zona mas cercana al Faro de Trafalgar se contemplaba una bolsa de suelo clasificado como Suelo Urbanizable No Programado, de uso terciario y hotelero, que no ha sido desarrollado mediante el instrumento de planeamiento previsto; colindante por el Norte a dicho sector se delimitaba una zona clasificada como Suelo No

Urbanizable de Protección Especial (parcelaciones no agrarias), donde se preveía la redacción de un Plan Especial de Mejora del Medio Rural que tampoco se ha llevado a cabo; y en la parte más al norte y al Oeste de Zahora se clasificaba el terreno como Suelo No Urbanizable Común.

Pues bien, transcurrido más de doce años desde la aprobación del Plan General vigente, el Ayuntamiento no ha sido capaz de dar cumplimiento a los objetivos previstos en dicho documento, por lo que ha quedado en “papel mojado”, no llegando siquiera a elaborar el planeamiento de desarrollo previsto para la zona. Y lo peor es que no sólo no ha servido para dar solución a los problemas de la zona, sino que incluso en muchos casos se han visto agravados, con nuevas parcelaciones y edificaciones ilegales, graves problemas de infraestructuras sobre todo en la red de abastecimiento y saneamiento y un viario, que aunque es suficiente para los habitantes la mayor parte del año, llega a colapsarse en época estival cuando la población se multiplica.

El fracaso del PGOU vigente respecto a la zona de Zahora, se debe fundamentalmente a la falta de voluntad de las Administraciones Públicas que no han sido capaces de dar respuesta a la realidad existente y a la diversidad de usos y elementos por los que el núcleo de Zahora se define, y que van desde el Uso Residencial de primera vivienda, frecuentemente ligada a un uso agropecuario de tipo familiar hasta los ligados al turismo, el hotelero y hostelero (pequeñas y medianas empresas familiares), pasando por el uso residencial turístico de segundas residencias y de viviendas de alquiler.

Todos estos usos están articulados sobre una red de caminos y vías pecuarias, con su vegetación y fauna autóctona, que le imprimen un carácter peculiar -fundamentalmente rural- al espacio, muy vinculado al disfrute del paisaje rural y del litoral así como a actividades agrarias y ganaderas de consumo familiar y pequeña venta.

Y entendemos que el nuevo instrumento de ordenación urbanística general, aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Barbate en sesión celebrada el día 16 de octubre de 2008, no ayuda a solventar los problemas, debiendo modificarse las premisas de actuación del citado documento, es decir, debe ordenar en consonancia con lo existente y no al revés, mediante la imposición de unos modelos urbanísticos propios del suelo

urbano o urbanizable con los aprovechamientos y tipologías derivadas de esta clase de suelo con un resultado totalmente artificial y que difícilmente encaja con la textura rural que presenta el suelo objeto de la ordenación.

El nuevo PGOU debe respetar la diversidad de usos en Zahora, la realidad existente, no debiendo ser precisamente el objetivo de una regularización el negar y condenar a desaparecer aquellas actividades legítimas que sirven para el mantenimiento, el disfrute y el bienestar de los habitantes, y menos aun cuando estas han contribuido y contribuyen claramente al desarrollo de un pueblo o cuando contribuyen también a favorecer el medioambiente y a preservar las características singulares de la zona permitiendo llevar una vida sana y digna tanto a las familias que viven ella como a los ciudadanos que la visitan, y que son unos derechos legítimos que ampara la Constitución (por encima de normas urbanísticas).

Tercera.- INCUMPLIMIENTO MUNICIPAL DE CONVENIO URBANÍSTICO Y SENTENCIA JUDICIAL

En un acto de buena voluntad y en un intento de solventar los problemas relativos a la ordenación urbanística de Zahora, con carácter previo al proceso de elaboración del nuevo PGOU, se procedió a la suscripción de un Convenio de Colaboración Urbanística entre el Ayuntamiento de Barbate y la Asociación de Vecinos de Zahora y Caños de Meca "Costa de la Luz" de fecha 31 de agosto de 2000.

Desde el propio Ayuntamiento, según se expone en el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Barbate en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2000 al punto 4.5 del Orden del Día, se pretendía que el nuevo PGOU fuera el fruto del consenso e integración de los objetivos y aspiraciones generales de los ciudadanos y agentes sociales, estimándose que el proceso de revisión del PGOU era el cauce apropiado para llevar a cabo la regularización urbanística de la zona de Zahora, para lo que se consideraba oportuno adoptar una serie de iniciativas de fomento de la participación, facilitando la presencia de las asociaciones vecinales en el proceso de formulación de la revisión.

Asimismo, la Asociación de Vecinos Costa de la Luz de buena fe creyó que por fin iba a terminar la desidia y abandono administrativo, y que con la firma del Convenio se estaban dando los pasos adecuados para solventar la

situación urbanística de las viviendas de Zahora, pero el devenir de los hechos nos han vuelto a demostrar lo contrario.

En virtud del Convenio de Colaboración Urbanística suscrito, el Ayuntamiento de Barbate se comprometió con esta Asociación a que durante el proceso de revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbana iba a asumir las obligaciones siguientes:

a) Estudiar los parámetros urbanísticos establecidos por el vigente PGM0 para la zona de Zahora y Caños de Meca y procurar en la revisión que se le dote de la determinaciones precisas a fin de posibilitar su adecuación a la realidad actual, con respeto a las normas de calidad de vida demandadas por la población y garantizando su correcta integración urbanística en atención al entorno en el que se localiza, sin perjuicio de la exigibilidad de los deberes básicos de solidaridad urbanística y costeamiento de las infraestructuras a los propietarios.

b) Integrar a la Asociación de Vecinos "Costa de la Luz" en la Mesa de participación de la revisión del Plan General, como cauce apropiado para que la opinión de los vecinos de Zahora y Los Caños sea tomada en cuenta en el proceso de formulación del nuevo planeamiento general.

c) Formular y aprobar unas Ordenanzas Municipales de regularización Urbanísticas vinculadas al proceso del Revisión del PGM0 que facilite la legalización de las viviendas existentes, contando en la elaboración de las mismas con el conocimiento de la participación de las Asociaciones de Vecinos.

d) Colaborar con las entidades financieras suministrándolas la información precisa para la concesión de los préstamos con destino a la financiación de los gastos imputables al proceso de regularización urbanística de las edificaciones, gestionando asimismo "otras vías de financiación con fondos públicos" para paliar los problemas básicos de infraestructuras, antes de la aprobación del PGM0.

e) Estudiar la forma conforme a la cual los expedientes de disciplina urbanística incoados antes del 1 de Julio de 2000 correspondientes a viviendas que no se hallen situadas en terrenos afectados por normas de

protección de litoral puedan suspenderse a instancia de los interesados y resolverse en el momento en el que el nuevo Plan General alcance vigencia "con la imposición de una multa en su grado mínimo" (sic).

f) Adoptar las medidas reglamentarias necesarias para la creación de una comisión de seguimiento del Convenio, para realizar la verificación de los compromisos asumidos, así como analizar las soluciones a los problemas de servicios y tráfico que afectan a los Caños y Zahora.

g) Suscribir un Convenio de Ejecución una vez conocidas por la Asociación las Bases de las Ordenanzas de Regularización Urbanística.

Pues a pesar de los compromisos adquiridos, para sorpresa y decepción de la Asociación de Vecinos "Costa de la Luz", fue aprobado el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate mediante Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Barbate reunido en Pleno en sesión celebrada el 31 de mayo de 2004, sin dar cumplimiento por parte del Ayuntamiento a ninguno de los compromisos adquiridos en virtud del Convenio de fecha 31 de agosto de 2000. En especial, sin haber constituido mesa de participación durante el proceso de formulación del PGOU ni comisión de seguimiento para la verificación del cumplimiento de los términos del Convenio.

Ante tal situación, la Asociación de Vecinos Costa de la Luz exigió al Ayuntamiento el cumplimiento del Convenio de Colaboración Urbanística suscrito por ambas partes, mediante requerimiento de fecha 13 de Diciembre de 2005. Pero dado que el Ayuntamiento hizo caso omiso al requerimiento efectuado, nos vimos obligados a interponer recurso contencioso-administrativo al amparo del Art. 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, contra la inactividad del Ayuntamiento de Barbate.

Recabado el expediente administrativo, fue admitido el recurso interpuesto por auto de fecha 9 de Mayo de 2006 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N° 3 de Cádiz, requiriendo a esta Asociación como recurrente para la formalización de la demanda. En la misma, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que se estimaban de aplicación al caso, se interesaba en el suplico que se dictase sentencia por la que se declarase la

plena validez y efectividad del Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Barbate y la Asociación de Vecinos "Costa de la Luz" firmado en fecha 31 de Agosto de 2000, y aprobado en fecha 6 de Octubre de ese año, condenando a la Administración demandada a estar y pasar por sus estipulaciones y condenándola a desarrollar los acuerdos alcanzados en el mismo.

El Ayuntamiento de Barbate contestó la demanda oponiéndose e interesando su desestimación, pero no siendo objeto de controversia la existencia y validez del Convenio suscrito (reconocida por otra parte por la Administración local demandada), sino la procedencia de la condena a la Administración a cumplir las referidas estipulaciones en cuanto obligaciones nacidas del Convenio suscrito. Es decir, el Ayuntamiento, plenamente consciente de la plena vigencia y eficacia del Convenio, no tuvo otra defensa que decir que el Juzgado no le podía condenar a cumplirlo si no eran prestaciones concretas, ya que sabía que lo estaba incumpliendo de lleno y atentando contra el espíritu que presidió la firma del mismo.

Pues bien, a pesar de la estrategia municipal, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Cádiz fue muy claro en Sentencia del día 6 de noviembre de 2007 dándonos la razón, apreciando una serie compromisos concretos que se estaban incumpliendo, y en consecuencia, estimó parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación de Vecinos Costa de la Luz condenando al Ayuntamiento a:

“a) Realizar un estudio de los parámetros urbanísticos establecidos por el vigente PGMO para la zona de Zahora y Caños de Meca, en los términos establecidos en la estipulación segunda del Convenio suscrito y aprobado.

b) Iniciar el procedimiento para formular y aprobar unas Ordenanzas Municipales de Regularización Urbanísticas vinculadas al proceso del Revisión del PGMO, en los términos establecidos en la estipulación cuarta del Convenio.

c) Adoptar las medidas reglamentarias necesarias para la creación de una comisión de seguimiento del Convenio, para realizar la verificación de los compromisos asumidos, así como analizar las soluciones a los problemas de servicios y tráfico que afectan a los Caños y Zahora”.

Dicha sentencia le fue comunicada al Ayuntamiento mediante Providencia de fecha 11 de enero de 2008, requiriéndole para que en el plazo de diez días la llevase a puro y debido efecto, practicando lo que exigiere el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo, participándole de la obligación de comunicar al Juzgado qué órgano administrativo de la Corporación sería el encargado de llevar a cabo la ejecución.

Pero para mayor indignación de los vecinos de Zahora, el Ayuntamiento también optó por incumplir la disposición judicial señalada anteriormente desobedeciendo a la Justicia, vulnerando de este modo la obligación de cumplimiento de las sentencias judiciales prevista en el artículo 118 de la Constitución Española, y lo que es peor, quebrando la confianza en sus instituciones de la Ciudadanos de Barbate.

En un nuevo intento de la Asociación por reconducir la situación, se formuló otro requerimiento al Ayuntamiento en fecha 24 de marzo de 2008, pero al no ser atendido el mismo, nos vimos obligados a solicitar la ejecución forzosa de la sentencia mediante escrito de fecha 7 de abril de 2008, dirigido al Juzgado de lo Contencioso - Administrativo número 3 de Cádiz.

En respuesta a la solicitud formulada, en fecha 22 de mayo de 2008, fue dictada Providencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Cádiz, en virtud de la cual se requería al Ayuntamiento para que en un plazo de diez días informara al Juzgado sobre las actuaciones practicadas en orden al cumplimiento del fallo y el órgano encargado de la ejecución de la sentencia, debiendo remitir copia de las actuaciones realizadas y advirtiéndole además que, si fuere preciso, el Juzgado adoptaría las medidas necesarias para lograr la efectividad de lo mandado.

El Ayuntamiento, en un ejercicio de cinismo, ha contestado al requerimiento del Juzgado indicando que ha dado cumplimiento a la sentencia judicial, basándose para ello en que en la memoria de ordenación ha realizado un estudio de los parámetros de Zahora y Caños, entendiéndose que el proceso para formular y aprobar unas Ordenanzas Municipales de Regularización Urbanística se ha iniciado al encontrarse vinculado al proceso de aprobación del nuevo PGOU y considerando equivalente a la constitución

de la mesa de seguimiento el haberse reunido algunas veces con la Asociación de Vecinos.

Desde el punto de vista de la Asociación de Vecinos esta respuesta municipal evidentemente es una burla a la Justicia puesto que si el Ayuntamiento ha realizado un estudio de los parámetros urbanísticos de la zona, desde luego no ha sido ni en los términos acordados ni con los fines previstos en el Convenio firmado, pues no se ha tomado en consideración la realidad actual ni el respeto a las normas de calidad de vida demandadas por la población.

En ningún momento el Ayuntamiento ha contado con el conocimiento y con la participación de la Asociación de Vecinos prevista en el Convenio para la elaboración de documento alguno (ni para el estudio de los parámetros urbanísticos ni para la elaboración de las Ordenanzas), más allá del mero cauce de participación ciudadana a través del periodo de información pública tras el Avance y la aprobación inicial del nuevo PGOU, que se encuentra regulado con carácter general en la normativa urbanística de aplicación para la tramitación de los instrumentos de planeamiento.

Es decir, ha faltado la participación, pieza esencial del convenio y por ende, del fallo, entendida tal como la formulación de sugerencias y la puesta en común de pareceres, en orden a las previsiones del convenio, por lo que no se produce el cumplimiento de la sentencia rectora de autos. Además, como reconoce el propio Ayuntamiento, nunca se ha constituido la Comisión Seguimiento del Convenio por lo que es claro el incumplimiento municipal.

Ante tal situación fue solicitado al Juzgado el día 12 de septiembre de 2008, que en atención a las prevenciones del art. 108.1 b) de la Ley 29/1988, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se suspendiera la facultad de Aprobación Inicial del nuevo PGOU de Barbate por parte del Excmo. Ayuntamiento, hasta tanto éste no acreditase debidamente ante el Juzgado el cumplimiento de la Parte Dispositiva de la sentencia rectora de autos.

Esta petición ha sido denegada por parte del Juzgado mediante Providencia de 22 de octubre de 2008, porque entendía "no haber lugar a la suspensión de la facultad de aprobación inicial del nuevo PGOU de Barbate por parte del Excmo. Ayuntamiento, al exceder dicha solicitud del contenido

de los puntos fijados como objeto de condena a la Administración demandada en el fallo de la sentencia dictada en los presentes autos". No obstante, considerándose esa Providencia no ajustada a derecho y claramente lesiva de los intereses de los vecinos se ha interpuesto Recurso de Súplica, encontrándonos a la espera de una respuesta.

De todos los antecedentes expuestos, es fácil deducir que a pesar de todas las actuaciones realizadas por parte de la Asociación de Vecinos "Costa de la Luz" en orden a procurar el cumplimiento del Convenio suscrito el día 31 de agosto de 2000, el Ayuntamiento de Barbate nunca ha tenido la intención de cumplirlo y que además, el Pleno Municipal de Barbate ha adoptado el Acuerdo de aprobación inicial del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana obviando las estipulaciones del mismo y a sabiendas de que ello suponía de hecho el incumplimiento tanto del Convenio como de la sentencia judicial de 6 de fecha de noviembre de 2007, así como de las providencias posteriores que ordenaban su cumplimiento.

Tras la aprobación inicial del PGOU, el resultado evidente ha sido el incumplimiento, de forma casi definitiva, de los términos del Convenio antes mencionado, pues no ha existido la convenida y conveniente participación vecinal, no se creado la Mesa de participación de revisión al Plan General, tampoco se ha creado la Comisión de Seguimiento del Convenio, no se ha llevado a cabo el estudio *"de los parámetros urbanísticos establecidos por el vigente PGMO para la zona de Zahora y Caños de Meca, en los términos establecidos en la estipulación segunda del Convenio suscrito y aprobado"*, y no se ha alcanzado un consenso a la hora de plasmar los parámetros y ordenanzas para la regularización vinculadas al proceso del Revisión del PGMO que facilite la legalización de las viviendas existentes contando en la elaboración de las mismas con el conocimiento de la participación de las Asociaciones de Vecinos.

Además del incumplimiento de Convenio, la aprobación inicial del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Barbate ha supuesto también el incumplimiento de la sentencia Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Cádiz de 6 de noviembre de 2007, frustrando el buen fin de la misma, y determinando que el fallo no pueda alcanzar la eficacia que le resulta inherente.

Por las razones expuestas, el acuerdo de aprobación inicial PGOU de Barbate, adoptado teniendo conocimiento por parte del Ayuntamiento de la existencia del Convenio y las obligaciones derivadas del mismo, así como de la sentencia judicial, y a sabiendas de que su formulación conllevaba el incumplimiento de ambas, conlleva implícitamente una infracción del ordenamiento jurídico por desviación de poder, lo que determina la anulabilidad del acuerdo aprobatorio del PGOU, conforme a lo dispuesto en el artículo 63.1 de la Ley 30/1992, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Pero al suponer también el incumplimiento de la sentencia judicial, vulnerando el art. 118 de la Constitución Española la obligación de “cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto” se incurre implícitamente mediante el acto de aprobación inicial en otra infracción del ordenamiento jurídico, constituyendo causa para la anulación del acuerdo de aprobación inicial del PGOU conforme a lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Cuarta.- DESLEGITIMACIÓN DEL AYUNTAMIENTO

Pero más allá de las consecuencias legales derivadas del incumplimiento municipal del Convenio y de la sentencia judicial, queremos dejar constancia de que estas actuaciones municipales totalmente ilegales (o más bien la falta de ellas), constituyen por sí solas elementos suficientes para deslegitimar el acuerdo de aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate.

Decimos esto, porque es la aprobación inicial de un nuevo PGOU acordado por un Ayuntamiento que no ha sido capaz de cumplir los compromisos asumidos como propios en el Convenio y que básicamente consistían en respetar la configuración de los asentamientos de Zahora y Caños de la Meca y de articular un sistema de participación activa en el planeamiento a través de la presencia de esta Asociación de Vecinos en la mesa de participación de la revisión del Plan General.

Porque además, con su actuación (por acción u omisión), el Ayuntamiento de Barbate ha impedido las aportaciones al Plan por parte de la Asociación de Vecinos de Zahora y Caños de Meca "Costa de la Luz", cuyo objetivo no es más que se permita regularizar los asentamientos y viviendas existentes, se les dote de los servicios y dotaciones necesarios, se compatibilice el desarrollo turístico de Barbate con los derechos de los habitantes, y se concilien los intereses públicos con los legítimos intereses privados.

Pero mas grave aún, porque estamos refiriéndonos a un Ayuntamiento que ha incumplido una sentencia judicial cuyo efectivo cumplimiento le ha sido exigido por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Cádiz hasta en dos ocasiones, vulnerando de esta manera el artículo 118 de la Constitución Española, que regula lo siguiente: "Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto".

En definitiva, un Ayuntamiento que ha sido incapaz de cumplir un Convenio adoptado de mutuo acuerdo y que en esencia fue articulado para promover la participación ciudadana en la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de Barbate, y que además es capaz de vulnerar las reglas y principios establecidos en el sistema democrático español, difícilmente tendrá la legitimación moral suficiente para imponer y desarrollar el citado Plan General a los ciudadanos de Barbate.

Esta deslegitimación ante la ciudadanía no puede remediarse mas que retirando y anulando el documento aprobado inicialmente, y retrotrayendo las actuaciones hasta el momento en que se pueda articular de forma adecuada los compromisos del Convenio de Colaboración Urbanística de fecha 31 de agosto de 2000.

Quinta.- NECESIDAD DE UNA NUEVA FORMULACIÓN DEL AVANCE DEL PGOU

El Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate fue aprobado mediante Acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento-Pleno de Barbate en sesión celebrada el día 31 de mayo de

2004, sometiéndose a información pública mediante la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 69, de fecha 22 de julio de 2004.

Ya durante ese periodo de información pública los ciudadanos de Barbate presentaron 646 sugerencias al Avance del PGOU, de las que 432 correspondían a los vecinos de Zahora y Los Caños de Meca, que en su gran mayoría mostraron su rechazo al Avance del PGOU y su adhesión a las sugerencias presentadas por la Asociación de Vecinos "Costa de la Luz" en cuyo primer párrafo decía: "El Avance expuesto debe retirarse y corregirse, para redactarse nuevamente con la participación de la Asociación de Vecinos "Costa de la Luz", según se acordó entre dicha asociación y el Ayuntamiento de Barbate en el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Barbate y la AVV".

Si bien el rechazo mayoritario de los habitantes de Zahora y Los Caños de Meca al Avance del PGOU es razón suficiente para una nueva formulación del mismo, tras la aprobación del Documento de Avance hasta el acuerdo de aprobación inicial del PGOU de Barbate se han dado una serie de condicionantes objetivos que necesariamente conllevan la necesidad de proceder a la elaboración de un nuevo documento de Avance del PGOU.

Una de las cuestiones más evidentes y que más resaltan es el transcurso de cuatro años y medio desde la aprobación del Documento de Avance hasta el acuerdo de aprobación inicial del PGOU de Barbate. Aunque es cierto que ni en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ni en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, se establece plazo legal que pudiera determinar la caducidad o invalidez del Avance, no es menos cierto que el Avance se incardina en un procedimiento general cuyo resultado es la aprobación definitiva del PGOU, por lo que está fuera de todo orden la tramitación de un procedimiento administrativo cuya finalización no se sabe cuando se va a producir y que, en cualquier caso, incumple tanto el plazo general como el plazo máximo para la tramitación de los procedimiento previsto en el art. 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Pero es que además, durante ese plazo transcurrido, entre otras variaciones a las que haremos referencia, se han producido una serie de novedades legislativas en el ámbito estatal y autonómico que han supuesto la incorporación de unas reglas diferentes a las existentes al momento en que se sometió a exposición pública el Avance del PGOU de Barbate y que han afectado al contenido sustantivo de los instrumentos de planeamiento.

Así, en el ámbito competencial estatal se ha aprobado la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, que ha supuesto la derogación de la Ley 6 /1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones vigente en el momento del Avance del PGOU de Barbate. Posteriormente, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, ha integrado un nuevo texto legislativo en el que se han refundido los artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y los de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, derogando a su vez ésta última.

En el ámbito autonómico, se han aprobado una serie de normas que modifican o completan la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, como son:

-Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

-Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de mayo, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

-Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Pero esas modificaciones que afectan a las reglas existentes en el momento de la formulación del Avance del PGOU de Barbate no se agotan ahí, sino que también existen unos condicionantes nuevos derivados de la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 noviembre. El objetivo del POTA es establecer el marco estratégico territorial que a largo plazo orientará las

planificaciones y políticas públicas y, a tal efecto, establece el Modelo Territorial de Andalucía y un conjunto de Estrategias de Desarrollo Territorial, afectando, por tanto, al municipio de Barbate.

En este sentido, debemos señalar que el artículo 8 de la Ley 7/2002, de 17 de mayo, de Ordenación Urbanística de Andalucía, indica expresamente que los planes generales establecen la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución "en marco de los Planes de Ordenación del Territorio". También, en el artículo 9 de la Ley 7/2002, de 17 de mayo, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se vuelve a regular en referencia los planes generales que deben optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren "a) Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio".

Es evidente, que si en el momento de la formulación del Avance del PGOU de Barbate no se encontraba establecido el modelo territorial de Andalucía y ahora ya se ha fijado a través del POTA, existen unos condicionantes nuevos que afectan al "modelo de ciudad" del municipio de Barbate, que ni el equipo redactor del PGOU ni los ciudadanos pudieron tener en cuenta durante el Avance y la fase posterior de información ciudadana, lo que hace aconsejable por un principio de seguridad jurídica que se retrotraigan las actuaciones a dicho momento.

Este argumento se refuerza aún más con el Decreto 90/2007, de 27 de marzo, por el que se acuerda formulación del Plan de Ordenación del Territorio del Área de La Janda y que afecta en su ámbito territorial directamente al municipio de Barbate, lo que provoca que el modelo de ciudad desarrollado en el PGOU en tramitación, pueda ser que no se ajuste o sea contrario al modelo previsto en este instrumento de ordenación del territorio La Janda y con consecuencias imprevisibles para el nuevo PGOU.

Además de estas modificaciones o transformaciones del marco normativo y del modelo territorial, también existen en el orden material una serie de incidencias como es el crecimiento poblacional y de las edificaciones tanto en Zahora como en los Caños de la Meca que hacen que se produzca una obsolescencia de Avance del PGOU de Barbate respecto del Documento aprobado inicialmente.

Pero incluso, en un orden sustantivo y de contenido, se produce una transformación difícilmente entendible de las previsiones urbanísticas para la zona de Zahora indicadas el Avance del PGOU respecto las determinaciones recogidas en el Documento aprobado inicialmente. Mientras que en el Avance del PGOU, se proponía la ordenación pormenorizada para Zahora mas propia casi de un plan de desarrollo, con los usos pormenorizados de las zonas edificables, todo el sistema viario, dotacional y de espacios libres, en el documento aprobado inicialmente casi toda la ordenación se ha dejado para un momento posterior.

En el documento del PGOU aprobado inicialmente se han creado cinco bolsas de Suelo Urbanizable no Sectorizado, denominadas SUNS CM-1 "Playa de Los Nidos", SUNS CM-2 "Yeguada de Trafalgar", SUNS CM-3 "Colada Este", SUNS CM-4 "Colada Oeste" y SUNS, cuyo desarrollo no se encuentra previsto hasta que transcurran al menos ocho años. Estos cinco ámbitos territoriales se encuentran en los márgenes de un gran espacio central denominado ARI (n) CM 10 "Asentamiento de Zahora", clasificado como suelo urbano no consolidado y cuya ordenación se ha diferido a un P.E.R.I. posterior.

Más al sur, en una zona conocida como La Aceitera, se ha delimitado el ARI CM-9 "Camino de Guerrero" clasificado como suelo urbano no consolidado y cuya ordenación completa pormenorizada se llevará a cabo mediante estudio de detalle.

Con esta situación aparte de alterarse el orden lógico y la naturaleza propia de cada fase en el procedimiento, se ha demostrado que la participación ciudadana tras la exposición pública del Avance ha quedado en un mero trámite sin efecto alguno, y que las distintas sugerencias y alegaciones efectuadas por los miembros de la Asociación de Vecinos "Costa de la Luz" simplemente han sido "papel mojado" para el Ayuntamiento de Barbate porque casi toda la ordenación de Zahora ha quedado relegada a un momento posterior.

Es decir, todos los propósitos para la regularización de los asentamientos o núcleos de población señalados en la memoria de ordenación del Avance del PGOU (que dicho sea de paso, en lo que se refiere a Zahora, es totalmente diferente a la del documento de aprobación inicial) se han ido al

traste completamente con la nueva ordenación (o mas bien falta de ella) prevista en la aprobación inicial.

Pero esta decisión municipal con la que el Ayuntamiento ha frustrado la participación ciudadana posterior al Avance, provoca a su vez que difícilmente pueda reconocerse cierta identidad objetiva o vinculación entre las previsiones del Avance y las determinaciones urbanísticas del Documento del PGOU aprobado inicialmente para la zona de Zahora. Por estas razones, tanto por la ausencia de una participación ciudadana efectiva tras el Avance, como por la falta de vinculación e identidad en la ordenación adoptada para el ámbito de Zahora nos parece sobradamente justificado pedir la retroacción del procedimiento al trámite del Avance.

En resumen, desde la aprobación de Avance del PGOU de Barbate hasta el momento de la aprobación inicial concurren una serie de condicionantes como son: el excesivo transcurso del tiempo, la modificación del marco legislativo, la implantación de un modelo territorial en Andalucía y en el marco de La Janda, el crecimiento poblacional y edificatorio en la zona de Zahora, la falta de identidad objetiva entre las determinaciones del Avance y del PGOU aprobado inicialmente para la zona de Zahora, así como la desactivación de la participación ciudadana tras el Avance, que si ya por si solos cada una de ellos ya serían causa suficiente para reiniciar la tramitación del Plan General, vistas en su conjunto, no debiera existir mas opción que la anulación del acuerdo de aprobación inicial y comenzar de nuevo la tramitación del PGOU de Barbate desde su Avance.

Sexta.- FALTA DE RESPETO A LOS HABITANTES DE ZAHORA

Con independencia de todas las cuestiones relativas a la tramitación del PGOU y de la ordenación prevista en el PGOU para el poblado de Zahora que se analizan en este escrito de alegaciones, queremos dejar constancia de nuestro rechazo más absoluto hacia el tratamiento que se nos ha conferido a los vecinos de Zahora en la memoria de información del Plan General por el equipo redactor del mismo.

Este documento que debe ceñirse a realizar un análisis y diagnóstico de la situación del territorio, se dedica en varios de sus apartados a descalificar a los moradores y habitantes del núcleo de Zahora. Así, entre otras valoraciones

y calificativos que escapan con mucho a la finalidad de la memoria de información, indica que "Zahora no es un área rural, es un culto a la marginalidad, al abuso mas rechazable de un recurso tan ecológicamente escaso como es el suelo, a la especulación consentida administrativamente y auspiciada por un tipo de usuario que nos quiere convencer de que es el verdadero depositario en lo que se sustenta la preservación medioambiental".

No contento con tachar a los habitantes del núcleo de Zahora como marginales, especuladores y de erigirnos como depositarios de los valores de preservación ambiental, el redactor de la memoria de información también, nos acusa de "falso ecologismo" y "depredadores de la naturaleza" (pag. 322 de la memoria de ordenación).

Esto que pudiera ser solo una mera referencia aislada, se vuelve a repetir posteriormente en un análisis de la accesibilidad al núcleo de Zahora donde se afirma que "el carácter orgánico del sistema de caminos preexistente cuya configuración obedecía a aportar una estructura parcelaria de carácter rural, se transfigura en esquizofrénico al adquirir una condición urbana que se pretende vender como "ecológica", dentro de una "operación de marketing falsamente sostenible" liderada por el habitante de este espacio (que además pretende ser él y sólo él el que lo siga habitando, asumiendo el papel de "colonizador" que se apropia de su coto privado en la naturaleza". (pag 389).

Lo que faltaba, se nos acusa también a los habitantes de Zahora de esquizofrénicos, de falsos vendedores de ecologismo en una operación de marketing, de colonizadores de cotos privados...., pero es que finalmente remata la "faena" definiéndonos como la "metástasis" del territorio de Zahora (pag. 390).

Pero lo que más nos preocupa de todo, más allá de unas acusaciones desacertadas que por sí solas descalifican al "gurú" o "visionario" que las ha redactado, es que esto lo hace un miembro de un equipo redactor que propugna como referente de sostenibilidad para Barbate los modelos turísticos implantados en Benidorm y en la Costa del Sol (pag. 391). Un equipo redactor auspiciado por el Ayuntamiento que dicho sea de paso ha tardado "tan solo" casi diez años en presentar el documento aprobado inicialmente desde que

fueron contratados, y además con el agravante de que contiene diferentes errores de bulto.

Estos hechos por sí mismos son suficientes para rechazar la propuesta de ordenación recogida en el nuevo PGOU e iniciar rápidamente la búsqueda de otros redactores para el Plan General que sean más eficaces, sensibles y capaces de reconocer las señas y marcadores identitarios de los núcleos de población de Zahora y Caños de la Meca.

Séptima.- ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE ZAHORA. LA ARBITRARIEDAD COMO LÍMITE A LA DISCRECIONALIDAD DEL PLANIFICADOR.

Lo primero que nos sorprende en relación al nuevo PGOU es que modifica completamente la ordenación del núcleo Urbano de Zahora, pues donde hasta ahora el Plan General vigente contemplaba básicamente dos grandes áreas diferenciadas, una clasificada como Suelo Urbanizable no Programado y otra parte como Suelo no Urbanizable de parcelaciones no agrarias, resulta que ahora se contemplan hasta siete áreas o zonas con diferente tratamiento urbanísticos.

La ordenación urbanística que para el ámbito de Zahora se contiene en el PGOU aprobado inicialmente carece de toda justificación y, sencillamente, no se comprenden los criterios (si es que existen) empleados para aplicar las diferentes determinaciones urbanísticas para un mismo ámbito en función de no se sabe qué pautas o criterios.

Así, pese a que exista un convenio urbanístico de colaboración suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Barbate y la Asociación de Vecinos de Zahora y Caños de Meca,(aprobado por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2000); pese a que existieran unos compromisos de trabajo en equipo, pese a la sentencia recaída (que, recordemos, estimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación de Vecinos Costa de la Luz al amparo del Art. 29.1 de la LJCA contra la inactividad del Excmo. Ayuntamiento de Barbate al no ejecutar en los términos de su requerimiento de fecha 13 de Diciembre de 2005 el "Proyecto de Colaboración Urbanística con la Asociación de Vecinos Costa de la Luz" aprobado en fecha 6 de octubre de 2000, condenaba a la Administración demandada); y pese a la posterior

Providencia de fecha 11 de enero de 2008, por la que se comunicaba al Ayuntamiento testimonio de la sentencia, (requiriéndole para que en el plazo de diez días la llevase a puro y debido efecto, practicando lo que exigiere el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo, y se le participaba la obligación de comunicar al Juzgado qué órgano administrativo de la Corporación sería el encargado de llevar a cabo la ejecución); pese a todo lo anterior, el Ayuntamiento ha hecho caso omiso.

Y no sólo es que haya hecho caso omiso, sino que parece haber pretendido actuar perjudicando los intereses de los habitantes del término municipal de Barbate, y en concreto, de los habitantes de Zahora, ámbito que constituye un importante núcleo poblacional de dicho término municipal.

En el documento de aprobación inicial del PGOU, la zona de Zahora, queda sorprendentemente dividida, en diferentes ámbitos, con diferentes clasificaciones y calificaciones de suelo, atendiendo a esa, de sobra, recurrida, *"potestad discrecional del planificador, o de la Administración"*, que, al parecer todo lo engloba.

Así, se distinguen diferentes ámbitos entre los que destaca, en primer lugar, y con una mayor extensión superficial, un gran espacio central denominado Área de Reforma Interior (ARI-CM10), "Asentamiento de Zahora", clasificado como Suelo Urbano No Consolidado. Según la memoria de ordenación de la Revisión del PGOU se hace necesaria la elaboración de un Plan Especial de Ordenación, al considerarlo como un ámbito de ordenación diferida que precisa de dicho instrumento de planeamiento en base a los fines de normalización, o en su caso de renovación urbana.

De igual modo se distinguen otras cinco áreas circundando el espacio anterior, denominadas SUNS CM-1 "Playa de Los Nidos", SUNS CM-2 "Yeguada de Trafalgar", SUNS CM-3 "Colada Este", SUNS CM-4 "Colada Oeste" y SUNS CM-5 "El Tunar" que han sido clasificadas como suelo urbanizable no sectorizado.

Más al sur, en una zona conocida como La Aceitera, se ha delimitado el ARI CM-9 "Camino de Guerrero" clasificado como Suelo Urbano No Consolidado, con ordenación detallada en el propio documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, cuya ordenación completa

pormenorizada se llevará a cabo con posterioridad mediante el correspondiente Estudio de Detalle, pues los elementos esenciales de ordenación ya se contemplan en el documento de planeamiento general.

Si examinamos las Áreas anteriormente referenciadas en la planimetría del propio documento de revisión del PGOU de Barbate, inicialmente aprobado, y atendiendo a la realidad física actualmente existente, sorprende sobremanera la absoluta discrecionalidad del equipo redacto del propio documento de revisión del PGOU, que parece haber señalado los ámbitos de actuación, ya sean ARI o SUNS, sin, repetimos, criterio alguno, y atendiendo a su simple antojo. Por ello no puede explicarse si no, cómo superficies de terrenos de características similares u homogéneas no han tenido en el propio documento de Revisión un tratamiento diferenciado. Así, por ejemplo, se desconoce por qué se da un tratamiento distinto al ámbito del ARI CM-9 "Camino de Guerrero", que contiene la ordenación detallada en el propio PGOU, con respecto al tratamiento asignado al ARI (n) CM 10 "Asentamiento de Zahora", cuya ordenación se difiere a un Plan Especial de Integración Urbana y Mejora Ambiental, que en cualquier caso ya debería estar redactado, contando para ello con la participación de los vecinos.

Pero tales anomalías se disparan aún más si cabe, si atendemos a la ordenación asignada a las cinco zonas clasificadas como Suelo Urbanizable No Sectorizado, y, en especial, el SUNS CM-1 "Playa de Los Nidos" y el SUNS CM-3 "Colada Este". En tales ámbitos, al igual que en los ámbitos denominados ARI, ya sea ARI (n) CM 10 "Asentamiento de Zahora", o el ARI CM-9 "Camino de Guerrero", existen múltiples edificaciones y viviendas, por lo que el tratamiento ha de ser semejante, contemplándose en el documento de Revisión del PGOU su ordenación detallada. Recordemos que esas últimas han quedado clasificadas como Suelo Urbano No Consolidado, y las anteriores como Suelo Urbanizable No Sectorizado, por lo que no se prevé su desarrollo hasta que haya transcurrido un periodo de ocho años.

Vistas las anteriores manifestaciones, y dada la falta de motivación de la ordenación propuesta, queda patente la absoluta discrecionalidad llevada a cabo por el planificador, de un modo claramente arbitrario.

En el ejercicio del "ius variandi" la Administración, tanto en los supuestos de nueva formulación como en los de simple modificación o en el

de revisión de los Planes Generales de ordenación de los términos municipales, está investida de una amplia facultad discrecional, lo que en ningún caso puede suponer arbitrariedad, al estar sometida la Administración al principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución.

La discrecionalidad del planeamiento se manifiesta muy destacadamente en el momento de la calificación del suelo, pero ello no elimina su revisión por los tribunales.

El "genio expansivo" del Estado de derecho ha dado lugar al alumbramiento de un conjunto de técnicas que permiten que el control jurisdiccional de la Administración, tan ampliamente dibujado por el artículo 160.1 de la Constitución Española, se extienda incluso a los aspectos discrecionales de las potestades administrativas. Nuestra jurisprudencia ha venido acogiendo los logros doctrinales al respecto:

A) En primer lugar, a través del control de los hechos determinantes que en su existencia y características escapan a toda discrecionalidad: los hechos son tal como la realidad los exterioriza. No le es dado a la Administración inventarlos o desfigurarlos aunque tenga facultades discrecionales para su valoración.

B) Y, en segundo lugar, mediante la contemplación o enjuiciamiento de la actividad discrecional a la luz de los principios generales del derecho que son la atmósfera en que se desarrolla la vida jurídica, el oxígeno que respiran las normas.

Tales principios -artículo 1.4 del título preliminar del Código Civil- informan todo el ordenamiento jurídico y por tanto también la norma habilitante que atribuye la potestad discrecional de donde deriva que la actuación de esta potestad ha de ajustarse a las exigencias de aquéllos, puesto que la Administración no está sometida sólo a la ley sino también al derecho.

Esta anterior doctrina jurisprudencial es plenamente aplicable a los aspectos discrecionales de la potestad de planeamiento. Por ello la revisión jurisdiccional de la actuación administrativa se extenderá, en primer término,

a la verificación de la realidad de los hechos para, en segundo lugar, valorar si la decisión planificadora discrecional guarda coherencia lógica con aquéllos, de suerte que cuando se aprecie una incongruencia o discordancia de la solución elegida con la realidad que integra su presupuesto o una desviación injustificada de los criterios generales del plan, tal decisión resultará viciada por infringir el ordenamiento jurídico y más concretamente el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos –art. 9.3 de la Constitución- que, en lo que ahora importa, aspira a evitar que se traspasen los límites racionales de la discrecionalidad y se convierta ésta en fuente de decisiones que no resultan justificadas.

Y como quiera que no resulta justificado el tratamiento diferenciado que se contiene a zonas de Zahora que tiene una misma identidad, resulta improcedente, de todo punto, las diferenciaciones que para dichas zonas –de idénticas características- se contienen en las determinaciones urbanísticas del PGOU aprobado inicialmente.

Queda con ello acreditado que las determinaciones introducidas por la Administración Municipal en el instrumento de ordenación urbanística general responden a criterios puramente arbitrarios, alejados de los de simple oportunidad o conveniencia urbanística. Y tal forma de proceder conlleva que el planeamiento, que constituye una decisión capital que condiciona el futuro desarrollo de la vida de los ciudadanos, al trazar el entorno determinante de un cierto nivel de calidad de vida nazca desde su origen ya viciado al introducir determinaciones arbitrarias y carentes de toda justificación.

Octava. - ALTO COSTE DE URBANIZACIÓN

Tomando como referencia el ARI CM 10 “Asentamiento de Zahora” se indica que en el documento “memoria de ordenación” (pag.205) del PGOU se han previsto unos costes de ejecución de dicho ámbito de 36.473.880 Euros para una superficie de 911.847 m², lo que da un coste de repercusión estimado de 40 €/ m².

Por otra parte, en el artículo 10.2.13 de las normas urbanísticas del PGOU (pag. 258) se establece una obligación de participar con 33 €/unidad de aprovechamiento a los propietarios de suelo en dicho ámbito, como coste adicional, con la finalidad de garantizar la integración de los sectores y áreas

de reforma interior con fines de normalización urbanística en la malla urbana mediante su adecuada conexión a las redes generales de infraestructuras.

Esta carga en los sistemas generales se traduce en una repercusión entre 8,52 €/ m² (referida solo al aprovechamiento subjetivo) y 9,47 €/ m² (referida al aprovechamiento objetivo en el caso de que la administración le venda al propietario la parte que le corresponde, es decir el 10% del aprovechamiento urbanístico).

La suma de los conceptos señalados determinaría una repercusión aproximada de 50 €/ m² para cada propietario, aunque los costes señalados son evidentemente una mera estimación y tienen un carácter meramente orientativo, quedando a expensas de las variaciones anuales y del proceso de gestión urbanística de los terrenos.

A dicha cuantía habrá que sumarle el coste que suponga la adquisición a la Administración del 10% del aprovechamiento urbanístico (si esta opta por venderlo y en el precio que indique), el encargo de un proyecto técnico de legalización de la vivienda al técnico que corresponda, mas los costes derivados de las tasas o impuestos (ICIO) por licencia que suelen estar alrededor del 4 % del coste de ejecución de las obras. Todo ello, contando además con las cesiones de suelo para dotaciones públicas y viales que se hagan de forma gratuita a favor de la Administración.

Este coste es inasumible para los propietarios incluidos en el ARI CM 10 "Asentamiento de Zahora".

Novena.- DISCONFORMIDAD CON LA ORDENACIÓN Y EL PROCESO DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL ARI CM 10 "ASENTAMIENTO DE ZAHORA"

En el artículo 10.1.14 de las normas urbanísticas del PGOU (pag. 249) se establecen una serie de determinaciones relativas a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva del ARI CM 10 "Asentamiento de Zahora", difiriéndose el desarrollo de este ámbito a un Plan Especial de Integración Urbana y Mejora Ambiental que deberá ser elaborado en el primer año de vigencia del nuevo PGOU. En principio, se fija como objetivo de este Plan Especial lograr la normalización e integración urbanística del área a través de su mejora ambiental, dotacional e infraestructural.

No obstante, estos objetivos de normalización e integración urbanística quedan pronto en entredicho al analizar, a título de ejemplo, algunos de los criterios de ordenación fijados para la redacción del Plan Especial y que pueden dejar los objetivos enunciados en una mera declaración de principios vacía de contenido.

En este sentido, uno de los criterios de ordenación indicados en el apartado 3 del 10.1.14 pretende introducir nuevos modos de ocupación del terreno a través de la construcción de viviendas plurifamiliares (para ser más claros tanto adosados bloques de viviendas) un tipo de edificación muy agresiva con el entorno rural y paisajístico de Zahora, respecto al cuál, además, no se establece limitación alguna referente al número de plantas o altura. La falta de definición respecto al número de viviendas permitidas de este tipo, sus características morfológicas y las condiciones de la edificación, cuya definición queda diferida al momento de la aprobación del Plan Especial, propicia el que se puedan cometer verdaderos atropellos urbanísticos.

En otro apartado, el planificador propone materializar una oferta de servicios terciarios y hotelera “en aplicación de parámetros de calidad y excelencia”, pero sin establecer cuáles son esos parámetros y qué condiciones deben respetar. Además, no se establece limitación alguna respecto a los mismos, por lo que se incurre en un grado de indeterminación que puede conducir incluso a la implantación de centros comerciales y grandes hoteles, lo que evidentemente no conjuga con las características intrínsecas del poblado de Zahora.

También se plantea la reconfiguración de la red capilar viaria y la apertura de nuevos viarios para propiciar la accesibilidad al interior del sector y sus parcelas como forma de asegurar la correcta funcionalidad urbana. Este criterio de ordenación, que en principio, aplicado de forma mesurada podría suponer una mejora del entorno, vinculado al modelo antes referido que propone la implantación de viviendas plurifamiliares, zonas comerciales y hoteleras va a suponer una adulteración evidente del poblado de Zahora, afectando en gran medida tanto a la realidad existente como a la estructura de la propiedad, lo que supone una contradicción evidente con el principio que debe presidir la ordenación del ámbito.

Por otra parte, en relación al proceso de gestión urbanística, el ámbito completo se considera un área de reparto única para su ejecución preferente mediante Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, sin perjuicio de que el Plan Especial se encuentre legitimado para identificar zonas del mismo en las que siendo la consolidación de la edificación de menor intensidad y contando con superficie para constituir ámbitos integrados puedan ser objetos delimitación unidades de ejecución a instancia de los interesados durante el proceso de tramitación de los mismos.

A tal fin se establece que el Ayuntamiento elaborará una ordenanza para la ejecución urbanística del ámbito de desarrollo de las previsiones de este artículo 10.1.14, el artículo 10.2.8 (pag. 255) y 10.2.9 (pag. 256) y del Plan Especial.

La pretensión municipal de llevar a cabo la gestión urbanística completa (o casi) de un ámbito delimitado con una superficie de 911.874 m² y con una estructura de la propiedad como la existente, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico se considerar un modelo de gestión urbanística inadecuado para la zona. Aparte, es un proceso lento y muy complejo desde el punto de vista técnico, y que requiere una información exhaustiva previa para alcanzar el grado de consenso y colaboración necesario entre los vecinos.

Si a todo ello se une el alto coste de la urbanización ya anteriormente señalado (desconociendo de la ordenación definitiva del ámbito), se hace prácticamente inviable llevar a cabo la ejecución del ARI CM 10 "Asentamiento de Zahora".

Décima.- MOTIVACIÓN INCIERTA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS FIJADOS EN EL P.O.T.A. RELATIVOS A LA DIMENSIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO Y TECHO POBLACIONAL EN BARBATE

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, establece que el planeamiento urbanístico general contendrá, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de

comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

Según señala el equipo redactor del Plan General, la disposición indicada “no requiere la incorporación de forma específica y diferenciada de unas determinaciones sustantivas en el Plan General de Ordenación Urbanística dirigidas desde la ordenación del territorio sino más bien de una valoración o justificación en la memoria de ordenación del Plan General de qué incidencia tienen las principales propuestas del mismo en la ordenación del territorio. En definitiva, se trata de que el propio Plan valore cuál es su congruencia y las repercusiones de sus propuestas en la ordenación del territorio”.

Como hasta este momento no se ha aprobado el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, el principal referente para valorar la incidencia territorial de la Revisión del Plan General de Barbate lo constituye el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. En particular, la norma 45 (“modelo de Ciudad”) del POTA, que establece la regulación que repercute de manera directa en la formulación de los modelos urbano-territoriales a prever desde las escalas de la planificación urbanística. Las determinaciones de este artículo tienen carácter normativo y “vinculan directamente a las administraciones públicas, tanto en sus objetivos como en los instrumentos a aplicar, para los cuáles se establecen criterios, plazos y orientaciones específicas de aplicación”.

En este precepto legal se imponen dos limitaciones principales respecto de la capacidad de establecimiento por los planes generales de nuevos desarrollos urbanísticos:

1º No se admiten los crecimientos establecidos en una innovación de planeamiento general que supongan que los suelos clasificados como suelos urbanizables representen más del 40% de los suelos clasificados como suelo urbano.

2º Tampoco se admite como criterio general propuestas de nuevos desarrollos urbanísticos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

Estas limitaciones han sido matizadas a través de la Instrucción 1/2007 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio denominada "Elaboración y Tramitación de los Informes de Incidencia Territorial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística" (aunque esta instrucción no tiene carácter normativo sino que es un criterio interpretativo de los informes preceptivos de incidencia territorial) del modo siguiente:

- En el cómputo del suelo urbanizable se excluirán "los suelos correspondientes a infraestructuras o dotaciones de incidencia supramunicipal, las correspondientes a actuaciones previstas en los planes de Ordenación del territorio de ámbito supramunicipal y las actuaciones declaradas de Interés Autonómico".
- Se exceptuarán de los suelos urbanizables no sectorizados que prevean su sectorización con posterioridad a los primeros ocho años desde la aprobación definitiva del Plan".

Posteriormente, la Disposición adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, ha moderado la interpretación de la norma 45 del POT, efectuando las consideraciones siguientes:

- a) Respecto al límite del incremento de la no admisión de incremento de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, el decreto determina que, a estos efectos, no se computarán los suelos urbanizables de uso global industrial.
- b) Se establecen nuevos criterios de flexibilización respecto al límite de crecimiento máximo que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años, pero que no afectan al municipio de Barbate debido al número de habitantes.
- c) También se establece una norma específica para fijar la ratio de vivienda por habitante en los casos de actuaciones urbanísticas con destino mayoritario de vivienda protegida, computándose el número de habitantes por vivienda con un coeficiente inferior al marcado con carácter general en función de la tipología de las viviendas protegidas (con carácter general se viene aplicando la ratio de 2,7 habitantes por vivienda libre a efectos de cómputo de incremento poblacional).

d) A efectos de aplicación del límite de crecimiento poblacional previsto en la norma 45 del POTTA se establece que dicho dato corresponderá al dato de población existente al momento de aprobación definitiva del Nuevo Plan General.

Pues bien, el equipo redactor del PGOU, para argumentar el cumplimiento de los parámetros y directrices establecidos en la norma 45 del POTTA y la Disposición Adicional segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, esgrime en las páginas 313 a 320 de la memoria de ordenación una justificación fraudulenta adulterando los datos reales en dos escenarios diferentes sometidos a diversos condicionantes, que pueden derivar en que el PGOU no pueda aprobarse definitivamente o si se hace tengan que cercenarse las áreas de crecimiento urbano.

En la memoria de ordenación se plantean dos escenarios diferentes (A y B), siendo la diferencia principal entre ambos el que puedan considerarse suelo urbanizable o suelo urbano al momento de su aprobación definitiva los sectores contemplados en el documento aprobado inicialmente de la revisión del PGOU como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio (SUOT).

Estos SUOT supuestamente se corresponden con actuaciones urbanísticas del anterior Plan General que cuentan con ordenación pormenorizada directamente asumida por la Revisión del PGOU. Decimos "supuestamente" porque el equipo redactor ha incluido algunos ámbitos como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio (SUOT) cuando tan siquiera cuentan aún con la aprobación definitiva de instrumento de planeamiento pertinente que establezca su ordenación pormenorizada definitiva.

ESCENARIO A

En el escenario A se parte del mejor de los supuestos planteados por el equipo redactor, es decir que se encuentren aprobados definitivamente los planes parciales de los sectores contemplados como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio (SUOT) e iniciado además su proceso de gestión urbanística en la momento de la aprobación definitiva de la revisión PGOU, pues en este caso serían considerados como suelo urbano (consolidado o no dependiendo del grado de urbanización).

Crecimiento urbano

Este es un punto de partida basado en meras suposiciones o conjeturas bastante optimistas del equipo redactor del Plan, y más si tomamos en consideración que el PGOU actualmente vigente fue aprobado definitivamente en 1996 y que en doce años no se han desarrollados estos suelos difícilmente se van a desarrollar en un periodo de dos años (plazo previsto para la entrada en vigor del nuevo PGOU). Además, si efectivamente se lleva a cabo supondría un crecimiento de la Ciudad en tan solo dos años totalmente desproporcionado equivalente a más de una quinta parte de la ciudad actualmente existente y similar al del todo el suelo urbanizable sectorizado previsto en la revisión del PGOU. Esto es fácilmente constatable comparando las dimensiones del suelo urbano indicados en la memoria de ordenación - 3.878.806,74 m²- (no sabemos los criterios para determinar esta superficie como suelo urbano), los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio (SUOT) -833.314,55 m²- y el suelo urbanizable sectorizado -948.165 m² excluido los de uso industrial.

Aparte, el planificador realiza una interpretación totalmente libre y sin fundamento sobre la posible clasificación de los SUOT como suelo urbano en el momento de la aprobación definitiva del PGOU. Decimos esto porque utilizar como criterio el que se haya iniciado el proceso de ejecución urbanística de un suelo, no es motivo para su clasificación como suelo urbano, pues ello depende de que se encuentre el alguna de las situaciones señaladas en el artículo 45 de la LOUA las cuáles básicamente vienen referidas al grado de consolidación del espacio apto para la edificación y del grado de transformación o urbanización ejecutada del mismo. Aunque se hayan cumplido todos los requisitos y trámites del proceso de gestión urbanística, la clasificación de los SUOT como suelo urbano depende de la realidad del suelo, es decir, del grado de consolidación de la urbanización que haya alcanzado y no simplemente de que se haya aprobado con carácter definitivo el plan parcial o el proyecto de reparcelación.

Además, la fundamentación esgrimida por el equipo redactor sobre el cumplimiento de los límites de crecimiento urbano es engañosa si no fraudulenta, pues vulnera el espíritu de la norma 45 del POTA. Y se produce esa vulneración porque a fin de cuentas, en un horizonte temporal de 8 años

que es el plazo de vigencia previsto para el nuevo PGOU, se prevé que se culmine el proceso de ejecución urbanística y urbanización tanto de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio (SUOT) - 833.314,55 m² como el de los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado -948.165 m² excluido los de uso industrial-, siendo la suma de la superficie de ambos 1.781.479,55 m². Esta superficie supera con mucho el límite de crecimiento urbano del 40% fijado por el POTA para una población como Barbate con una superficie de suelo urbano actualmente existente de 3.878.806,74 m² según se indica en la memoria de ordenación del Plan. En la práctica supone que un plazo de 8 años el crecimiento urbano de Barbate sea de un 46 %, lo que excede con mucho los límites legales.

Y más aún cuando el equipo redactor parte de una premisa no justificada, pues no tenemos manera de saber si son correctos o se encuentran inflados los datos de la superficie de suelo urbano computada existente, ya que en la memoria de ordenación no se indica ni se motiva cuáles han sido los terrenos tomados en consideración como suelo urbano, si son los indicados en el planeamiento vigente, en el documento de revisión aprobado inicialmente o cuáles han sido computados.

Consciente el equipo redactor de la dificultad de que se puedan considerar urbanos los terrenos clasificados como SUOT, vuelve a entrar en el terreno de las meras hipótesis indicando que existe la posibilidad de que los sectores de suelo urbanizable SUS B1 y SUS B2 del nuevo PGOU cuentan con condiciones objetivas para ser reconocidos como actuación de interés supramunicipal o autonómica con la finalidad de que no computen a efectos del crecimiento urbano. Esta hipótesis planteada es un deseo sin base real justificada que cae por su propio peso, pues la declaración del SUS B1 y SUS B2 como suelos de interés autonómico, de carácter estratégico o de interés supramunicipal es una competencia de la Junta de Andalucía que escapa con mucho de las competencias municipales y, por tanto no depende del Ayuntamiento.

Incremento poblacional

Por otra parte, en relación a la justificación de cumplimiento del techo máximo poblacional (recordemos que el POTA no permite crecimientos de población superiores al 30% de la existente) el equipo redactor del PGOU

vuelve a plantear nuevas conjeturas sin fundamento o base suficiente y llega a conclusiones totalmente forzadas.

El punto de partida tomado como referencia para el cálculo de crecimiento de la población de Barbate es el año 2010, momento previsto para la probación definitiva del PGOU de Barbate, calculándose un censo de población cifrado en 23.065 habitantes (lo cuál es discutible). En función, de esa cifra se permitiría un máximo crecimiento poblacional de 6.920 habitantes durante los ocho años siguientes a la aprobación del PGOU por aplicación del 30%.

Para realizar el cálculo de crecimiento poblacional en los nuevos crecimientos urbanos el criterio seguido parte de aplicar una ratio de 2,7 habitantes para las viviendas libres y de 1,75 habitantes por vivienda para las viviendas de protección pública. No obstante, esta última ratio de 1,75 por vivienda protegida adoptada como criterio no aparece referenciada a norma o documento técnico alguno, sino es una mera opinión de los redactores del Plan con una justificación totalmente vaga e insuficiente, y en base a la cuál determinan (¿?) que en las viviendas de protección oficial vive 0,95 persona menos (no 1 persona) que en la vivienda libre.

Con independencia de ello, el equipo redactor llega a la conclusión de que cumple con los parámetros del POTA pues el crecimiento poblacional será de 6.901 personas, es decir 19 menos del máximo permitido (lo cuál ya es afinar), en un horizonte temporal de 8 años es decir durante el plazo de vigencia previsto para el nuevo PGOU.

Pero este dato resulta totalmente inaceptable e inadmisibles al encontrarse totalmente manipulado, y es completamente rebatible porque va en contra del espíritu del POTA. Decimos esto porque en la conclusión alcanzada se ha obviado el crecimiento poblacional que se va a producir como consecuencia de la ejecución urbanística de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio (SUOT) -que van a suponer 865 viviendas nuevas que actualmente no existen- y que por aplicación de la ratio 2,7 vivienda por habitante daría un resultado de 2.335 habitantes más que no se han tenido en cuenta en los cálculos de techos poblacional. Y si se aceptara el criterio seguido por el planificador, supondría un fraude de Ley,

porque en la práctica se estaría admitiendo en base a datos manipulados un incremento poblacional muy superior al permitido en la norma 45 del POTA.

ESCENARIO B

En el escenario B se parte del supuesto más realista, es decir que los sectores contemplados como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio (SUOT), no puedan ser clasificados como suelo urbano y llegado el momento de la aprobación definitiva del nuevo PGOU sean considerados urbanizables.

Crecimiento urbano

En este escenario, los sectores contemplados como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio (SUOT), perderían el carácter transitorio y pasaría contabilizarse su superficie a efectos del límite del 40% de crecimiento urbano y, además, ya no habría excusas o posibilidad de manipulación para no incluirlos en el cálculo de crecimiento del techo poblacional.

Pero el equipo redactor del PGOU, en esta situación parte de una conjetura que ahora eleva a la categoría de axioma, y es que los sectores de suelo urbanizable SUS B1 y SUS B2 serán declarados de interés autonómico o supramunicipal a los efectos de que no computen en los límites de crecimiento urbano, cuando ya sabemos que esta es una decisión que escapa a las competencias municipales y que depende única y exclusivamente de la administración autonómica, por lo que no es un dato objetivo que sirva de referencia.

De este modo, poniéndose “una venda en los ojos” ni siquiera los incluye para el cálculo de crecimiento sobre el suelo urbano existente, porque sabe que en ningún caso se justificaría el cumplimiento de los parámetros de crecimiento del POTA.

No obstante, termina reconociendo que existe la “hipótesis” (más que factible) de no reconocimiento de la consideración de actuación estratégica y de interés supramunicipal de los desarrollos SUS B1 y SUS B2, en cuyo caso, de forma necesaria, se tendrán que alterar la categoría de suelo urbano sectorizados de algunos sectores de nueva clasificación del Documento del nuevo PGOU aprobado inicialmente, especialmente en ámbitos fuera de

núcleo urbano principal del municipio, que pasarán a tener la consideración de no sectorizados.

En la práctica esto supone reconocer que desarrollo de esos nuevos sectores no está ni mucho menos asegurado, con un horizonte temporal para su desarrollo de al menos ocho años, con la problemática añadida que supone la creación de unas expectativas urbanísticas en la Ciudadanía y los promotores que carecen de justificación alguna y con graves consecuencias económicas en muchos casos.

Incremento poblacional

En relación a la justificación de cumplimiento del techo máximo poblacional el equipo redactor del PGOU llega a la conclusión de que en este escenario B sería de 6.677 nuevos habitantes.

Pero esta conclusión cae por sí sola, porque aparte de volver a utilizar una ratio de 1,75 habitante por vivienda de protección pública sin justificación alguna, directamente excluye del cómputo del incremento del techo poblacional en base a una opinión o suposición, los sectores SUS B1 y SUS B2, en los que se van a construir 1.249 viviendas nuevas de las cuáles 835 son VPO. Todas estas viviendas excluidas del cómputo por la creencia de que se encuentran en sectores que van a ser declarados de interés autonómico o supramunicipal, aplicando mismos criterios empleados por el planificador, supondrían 2.537 habitantes aparte 6.677 nuevos habitantes que resultarían en este escenario B.

Evidentemente, en un nuevo ejercicio de funambulismo el equipo redactor parte de unos parámetros y unos datos sujetos a un gran número de condicionantes para el cálculo del incremento del techo poblacional, llegando a una conclusión tendenciosa, totalmente manipulada y forzada.

En conclusión, lo cierto y verdad es que la memoria de ordenación del PGOU (Págs. 313-320) intenta justificar el cumplimiento de los parámetros de crecimiento urbano y techo poblacional previstos en el POTA matizadas en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, con dos escenarios diferentes en el que se da un tratamiento tendencioso a la información y datos existentes para llegar

a conclusiones manipuladas, con la idea de satisfacer los límites expansivos desproporcionados previstos para Barbate.

Como consecuencia de ello se plantean serias dudas de que la ordenación prevista en el documento aprobado inicialmente del nuevo PGOU pueda mantenerse en el documento que sea aprobado finalmente, pues es muy posible que por aplicación de unos criterios lógicos y no manipulados sea necesario cercenar, modificar o limitar el crecimiento de los sectores de suelo urbanizable sectorizado previstos.

Pero el problema, no es tanto el que se tenga que modificar o condicionar los nuevos crecimientos de Barbate, como el que se intente llevar a cabo una justificación de la ordenación de Barbate a sabiendas de que no va a cumplir con los límites legales, creando una situación de inseguridad jurídica innecesaria y unas expectativas urbanísticas en la Ciudadanía y los promotores que se van a ver frustradas, que pueden tener unas consecuencias económicas de gran alcance. Porque además, consciente el planificador de que no va a poder mantener la ordenación urbanística propuesta, termina reconociendo que las modificaciones que deba realizar afectarán especialmente a ámbitos fuera del núcleo principal del municipio (equivale a decir las actuaciones de Zahora y Caños de Meca), que pasarán a ser considerados como suelo urbanizable no sectorizados en lugar de sectorizados.

Undécima.- LA ORDENACIÓN DEL PGOU VULNERA LA NORMATIVA SECTORIAL

Ya en el escrito de Sugerencias presentado por la Asociación de Vecinos Costa de la Luz (Ayuntamiento de Barbate, Entrada núm.: 10.381, de 19 octubre 2204) expresaba que *“La delimitación del ámbito de suelo urbano que el Documento de Avance realiza para la zona de Zahora-Los Caños no responde a las condiciones legales de clasificación de esta clase de suelo al comprender terrenos en los que concurren condiciones de clasificación de suelo no urbanizable como es la inclusión de la zona de los llanos aluviales de Zahora - Unidad Ambiental nº 18 de la Memoria Informativa-y donde se delimitan las Áreas de Oportunidad AO-Zh 1 y AO-CM1 Y AO-CM3.-. La zonificación de dichas áreas, coincide con el área de influencia de la Zona de Especial Protección de Aves -ZEPAs- y del Lugar de Interés Comunitario - LIC-*

declarado para el Tómbolo de Trafalgar -Monumento Natural- tal y como se documenta en el Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural de la Breña y Marismas de Barbate. Además, la vinculación de estas áreas a la rasa litoral, la presencia de los acuíferos de San Ambrosio y el Acuífero Cuaternario subterráneo situado en la zona oriental del propio núcleo de Zahora, la existencia de riesgos altos de inundación y la protección que debe dispensarse a la vegetación natural y fauna existente los define, por ley, como suelos no urbanizables y en consecuencia deberán ser mantenidos como tales”.

Pero las únicas modificaciones efectuadas en la aprobación inicial del PGOU tras la información pública del Avance han sido numéricas y de denominación. Así la Unidad Ambiental aluviales de Zahora ha pasado a ser referenciada como la UAH nº 20 en lugar de la nº 18 como en el Avance, y que las áreas de oportunidad han pasado a incorporarse efectivamente dentro de los límites de suelo urbano o urbanizable. El área de oportunidad AO.CM 1 delimitada en el Avance se ha dividido en dos zonas coincidiendo básicamente con el área de suelo urbanizable sectorizado SUS CM 2 “Fuente del Madroño” y el terreno clasificado como suelo urbanizable no sectorizado SUNS CM6 “El Madroño” de la revisión del PGOU; los límites del área de oportunidad AO.CM 3 coinciden en esencia con los terrenos clasificados como suelo urbanizable ordenado transitorio SUOT 05 “Zona Hotelera de los Caños”; y el AO-Zh 1 se encuentra en su mayor parte integrada en el SUNS CM-5 “El Tunar”(urbanizable no sectorizado) y en otra parte menor en el ARI CM 10 “Asentamiento de Zahora” (urbano no consolidado).

O sea, tras la aprobación inicial del nuevo PGOU, el Ayuntamiento no sólo no ha tenido en cuenta lo expresado por Asociación de Vecinos en sus sugerencias referente a los problemas para la reclasificación de estas áreas contempladas hasta ahora por el PGOU vigente como Suelo no Urbanizable, medioambientalmente sensibles y deshabitadas, sino que insiste en su reclasificación al objeto de construir nuevos complejos turísticos residenciales, proyectos privados de dudoso interés general, por encima de los valores medioambientales y también de los derechos que tienen adquiridos los habitantes de Zahora.

Y encima las actuaciones reseñadas (como el SUS CM 2 “Fuente del Madroño”) se efectúan a costa de dejar fuera del ARI CM 10 “Asentamiento de

Zahora" a otras áreas que ya estaban ocupadas por viviendas habitadas desde antes de la redacción del Plan del 96, incluso algunas viviendas muy antiguas de familias autóctonas, y cuyos vecinos y propietarios quedarían excluidos sin poder acceder de momento a esta regularización (por lo menos hasta que no transcurran ocho años a partir de la Aprobación definitiva del PGOU).

Entendemos mucho más coherente que si se va a reclasificar suelo para desarrollar nuevos proyectos residenciales y turísticos en la zona, lo lógico, razonable y justo es que antes se dé prioridad a la regularización de la situación de toda la población barbateña existente, que se empiece con las zonas donde ya viven vecinos, cuya situación urbanística ha adquirido un grado de consolidación tal que la hace irreversible y menos aún a costa de perder calidad medioambiental.

Además esta situación se produce a sabiendas que de conformidad con la legislación estatal no se pueden reducir las ZEPAS y sus entornos, ni actuar en zonas sensibles medioambientalmente sin justificar el crecimiento de la población y la ausencia de especiales valores ambientales. La sostenibilidad hoy por hoy tiene contenido material. No se puede actuar en estas zonas sin más.

En definitiva, las condiciones de ordenación adoptadas para el núcleo rural de Zahora mediante su reclasificación en zonas urbanas o urbanizables incluyendo en dicha clasificación ámbitos que deben estar sometidos a protección y a preservación de crecimiento urbanísticos afectan de forma crítica e irreversible al paisaje y ecosistemas existentes con un resultado contrario a la innumerable legislación protectora de los hábitat protegidos por leyes autonómicas, estatales, directivas europeas y convenios internacionales (Carta Aalborg y Agenda 21).

Duodécima.- LA CAÑADA DEL ÁLAMO Y OTRAS ÁREAS POBLADAS DE ZAHORA

Numerosas viviendas existentes en zonas extremas de Zahora quedan fuera de ordenación, como sucede con la zona del Camino de Mangueta, que se encuentra en la Zona de Servidumbre de Protección del Arroyo de San Ambrosio o la de La Cañada del Álamo y La Quinta de Luna, pobladas desde

hace mucho tiempo, cuyos vecinos tienen los mismos problemas que el resto de Zahora.

La Cañada del Álamo es una zona habitada desde mucho tiempo atrás que situada colindando con el Parque Natural de la Breña y su acceso principal es la pista forestal que atraviesa este viendo desde Los Caños, si bien ya existían viviendas y este mismo camino de acceso antes de que se crease el Parque. Actualmente en La Cañada viven una treintena de familias y sus viviendas, algunas de las cuales muy antiguas, si bien se encuentran situadas en Suelo no Urbanizable de Interés Ambiental (clasificación posterior a la existencia de la existencia de vecinos) sus vecinos, tienen derecho a un camino de acceso a sus viviendas adecuado y al resto de los servicios públicos. (Existe la posibilidad de consolidar el camino de acceso que parte desde la curva de "El Mero" y que transcurre en parte por la vereda de dominio público que atraviesa esa zona de Zahora).

En nuestra opinión, estas zonas tradicionalmente habitadas, a pesar de su clasificación que no permite el crecimiento urbanístico, deberían considerarse como unas "Áreas Consolidadas por la edificación" para respetar las viviendas existentes y estudiar la posibilidad de que sus vecinos puedan tener acceso a los servicios.

Decimotercera.- PROPUESTA DE LA AVV DE ZAHORA

El nuevo PGOU debe respetar la diversidad y realidad de usos existentes en Zahora, que van desde el Uso Residencial de primera vivienda, frecuentemente ligada a un uso agropecuario de tipo familiar hasta los ligados al turismo, el hotelero y hostelero (pequeñas y medianas empresas familiares), pasando por el Uso residencial turístico de segundas residencias y de viviendas de alquiler.

La idea principal que debe presidir la actuación del planificador es que la ordenación de Zahora debe ir en consonancia con lo existente y no al revés mediante la imposición de unos modelos urbanísticos con la aplicación de aprovechamientos y tipologías derivadas de esta clase de suelo con un resultado totalmente artificial y que difícilmente encaja con la textura rural que presenta el suelo objeto de la ordenación. La realidad física de los

terrenos que es la que deberá primar a la hora de establecer la clasificación urbanística el territorio.

A tal fin el planificador debe implantar un modelo de ordenación flexible que permita la regularización urbanística del máximo número de edificaciones posible, no debiendo tenerse como objetivo el negar y condenar a desaparecer aquellas actividades legítimas que sirven para el mantenimiento, el disfrute y el bienestar de los habitantes, y menos aun cuando estas han contribuido y contribuyen claramente al desarrollo de un pueblo o cuando contribuyen también a favorecer el medioambiente y a preservar las características singulares de la zona permitiendo llevar una vida sana y digna tanto a las familias que viven ella como a los ciudadanos que la visitan, y que son unos derechos legítimos que ampara la Constitución (por encima de normas urbanísticas).

Asimismo debe respetarse el núcleo de Zahora como está, manteniendo su carácter esencialmente rural e integrado en la naturaleza, completando el núcleo poblado con los servicios que faltan de acometida de la red de abastecimiento de agua potable y red de saneamiento o saneamiento alternativo con depuración ecológica, y en las zonas que falta con la red eléctrica, solicitando la ayuda de las distintas Administraciones Públicas para el desarrollo y la ejecución de diferentes proyectos, mostrando nuestra predisposición los vecinos a ofrecer nuestra colaboración y participación en los costes siempre que sean dentro de una lógica.

La nueva ordenación debe fomentar y procurar el que se complete la red de equipamientos básicos necesarios (nuevo colegio, centro cívico, zonas deportivas...) mediante la localización estratégica adecuada de los mismos.

También se debe contemplar una mejora de las infraestructuras viarias existentes arbitrando políticas que minimicen el uso del vehículo e incrementen el transporte público, peatonal o bicicleta, respetado las vías pecuarias que sirvan de corredores ecológicos que interconecten los distintos espacios naturales y forestales, a fin de diversificar el paisaje.

Todas las actuaciones deben efectuarse sin excluir a ninguna de las viviendas, negocios y parcelas de los vecinos de Zahora, con independencia de la clasificación de los terrenos en que se ubiquen en el nuevo PGOU, debiendo

ampararse a todos los miembros de la Asociación de Vecinos de Zahora, respetando y siendo conscientes de las particularidades de cada emplazamiento.

La presencia objetiva y cierta de bolsas de urbanizaciones y asentamiento irregulares en el término municipal de Barbate demanda la previsión de otorgarles una existencia jurídica y formal, integrándolas en todos los aspectos y con todas las consideraciones a la vida urbana, disfrutando y haciendo valer sus derechos y cumpliendo con sus obligaciones.

Por todo ello, la intervención municipal consciente y decidida es obligada, no sólo por mandato de la Ley, sino como voluntad política de recuperar la credibilidad y la iniciativa perdidas, evitar sombras de vulnerabilidad continuada y de presiones políticas, sociales y económicas que desprestigian moralmente la actividad municipal, haciéndola perder legitimidad ante los administrados.

La Administración Municipal debe contar con el movimiento vecinal en el proceso de regularización de las urbanizaciones y asentamientos irregulares. Este proceso se deriva del objetivo de política urbanística que ha de ser perseguido por la Corporación Municipal Barbateña de procurar asumir las urbanizaciones ilegales encauzándolas dentro de la legalidad e integrándolas en la estructura territorial del municipio. Este objetivo se configura como una verdadera directriz a desarrollar y materializar por la Administración Municipal en consenso con los afectados.

El reconocimiento urbanístico de esta situación es la única forma desde el punto de vista legal y económico de solucionar o minimizar los déficits de infraestructuras y equipamientos que padecen las zonas en las que se localizan estas construcciones. Sólo con la aplicación de los modos y técnicas urbanísticas resulta posible la obtención de esos servicios y dotaciones que permitirán mejorar la calidad de vida de sus residentes.

En definitiva la Revisión del PGOU debe servir para acabar con la situación de irregularidad y con la falta de servicios que padece la población de Zahora, estableciendo unas ordenanzas que respeten la realidad existente de la población actual, en orden a las normas específicas contenidas en dicho plan y en los acuerdos firmados con los vecinos y comerciantes, para que se

mantenga el carácter especial urbano - rural del núcleo habitado y mejore la calidad de vida de la población, preservando el paisaje y la riqueza medioambiental que caracteriza a la zona y que es, además, su mayor atractivo turístico.

De forma esquemática, la nueva ordenación urbanística debe ser respetuosa con la población y debe contemplar los diferentes usos existentes y los equipamientos básicos necesarios (como ya se establecía en el Plan Vigente) respondiendo a las directrices siguientes:

- **Reconocimiento de la singularidad de la zona de Zahora**, ya que se trata de una zona o ámbito territorial donde coexisten el uso rural con asentamientos urbanos, y se debe preservar tal peculiaridad, permaneciendo dentro de los parámetros de baja densidad existentes, donde convivan los diferentes usos: agropecuario, residencial y de turismo eminentemente rural, diferenciando la zona habitada y consolidada por la edificación, donde se deba completar la urbanización -saneamiento y abastecimiento de aguas (costeándose a través de “contribuciones especiales”), de las “calvas” de suelo deshabitado que pueda ser tratada de modo diferenciado, permitiendo un crecimiento de forma ordenada.
- **Arreglo de la Carretera de acceso a Zahora-Los Caños equiparándola como travesía. Mantenimiento y mejora de la tipología y trazado actual de los caminos interiores**, regulando el flujo circulatorio y creando nuevos caminos que conexasen el interior allá donde sea estrictamente necesario, respetando el medio ambiente, con especial atención a los acebuches y especies arbóreas protegidas.
- **Suministro de agua potable y saneamiento y depuración de las aguas.**
- **Dotación de las instalaciones educativas necesarias** (nuevo colegio) para la escolarización y creación de un Centro Cívico y Cultural, con biblioteca y salas de reuniones (colegio actual).

- **Mejora de los servicios públicos y municipales:** Atención sanitaria, transporte urbano, recogida de basuras y limpieza viaria, vigilancia y refuerzo durante la temporada turística.
- **Legalización de todas las edificaciones existentes en Zahora,** comprendiendo y diferenciando viviendas de carácter familiar de primera vivienda, viviendas de segunda residencia, viviendas de alquiler, negocios hoteleros, hosteleros y otros, construcciones auxiliares separadas o no físicamente de las viviendas destinadas a cuartos de aperos y de labranza, almacenamiento de herramientas, maquinaria y/o productos destinados a la alimentación de las personas y los animales domésticos.
- **Las Ordenanzas deberán establecer unos criterios al objeto que las futuras edificaciones, ya sean viviendas o alojamientos turísticos, estén en consonancia con el estilo tradicional existente en la zona La Janda Litoral,** evitándose el adosado y la concentración de viviendas (viviendas colectivas), manteniendo preferentemente el modelo de vivienda aislada que predomina en la zona y unos parámetros de edificabilidad máxima y de superficie mínima que sean acordes con los de baja densidad predominantes en la zona. Máximo de dos plantas de altura. Las futuras vallas y cierres de las parcelas (sobre una base de obra con una altura máxima de 60 cm) deberán estar alejados como mínimo a tres metros del eje central del camino como ya se contemplaba en el Plan vigente.

Decimocuarta.- CONCLUSIONES

El documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate, aprobado inicialmente por acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Barbate, en sesión celebrada el día 16 de octubre de 2008 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 12.102, de fecha 13 de noviembre de 2008, no cumple para nada con las expectativas y demandas que continuamente vienen efectuando los vecinos de Zahora ante la Administración Municipal.

Dicho instrumento de ordenación urbanística general del término de Barbate, tal y como así queda indicado en el presente escrito de alegaciones,

de ningún modo procede a dar respuesta y permite ni siquiera resolver la problemática que atañe a la población de Zahora.

La Administración Municipal no da solución en el instrumento de planeamiento general a la ausencia de las infraestructuras de las que se encuentra necesitada Zahora y se pretende, por el contrario, implantar un modelo urbanístico en contra de la realidad existente o de espaldas a la misma, con unas cargas que no corresponden con la realidad de una población consolidada, cuyo deterioro se ha producido por en gran medida por el abandono municipal y con el planeamiento que se pretende aprobar, más que solucionar la difícil situación socio-urbanística de la zona, se agrava tal situación.

No se puede producir la aprobación de un PGOU que de nuevo, tal y como viene sucediendo con la ordenación urbanística general vigente, no de solución a los problemas de Zahora. La falta de solución de dicho problemas se debe en gran medida a que desde el propio Ayuntamiento de Barbate nunca ha existido una voluntad real o capacidad de establecer un marco que posibilitara la regularización del desarrollo incontrolado de la zona y el nuevo planeamiento general no ayuda a solventar dichos problemas, debiendo modificarse las premisas de actuación del citado documento, debiendo ordenar urbanísticamente lo realidad existentes y no al revés.

De ningún modo es el PGOU de Barbate aprobado inicialmente fruto de un consenso entre esta Asociación y el Ayuntamiento de Barbate. Todo lo contrario. Dicho documento se ha elaborado de espaldas a las aspiraciones de este colectivo y sin contar para nada con su colaboración y si tener en cuenta las sugerencias efectuadas. No merece más comentarios el incumplimiento flagrante que el Ayuntamiento ha llevado a cabo del Convenio de Colaboración que suscribió con la Asociación de Vecinos de Zahora y Caños de Meca "Costa de la Luz" con fecha 31 de agosto de 2000, incumplimiento puesto de manifiesto incluso en sede jurisdiccional tal y como así se ha constatado en la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Cádiz, fallo judicial que sigue incumpliendo el Ayuntamiento de Barbate.

Un Ayuntamiento que ha sido incapaz de cumplir un Convenio adoptado de mutuo acuerdo y que en esencia fue articulado para promover la participación ciudadana en la elaboración del Plan General de Ordenación

Urbana de Barbate, y que además es capaz de vulnerar las reglas y principios establecidos en el sistema democrático español, difícilmente tendrá la legitimación moral suficiente para imponer y desarrollar el citado Plan General a los ciudadanos de Barbate.

De trascendental importancia es el procedimiento de elaboración de los planes, precisamente para asegurar su «legalidad, acierto y oportunidad». Entre sus trámites destacan aquellos que tienden a lograr la participación ciudadana: la intervención de los ciudadanos contribuye a dotar de legitimidad democrática a los planes -Sentencias de 11 de julio, 6 de noviembre y 22 de diciembre de 1986 (RJ 1986\5060 y RJ 1986\7818), 18 de septiembre de 1987 (RJ 1987\7727), 28 de octubre de 1988 (RJ 1988\8303), 24 de julio de 1989 (RJ 1989\6109), 30 de abril y 22 de diciembre de 1990 (RJ 1990\3624 y RJ 1990\10183), 12 de febrero de 1991 (RJ 1991\948), etc.-. Es evidente que la elaboración del nuevo instrumento de ordenación general se está efectuando, no ya sin contar con una presencia activa de los representantes de esta Asociación en la mesa de participación prevista para la revisión de dicho Plan General, sino incluso con una absoluta falta de respeto a los vecinos de Zahora que son tratados con calificativos tales como “marginales, especuladores, depredadores de la naturaleza, falsos ecologistas y metástasis del territorio de Zahora”. Tal forma de proceder conlleva que el nuevo PGOU sea un modelo de desacierto y de inoportunidad, debiendo el Ayuntamiento (además de pedir las oportunas disculpas a los vecinos) proceder a retrotraer las actuaciones hasta el momento en que se pueda articular de forma adecuada los compromisos del Convenio de Colaboración Urbanística de fecha 31 de agosto de 2000.

Y tal retroacción ha de alcanzar hasta el documento de Avance del PGOU, y ello en cuanto que desde la aprobación del Avance del PGOU de Barbate hasta el momento de la aprobación inicial de dicho instrumento de planeamiento general concurren una serie de condicionantes como son: el excesivo transcurso del tiempo, la modificación del marco legislativo, la implantación de un modelo territorial en Andalucía y en el marco de La Janda, el crecimiento poblacional y edificatorio en la zona de Zahora, la falta de identidad objetiva entre las determinaciones del Avance y del PGOU aprobado inicialmente para la zona de Zahora, así como la desactivación de la participación ciudadana tras el Avance, que si ya por si solos cada una de ellos ya serían causa suficiente para reiniciar la tramitación del Plan General,

vistas en su conjunto, no debiera existir mas opción que la anulación del acuerdo de aprobación inicial y comenzar de nuevo la tramitación del PGOU de Barbate desde su Avance.

Queda constatado igualmente que no resulta justificado el tratamiento diferenciado que se contiene a zonas de Zahora que tiene una misma identidad, resulta improcedente, de todo punto, las diferenciaciones que para dichas zonas -de idénticas características- se contienen en las determinaciones urbanísticas del PGOU aprobado inicialmente y queda igualmente constatado el alto coste de las cargas urbanísticas que en dicho instrumento de ordenación general se imponen indebidamente al ARI CM 10 "Asentamiento de Zahora", así como la inviabilidad de dicho ámbito de gestión al ser considerado como un área de reparto única para su ejecución, lo que en la práctica producirá la inejecución de dicho ámbito.

Y además el PGOU aprobado inicialmente incumple los parámetros fijados en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía relativos a la dimensión del crecimiento urbano y techo poblacional en Barbate. Intenta la Memoria de Ordenación del PGOU intentar justificar el cumplimiento de los parámetros de crecimiento urbano y techo poblacional previstos en el POT, con dos escenarios diferentes en el que se da un tratamiento tendencioso a la información y datos existentes para llegar a conclusiones manipuladas, con la idea de satisfacer los límites expansivos desproporcionados previstos para Barbate.

Se ha de señalar, por último, que el PGOU que se pretende para Barbate, vulnera la normativa sectorial, afectando de forma crítica e irreversible al paisaje y ecosistemas existentes y que no se da solución urbanística alguna en dicho instrumento de planeamiento general a la Cañada del Álamo y otras áreas pobladas de Zahora.

Se ha de elaborar pues un nuevo documento de ordenación urbanística integral en el que se de respuesta a las demandas de los vecinos de Zahora, respetando la diversidad y realidad de los usos existentes en este ámbito territorial, solucionando los déficit de infraestructuras y equipamientos y llevando a cabo un proceso de regularización urbanística, lo que se ha de efectuar todo ello de forma consensuada entre esa Asociación y el Ayuntamiento, tal y como así lo exige no solo la legitimidad democrática del

proceso de elaboración del planeamiento, sino también el propio convenio que se suscribió entre ambas con fecha 31 de agosto de 2000.

Por todo lo anteriormente expuesto,

SOLICITA AL EXCMO AYUNTAMIENTO DE BARBATE que tenga por presentado el presente escrito, con las manifestaciones que en él se contiene, en virtud del cual, se efectúan alegaciones contra el acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 16 de octubre de 2008, por el que se acordó aprobar inicialmente el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate y, en su virtud, acuerde su estimación, procediéndose por parte de esa Administración Municipal a una nueva formulación del Avance del documento de ordenación urbanística integral del término de Barbate o, en su defecto, a la aprobación inicial de un nuevo documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate en el que se revise el modelo de ordenación para la zona de Zahora, conforme a lo expuesto en el presente escrito.

En Zahora, a ocho de enero de dos mil nueve.

José Antonio Mármol Román
Presidente de la Asociación de Vecinos
“Costa de la Luz”