



## **INFORME**

Enviado al diario El País. Entregado al Defensor del Pueblo Andaluz

### **¿QUIÉNES SOMOS?**

Con la denominación de ASOCIACIÓN DE VECINOS COSTA DE LA LUZ DE ZAHORA se constituyó en Barbate (Cádiz) el día 9 de enero de 1985, una organización de naturaleza asociativa y sin ánimo de lucro, al amparo de lo dispuesto en el art. 22 de la Constitución Española de la ley 191/1964, de 24 de diciembre, reguladora de las Asociaciones y demás disposiciones vigentes dictadas en desarrollo y aplicación de aquella, así como las disposiciones normativas concordantes.

La Asociación constituida tiene personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el logro y la consecución de sus fines y actividades:

- a) La mejora moral y material del vecindario
- b) La mejora o creación de los servicios necesarios en la comunidad
- c) La promoción cultural
- d) La defensa de los intereses generales de los vecinos y el desarrollo de los valores de convivencia, tendentes a la aparición de lazos sociales y de solidaridad humanas

Actualmente, la AVV "Costa de la Luz" es la organización vecinal más numerosa de Barbate y está integrada por 400 socios y familias.

### **¿QUÉ ES ZAHORA?**

Hay que decir que los antecesores de esta digna población gaditana habita en las inmediaciones del "Cabo de Trafalgar" desde hace cientos de años, desde antes de que se escribieran páginas de Historia de batallas fronterizas, antes de que fuera coto privado de caza y pesca de señores poderosos. Se cuenta que en la época romana estuvo el "Templo de la diosa Juno" y de cuyas piedras fue construido el famoso "Faro de Trafalgar".

Hoy es una Pedanía dependiente del Ayuntamiento de Barbate y cuenta con una población de más de 1.500 habitantes y aproximadamente 10.000 en época estival.

A pesar de su enclave privilegiado, carece de muchos de los servicios básicos mínimos y de muchas infraestructuras acordes con las necesidades actuales. Una población que a duras penas, inmersa en una situación de irregularidad, es la artífice del auge y del soporte económico y social de esta parte del municipio de Barbate.

## AVV "COSTA DE LA LUZ"

Zahora, nº 152  
11159 Zahora - Bárbate (Cádiz)  
Tfno.- Fax: 956.437.261  
Móvil: 618.383.575  
Correo\_e: jam@avvzahora.com  
www.avvzahora.com

"Pueblo de Zahora"



Todo este territorio y sus ciudadanos ya están siendo víctimas de la ambición y de la codicia malsana de grandes empresarios y políticos cuyo objetivo no es otro que enriquecerse rápidamente a través de la especulación inmobiliaria y que no dudan, para conseguir sus fines, en deslegitimar los derechos fundamentales de la población haciendo uso y abuso de su privilegiada situación de poder.

### ACERCA DEL MODELO URBANÍSTICO DE BARBATE PARA ZAHORA

El Equipo de Gobierno responsable del Avance de la revisión del Plan General de Urbanismo de Barbate está formado por una coalición del PP, PA y por un enigmático partido independiente con conexiones con el Gil de Marbella: el Partido Barbateño Unido (P.B.U.).

La lista está encabezada por el primer edil, Alcalde del PP, D. Juan Manuel de Jesús Núñez y el Delegado de Urbanismo, D. José Manuel Aragón Jiménez del PA. Funcionarios importantes en el funcionamiento del Ayuntamiento son el Secretario General, D. José Mata Ortega (hasta 2005) y el Arquitecto Jefe de la Oficina Técnica Municipal, el Sr. Barragán y por otro lado está "la mano" del equipo técnico redactor contratado para realizar los trabajos de su elaboración la empresa "Territorio y Ciudad, S.L.", cuyo director es D. Manuel A. González Fustegueras y sus directores adjuntos los también arquitectos, D. Pedro Górgola Martín, D. Andrés Luque Ramos y el licenciado en derecho, D. Sebastián Olmedo Pérez.

Esta empresa desarrolla los P.G.O.U. de otras ciudades y pueblos andaluces y más concretamente los de la costa en la provincia gaditana (San Fernando, Chiclana, Vejer, Tarifa, Barbate, Los Barrios, etc.).

El Sr. Fustegueras, como prestigioso arquitecto que es, al mismo tiempo, Director del Observatorio para la Infraestructura de la provincia de Cádiz (2004) y, por ello, al parecer también es uno de los profesionales más preparados para llevar a cabo algunos encargos difíciles para la Junta (¿Marbella?).

Sin embargo, a pesar de la fama y el prestigio del Jefe Redactor, los contenidos del Avance no han destacado precisamente por tener en cuenta a los ciudadanos a la hora de contemplarlos en el nuevo planeamiento. El pueblo llano de Barbate, la mayoría de los ciudadanos no conocimos las verdaderas intenciones del Gobierno Local hasta que el Avance estuvo completamente terminado.

Como viene siendo ya habitual con los planes de Urbanismo, también éste nos parece estar hecho para "privilegiadas partes interesadas que pueden haber barajado de antemano un abanico de posibilidades para desarrollar sus proyectos en los parajes rústicos una vez recalificados, planificando todas las infraestructuras en base a ellos y transformando toda la fisonomía del territorio, por encima incluso de la realidad actual de sus pobladores. Además de descalificarlos con insultos como los que aparecen en el redactado del Avance como por ejemplo *"intoxicados etílicos, falsos ecologistas"*

## AVV "COSTA DE LA LUZ"

Zahora, nº 152  
11159 Zahora - Barbate (Cádiz)  
Tfno.- Fax: 956.437.261  
Móvil: 618.383.575  
Correo\_e: jam@avvzahora.com  
www.avvzahora.com

"Pueblo de Zahora"



*depredadores que no quieren compartir su tesoro con nadie*" (es así como nos ve el Gobierno Local y el Equipo Redactor").

La memoria del Avance se apoya en imágenes deformadas y conceptos manipulados por los redactores. Injustamente, no retratan la verdadera realidad. Ha agigantado sus defectos-cuyo principal responsable es sin duda la Administración Local por encima de las actuaciones de los ciudadanos, y han minimizado todo aquello que es satisfactorio y que todavía tiene mucho que ver con el (otro) urbanismo y con la Naturaleza.

Los vecinos de las Pedanías, nada más enterarnos de que el Ayuntamiento tenía el Avance del nuevo Plan, pocos días antes de que aprobara en el Pleno, manifestamos nuestro rechazo y total desacuerdo con los contenidos y con la forma de actuar del Equipo de Gobierno.

Siguiendo con su táctica, el Alcalde no nos concedió entonces ni una sola oportunidad de reunión con el Equipo Redactor del Plan ANTES DE SU APROBACIÓN, a pesar de tener firmado un **Convenio de Colaboración Urbanística** con la Asociación de Vecinos "Costa de la Luz", mayoritaria de Zahora-Caños de Meca, donde se expresa muy claramente que ésta tenía que haber estado sentada en la mesa de participación a la hora de su elaboración.

Tras numerosos e infructuosos intentos por conseguir que se diera cumplimiento a lo establecido en dicho Convenio, la Asociación se ha visto obligada a acudir al Juzgado de lo Contencioso Administrativo y el pasado día 2 de mayo interpusimos un "Recurso Contencioso-Administrativo por el que venimos a solicitar al Sr. Alcalde el cumplimiento de lo pactado.

Peor aún fue el hecho de que los ciudadanos del casco antiguo de Barbate solo tuvieron conocimiento del Avance después de su aprobación en el Pleno, comprobando que se proyectaba derribar algunas de sus viviendas como sucedía en las Pedanías. Fue entonces cuando mostraron su crispación y su completo desacuerdo llenando las fachadas del Ayuntamiento de pintadas contra el Alcalde y manifestando su protesta como estaban haciendo también los colectivos de vecinos y comerciantes de las Pedanías de Zahara, Caños de Meca y Zahora que culminaron el 20 de mayo con una concentración en la Plaza del Ayuntamiento.

Sus reclamaciones, por estar en el pueblo, surtieron efecto y el Alcalde retiró esa parte del Plan. Mas tarde también ha empezado a desarrollar el P.G.O.U. Vigente desde 1996, incluso en Caños de Meca y prácticamente el nuevo Plan solo queda para Zahora.

Haciendo un poco de memoria, a lo largo de estos últimos años, desde 1999 que se le pidió al Sr. Alcalde que hiciera una "Modificación Puntual" y después en el año 2000, que se firmó el Convenio con la AVV "Costa de la Luz", el Ayuntamiento ha sido incapaz de abordar los verdaderos problemas de los vecinos de las Pedanías. Una y otra vez ha ido haciendo oídos sordos a todas nuestras demandas. Por las razones que sean, mientras que sigue manteniendo que no puede hacer otra cosa que no sea este POGOU, la situación ha ido empeorando y su autoridad se reduce al levantamiento de

## AVV "COSTA DE LA LUZ"

Zahora, nº 152  
11159 Zahora - Bárbate (Cádiz)  
Tfno.- Fax: 956.437.261  
Móvil: 618.383.575  
Correo\_e: jam@avvzahora.com  
www.avvzahora.com

"Pueblo de Zahora"



expedientes disciplinarios, a unos si y a otros no, por la construcción de viviendas, aumentando así el agravio comparativo (véase el caso de Villa Guadalupe, que teniendo un "expediente de nulidad de La Junta de Andalucía, ya está construido y a punto de habitarse). Su labor es casi exclusivamente la de cobrar multas y al mismo tiempo que I.C.O.s.

¿Qué ocurre con los dineros? ¿Por qué se está en la ruina? La frase corriente de los ediles es que "no tenemos dinero". Algunos datos, como la extraordinaria deuda que se tiene con la Seguridad Social, son alarmantes.

¿Es que pretenden solventar su mala gestión sacándolo todo a costa del Patrimonio Natural, de recalificaciones del suelo rústico y del patrimonio de los vecinos que viven alejados del pueblo?

En todo este tiempo, el Ayuntamiento de Barbate no ha sido capaz de invertir ni un solo Euro municipal en mejoras para la zona. Pero ni siquiera ha establecido el más mínimo transporte público o un Policía Local para, al menos, regular el tráfico a la salida del Colegio, ni ha hecho las gestiones para que tengamos una atención médica cercana (Módulo Cero) y todo canta que está dispuesto a abastecer de agua potable sus nuevos Proyectos Hoteleros antes que al conjunto de los vecinos de Zahora.

Unas mínimas ordenanzas hubieran bastado para organizar un poco la situación que, de seguir así, este Ayuntamiento nunca será capaz de controlar y mucho menos ahora que prácticamente aparece como un agente destructivo y opresor en constante enfrentamiento con muchos ciudadanos.

No creemos que sea por amor a hacer bien las cosas como deberían estar obligados. No. Aún hoy, con la ayuda de tantos expertos, no existe o no les interesa tener una visión de nuestra situación real porque, nos tememos, supeditan la resolución de nuestros problemas a esos otros intereses que ellos llaman generales (destrucción de nuestros intereses, los que ellos llaman "particulares", porque no cuadran muy bien con sus objetivos + destrucción del Medio Ambiente = puestos de trabajo + (en realidad) riquezas para unos pocos que tienen mucho.) Es por ejemplo, por esta regla de tres que no podremos tener agua potable hasta... ¿Cuándo?. Nos están presionando para entrar por el aro, por su aro.

Por parte del Ayuntamiento de Barbate, nunca se ha querido **Legalizar** nuestras viviendas y negocios, crear un marco para **Regularizar** la situación de nuestras Pedanías, siempre se ha empleado, -el Alcalde y otros ediles lo han hecho muchas veces en sus declaraciones-, la táctica de "echarnos a los lobos" proclamando en los Medios de Comunicación que controlan y manipulan (por ejemplo, vulnerando la legalidad, no se retransmiten los Plenos del Ayuntamiento...) diciendo de nosotros que "son unos pocos que se oponen al desarrollo de Barbate y no vamos a permitir que echen a perder el trabajo de años y los millones que nos hemos gastado en este nuevo P.G.O.U."

## AVV "COSTA DE LA LUZ"

Zahora, nº 152  
11159 Zahora - Bárbate (Cádiz)  
Tfno.- Fax: 956.437.261  
Móvil: 618.383.575  
Correo\_e: jam@avvzahora.com  
www.avvzahora.com

"Pueblo de Zahora"



En una reciente reunión con el Delegado Provincial de Cádiz de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, D. Pablo Lorenzo, éste nos manifestó su voluntad y disposición para aprobar la Legalización de nuestras viviendas y negocios, a la Regularización de Zahora mediante el desarrollo de un P.E.R.I (Plan Especial de Reforma Interior), pero nos indicó que las competencias y sobretodo la iniciativa la tiene el Ayuntamiento de Barbate y que por tanto, debe ser éste quién inicie y lidere el proceso.

Pero volviendo al P.G.O.U., éste es la "espada de Damocles" que han alzado sobre nuestras cabezas, sobre todo el territorio de Zahora y con todo esto, el Sr. Alcalde, ha sido capaz de manifestar públicamente que no había recibido ninguna queja por parte de las Asociaciones de Vecinos, cuando solo hay que echar un vistazo para constatar las numerosas manifestaciones de rechazo, de crispación ciudadana, concentraciones, pintadas, escritos con firmas, las protestas en los Plenos, las aproximadamente 2000 Sugerencias presentadas y... ¿qué camino nos deja?

Repetidas veces de le ha recordado su incumplimiento del mencionado Convenio. Nos dicen que nuestra participación empieza con las Sugerencias. Pero aunque en esto pueda haber algo cierto, partimos con una injusta desventaja porque los políticos y los técnicos conocen los vericuetos de las Leyes y juegan con la ventaja que les proporciona el manejo de los tiempos y de la información, hasta el punto de haber presentado una Avance dibujado con todo detalle como si de un definitivo Plan se tratara.

Nos preguntamos quiénes son ellos que se otorgan la autoridad de plantear derribar las viviendas, destruir nuestros huertos y campos, hacernos cambiar por la fuerza la forma de vida y destruir nuestro entorno cuando esto es algo que legítimamente nos corresponde? ¿Es en post del progreso?.

Aceptaremos un Plan que nos respete, que atienda nuestras necesidades, que facilite los medios de vida a aquellos que más lo necesitan, que sea justo en el reparto de cargas y obligaciones. Aceptaremos un Plan que sea respetuoso con el Medio Ambiente. Daremos un NO rotundo a la Especulación y la Injusticia.

## **LA ZONA PROTEGIDA DE TRAFALGAR NUEVAMENTE AMENAZADA POR LOS PROYECTOS HOTELEROS**

El pasado 17 de noviembre de 2005, una buena representación de los vecinos de Zahora asistió al Pleno que se celebró en el Ayuntamiento de Barbate, portando pancartas en contra del "modelo urbanístico del Gobierno Local" y reivindicando la Regularización de las Pedanías.

Además de la política fiscal, se aprobó, sorprendentemente, por todos los partidos políticos la construcción de 900 plazas hoteleras a cargo de dos empresas multinacionales del sector turístico en la zona del Tómbolo de Trafalgar, catalogado "Lugar de Interés Comunitario -LIC- y Monumento Natural, de protección especial"

## AVV "COSTA DE LA LUZ"

Zahora, nº 152  
11159 Zahora - Bárbate (Cádiz)  
Tfno.- Fax: 956.437.261  
Móvil: 618.383.575  
Correo\_e: jam@avvzahora.com  
www.avvzahora.com

"Pueblo de Zahora"



Asimismo, los hoteles se construirán en un suelo de alto riesgo de inundación, son "llanos aluviales" y que coinciden con una "Zona Especial de Paso de Aves" (ZEPA), siendo por todo ello, un Suelo Rústico que por ley no son aptos para ser edificados.

Estas circunstancias no están siendo atendidas por ninguna Administración, ni siquiera por las Delegaciones Provinciales de Medio Ambiente y Obras Públicas de la Junta de Andalucía.

Todo ello, se inició un buen día cuando el Ayuntamiento de Barbate ("desconocemos sus razones") abandonó la idea de construir los Hoteles en las zonas previstas en el propio pueblo de Barbate y aprobó una "Modificación Puntual del Plan Vigente" para pasar de rústico a urbano uno de los Parajes Naturales más atractivos del litoral español. De ejecutarse dicho proyecto, sería el principio del fin de toda la riqueza natural y paisajística, el final de la "gallina de los huevos de oro".

Pero hagamos un poco más de historia. Después de rechazado el Proyecto Hotelero inicial presentado por el Ayuntamiento, nos dijeron que no había nada nuevo al respecto después de las correcciones hechas por la Junta y aceptadas por el Gobierno Local. Sin embargo, pocos días después se publicó en el Diario de Cádiz y la Voz, que la empresa alemana aceptaba las condiciones de la Junta para construir su Hotel y que la mallorquina Hipotels tenía ciertas dudas.

Visto lo visto, tras un periplo lleno de presiones y chantajes de abandono de inversiones, la Junta de Andalucía, tras haberse opuesto inicialmente a todo este Proyecto y tras recibir en su despacho la Consejera de Obras Públicas, Dña. Concepción Gutiérrez, a los empresarios interesados llevados de la mano del propio Delegado Provincial (véanse noticias publicadas en el Diario de Cádiz el 07/11/2005 y el El País el 09/11/2005), es entonces cuando empiezan los cambios de posiciones de la Administración Autonómica.

Cabe destacar otro punto respecto a este Proyecto. Se trata de la incomprensible vinculación que el Alcalde está haciendo entre la construcción de un nuevo Colegio para Zahora con los Hoteles. **Podemos decir que, leído el Convenio Urbanístico Hotelero (Sevilla 30/05/01), parece que el Ayuntamiento no dispone de terreno de uso público ya que:** *"por medio del presente documento, se obliga a transmitir la totalidad del aprovechamiento urbanístico lucrativo que le corresponde, en su calidad de Administración Urbanística actuante...a los propietarios de las fincas por el precio de su valor urbanístico (231.000.000 Pts- IVA no incluido)"*, es decir, que **en el mismo acto se vendió el 10% de suelo municipal a la empresa compradora.**

Tras la ratificación en el Pleno inmediato de dicho Convenio y como se estipula en el mismo, el Ayuntamiento cobró *"100 millones en concepto de garantía y a cuenta de pago a precio..."* dinero que presuntamente se ha gastado en otros menesteres contraviniendo de forma clara incluso lo expresamente pactado. En el apartado VIII del Convenio se dice que *"el Ayuntamiento no tiene inconveniente en acceder a ceder los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden... que considera más*

## AVV "COSTA DE LA LUZ"

Zahora, nº 152  
11159 Zahora - Bárbate (Cádiz)  
Tfno.- Fax: 956.437.261  
Móvil: 618.383.575  
Correo\_e: jam@avvzahora.com  
www.avvzahora.com

"Pueblo de Zahora"



*conveniente para el interés público municipal destinar el producto de la compensación económica sustitutiva de la cesión del 10% del aprovechamiento, que también se integrará en el Patrimonio Municipal del Suelo conforme al artículo 277 TRLS 92-Ley 1/1997, a la adquisición de terrenos en Zonas del Municipio en las que se precisa una intervención pública en el mercado del suelo más decidida".*

Por ello, desconocemos a quién pertenecen esas zonas de equipamientos que aparecen en los planos del nuevo Proyecto. **¿Cómo es posible que el Alcalde hable de construir un colegio en unos terrenos de uso público que al parecer no tiene?. ¿El dinero se ha destinado a viviendas sociales o a usos urbanísticos de interés social?** Necesitamos algunas aclaraciones porque es posible que haya algo que no sabemos. Son preguntas a las que tiene que responder el Sr. Alcalde y/o el Concejal de Urbanismo y desde el pasado 28 de abril, el Sr. Delegado Provincial de Obras Públicas, porque desde esa fecha el Proyecto Hotelero de Trafalgar está nuevamente en sus manos.

Volvemos a mencionar, que en el Pleno Municipal celebrado el 17 de noviembre pasado, se aprobó por unanimidad la modificación del nuevo Proyecto Hotelero en Trafalgar. El siguiente trámite debería haber sido la apertura de un plazo reglamentario de ALEGACIONES, el cual no se ha cumplido, pues contraviniendo lo hecho público en el en el BOP de Cádiz núm. 35 el 21 de febrero de 2006 que se publicarán en uno de los diarios de la Provincia de mayor tirada. Parece que falta este trámite reglamentario, se saltan la fase de Alegaciones y pasan directamente a enviar el Proyecto a la Junta de Andalucía.

Nuestros Servicios Jurídicos estudian la posibilidad de interponer el recurso correspondiente para que se reconduzca el procedimiento y se abra el periodo reglamentario de Exposición Pública y la fase de Alegaciones.

Existen, por tanto, asuntos que están ahí, a la orden del día y que demuestran en qué situación se encuentra el Ayuntamiento de Barbate, el trato injusto a los vecinos en general y a la AVV "Costa de la Luz" de Zahora en particular y por ello, denunciamos que no es un hecho aislado.

Mientras *"se ha incrementado en más de 11 millones de euros la deuda que mantenía con la Seguridad Social en agosto del año pasado, un record negativo en la provincia"*(Diario de Cádiz, 19/11/05), el Gobierno Local sobrelleva otros conflictos, por mencionar algunos que nos vienen a la memoria:

- ✓ Montenmendio
- ✓ Villa Guadalupe
- ✓ Permisividad urbanística
- ✓ Incumplimiento de Convenios con Asociaciones
- ✓ Convenios-Proyectos en Trafalgar y Los Caños de Meca, **en los que el Ayuntamiento ha vendido los aprovechamientos urbanísticos que le correspondían** y se plantean serias dudas sobre el paradero o el uso dado a los dineros

## AVV "COSTA DE LA LUZ"

Zahora, nº 152  
11159 Zahora - Bárbate (Cádiz)  
Tfno.- Fax: 956.437.261  
Móvil: 618.383.575  
Correo\_e: [jam@avvzahora.com](mailto:jam@avvzahora.com)  
[www.avvzahora.com](http://www.avvzahora.com)

"Pueblo de Zahora"



- ✓ Agravios comparativos de los expedientes sancionadores realizados con demostrada arbitrariedad. Penas de cárcel para algunos propietarios. Cobro de multas y al mismo tiempo de I.C.O.s (impuesto de construcción de obras, se entiende, con licencia municipal)
- ✓ Abandono de las Pedanías: deficiente recogida de basuras, falta de red de agua potable y saneamientos (somos el único asentamiento que queda en Andalucía donde no existe este servicio al ciudadano), falta de transporte público, deficiencia de los viarios, falta de servicios médicos, etc.
- ✓ Permisos de construcción de viviendas en Zona de Protección de Costas
- ✓ Falta de información a los Partidos Políticos de la Oposición y a la ciudadanía
- ✓ Carencia de Plan de Emergencia (D. de C. 7/9/05)
- ✓ Falta de Depuradora.
- ✓ Contrataciones irregulares

**Para más información:** José Antonio Mármol  
DNI 31577399-D  
Presidente de la Avv "Costa de la Luz"  
Zahora (Barbate/Cádiz)  
Tfno.- Fax: 956.437.261  
Móvil: 618.383.575  
Correo\_e: [jam@avvzahora.com](mailto:jam@avvzahora.com)  
[www.avvzahora.com](http://www.avvzahora.com)

Itziar Jaén Bohórquez  
Vicepresidenta de la Avv "Costa de la Luz"  
Zahora (Barbate/Cádiz)  
Tlfno. 629.488.599  
Correo\_e: [itziarjaen@supercable.es](mailto:itziarjaen@supercable.es)

**AVV "COSTA DE LA LUZ"**

Zahora, nº 152  
11159 Zahora - Bárbate (Cádiz)  
Tfno.- Fax: 956.437.261  
Móvil: 618.383.575  
Correo\_e: jam@avvzahora.com  
www.avvzahora.com

"Pueblo de Zahora"



BARBATE-CADIZ