

NOTICIAS RESPECTO AL CONTENCIOSO APARECIDAS EN LA PRENSA

Una juez insta a regularizar casas ilegales de Zahora y Caños de Meca

EL PAIS PEDRO ESPINOSA - Cádiz - 21/11/2007

Una sentencia del juzgado de lo contencioso administrativo número 3 de Cádiz ha condenado al Ayuntamiento de Barbate a regularizar las viviendas y dotar de servicios básicos a las pedanías de Zahora y Caños de Meca, donde se calcula que existe un millar de casas ilegales. La jueza cree que el Consistorio incumplió un acuerdo suscrito con los vecinos para ordenar estas zonas y darles infraestructuras adecuadas. El fallo judicial insta a aprobar unas ordenanzas municipales de regularización y a revisar al plan general para buscar soluciones a los problemas de tráfico y falta de servicios que padecen estas pedanías.

La sentencia se produce tras el recurso presentado por la asociación de vecinos Costa de la Luz el pasado año en la que denunciaba el incumplimiento por parte del Ayuntamiento de un convenio de colaboración urbanística firmado por la asociación y el Consistorio en el año 2000, cuando gobernaba el PP. En ese convenio la administración local se comprometía a hacer partícipes a los vecinos del proceso de regularización de viviendas y a solucionar los numerosos problemas existentes por la falta de agua, luz, servicio de recogida de basuras o aparcamientos. Seis años después de firmarse aquel acuerdo, y a la vista de su nula efectividad, los vecinos decidieron demandar al Ayuntamiento. Una demanda que la juez ha estimado tras corroborar el incumplimiento de su contenido.

El fallo judicial establece que el Ayuntamiento deberá realizar un estudio de los parámetros urbanísticos establecidos por el vigente plan general para la zona de Zahora y Caños de Meca, en los términos establecidos en el convenio; aprobar unas ordenanzas municipales de regularización municipales; crear una comisión de seguimiento del convenio; y analizar la soluciones a los problemas de servicios y tráfico. El presidente de la asociación, José Antonio Mármol, mantiene que la sentencia demuestra que el Consistorio "no cumplió sus deberes para conseguir un crecimiento ordenado". El actual alcalde de Barbate, el socialista, Rafael Quirós, se

comprometió ayer a acatar este fallo judicial. Su equipo de gobierno ya tiene en mente la creación de una oficina técnica para regularizar estas casas, aunque también advirtió de los escasos medios económicos con los que cuenta. Hoy tiene prevista una reunión para resolver el problema de abastecimiento de agua a la zona.

EL AYUNTAMIENTO, OBLIGADO A CUMPLIR CON LOS VECINOS DE COSTA DE LA LUZ

DIARIO DE CÁDIZ | Provincia 20/11/2007 02:50 José María Ruiz /
BARBATE

El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Número 3 de Cádiz, visto el recurso presentado en el año 2000 por la Asociación de Vecinos Costa de la Luz de Zahora, ha condenado al Ayuntamiento de Barbate a "realizar un estudio de los parámetros urbanísticos establecidos por el vigente Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de 1996 para la zona de Zahora y Los Caños de Meca y procurar en la revisión que se le dote de las 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 coste de las infraestructuras a los propietarios".

En la misma sentencia se solicita al Consistorio "formular y aprobar unas Ordenanzas Municipales de regularización urbanísticas vinculadas al proceso de la 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". También se ve necesario "adoptar las medidas necesarias reglamentarias 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".

Desde la Asociación de Vecinos se estima que "el convenio fue ignorado absolutamente en el avance redactado por el equipo del arquitecto Manuel Ángel González Fustegueras cuando el Ayuntamiento estaba gobernado por el Partido Popular y el Partido Andalucista y que dichos incumplimientos han contribuido a ocasionar agravios y perjuicios económico-sociales a la población y a la degradación medioambiental de Zahora". De momento el colectivo vecinal está analizando el contenido de la sentencia, tomándose con "relativa tranquilidad" su aplicación, dadas las buenas relaciones existentes con el actual equipo de gobierno encabezado por Rafael Quirós. Ambas partes disponen de 15 días para presentar recurso a esta sentencia.

El recurso contencioso administrativo de esta asociación de vecinos contra el Ayuntamiento fue representado y defendido por el letrado Francisco García Perulles, contra la inactividad del Ayuntamiento de Barbate (PP-PA), 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.

Una sentencia judicial abre la puerta a la legalización de 1.000 casas de Zahora

Un juzgado obliga al Ayuntamiento a cumplir lo prometido en 2000 a los vecinos El alcalde, Rafael Quirós, se compromete a «dar soluciones con rapidez»

LA VOZ 20.11.07 - 01:53 -
PEDRO QUIRÓS

La Asociación de Vecinos Costa de la Luz, en Zahora, ha ganado una querrela presentada contra el anterior equipo de Gobierno del Ayuntamiento de Barbate, por no cumplir el convenio que se firmó en el año 2000, donde se pretendía ir legalizando de forma progresiva, así como dotar de los servicios urbanos necesarios, a las más de 1.000 vivienda instaladas en la zona. La sentencia obliga al Consistorio a realizar un estudio de los parámetros urbanísticos establecidos en el vigente Plan General de Ordenación y aprobar unas ordenanzas municipales de regulación urbanística contando con la colaboración de los vecinos.

Éste es uno de los primeros pasos que se dan en relación a la ordenación y legalización de la zona de Zahora. Tanto Antonio Tocino, concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Barbate, como el propio alcalde, Rafael Quirós, ya han mantenido dos reuniones en menos de un mes con los vecinos ya que, en palabras de Tocino, «hace falta dar una solución a todas esas familias que, hoy por hoy, constituyen un núcleo de población importante y no cuentan con los servicios básicos de alcantarillado o luz». José Antonio Marmol, presidente de la Asociación Costa de la Luz, ha comentado que «estamos viendo que el Ayuntamiento se está preocupando por nuestra situación, incluso se han cumplido ya varios de los compromisos que Quirós adquirió con nosotros durante la campaña electoral, como el asfaltado de varios de los caminos que llevan hasta nuestros hogares».

En relación a los graves problemas de suministro eléctrico por la negativa de Sevillana-Endesa a suministrarles energía, tanto la Asociación como el Ayuntamiento van a intentar que la compañía permita un suministro regular, sin cortes, mientras se elaboran los documentos de planificación urbanística de la zona. Según ha señalado Antonio Tocino, Concejal de Urbanismo, «la idea es que no se perjudique a los vecinos, que sean ellos mismos los que indiquen cómo quieren que se organice la zona, de manera que nosotros lo que tendríamos que hacer sería dotar de servicios a sus viviendas, asfaltar las calles, sin hacer avenidas ni barbaridades de ese tipo».

La metamorfosis de Trafalgar



Empresarios y dueños del suelo desbloquean el proyecto hotelero junto al faro · Barbate retoma la regularización de las 800 casas de Zahora en una larga y compleja operación

DIARIO DE CÁDIZ PROVINCIA Viernes, 21 de diciembre de 2007

JORGE GARRET / BARBATE | ACTUALIZADO
21.12.2007 - 05:01

La renovada Alcaldía de Barbate, con el socialista Rafael Quirós al frente, cree que podrá arreglar la calamidad urbanística de la costa de Zahora "a medio plazo y con pasos firmes". El núcleo rural ha calcado el modelo de desarrollo de la vecina playa de El Palmar, en Vejer: Más de 800 viviendas construidas en suelo rústico y al margen de la legalidad se agrupan frente al mar sin infraestructuras ni servicios mínimos, con cortes frecuentes de suministro

eléctrico, con una red improvisada de caminos inundables por asfaltar, y sin una red general de abastecimiento y saneamiento de aguas.

El Ayuntamiento barbateño ha empezado a diseñar un Plan General que cambiará la calificación del suelo en Zahora de rústico a urbano no consolidado. Es su primer paso en la ordenación de la pedanía, una operación compleja desde las perspectivas financiera, técnica y social en la que el equipo del Partido Popular fracasó durante dos mandatos consecutivos.

El cambio de uso del suelo litoral permitirá iniciar un amplio plan de regularización de viviendas y negocios situados fuera de las zonas de protección. "Zahora y los Caños son barrios de Barbate. No podemos derribar casi mil casas porque eso no tiene sentido, y porque hay gente que vive allí desde hace veinte años", responde Rafael Quirós a las reclamaciones de la Fiscalía de Medio Ambiente, contraria a los programas de legalización masiva porque contribuyen al *efecto llamada* y restan garantías a la ya débil disciplina urbanística de la provincia.

El planteamiento municipal satisface a los vecinos de la pedanía barbateña, más de 1.200, un auténtico grupo de presión representado por la asociación Costa de la Luz, con más de 300 miembros. José Antonio Mármol, presidente del colectivo, recuerda las "falsas promesas" del Gobierno local sobre el futuro de Zahora que los vecinos han escuchado durante dos décadas.

Primero, en el Plan General vigente desde 1996, que establece la necesidad de reformar el núcleo de Zahora ante la proliferación de viviendas. Después, en un convenio de colaboración urbanística suscrito en 2000 entre la agrupación vecinal y el Gobierno local, dirigido por Juan Manuel de Jesús (PP), que reflejaba idéntico objetivo.

El incumplimiento de este compromiso fue recurrido por el colectivo Costa de la Luz ante los tribunales en diciembre de 2005. Justo dos años después, una sentencia formulada por el Contencioso-Administrativo obliga al Ayuntamiento a propiciar, en la próxima revisión del Plan General, la legalización de las viviendas existentes en Zahora y soluciones para los problemas de servicios y tráfico que sufre el entorno.

El equipo de Gobierno de Quirós cuenta con más voluntad que recursos para afrontar la ordenación de la zona. Sólo las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua están presupuestadas en unos 20 millones de euros, según la estimación del Consistorio, cuyas arcas presentan un déficit multimillonario. Las administraciones públicas y los vecinos, a través de "contribuciones especiales", deberán repartirse los costes de la urbanización.

El propósito del Ayuntamiento también es costoso desde un punto de vista temporal. La vecina localidad de Vejer va a tardar más de cinco años en iniciar en El Palmar un plan de reforma como el que necesita la pedanía barbateña. Además, al próximo Plan General de Barbate, cuyo avance se presentará en 2008, aún le quedan varios años de recorrido por los despachos.

Rafael Quirós reconoce que la gestión es complicada pero confía en avanzar en la legalización de viviendas y en la dotación de servicios tanto en Zahora como en los Caños de Meca de forma paralela a los trámites del nuevo plan de urbanismo. Los Caños, a los pies del Parque Natural de la Breña, presenta las mismas carencias de infraestructuras básicas aunque su parque de viviendas, alrededor de un millar, está asentado mayoritariamente en suelo urbanizable.

El comienzo de la reforma de Zahora coincidirá con la ejecución del histórico proyecto hotelero junto al faro, que completará la metamorfosis de la costa de Trafalgar en la próxima década.

La iniciativa empresarial ha cerrado un año en blanco después de la aprobación de la Junta de Andalucía por el desacuerdo entre los propietarios del terreno y los dos grupos implicados en la operación, la división hotelera de TUI, Robinson Club, y la firma mallorquina Hipotels.

La reducción de las posibilidades de explotación de la parcela exigida por la Junta y la revalorización del suelo después de seis años de burocracia provocaron meses de enquistamiento de la negociación, que amenazaba con acabar en los tribunales.

Fuentes de la familia Castro, propietaria de la parcela hotelera, han revelado esta semana que las reuniones mantenidas durante los dos últimos meses han servido para acercar posturas y que el acuerdo que desbloqueará la construcción de hoteles Trafalgar debe firmarse, salvo contratiempos, en cuestión de pocas semanas.

Las obras tardarán al menos otro año en comenzar en la ensenada barbateña porque los empresarios tienen que diseñar su plan de urbanización y el Ayuntamiento deberá tramitar una modificación puntual de su planeamiento urbanístico.

TUI e Hipotes tienen previsto levantar frente al faro dos hoteles de cuatro estrellas para pasar las vacaciones centrados en el mercado de turistas alemanes. Los edificios, de dos alturas, sumarán un máximo de 600 habitaciones y se repartirán en una superficie edificable de 45.000 metros cuadrados con 250.000 metros de espacios libres. La Administración andaluza, a través de la delegación de Obras Públicas, garantiza "una actuación sostenible y respetuosa" con el entorno, y el Gobierno local, que heredó el plan de la gestión del Ayuntamiento del PP, concede a los hoteles un papel decisivo en el futuro del pueblo, pese a la oposición ecologista.

En la franja de Trafalgar, aunque en segunda línea de costa, Barbate tiene reservada una gran parcela urbanizable pendiente de planificación y que admite uso hotelero: La Yeguada. La Junta de Andalucía, a través del delegado de Obras Públicas, Pablo Lorenzo, ha insistido en las posibilidades de explotación de este suelo frente a la complicada operación de Trafalgar, aunque por ahora, según aclara Rafael Quirós, ningún empresario ha mostrado interés por promover en un espacio retirado de la cotizada playa barbateña.

RECTIFICACION CONTENIDO DECLARACIONES

ARTICULO "METAMORFOSIS DE TRAFALGAR"

JOSÉ ANTONIO MÁRMOL ROMAN

PRESIDENTE DE LA AVV "COSTA DE LA LUZ"

Escrito con el fin de aclarar y rectificar el contenido de algunas frases del artículo titulado "**Metamorfosis de Trafalgar**" difundido en el Diario de Cádiz, nº 47.497, del viernes 21 de diciembre de 2007, que alude a Zahora y su población, que considero inexactos y cuya divulgación pueda causar perjuicios.

Si bien el Artículo en general es un trabajo que expresa con veracidad y abarca bien a grandes rasgos la complejidad de la problemática urbanística existente en la zona, algunas de las afirmaciones contenidas en el mismo son inexactas, seguramente por falta de un conocimiento más exacto de una situación real social y más global, por lo que no se atienen del todo a la verdad y puede crear una imagen distorsionada, exagerada y/o falsa de la misma que enfrenta los vecinos y la Asociación de Vecinos "Costa de la Luz" de Zahora, a la cual represento como Presidente.

En relación con lo expresado formulo las siguientes consideraciones:

1º En atención a la frase contenida en el primer párrafo del artículo "Más de 800 viviendas construidas en suelo rústico y al margen de la Ley", esta afirmación exige una explicación ya que

- A) Estamos hablando de viviendas de las que una parte están construidas en suelo rústico fuera de cualquier protección especial y con una connotación especial: la existencia de unos "Planes Especiales de Mejora del Medio Rural" (PGMO, 1996), que hubiesen permitido su regularización. Por tanto son viviendas "legalizables", que "no deberían estar al margen de la Ley si la Administración o Administraciones competentes hubiesen cumplido con su obligación de llevar a cabo el Plan de Urbanismo de Barbate Vigente (PGMO) y/o si el Ayuntamiento (PP-PA) hubiese cumplido los acuerdos contenidos en el Convenio firmado con los vecinos de Zahora, ratificados por una reciente sentencia del Contencioso interpuesto por la Asociación de vecinos "Costa de la Luz".
- B) Otra buena parte de esas viviendas estaban o se han construido después en Suelo Urbanizable no Programado, que también ya se podría haber programado, vistas las circunstancias y la envergadura del problema.
- C) Por otro lado, muchas de estas viviendas, entre ellas todas las antiguas, cumplen con requisitos legales como estar incluidas en registros oficiales como "Catastro" y pagan impuestos como "I.B.I", y la mayoría de ellas tienen una antigüedad de más de cuatro años y han "prescrito", lo cual quiere decir que legalmente son "inatacables por la Ley". Así

también, a través del Convenio, las viviendas existentes, construidas con anterioridad a julio del 2000, fueron reconocidas para su legalización por el Ayuntamiento.

2º En el mismo párrafo primero dice "...con una red improvisada de caminos...", afirmación inexacta ya que la Red principal de caminos de Zahora está formada básicamente por "Caminos Reales" o "caminos públicos" que en absoluto son improvisados ya que por ellos transitaban los vecinos y con burros y carretas desde tiempos bastante remotos, caminos que, por tanto, han sido y son competencia de la Administración, ahora del Ayuntamiento y algunos de ellos están en muy mal estado. Ahora una parte de ellos están asfaltados pero están faltos de la señalización y de otros elementos básicos indispensables para el conveniente tránsito de personas y vehículos.

3º En el párrafo tercero el Alcalde dice que "Hay gentes que vive allí hace veinte años..." Aunque es cierto que la mayoría de los residentes viven desde hace treinta, veinte o más o menos años, que también refuerza las razonables intenciones del Alcalde por regularizar la situación, es prioritario decir que Zahora existía hace mucho tiempo, durante el que pertenecía al municipio de Vejer, por ello aun hoy existen zahareños empadronados en este municipio, pero que hay otras muchas familias, "desde siempre", se mide por generaciones.

Respecto a la controversia que se menciona el párrafo tercero, debemos apoyar y aplaudir las intenciones de Regularización, en consonancia con las reclamaciones de los vecinos, del Alcalde de Barbate Rafael Quirós que expresa muy bien cuando dice que "no podemos tirar las casas de la gente que vive en ellas" frente a las declaraciones del Fiscal de Medio Ambiente.

Para evitar agravios comparativos e injusticias, la Fiscalía debería contemplar en su conjunto la situación real social y urbanísticamente irreversible existente en esta zona que afecta de modo muy importante a la vida y el trabajo de muchos ciudadanos de muy diversa índole, analizar con más atención el por qué ha existido tan flagrante inactividad, inoperancia, dejación de funciones y omisión de responsabilidad de los administradores que han permitido que se haya complicado y agravado esta situación en una zona con una Naturaleza tan rica, teniendo en sus manos las herramientas técnicas y legales para haberla reconducido de una forma más adecuada.

En cuanto al artículo en general, agradecer la exposición de la complejidad de la situación y el trabajo de redacción del artículo, con la confianza de que atenderá a las razones expuestas, reciba el testimonio de mi consideración más distinguida,