



Anejo nº 2
TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE,
PROPUESTA DE DESLINDE Y ESTUDIO
DE ALEGACIONES PRESENTADAS



MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE,
Y MEDIO RURAL Y MARINO

DIRECCIÓN GENERAL DE
SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA
Y DEL MAR

Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico
en Cádiz

PROYECTO DE

**DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE DEL TRAMO
DE COSTA QUE COMPRENDE LAS MARISMAS DEL RIO BARBATE, TT.MM.
DE VEJER DE LA FRONTERA Y BARBATE (CADIZ).**

ANEJO 2.-

**TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE, PROPUESTA DE DESLINDE
Y ESTUDIO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS**



INFORME

SOBRE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE, PROPUESTA DE DESLINDE Y ESTUDIO DE ALEGACIONES PRESENTADAS AL "DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE DEL TRAMO DE COSTA QUE COMPRENDE LAS MARISMAS DEL RIO BARBATE, TT.MM. DE VEJER DE LA FRONTERA Y BARBATE (CADIZ)."

1. - SITUACIÓN GEOGRÁFICA.	3
2.- ANTECEDENTES.	3
2.1.- Deslindes aprobados con anterioridad.	3
3.- ACTUACIONES PRACTICADAS E INCIDENCIAS.	5
3.1.- Tramitación del expediente de deslinde.	5
3.2.- Incoación del expediente de deslinde.	5
3.2.1.- Propuesta de Incoación del expediente de deslinde.	5
3.2.2.- Autorización de la Dirección General de Costas de fecha 29 de diciembre de 2006, para la incoación del expediente de deslinde.	5
3.3.- Planos del Deslinde Provisional.	6
3.4.- Información Pública del "Deslinde Provisional".	6
3.5.- Información Oficial del "Deslinde Provisional".	6
INFORME DEL AYUNTAMIENTO DE BARBATE	6
3.6.- Gerencia Territorial del Catastro	10
3.7.- Registro de la Propiedad	10
3.8.- Apeo del deslinde provisional, de 21, 22 y 23 de noviembre de 2007.	11
4.- LÍNEA DE DESLINDE PROPUESTA Y DEMÁS DELIMITACIONES.	12
4.1.- Deslinde longitudinal.	12
4.2.- Servidumbre de Protección.	12
4.3.- Servidumbre de tránsito.	13
4.4.- Proyecto de línea de deslinde.	14
4.5.- Justificación de la línea de deslinde.	14
4.6.- Descripción de la línea de deslinde.	14
5.- ALEGACIONES.	21



INFORME

SOBRE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE, PROPUESTA DE DESLINDE Y ESTUDIO DE ALEGACIONES PRESENTADAS AL "DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE DEL TRAMO DE COSTA QUE COMPRENDE LAS MARISMAS DEL RIO BARBATE, TT.MM. DE VEJER DE LA FRONTERA Y BARBATE (CÁDIZ)"

1. - SITUACIÓN GEOGRÁFICA.

El expediente objeto del presente proyecto de deslinde, relativo al:

"DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE DEL TRAMO DE COSTA QUE COMPRENDE LAS MARISMAS DEL RIO BARBATE, TT.MM. DE VEJER DE LA FRONTERA Y BARBATE (CÁDIZ)"

El tramo de costa objeto de la presente Propuesta de Delimitación Provisional, se localiza en la desembocadura del río Barbate, aguas arriba de la localidad del mismo nombre.

Dicho río se encuentra sometido a la influencia de mareas de carácter medio. Así, una vez superado hacia su desembocadura La Barca de Vejer, el cauce se ensancha apareciendo una zona de marisma interior, conocida como marismas de Barbate.

2.- ANTECEDENTES.

2.1.- Deslindes aprobados con anterioridad.

Consultados los archivos de la Demarcación de Costas Andalucía-Atlántico, se han localizado expedientes de deslinde aprobados con anterioridad, en la zona objeto del presente Proyecto de Deslinde.

2.1.1.- Deslinde de Z.M.T. en las salinas y laguna de Barbate, TT.MM. de Vejer de la Frontera y Barbate (Cádiz), referencia DL-26-CA.

En el año 1987, debido a las concesiones para cultivos marinos en tramitación, se inició el expediente de deslinde señalado en el presente epígrafe, llegando a realizarse, los días 28, 29 y 30 de junio de 1988, los apeos del mismo, habiéndose dividido a tal efecto el deslinde en 7 tramos, y citándose a los colindantes ó afectados.

La entrada en vigor de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas, así como del Reglamento para su Desarrollo y Ejecución en diciembre de 1989, junto con las Normas e Instrucciones dictadas por la Dirección General de Costas sobre



el formato de los Proyectos de Deslinde, así como la falta de vuelo fotogramétrico de la zona, motivaron que se paralizase la tramitación del deslinde, al no incluir el mismo todas las pertenencias contempladas en dicha Ley como bienes de dominio público marítimo-terrestre.

Asimismo, la urgencia en tramitar otros tramos en el frente costero de la provincia, dio lugar a que estas marismas, que en su gran mayoría no están inscritas a favor de particulares en el Registro de la Propiedad, quedaran relegadas a una 2ª fase en el Plan de Deslindes.

Con el vuelo fotogramétrico realizado en el año 2001 por la Dirección General de Costas, así como con la contratación de la Asistencia Técnica 11-1621, se procede a la tramitación reglamentaria del deslinde de esta zona, que es el objeto del presente proyecto de deslinde.

OTROS DESLINDES COLINDANTES:

2.1.2.- Deslinde de la zona marítimo terrestre de un tramo de costa de la margen derecha del río Barbate, en la zona comprendida entre la salida de la calle de las Pilas, hasta la Lonja del pescado, en el t.m. de Barbate (Cádiz). Aprobado por O.M. de 27 de enero de 1970.

Con fecha 10 de abril de 1964, se levantó el Acta del deslinde mencionado en el epígrafe, quedando dicha delimitación recogida en el correspondiente plano, de esa misma fecha.

Por Orden Ministerial de 27 de enero de 1970, se aprobó el Acta y Plano del deslinde de la Zona Marítimo Terrestre de un tramo de costa de la margen derecha del río Barbate, en la zona comprendida entre la salida de la calle de las Pilas, hasta la Lonja del pescado, en el T.M. de Barbate.

Se trata del deslinde del tramo lindante en su inicio con la presente delimitación provisional.

2.1.3.- Deslinde del dominio público marítimo terrestre del tramo de costa comprendido entre el pk. 12 de la carretera de Barbate a Zahara de los Atunes y la desembocadura del río Barbate, en el t.m. de Barbate.

Por Orden Ministerial de 4 de diciembre de 1991, se aprobó el Acta y Plano del Deslinde del dominio público marítimo terrestre del tramo de costa comprendido entre el pk. 12 de la carretera de Barbate a Zahara de los Atunes y la desembocadura del río Barbate, en el t.m. de Barbate, que anuló y



sustituyó la anterior delimitación de la zona marítimo terrestre aprobada por Orden Ministerial de 29 de febrero de 1967

La presente delimitación provisional, enlaza en su punto final con este expediente de deslinde.

3.- ACTUACIONES PRACTICADAS E INCIDENCIAS.

El presente proyecto de deslinde ha sido realizado por la Demarcación de Costas Andalucía-Atlántico, con la Asistencia Técnica de la empresa consultora PENTIA INGENIEROS, S.A. para la adecuación al modelo normalizado de la Dirección General de la cartografía existente de la zona objeto del presente proyecto de deslinde, asistencia al acto de apeo, trabajos topográficos y redacción del proyecto de deslinde.

3.1.- Tramitación del expediente de deslinde.

La tramitación del expediente, se ha realizado de acuerdo con la Ley 22/88 de Costas, teniendo en cuenta los artículos 11 y siguientes, de dicha Ley, y 20 a 24 del Reglamento General para su Desarrollo y Ejecución.

3.2.- Incoación del expediente de deslinde.

3.2.1.- Propuesta de Incoación del expediente de deslinde.

La Demarcación de Costas Andalucía-Atlántico solicita con fecha 11 de octubre de 2006 a la Dirección General de Costas autorización para incoar el expediente de **"Deslinde del dominio público marítimo terrestre del tramo de costa que comprende las marismas del río Barbate, tt.mm. de Vejer de la Frontera y Barbate (Cádiz)"**.

3.2.2.- Autorización de la Dirección General de Costas de fecha 29 de diciembre de 2006, para la incoación del expediente de deslinde.

Con fecha de 29 de diciembre de 2006, la Dirección General de Costas resolvió autorizar la incoación del expediente de **"Deslinde del dominio público marítimo terrestre del tramo de costa que comprende las marismas del río Barbate, tt.mm. de Vejer de la Frontera y Barbate (Cádiz)"**.



3.3.- Planos del Deslinde Provisional.

El 30 de agosto de 2007, por la Demarcación de Costas Andalucía-Atlántico se confecciona el plano de "delimitación provisional", a escalas 1/5.000 y 1/1.000, en el que se define la línea de dominio público marítimo-terrestre, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección.

3.4.- Información Pública del "Deslinde Provisional".

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 22.3 del Reglamento de Costas, se procedió a la publicación del anuncio de incoación del expediente de deslinde:

- en el Tablón de Anuncios de la Demarcación de Costas Andalucía-Atlántico.
- el 26 de septiembre de 2007, en el diario "Diario de Cádiz".
- el 11 de octubre de 2007, en el "Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz".

3.5.- Información Oficial del "Deslinde Provisional".

De acuerdo con lo establecido en el mencionado artículo 22.2 del Reglamento para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de Costas, B.O.E. de 12 de diciembre de 1989, se remitió a los Ayuntamientos y a la Junta de Andalucía, copia del plano de emplazamiento y delimitación provisional, solicitando se emitiese el preceptivo informe sobre la citada delimitación.

Asimismo se solicitaba a los Ayuntamientos, de acuerdo con el artículo 22.2 del Reglamento de Costas, se proporcionase la relación definitiva de titulares de las fincas colindantes con su domicilio respectivo, y la suspensión cautelar de licencias de obras en el ámbito afectado por el deslinde provisional.

INFORME Y ALEGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE BARBATE

El Ayuntamiento de Barbate, remitió, con fecha 9 de noviembre de 2007, informe y escrito de alegaciones, tras la información pública de la incoación del expediente de deslinde.

"PRIMERA. Conforme a lo dispuesto en el artículo 22.2.b) del Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, el presente ha de tener la doble consideración de informe municipal a la vista de la copia de los planos de emplazamiento y delimitación provisional del dominio público y de la zona de servidumbre de protección que nos han sido remitidos, y de escrito de alegaciones en cuanto que este Ayuntamiento se encuentra incluido en la relación de propietarios colindantes afectados por al propuesta de deslinde.

En cuanto Administración territorial a cuyo término municipal afecta el expediente incoado, y haciéndonos eco del sentir general de nuestros vecinos (los directamente afectados en cuanto colindantes), entre los que



la delimitación provisional del dominio público y de la zona de servidumbre de protección que ha sido sometida a información pública ha provocado una verdadera alarma social, este Ayuntamiento ha de poner de manifiesto su total discrepancia con el trazado de la línea de deslinde propuesta, en cuanto que amplía, a criterio de dichos vecinos de forma totalmente injustificada, la superficie de los terrenos incluidos dentro de la zona de dominio público marítimo terrestre y el ancho de la zona de servidumbre, que en ciertos tramos se amplía hasta doscientos metros y vendría a imposibilitar en el futuro los actuales usos de muchos de dichos terrenos.

SEGUNDA. El término municipal de Barbate tiene una superficie de 141,63 km². Los límites naturales son: al norte, el macizo de Vejer; al sur, el océano Atlántico; al este, las playas de Zahara y los bajos de Retín y al oeste, los cerros del Puerco y los Cumplimientos. Comprende varios núcleos de población dependiente del Ayuntamiento de Barbate (Barbate, Zahara de los Atunes, Caños de Meca, San Ambrosio, El Tunar, El Soto y Manzanote) y del Ministerio de Defensa (El Caserío de Casma).

Barbate posee 21.700 metros de costa. Tiene una población de 22.020 habitantes conforme al Padrón de habitantes de 1 de enero de 2000, aunque se ha de considerar la existencia de una población flotante considerada en época estival, por tratarse de un municipio turístico.

Barbate cuenta con un gran porcentaje de su territorio protegido por la normativa ambiental. Si a este le unimos los espacios naturales bajo status militar, ambos suman el 80% del terreno municipal.

El 18 de julio de 1989 se aprueba mediante la Ley 2/1989 el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, dentro del cual se encuentra el Parque Natural de la Breña y Marismas de Barbate.

El 2 de octubre de 2001 se declara mediante Decreto 226/2001 Monumento Natural de Andalucía el Tómbolo de Trafalgar.

Dentro de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario (LIC) realizada por España, Barbate cuenta con tres zonas: La Breña y Marismas de Barbate (ES6220008), Punta de Trafalgar (ES6120017) y el entorno de Molinillo y Manzanote perteneciente al LIC Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz (ES6120015).

A parte de estos espacios naturales protegidos existen otros de al menos el mismo valor ambiental y ecológico al amparo de las servidumbres de dominio público hidráulico y militar como son la desembocadura del arroyo Candalar, el cauce y ribera del Arroyo (...)

(...) se encuentre fortalecimiento de la potencialidad turística en el núcleo de Barbate.

Para ello, las actuaciones identificadas en el Avance del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Barbate recogen diversas actuaciones entre las que se encuentra la necesidad de dar una solución definitiva a la Ribera del Río Barbate.

La Ribera del Río Barbate, antiguo recinto portuario, se encuentra inmersa desde hace décadas en un proceso degenerativo constante que afecta, no solamente a la ocupación industrial del frente ribereño, sino al entorno urbano más inmediato. El declive del sector pesquero está provocando en la actualidad, la búsqueda obsesiva de argumentos de diversificación económica de sectores productivos emergentes que inviertan el sentimiento de desencanto en el que se encuentra sumida la población barbateña. En estas circunstancias, la Ribera del Río vuelve a recuperar un protagonismo al constituirse en el escenario principal para contextualizar el acomodo de una oferta urbana de calidad y excelencia que sirva de acicate para el desarrollo turístico del núcleo, lo que necesariamente implica un planteamiento radical de transformación de la configuración urbana del ámbito urbano territorial en el que se encuentra ubicado.

Por otro lado, la necesidad de áreas de equipamiento con carácter supramunicipal localizadas en El Cañillo, la Ribera del Río en el núcleo de Barbate y las localizaciones de oferta de ocio turístico en actuaciones de interés público en Suelo no Urbanizable situadas en el Bujar hacen desaconsejable la ampliación de la servidumbre de protección hasta los 200 metros, precisamente por las especiales peculiaridades del tramo de costa objeto de valoración.

Por todo ello este Ayuntamiento se ve obligado a poner de manifiesto su total discrepancia con el trazado de la línea de deslinde propuesta, en cuanto que amplía la superficie de los terrenos incluidos dentro de la



zona de dominio público marítimo terrestre y el ancho de la zona de servidumbre, que en ciertos tramos se lleva los doscientos metros.

Asimismo hacer constar que entendemos resulta precisa la apertura de un trámite de colaboración y cooperación interadministrativas, para que a través del diálogo y de forma consensuada sea posible lograr que el definitivo deslinde devenga la expresión de la armonía entre el interés general, autonómico y local, y el de las respectivas colectividades afectadas, en cuanto a la necesaria delimitación y protección del dominio público marítimo-terrestre.

En su virtud,

SOLICITO: Sea admitido a trámite el presente escrito, en su doble consideración de informe municipal frente a la nueva delimitación propuesta del dominio público y de la zona de servidumbre de protección y de escrito de alegaciones, y en base a los argumentos en el mismo contenidos, sea reconsiderada la propuesta de deslinde sometida a información pública, que desde este Ayuntamiento venimos a interesar no incluya ampliación alguna de la superficie de los terrenos afectos al dominio público marítimo terrestre y ni del ancho de la zona de servidumbre de protección, por resultar dichas propuestas ampliaciones claramente perjudiciales a los intereses de este Municipio. Es justicia que pido en Barbate para Cádiz, a 9 de noviembre de 2007”.

INFORME Y ALEGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA

El Ayuntamiento de Vejer de La Frontera remitió, con fecha 9 de enero de 2008, escrito de alegaciones, tras la realización del apeo del deslinde.

“PRIMERA.- El Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Vejer de la Frontera, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 21 de noviembre de 2000, en el plano Or. 1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO, así como el plano Or. 5 CALIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN, REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO, clasifica la zona de “La Barca” como Suelo Urbano, Industrias y Servicios, Servicios.

SEGUNDA.- Las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vejer de la Frontera, las cuales fueron aprobadas definitivamente en fecha 15 de mayo de 1986, ya contemplaban en la zona denominada como “La Barca”, una franja de terreno clasificado como Suelo Urbanizable Industrial: 3) Servicios: LA BARCA, el cual queda definido en el artículo 218 de dichas normas y que a continuación se transcribe:

1. **DEFINICIÓN:**

Como Servicios, se incluyen Usos mixtos, según se señalan en las presentes Condiciones, correspondientes a Residencial, Equipamiento e Industria.

2. **LOCALIZACIÓN:**

Comprende el sector 21 delimitado en el plano nº 3.1.: “Planeamiento que desarrollan las Normas”, denominado P.3. Plan Parcial de Servicios “La Barca” (Sector 21) ”.

3. **CONDICIONES:**

1. **DE USO: USOS PERMITIDOS.**

1.1. **VIVIENDA:** Se permite en su categoría A (Individual adosada)

1.2. **GARAJE-APARCAMIENTO:** Se permite en todas sus categorías.

1.3. **ARTESANÍA:** Se permite en ambas categorías.

1.4. **INDUSTRIA:** Queda permitida en categoría 2b) como Almacén Industrial.



- 1.5. **HOTELERÍA:** Se permite en su categoría 1ª.
- 1.6. **COMERCIAL:** Se admite en su categoría 3ª.
- 1.7. **OFICINAS:** Se permite en su categoría 2ª como anexo a la Industria y en categoría 3ª.
- 1.8. **ESPECTÁCULOS:** Se permite en su categoría 1ª.
- 1.9. **RELIGIOSO:** Se permite en su categoría 2ª.
- 1.10. **CULTURAL Y ENSEÑANZA:** Se permite en su categoría 1ª y 3ª.
- 1.11. **DEPORTIVO:** Se permite en la categoría 1ª.
- 1.12. **SANITARIO ASISTENCIAL:** Se permite en 1ª categoría.
- 1.13. **USOS EXISTENTES:**
- a. Las edificaciones o instalaciones con Usos Existentes anteriores a la Aprobación de las presentes Normas, que resultasen disconformes con las mismas, se considerarán Fuera de Ordenación, no permitiéndose en los edificios ni en sus instalaciones la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación, exceptuándose aquellas obras que exigiese la higiene y conservación del inmueble.
 - b. Los Usos Fuera de Ordenación podrán extinguirse por el Ayuntamiento mediante expropiación o sistema convenido entre éste y la propiedad, en su caso.
 - c. En las actividades autorizadas por el Ayuntamiento con anterioridad a la Aprobación de las Normas, Plan Parcial o Especial, podrán concederse Licencias con las limitaciones que establece el punto 1 renunciando al incremento del valor de expropiación.
- 1.14. **USOS PROHIBIDOS:**
- Todos los no especificados anteriormente.
2. **DE VOLUMEN:**
- 2.1. **ALINEACIONES Y RAVIVIENDA:** Se permite en su categoría A (Individual adosada)
- 2.2. **RETRANQUEOS:** En el sector 21 una vez aprobado el Plan Parcial de La Barca serán de aplicación las Condiciones Generales de Volumen de las presentes Normas.
- 2.3. **SEPARACIONES DE BLOQUES:**
- En el sector 21, se establecen las siguientes distancias entre fachadas:
- En calles peatonales 3,00 Mts.
 - En patio se aplicarán las Normas Reguladoras de la Edificación.
 - Para vías rodadas se establecerá un mínimo de 6 metros en calles, de dirección única y 8 metros en vías de doble dirección.
- 2.4. **PARCELA MÍNIMA:**
- Queda definida con una superficie mínima de 100 m² y una longitud de fachada de 5 Mts.
- 2.5. **EDIFICABILIDAD:**
- El volumen máximo edificable de uso industrial será de 2,5 m³/m².
- 2.6. **DIVISIONES DE BLOQUES:**
- La dimensión total de bloques o cómputo de bloques, destinados a viviendas, no podrá sobrepasar los 30 Metros en línea recta.
- 2.7. **ALTURA:**
- Se permite para viviendas una altura máxima de 3 plantas (9 Mts a la altura de cornisa)
3. **ESTÉTICAS:**
- Serán de aplicación las establecidas en las Normas Generales de la Edificación.

TERCERA.- En la Delimitación Provisional, con sello de la Demarcación de Costas de Andalucía – Atlántico, del Ministerio de Medio Ambiente de fecha 17/09/07 que nos ha sido remitida, se ha podido comprobar que se incluye la zona denominada “La Barca” dentro de la zona de Servidumbre de Protección.



CUARTA.- La Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, establece en el punto 3 de su Disposición Adicional Tercera:

Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley, estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y en construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre, según se establezca reglamentariamente. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueben con arreglo a la misma.

QUINTA.- Con arreglo a lo anterior, consideramos que la Línea de Servidumbre de Protección, sea modificada, con el fin de no incluir en la misma la zona Urbana denominada "La Barca", contemplada en las Normas Subsidiarias del año 1986, anterior a la entrada en vigor a la Ley 2/1988, de 28 de Julio, de Costas, hecho este que permitiría seguir contando con una zona de servidumbre de superior a los 20 metros que establece la citada ley.

En virtud de todo lo expuesto,

SUPlico A V.S., que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tenga por efectuadas las alegaciones que en el mismo se contienen, y, tras los trámites legales oportunos, acuerde lo procedente de conformidad a lo interesado, así como resuelva dar traslado a esta parte como interesada en razón de los intereses legítimos que ostenta de las sucesivas actuaciones del expediente en curso, por ser de Justicia que respetuosamente pido en Vejer de La Frontera, a 9 de enero del año dos mil ocho.

INFORME DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

La Junta de Andalucía no remitió informe sobre la delimitación provisional recibida.

3.6.- Gerencia Territorial del Catastro

Se remitió a la Gerencia Territorial del Catastro la relación provisional de colindantes, solicitando se proceda a emitir su conformidad a dicha relación, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 22.2 c) del Reglamento General para desarrollo y ejecución de la ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, publicado en el B.O.E. de 12 de diciembre de 1989.

La Gerencia Territorial del Catastro, no se ha pronunciado sobre la documentación recibida.

3.7.- Registro de la Propiedad



Con fecha 4 de junio de 2007 se remitió al Registro de la Propiedad de Barbate la relación provisional de colindantes, solicitando se proceda a emitir su conformidad a dicha relación, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 22.2 c) del Reglamento General para desarrollo y ejecución de la ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, publicado en el B.O.E. de 12 de diciembre de 1989.

Con entrada en la Demarcación de Costas de Andalucía – Atlántico el 30 de octubre de 2007, la Registradora de la Propiedad de Barbate, remitió informe acompañado de notas simples.

3.8.- Apeo del deslinde provisional, de 21, 22 y 23 de noviembre de 2007.

Notificaciones.

De conformidad con lo prevenido en el artículo 22.3 del Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas, publicado en el B.O.E. de 12 de diciembre de 1989, se comunicó la realización del apeo del deslinde a los colindantes, poniendo en su conocimiento que por personal afecto a la Demarcación de Costas de Andalucía-Atlántico en Cádiz, se iba a proceder sobre el terreno a mostrar la delimitación provisional del dominio público marítimo-terrestre mediante su apeo.

Al acto de deslinde, fueron citados sobre el terreno, por correo certificado con acuse de recibo, los propietarios de los predios colindantes.

Acta de Apeo del deslinde.

El acto de apeo de la delimitación provisional del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, se realizó durante los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007.

Durante el acto de apeo de la delimitación provisional del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, se procedió a mostrar a los asistentes la delimitación provisional de la línea de deslinde, comprobando sobre el terreno los puntos que definen provisionalmente la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, y se puso de manifiesto que disponían de un plazo de quince días para presentar las alegaciones que se estimasen oportunas, levantando la correspondiente acta.

Posteriormente se levantó acta complementaria con la finca militar Polígono de Adiestramiento Sierra del Retín del Ministerio de Defensa el día 18 de enero de 2008.



4.- LÍNEA DE DESLINDE PROPUESTA Y DEMÁS DELIMITACIONES.

4.1.- Deslinde.

La propuesta de deslinde del dominio público, ha sido realizada, ateniéndose a las características de los bienes que lo integran, conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 22/1988, de Costas y concordantes de su Reglamento.

Dentro de los bienes de dominio público marítimo-terrestre, se encuentra la ribera del mar, que de acuerdo con el artículo 3 de la Ley 22/88, de Costas, incluye:

"a) La zona marítimo-terrestre, o espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos o, cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial. Esta zona se extiende también por las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible el efecto de las mareas. Se consideran incluidas en esta zona las marismas, albuferas, marjales, esteros y, en general, los terrenos bajos que se inundan como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas, de las olas o de la infiltración del agua del mar.

Se recogen también los bienes pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre, amparados por el artículo 132.2 de la Constitución y por lo dispuesto en la Ley de Costas:

"Los bienes de dominio público marítimo-terrestre son inalienables, imprescriptibles e inembargables (art. 7 de la Ley de Costas)."

"A los efectos del artículo anterior, no se admitirán más derechos que los de uso y aprovechamiento adquiridos de acuerdo con la Ley de Costas, careciendo de todo valor obstativo frente al dominio público las detentaciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad (art.8 de la Ley de Costas)"

4.2.- Servidumbre de Protección.

La zona de servidumbre debe iniciar sus límites, como dice el artículo 23 de la Ley y 43 del Reglamento, "(...) tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar(...)", es decir, siguiendo la línea que definen tanto la máxima pleamar, como los máximos temporales conocidos.



La anchura de la zona de servidumbre de protección depende de la clasificación urbanística de los terrenos colindantes con el dominio público marítimo terrestre, reconocida por la Administración Urbanística competente, limitándose este proyecto únicamente a fijar esa anchura en función de la definición anterior, que se extiende a cien metros, tierra adentro, en suelos no urbanos y a veinte metros en terrenos clasificados como urbanos a la entrada en vigor de la Ley de Costas; como queda expresado en los siguientes apartados de la Ley de Costas, así como en el Reglamento para su Desarrollo y Ejecución:

Artículo 23 de la Ley:

"1. La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

2. La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración del Estado, de acuerdo con la de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre, en atención a las peculiaridades del tramo de costa de que se trate."

Disposición Transitoria Tercera de la Ley:

"3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros."

Solicitud de documentación Urbanística a la Junta de Andalucía

Se solicitó a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, los documentos relativos al planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la ley 22/1988 de 28 de julio de Costas.

No se ha recibido informe por parte de la citada Delegación Provincial.

4.3.- Servidumbre de tránsito.

La zona de servidumbre de tránsito se extiende, como dice el artículo 27 de la Ley de Costas y 51 del Reglamento para el Desarrollo y Ejecución de dicha Ley:

"1. La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar."

"2. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de veinte metros."



En la zona objeto del presente proyecto, la servidumbre de tránsito recae, sobre una franja de seis metros medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar.

4.4.- Proyecto de línea de deslinde.

La línea de deslinde propuesta y las demás delimitaciones previstas en el artículo 19 del Reglamento de Costas, se han recogido en los "Planos de deslinde", en el documento número 2 de este proyecto, en dicho plano figuran las líneas poligonales que definen el límite interior del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y de la ribera del mar y demás delimitaciones indicadas, servidumbre de protección y de tránsito.

4.5.- Justificación de la línea de deslinde.

La línea de deslinde propuesta y las demás delimitaciones previstas en el artículo 19 del Reglamento de Costas, se han recogido en los "Planos de deslinde", en el documento número 2 de este proyecto, en dichos planos figuran las líneas poligonales que definen el límite interior del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y de la ribera del mar y demás delimitaciones indicadas, servidumbre de protección y de tránsito.

En cuanto a la delimitación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre, hay que señalar que el deslinde de referencia se ajusta a los criterios establecidos en la Ley 22/1988, toda vez que han sido deslindadas todas las pertenencias descritas en los artículos 3, 4 y 5 del citado texto legal (y concordantes del Reglamento), figurando en el expediente documentación técnica suficiente para justificar la delimitación.

4.6.- Descripción de la línea de deslinde.

La línea de deslinde, recogida en los planos que se adjuntan en el documento nº 2, presenta en muchos tramos un trazado coincidente con la delimitación de la Zona Marítimo-Terrestre que se inició en 1987 y cuya tramitación no fue culminada, definida en el "Deslinde de Z.M.T. en las salinas y laguna de Barbate, tt.mm. de Vejer de la Frontera y Barbate (Cádiz)", y que recoge las marismas existentes, hasta donde se hace sensible el efecto de las mareas en el río Barbate (art. 3.1.a, de la Ley 22/88, de Costas).



Vista de la marisma inundada.

Esta línea no es coincidente en su totalidad con la sometida a información pública. Las diferencias que se han introducido provienen del estudio de las alegaciones presentadas y su revisión detallada en campo, y se concretan en las zonas de la finca denominada Monte Marismas, propiedad de los ayuntamientos de Barbate y Vejer de La Frontera (vértices 96 al 105), de El Soto (vértices 274 al 280) y de El Cañillo (vértices 575 al 580, 582 al 587, 589 al 590 y 606 al 607)

Las diferencias más sustanciales respecto a la línea de deslinde de la ZMT realizada en 1988 se corresponden, en la margen derecha con un ajuste respecto del cono aluvial existente, mientras que en la margen izquierda se refieren a la inclusión de zonas bajas de marismas en los denominados "Huertos del Soto", y que por geomorfología se corresponden con zonas de marisma.



Zona de la marisma donde se encuentra un basurero antiguo.

¹ * Todas las fotografías aéreas pueden ser vistas con más detalle en el reportaje fotográfico del anejo nº 8.



Fotografía aérea (Vuelo IRYDA, 1977). Zona alta de las marismas de Barbate. Se puede observar la zona de los "Huertos del Soto", cuya geomorfología se corresponde con la de marismas.



Vista aérea (Google, 2007). Los "Huertos del Soto" muestran la misma coloración que el resto de la marisma, producto de la humedad de la tierra inundada.

La transformación más antigua en estas marismas se corresponde con la concesión otorgada a D. Serafín Romeu Fajés por R.O. de 10 de marzo de 1911, para realizar una salina, rampas y embarcaderos. Dicha concesión fue posteriormente transferida a la empresa Isla de San Paulino, S.A. (debido a ello se conoce la zona con ese nombre). En la actualidad se encuentra caducada.



Fotografía aérea de la Isla de San Paulino.

Otras transformaciones, en la margen izquierda, son el antiguo camino a Zahara de Los Atunes y desde los años 70, el canal de desagüe realizado para la desecación de la Laguna de La Janda. Al sur de dicho Canal, en los años 80 se transformaron gran parte de los terrenos hasta la playa/barrera del Cañillo con instalaciones de cultivos marinos, algunas de ellas en la actualidad caducadas y no vigentes.



Al fondo, transformaciones de la marisma para la instalación de zonas de cultivos marinos.



Canal de desagüe para la desecación de la laguna de La Janda.



*Fotografía aérea (Vuelo Americano, 1956).
Vista general de las marismas de Barbate.*



*Fotografía aérea (Vuelo del MOPU, 1974).
Se puede observar, ya construido, el canal
del desagüe de la laguna de La Janda.*



*Fotografía aérea (Vuelo IRYDA, 1977).
Vista general de las marismas de Barbate.*



*Vista aérea (Google, 2007). Se pueden
observar las transformaciones y
desecciones realizadas desde la década
de los setenta.*

El deslinde de la playa del Carmen y la flecha del río delimitó la zona de ribera derecha. El deslinde C-540-CA se inició frente al último punto del deslinde iniciado y no concluido de las marismas. El presente incluye, por tanto, la zona de barra arenosa de la margen izquierda y tramo de la carretera a Zahara, al unirse el punto M-1 con el M-612 de este proyecto de deslinde. De esta forma el DPMT en la desembocadura queda totalmente definido con los deslindes colindantes ya aprobados y la presente delimitación.

La zona Monte Público "Marismas de Barbate" es un monte marismas, perteneciente a los Ayuntamientos de Vejer de La Frontera y Barbate. Por tal condición éstos realizaron obras para aislar esa zona de marisma. Su cota original aun se puede constatar en gran parte del terreno. Los muros de cierre rotos permiten que una gran parte se vuelva a inundar. Se ha revisado la altimetría de la zona, y con el estudio de alcance de mareas se ha establecido la línea de separación de marisma mareal y pluvial.

El art. 4.2. de la Ley 22/88, de Costas, establece: *"Pertenece asimismo al dominio público marítimo-terrestre estatal: Los terrenos ganados al mar como consecuencia directa o indirecta de obras, y los desecados en su ribera"*. Por ello son terrenos que deben quedar incluidos en el DPMT.



Vista de la marisma inundada. Al fondo, la playa.

Fotografías comparativas de los distintos vuelos en la zona de El Cañillo:



Fotografía aérea (Vuelo Americano, 1956). Zona de El Cañillo. No existen construcciones y las ramificaciones de la marisma se extienden prácticamente hasta la playa.



Fotografía aérea (Vuelo del MOPU, 1974). Comienzan a darse ocupaciones aisladas en la zona de El Cañillo.



Fotografía aérea (Vuelo IRYDA, 1977). Zona de El Cañillo. Existen algunas construcciones.



Vista aérea (Google, 2007). Se puede observar la zona de El Cañillo urbanizada.



5.- ALEGACIONES

Se han presentado ciento cincuenta y dos (152) alegaciones de particulares a la delimitación objeto del presente proyecto de deslinde que se estudian en el "Informe sobre alegaciones presentadas" incluido en el Anejo nº 7 a la Memoria del presente Proyecto de Deslinde.

6.- PROPUESTA DE AMPLIACIÓN SERVIDUMBRE

Para debatir sobre la propuesta de ampliación de la zona de servidumbre de protección a 200 m., en ciertos tramos del deslinde, se han mantenido dos reuniones con las Delegaciones Provinciales de las Consejerías de Obras Públicas y Transportes, competente en materia urbanística, Medio Ambiente y Dirección del Parque Natural, por la competencia en el espacio protegido y en la gestión de las autorizaciones en dicha servidumbre, y los ayuntamientos de Barbate y Vejer de La Frontera, con el fin de exponer las razones que podrían avalar dicha ampliación.

Hasta la fecha no se ha recibido una propuesta de estas Administraciones sobre los tramos que consideran que podrían ampliarse, por lo que no existe actualmente el acuerdo necesario para dicha ampliación.

Para no demorar los trámites del expediente, se ha grafiado en los planos del proyecto la servidumbre legal establecida con 100 m., quedando para un momento posterior la posible ampliación de ciertos tramos.

Cádiz, 10 de junio de 2008

EL JEFE DE SECCION
DE DOMINIO PÚBLICO



Fdo: JUAN MANUEL ABARCA MOLINA