



AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE BARBATE

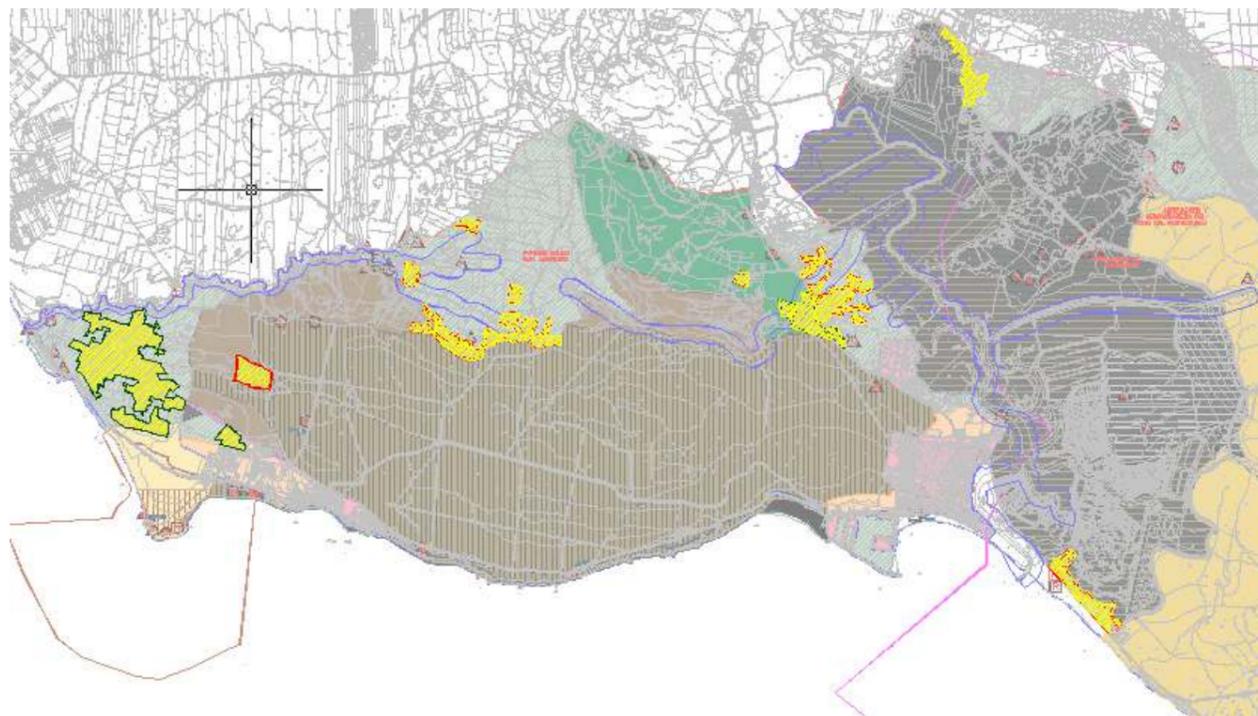
I MEMORIA

- 1 ANTECEDENTES
- 2 OBJETO DEL AVANCE
- 3 MARCO NORMATIVO
- 4 CONTENIDO DEL AVANCE
- 5 MARCO URBANÍSTICO DE BARBATE
 - 5.1 El PGOU de Barbate
 - 5.2 La Adaptación Parcial del PGOU
 - 5.3 Plan de Ordenación del Territorio de la Janda
- 6 IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS, HÁBITAT RURAL DISEMINADO Y PARCELACIONES URBANÍSTICAS NO INTEGRABLES
 - 6.1 Criterios de delimitación
 - 6.2 Los Asentamientos Urbanísticos
 - 6.3 El Hábitat Rural Diseminado
 - 6.4 Parcelaciones Urbanísticas no integrables
- 7 FICHAS DE ASENTAMIENTOS, HÁBITAT RURAL Y PARCELACIONES URBANÍSTICAS

II PLANOS

1. PLANOS INFORMATIVOS
 - 1.1 Clasificación de Suelo
 - 1.2 Categorías de Suelo No Urbanizable
 - 1.3 Protecciones y Afecciones de Suelo No Urbanizable
2. PLANOS SUSTANTIVOS
 - SO.1 Protecciones, Afecciones y delimitación de Diseminado
 - S1 Asentamiento Urbanísticos en SNU Zahora
 - S2 Asentamiento Urbanísticos en SNU Los Caños de Meca
 - S3 Asentamiento Urbanísticos en SNU Cañada del Álamo
 - S4 Asentamiento Urbanísticos en SNU San Ambrosio
 - S5 Asentamiento Urbanísticos en SNU La Oscuridad
 - S6 Asentamiento Urbanísticos en SNU El Cañito
 - S7 Asentamiento Urbanísticos en SNU El Soto





1 ANTECEDENTES

En el año 2002 se comienza la Revisión del PGOU de Barbate con el objetivo de actualizar los objetivos urbanísticos del término municipal así como para adaptarse al nuevo marco normativo que a lo largo de su redacción sufre diferentes transformaciones.

Durante el proceso de redacción de la Revisión del PGOU de Barbate, con fecha de 11/06/14 se produce Acuerdo de Inejerencia de la tramitación de Avance para la identificación de asentamientos en SNU debido a su inminente aprobación prevista.

Sin embargo, la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU no se produce y es por lo que el Ayuntamiento de Barbate en Junta de Gobierno de fecha 7 de marzo de 2018 acordó, iniciar los trámites con carácter de urgencia para la redacción y aprobación de la **DECLARACION DE ASENTAMIENTOS URBANOS, de acuerdo con el contenido de la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.**

2 OBJETO DEL AVANCE

El Objeto del presente documento es la identificación de los Asentamientos Urbanísticos y Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Barbate, por lo que aquellas que no se incluyan en dichos ámbitos tendrán la consideración de edificaciones aisladas a los efectos establecidos por el Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el "Régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía"

2.1 El artículo 2 de del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, determina las siguientes situaciones de las edificaciones en el suelo no urbanizable, en función de la forma de ubicación:

a) Edificaciones aisladas: Edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, conforme a lo dispuesto en este Decreto y, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbanística.

b) Asentamientos urbanísticos: Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado: Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora.

Los criterios generales para identificar esta forma de ubicación requieren el desarrollo de Normas precisas para su delimitación, como se describe más adelante.

El artículo 4 establece que *la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos*

existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Y añade que en ausencia de Plan General, o si éste no contuviera la delimitación de los asentamientos, el Ayuntamiento elaborará un **Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal**, y que deberá someterse a información pública por plazo no inferior a treinta días. Simultáneamente a la información pública se solicitará informe a la Consejería competente en materia de urbanismo que lo emitirá en un plazo inferior a dos meses.

Durante el proceso de redacción de la Revisión del PGOU de Barbate, con fecha de 11/06/14 se produce Acuerdo de Innecesariedad de la tramitación de Avance para la identificación de asentamientos en SNU debido a su inminente aprobación prevista, de acuerdo con la Disposición transitoria cuarta Incorporación de los asentamientos a la ordenación urbanística que determina que *La incorporación a la ordenación urbanística municipal de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable, a la que se refiere el Capítulo III de este Decreto, no será de obligado cumplimiento para los Planes Generales de Ordenación Urbanística en tramitación que ya hayan sido objeto de aprobación inicial a la entrada en vigor de este Decreto, sin perjuicio de la posterior formulación de la revisión parcial que tenga por objeto tal incorporación.* No obstante, al no producirse dicha aprobación se hace necesario el cumplimiento del artículo referido.

Por otra parte, la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable establece en su Disposición adicional primera de Medidas para la identificación de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable que *Los municipios que, a la entrada en vigor de la presente ley, no hayan iniciado el procedimiento para la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable deberán hacerlo en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley.*

Se redacta el presente **Avance de Planeamiento para la Identificación de Asentamientos urbanísticos en Suelo no Urbanizable y Hábitat Rural Diseminado de Barbate**

2.2 Este documento de Avance tiene carácter de Ordenanza Municipal y **no clasifica suelo**.

La Disposición transitoria segunda del Decreto 2/2012, condiciona a las Edificaciones en asentamientos urbanísticos, **Hasta tanto se proceda a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística que incorpore los asentamientos urbanísticos a que se hace referencia en el artículo 13 no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a las edificaciones ubicadas en estos asentamientos**, sin perjuicio de que, a solicitud de sus titulares, se acredite por los ayuntamientos que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas para el restablecimiento del orden urbanístico infringido.

2.3 El artículo 13.5 establece los criterios de clasificación de suelo para cada Asentamiento Urbanístico

5. *Se incorporarán con la clasificación de suelo urbano no consolidado los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 45.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico del municipio.*

6. *La integración de los terrenos correspondientes a asentamientos urbanísticos cuyo grado de consolidación por la edificación no permita su clasificación como suelo urbano no consolidado y sean contiguos con los núcleos existentes, deberá llevarse a cabo en el marco del modelo establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística para el conjunto de los suelos urbanizables ordenados o sectorizados del municipio.*

7. **Excepcionalmente**, cuando el Plan General de Ordenación Urbanística considere compatible con el modelo urbanístico y territorial del municipio la incorporación de terrenos correspondientes a **asentamientos urbanísticos desvinculados de los núcleos existentes como suelo urbanizable ordenado o sectorizado**, será necesario que el grado de consolidación por la edificación en dichos asentamientos sea superior al **50%**, y que se cumpla además alguno de los siguientes requisitos

2.4 Acceso a instalaciones. La Disposición transitoria tercera Edificaciones en ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, determina que *Hasta tanto se delimiten y regulen por el Plan General de Ordenación Urbanística los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, a las edificaciones ubicadas en estos ámbitos identificados por el Avance de planeamiento establecido en el artículo 4.2 le serán de aplicación el régimen de las edificaciones aisladas.*

Una vez aprobado el Plan General, para las edificaciones pertenecientes a los asentamientos urbanísticos que no se hayan incorporado a la ordenación establecida por el mismo, se permite el acceso al reconocimiento de su situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación si reúnen los requisitos que se exigen a las edificaciones aisladas para esta situación.

Con independencia de lo anterior, la disposición adicional cuarta de la Ley 6/2016, tiene por objeto regular el **acceso provisional a servicios básicos en edificaciones existentes en parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable** para las que no quepa la adopción de medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico infringido y que constituyan la vivienda habitual de sus propietarios. Dicho **acceso, excepcional y transitorio**, podrá ser autorizado por los municipios, **por un plazo máximo de dos años**, siempre que tales viviendas se encuentren terminadas y en uso, el acceso a dichos servicios sea viable técnica y económicamente y los mismos reúnan las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y sostenibilidad.

No obstante, la Ley 2/2018, de 26 de abril, relativa a modificación de la Ley 6/2016 modificación de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, tiene por objeto principal hacer extensiva la aplicación de la regulación establecida en la disposición adicional cuarta de dicha ley, en relación con el acceso provisional a los servicios básicos, en las mismas condiciones y por idéntico plazo, en los asentamientos urbanísticos que hayan sido incorporados a la ordenación urbanística, siempre que dichos asentamientos cuenten con la ordenación detallada aprobada definitivamente que permita identificar las edificaciones existentes que resulten compatibles con la referida ordenación, para equiparar los derechos de acceso a dichas instalaciones de los propietarios incluidos en dichos asentamientos respecto a los que están en edificaciones aisladas o en parcelaciones.

3 MARCO NORMATIVO

Ya se ha descrito que el artículo 13.5 del Decreto 2/2012 establece los criterios de clasificación de suelo para cada Asentamiento Urbanístico. De forma complementaria, la Junta de Andalucía aprueba la Orden de 1 de marzo de 2013, de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que establece **criterios complementarios para la redacción del Documento de Avance de Asentamientos Urbanísticos en Suelo No Urbanizable y Hábitat Rural Diseminado**.

Este documento aporta referencias y criterios que permiten delimitar los Asentamientos Urbanísticos y el Hábitat Rural Diseminado del término Municipal de Barbate.

ES destacable la consideración de la densidad edificatoria para la determinación de los límites de los Asentamientos Urbanísticos y del Hábitat Rural:



1. Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por agrupaciones de edificaciones próximas entre sí, por:

- a. Grado de proximidad de las edificaciones que se medirá mediante la densidad edificatoria (que es el resultado de dividir el número de edificaciones existentes por la superficie de la envolvente de la agrupación de las edificaciones, que se delimitará sin tener en consideración la división parcelaria, expresada en hectáreas).
- b. Asentamientos urbanísticos de uso predominante residencial. Con densidades edificatorias inferiores a las 10 viviendas por hectárea, deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión y la implantación de dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población.
- c. Densidades edificatorias inferiores a 5 viviendas por hectárea se considerará que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes.
- d. La densidad edificatoria propuesta, deberá cumplirse en cualquier ámbito parcial del asentamiento que pueda identificarse por su distinto uso, tipología o grado de consolidación.
- e. En agrupaciones de viviendas que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística de núcleos urbanos existentes, el requisito de densidad edificatoria mínima podrá reducirse para su consideración como asentamiento urbanístico.
- f. Otros usos predominantes (industriales, terciarios o turísticos), no se establece criterios de densidad

2. Los asentamientos urbanísticos **deberán** poseer estructura urbana

3. En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes,..., viene marcada por la dimensión que alcanza esta agrupación.

- a. En el caso de que el uso predominante sea el residencial, se considera que una agrupación de edificaciones reúne las características mínimas que hacen necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes cuando tengan capacidad para una población mínima en torno a los **200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas)**.
- b. Cuando se trate de agrupaciones de viviendas que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística de núcleos urbanos existentes, el requisito de capacidad poblacional mínima podrá reducirse para su consideración como asentamiento urbanístico.

También se establecen criterios para la delimitación del Hábitat Rural Diseminado

1. Los ámbitos delimitados deberán estar formados por edificaciones y viviendas unifamiliares en su origen vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural
2. Los ámbitos delimitados deberá poseer características propias que deben de preservarse
3. Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos
4. Los ámbitos no deberán poseer una estructura de carácter urbano definida
5. Deberá existir una relación funcional entre las edificaciones existentes en el ámbito que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes

4 CONTENIDO DEL AVANCE

La Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, describe en su Norma 1.ª el Alcance y contenido documental del Avance

1 Alcance del Avance

- a) Identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado
- b) Las edificaciones que no estén incluidas en alguno de los tendrán la consideración de edificaciones aisladas.
- c) La identificación y delimitación de los asentamientos tendrá el carácter de ordenanza municipal
- d) Efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del planeamiento general.

2. Contenido del Avance

a) Memoria del Avance

- a. Determinaciones que afecten al suelo no urbanizable y a las categorías de protección establecidas por los Planes de Ordenación del Territorio y por el planeamiento urbanístico vigente.
- b. Justificación de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y del cumplimiento de dichos criterios generales en cada uno de los asentamientos delimitados.

b) Plano de identificación y delimitación de los asentamientos, a escala mínima 1:10.000 en el que se incluirán los siguientes aspectos:

a. Contenido informativo:

- La delimitación de los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico vigente como suelo urbano o urbanizable.
- Delimitación de las diferentes categorías establecidas para el suelo no urbanizable en el planeamiento urbanístico vigente y en los Planes de Ordenación del Territorio que les afecten.
- Aquella otra información que, conforme establece el artículo 8 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, forme parte del planeamiento urbanístico, territorial y ambiental vigente, y se considere determinante en el proceso de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.
- Las parcelaciones urbanísticas que no constituyen un asentamiento urbanístico para las que no haya prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, y no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

En los casos en los que se encuentre aprobada la Adaptación Parcial del planeamiento general municipal a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se tomará como plano base para la delimitación de los asentamientos, el plano de la Adaptación en el que se especifique las clases de suelo y las categorías del suelo no urbanizable.

b. Contenido sustantivo:



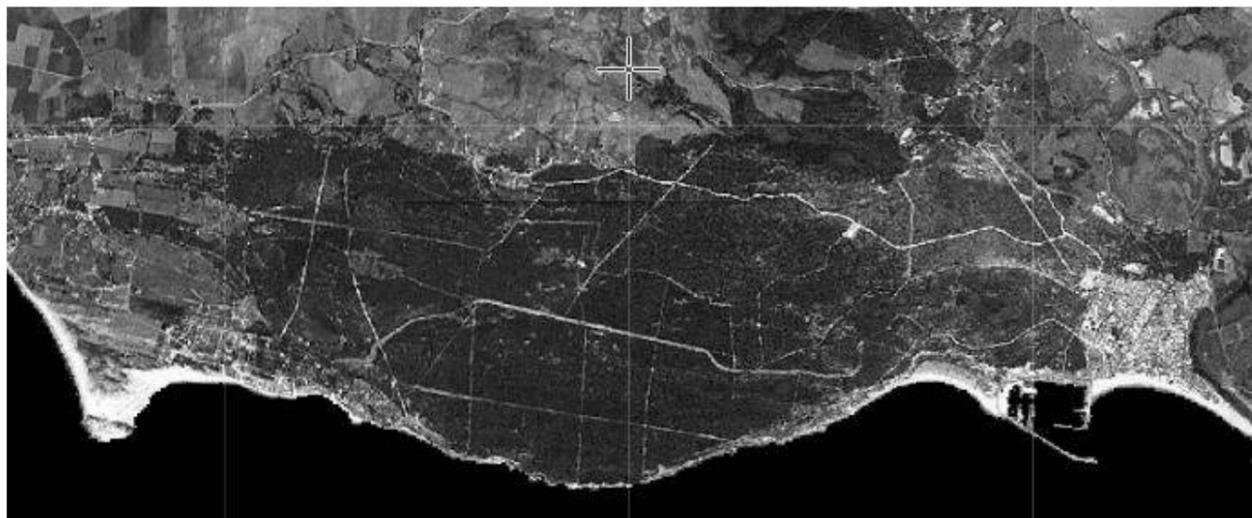
- La delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, identificados o no por el planeamiento vigente.

- La delimitación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el municipio que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.c) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, identificados o no por el planeamiento vigente.

5 MARCO URBANÍSTICO DE BARBATE

5.1 EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 1995

Si analizamos la ortofotografía de 1995 existente en la plataforma REDIAM de la Junta de Andalucía se observa la presión de parcelaciones a la que está sometida la costa de Barbate, ocupando ya de forma evidente la zona de Zahora.



El PGOU, muy interesado en el potencial turístico del término municipal, en su apartado 5 del capítulo de Criterios y Objetivos señala que es necesario *frenar los procesos de parcelación ilegal y ocupación indebida de las vías rústicas, asignando ordenaciones y normas que reconduzcan los existentes e impidiendo su extensión así como la aparición de otros nuevos.*

Por otra parte añade, *el nuevo régimen de suelo implica la extinción de expectativas hasta ahora generadas y la remisión de todos los derechos de los propietarios a las regulaciones contenidas en el nuevo Plan. Debe advertirse, con la rotundidad que ello merece, que no serán en ningún caso derechos consolidados los que se extinguen por la vía del nuevo Plan, sino expectativas mantenidas sin fundamento jurídico alguno y materializadas en muchos casos por ejecución ilegal de construcciones.*

Es evidente el acierto en el análisis pero ha sido incapaz de controlar el proceso de ocupación irregular del territorio. No es este el lugar para desarrollar hipótesis pero se pueden apuntar dos líneas con carácter general que se pueden aplicar a otros territorios de la costa también.

En primer lugar, la aspiración de una emergente clase media que aspira a tener una casa principal, de vacaciones o hacer una inversión para alquilar, de forma sencilla y rápida asumiendo un pequeño riesgo debido

a la impunidad de la construcción sin licencia que se ampara en la reproducción del fenómeno de forma colectiva autoorganizada. Este fenómeno no ha contado con el amparo eficiente de las notarías y los registros, probablemente debido a un marco legal con lagunas que impide controlar el proceso y una administración sin medios para frenar la expansión del mismo.

En segundo lugar, porque el propio PGOU establece determinaciones insuficientes para satisfacer las necesidades ciudadanas, debido a las dificultades de la gestión del suelo, al monopolio de los intereses inmobiliarios que controlan los suelos que van a desarrollarse durante el periodo de aplicación del Plan, por el que el producto final no se ajusta a los intereses o necesidades de la población.

En cualquier caso, estos fenómenos sociales tienen una enorme capacidad de transformación para adaptarse a cualquier escenario vulnerando el marco legal. Se puede formular una similitud entre el lenguaje del diccionario con el proceso de ocupación irregular del territorio. Hasta la llegada de la Postmodernidad el diccionario establecía las palabras que los académicos consideraban correctas, rechazando las utilizadas de "forma incorrecta" por la población. Sin embargo ahora es el uso que la población hace de las palabras lo que obliga al académico a incluirlas en el diccionario. De forma análoga observamos que la ley andaluza se ha corregido permanentemente, sobre todo desde 2010_2012 hasta el 2018 de momento, para permitir asignar diferentes formulaciones de amparo legal a lo que hasta hace poco era ilegal.

El Suelo Urbanizable Programado

En Caños de Meca se clasifica como Suelo Urbanizable la casi totalidad del suelo afectado por las construcciones ilegales que se han venido realizando en terrenos clasificados como No Urbanizables al margen del planeamiento vigente.

En conjunto se clasifican como Suelo Urbanizable en el núcleo de Caños de Meca 67,32 Has, distribuidos en tres sectores CM-2 (18,09 Has.), CM-3, (21,07 Has.) y CM-4 (28,16 Has.).

El Suelo Urbanizable no programado.

El PGOU clasifica como Suelo Urbanizable No Programado un área de 69 Has. colindante con la Playa de "El Palmar", ámbito parcialmente afectado por el proceso de parcelación ilegal y, de modo incipiente por construcciones ilegales en el borde de contacto con la Playa, al Sur, límite Norte con las áreas de parcelación más menuda del conjunto de Zahora.

El objetivo perseguido por el Plan es aprovechar este enclave como lugar de asentamiento de un producto turístico de muy baja densidad y alta calidad, en régimen hotelero, para un tipo de demanda específico cuyo factor de atracción se vincula a la naturaleza del paisaje y a este tipo de instalación de baja densidad, además de proteger el dominio público litoral y Playa de El Palmar, permitiendo el paso a suelo público municipal de la banda de servidumbre de protección de 100 metros desde la línea de ribera, demoliéndose las edificaciones ilegales que actualmente ocupan el frente de playa.

El Suelo no Urbanizable.

El PGOU clasifica el Suelo No Urbanizable de forma residual, es decir el territorio del término municipal no clasificado como Urbano ni Urbanizable, aunque se señale que no se considere así, *como el resto que queda tras definir los límites de las otras clases de suelo, debido a que el suelo urbano se ha restringido casi a su delimitación anterior, con las excepciones ya descritas; y por lo que se refiere al Suelo Urbanizable, su*

delimitación no ha sido consecuencia de una dilatación operada desde los núcleos hacia fuera, sino de la confrontación de las necesidades de expansión (centrífugas) con las de protección (centrípetas).

Se enfatizan las expresiones que señalan la capacidad de decisión limitada por el planificador a la hora de establecer un modelo territorial que sufre tantos condicionantes, por un lado las excepciones y por otro lado las protecciones, porque el territorio protegido de forma sectorial predeterminada en Barbate es muy extenso.

El Plan delimita las siguientes zonas en el Suelo No Urbanizable.

1. Suelo No Urbanizable del Parque Natural SNU-PN
Incluye el Parque Natural Acantilado y Pinar de la Breña,
2. Suelo No Urbanizable de Interés Ambiental (SUN-IA).
La zona queda formada por dos ámbitos discontinuos que se sitúan al Norte y Oeste-Noroeste del Parque Natural. En ellos el Plan determina los usos permitidos y prohibidos de acuerdo con la Norma 40 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz
3. Suelo No Urbanizable de Protección Forestal SNU-PF.
Área arbolada no comprendida en las dos anteriores y que se extiende al Norte de éstas, hasta el término de Vejer, limitada al Oeste por la carretera C-343 y al Este por las cabeceras de los cauces que desde la divisoria de aguas del macizo de la Breña descienden hacia el río Barbate.
4. Suelo No Urbanizable de Huertas (SNU-H).
Suelos de parcelario rústico menudo situados en la margen oriental de la carretera C-343
5. Suelo No Urbanizable de Protección de Marismas (SNU-PM).
Ámbito delimitado como MT-IS (Marismas de Barbate) por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz, exceptuando un pequeño fragmento del mismo que queda incluido en la Zona de Tolerancia para usos de la Defensa Nacional.
6. Suelo No Urbanizable de Parcelaciones no Agrarias (SNU-PNA).
Áreas de parcelaciones urbanísticas de Zahora, así como la de El Cañillo. Dichas áreas se someten a Planes Especiales de Mejora del Medio Rural (PEMMR-2, PEMMR-3, PEMMR-4, PEMMR-5, PEMMR-6, PEMMR-7, PEMMR-8),
7. Suelo No Urbanizable Común (SNU-C).
Resto del término municipal excepto las zonas de la Sierra de El Retín y su entorno actualmente vinculadas al interés para la Defensa Nacional comprende dos áreas en el límite Norte del término, separadas por las zonas de Protección Forestal y de Huertas
8. Suelo No Urbanizable de Tolerancia para Usos de la Defensa Nacional (SNU-DN).
Abarca la Sierra de El Retín y su entorno quedando delimitada, al Norte, por la CN-340, al Este, por el límite oriental del término municipal hasta su intersección con la carretera de Zahara y ribera derecha del Cachón hasta el mar, cuya orilla recorre hasta la parcelación de "El Cañillo", lindando al Oeste con la zona de Marismas.

5.2 ADAPTACIÓN A LA LOUA 2009

Un análisis de la ortofotografía de 2009, durante el proceso de adaptación del PGOU 1995 a la LOUA, revela la dificultad para frenar el proceso de ocupación territorial con las parcelaciones irregulares.

Las previsiones de desarrollo hotelero en la zona de Zahora no se han desarrollado.



El documento de adaptación a la LOUA de Barbate establece las siguientes zonas en el Suelo No Urbanizable:

- a) Suelo no urbanizable común.
- b) Zona de Huertas.
- e) Suelo No Urbanizable del Parque Natural
- d) Suelo No Urbanizable de Interés Ambiental
- e) Suelo No Urbanizable de Protección Forestal
- f) Zona de marisma
- g) Zona de Suelo No Urbanizable vinculado a la Defensa Nacional
- h) Suelo No Urbanizable con parcelaciones no agrarias.
- i) Áreas libres en Suelo No Urbanizable.

Se incluyen asimismo el conjunto de expedientes aprobados con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU de Barbate, que afectan a protecciones ambientales y patrimoniales del término municipal de Barbate

Deslindes del Dominio Público Marítimo Terrestre y sus zonas de servidumbre de protección

Deslinde de vías pecuarias

Catálogo general del patrimonio histórico andaluz

Lugares de importancia comunitaria LIC

Hábitat de interés comunitario HIC

Área de influencia de especies amenazadas

Plan especial de infraestructuras eólicas

Suelo Urbanizable No Sectorizado

El documento de Adaptación Parcial incluye el siguiente sector de SUNS

-Suelo urbanizable No Programado SUNP-ZH "Zahora", con una superficie total de suelo de 690.000 m², y que pasa a denominarse Suelo Urbanizable no Sectorizado SUNS-ZH.

Suelo No Urbanizable

La delimitación de las diferentes zonas de suelo urbanizable y su adscripción a la correspondiente categoría de suelo no urbanizable son las siguientes:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica (SNU-pl), que incluye los siguientes terrenos:

SNU incluido en la delimitación de los lugares de importancia comunitaria (LIC) aprobados por la Comisión Europea con fecha 19 de julio de 2006, de acuerdo con la Directiva 92/43/CEE. Son "La Breña y Marismas del Barbate", "Punta de Trafalgar" y "Acebuchales de la campiña Sur de Cádiz". Los dos primeros también están incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía como Parque Natural y Monumento Natural respectivamente.

SNU de especial protección incluido en áreas forestales.

SNU de especial protección vinculado a la Defensa Nacional.

SNU perteneciente al Dominio Público Hidráulico de los cauces, al sistema de Vías Pecuarias y ocupado por yacimientos arqueológicos.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística (SNU-pp), que incluye los siguientes terrenos:

SNU de especial protección por interés ambiental.

SNU de especial protección de Marismas.

e) Suelo no urbanizable de carácter rural o natural (SNU-n), que incluye los siguientes terrenos:

SNU con parcelaciones no agrarias.

f) Suelo No Urbanizable Común

5.3 PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA JANDA

El Plan de Ordenación territorial de la Janda se aprueba

Los objetivos que orientan la redacción del Plan son los siguientes

1. Poner en valor los recursos territoriales de La Janda.
2. Contribuir a la conformación del espacio turístico.
3. Adaptar el sistema de asentamientos a las nuevas demandas y mantener las señas de identidad de los núcleos de población.
4. Impulsar el desarrollo de las actividades productivas agrícolas, industriales y logísticas.
5. Potenciar las infraestructuras para el desarrollo territorial.

El punto 2 informa del potencial turístico de la zona, coincidiendo así con el PGOU, aspecto que se verá afirmado en 2011 con la Declaración DIT del Següesal, aspecto que va a determinar el desarrollo de las determinaciones urbanísticas de Barbate. El documento señala a este respecto que *el litoral de la provincia de Cádiz presenta una oferta de gran variedad territorial, de manera que en él tienen cabida las distintas demandas de uso turístico. Frente a otros espacios ya plenamente homogeneizados este litoral presenta características muy diferenciadas y el tramo de La Janda, entre Chiclana y Tarifa, constituye en la actualidad uno de los espacios de mayor potencial para los usos vacacionales y turísticos de Andalucía.*

La Janda, como espacio turístico emergente, tiene como gran ventaja su posibilidad de adaptación a las nuevas demandas de un turismo más exigente que reclama variedad de productos y servicios. Las posibilidades que brindan sus recursos turísticos permiten dar respuestas a estas nuevas demandas.

La estrategia, por tanto, ha de ser la diversificación turística tendente a la introducción de nuevos segmentos turísticos y la ampliación de los existentes, así como la más adecuada inserción de la actividad turística y sus materializaciones físicas en el entorno territorial.

Dotar de identidad, evitar la banalización y contribuir a conformar un espacio turístico supone establecer las bases para un destino competitivo y alternativo frente a otros destinos, preservar el litoral y ofrecer un nuevo modelo territorial basado en las condiciones naturales que complementen a las ya existentes en el resto del litoral gaditano son las líneas de actuación que informan este Plan.

Este objetivo queda seriamente afectado en Barbate con el desarrollo de las parcelaciones irregulares. Sin embargo, se trata de un hecho consumado que la propia ley andaluza ha evolucionado en primer lugar para justificar y en segundo lugar para regularizar, aunque manifieste que este modelo urbanístico contradice el modelo de asentamiento territorial de Andalucía y del litoral andaluz.

Se describen a continuación las estrategias que afectan sustancialmente al Suelo No Urbanizable en el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda

1. En relación con los recursos territoriales.

La protección de los recursos territoriales -paisajísticos, naturalísticos, ambientales y culturales- y en especial del litoral, mediante la preservación de las zonas de mayor valor y la determinación de los usos



prohibidos y de las acciones positivas para su valorización y uso público y su contribución al desarrollo turístico.

La configuración de una red comarcal de espacios libres para el uso recreativo y disfrute de la naturaleza.

La configuración de corredores ecológicos, conformados por los parques naturales y la red Natura

2000 a los que se vienen a unir las zonas de protección territorial y los itinerarios fluviales.

3. En relación con el sistema de asentamientos.

El desarrollo del sistema de asentamiento evitando la formación de nuevos núcleos de población.

La resolución de los problemas derivados de las edificaciones y urbanizaciones irregulares existentes mediante la determinación de los criterios que deben considerar los instrumentos de planeamiento general para su incorporación al proceso urbanístico o su consideración como fuera de ordenación.

El mantenimiento de la identidad de los núcleos de población mediante la adaptación de los nuevos desarrollos urbanos al soporte territorial y la adopción de criterios que garanticen sus actuales características morfológicas.

5. En relación con el desarrollo turístico.

El incremento del potencial turístico del interior favoreciendo la implantación de instalaciones turísticas y el desarrollo de las actividades recreativas y de ocio.

El mantenimiento de las características del litoral de La Janda, evitando la formación de un continuo urbanizado y la priorización de los usos turísticos y recreativos en la Zona de influencia Litoral.

6. En relación con las actividades rurales.

El apoyo al desarrollo rural mediante la dotación de suelo para el emplazamiento de empresas auxiliares del sector agrícola y ganadero, de transformación y comercialización y la realización de un plan de desarrollo.

7. En relación con los riesgos naturales y la sostenibilidad de las actuaciones urbanísticas.

El establecimiento de determinaciones de ordenación que minimicen las situaciones de riesgos naturales y tecnológicos.

La determinación de criterios de sostenibilidad para la inserción ambiental de las actuaciones de interés territorial.

De forma explícita e implícita, este conjunto de estrategias expresan la situación problemática que genera una suburbanización en un ámbito territorial muy cualificado ambiental y culturalmente y manifiesta la determinación de controlar su expansión y paliar su déficit para ofrecer una calidad de vida adecuada.

Las propuestas que el POT de la Janda formula En relación con las edificaciones y urbanizaciones irregulares, señalando que **su inclusión en el proceso urbanístico debe realizarse atendiendo a los intereses generales, garantizando los niveles de dotaciones previstos en la normativa urbanística de manera que contribuya a la mejora de la ciudad existente.**

La especial significación del espacio litoral justifica que el Plan establezca la necesidad de que el planeamiento urbanístico proceda a la reconducción a la legalidad de los suelos de esta franja ocupados por viviendas irregulares, cuyas condiciones urbanísticas y ambientales son incompatibles con el modelo de ordenación pretendido. A estos efectos, el Plan establece las áreas suburbanizadas con incidencia territorial que en el caso de que sea factible su incorporación al proceso urbanístico no computarán a los efectos de lo establecido en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Asimismo, el Plan establece que el planeamiento urbanístico general incorpore un programa de actuación municipal sobre suelo no urbanizable, en el que a partir de un diagnóstico previo que delimite los ámbitos susceptibles de ser incorporados al proceso urbanístico, se realice un inventario que permita determinar aquellas áreas cuya integración es prioritaria y posible en el horizonte del Plan General de Ordenación Urbanística. El Plan determina, además, criterios y condicionantes para la aplicación de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites de crecimiento urbano.

En cualquier caso, el Plan establece que en el planeamiento urbanístico deberán preverse los mecanismos para hacer efectiva, de forma inmediata o gradual, la restitución de la legalidad y la extinción total o parcial de las edificaciones o parcelaciones incursas en procedimientos disciplinarios o de protección de la legalidad urbanística, así como de las viviendas y edificaciones ubicadas en suelo de especial protección por legislación específica o por el presente Plan, o en zonas sometida a riesgos naturales de difícil o imposible eliminación.

En cuanto a la zona de Zahora-Caños de Meca se propone la reordenación integral de todo su espacio litoral incorporando el área de oportunidad de Trafalgar-San Ambrosio, los suelos urbanos y urbanizables de Caños de Meca y el parque fluvial de San Ambrosio, a fin de configurar una única pieza territorial configurada por partes diferenciadas de acuerdo con sus modelos de desarrollo, estableciendo el sistema viario de articulación territorial del conjunto y las dotaciones necesarias.

En el caso concreto del asentamiento de Zahora, el planeamiento urbanístico de Barbate deberá ordenarlo incorporando el suelo necesario para dotar de los servicios y dotaciones, especialmente espacios libres, adecuados a su condición de espacio residencial vacacional, y establecerá las determinaciones necesarias para propiciar usos comerciales y de servicios privados propias de ciudad a fin de contribuir a la progresiva transformación en residencia permanente, así como las medidas de ordenación que coadyuven a la mejora del paisaje urbano y a la adecuación tipológica de sus edificaciones.

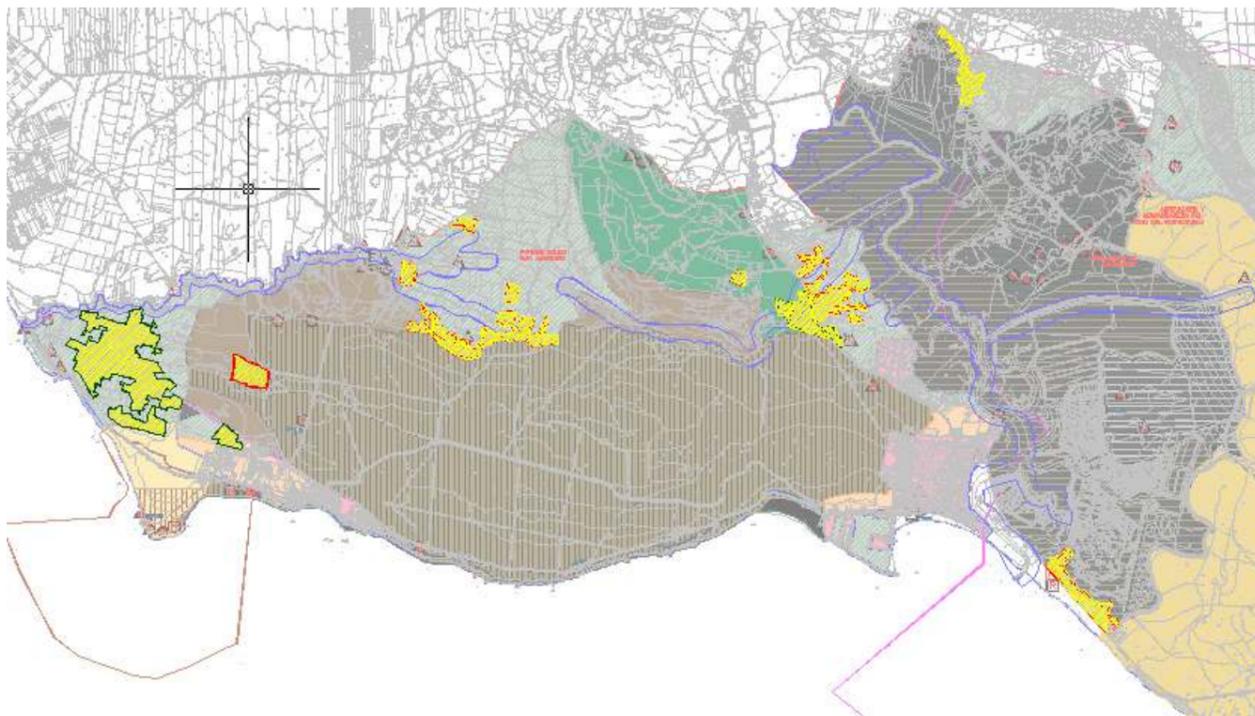
6 IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS, HÁBITAT RURAL DISEMINADO Y PARCELACIONES URBANÍSTICAS NO INTEGRABLES

Además de las parcelaciones históricas ya identificadas en el PGOU del 95, el interés medioambiental del término municipal de Barbate y la calidad de su costa ha provocado que se desarrollen otras parcelaciones como ya se ha descrito a lo largo del presente documento. Se considera necesario realizar un acercamiento a la realidad de cada una de dichas parcelaciones para reflejar el estado actual de la misma

6.1 Criterios de delimitación

A continuación se describe la metodología seguida para identificar los asentamientos urbanísticos, hábitat rural diseminado y parcelaciones urbanísticas no integrables.





1 Se ha analizado la planimetría y ortofotografía más actualizada para identificar el conjunto de parcelaciones existentes.

Se han podido identificar las siguientes parcelaciones asignando la denominación

- | | |
|----|------------------|
| Z1 | Zahora |
| Z2 | Caños de Meca |
| Z3 | Cañada del Álamo |
| Z4 | San Ambrosio 1 |
| Z5 | San Ambrosio 2 |
| B1 | La Oscuridad 1 |
| B2 | La Oscuridad 2 |
| B3 | La Oscuridad 3 |
| B4 | El Cañito |
| B5 | El Soto |



Z1 Zahora



Parcelación existente en el extremo NO del término municipal de Barbate, se trata de una parcelación que tiene su origen en el último tercio del siglo XX que se desarrolla de forma aislada del suelo consolidado próximo de Los Caños de meca. Es la mayor parcelación que cuenta con más de 90 viviendas distribuidas en diferentes ámbitos, casi todos con densidades superiores a 5 viv/ha y algunos con densidades próximas a 15 vi/ha



Z2 Caños de Meca



Parcelación existente con más de 60 viviendas y densidad superior a 10 viv/ha en el extremo NO del término municipal de Barbate, adyacente al núcleo de Los Caños de Meca, al que amplía.



Z3

Cañada del Álamo



Parcelación en SNU Especialmente Protegido de carácter ambiental, adyacente al Parque Natural de la Breña, con escaso número de viviendas y reducida densidad. Se ha comprobado que algunas construcciones disponen de escrituras de declaración de obra nueva y están registradas en el registro de la Propiedad de Barbate.





Parcelación existente en el SNU Especialmente Protegido de carácter ambiental, adyacente al Parque Natural de la Breña, con 59 viviendas y densidad de 5 viv/ha



Z5

San Ambrosio 2



Conjunto de diferentes parcelaciones que se encuentran en SNU Común, separada de la anterior por la carretera de acceso. Dicha carretera ha tenido una actuación de urbanización para aportar un tratamiento de uso aparentemente peatonal. Los ámbitos de mayor densidad y tamaño son adyacentes a esta carretera pero se han desarrollado otras parcelaciones aisladas de las anteriores.



B1 La Oscuridad 1



Parcelaciones situada en SNU especialmente protegido de carácter forestal distribuidos en tres ámbitos en el que la mayor acoge a 129 viviendas con una densidad de 9 viv/ha. Esta parcelación ha perdido la característica masa forestal de la zona.



B2 La Oscuridad 2



Parcelación situada en SNU Común con 35 viviendas y capacidad para acoger hasta 60 viviendas así como situar las dotaciones y equipamientos necesarios para poder cumplir las funciones básicas de la ciudad. En estos momentos se están realizando las labores de dotación de las infraestructuras hidráulicas.



B3 La Oscuridad 3



Parcelación extensa y dispersa en donde se mezcla la actividad rural y la residencia con una densidad media de 2 viv/ha salvo en algún ámbito reducido que alcanza las 10 viv/ha, situado en SNU común

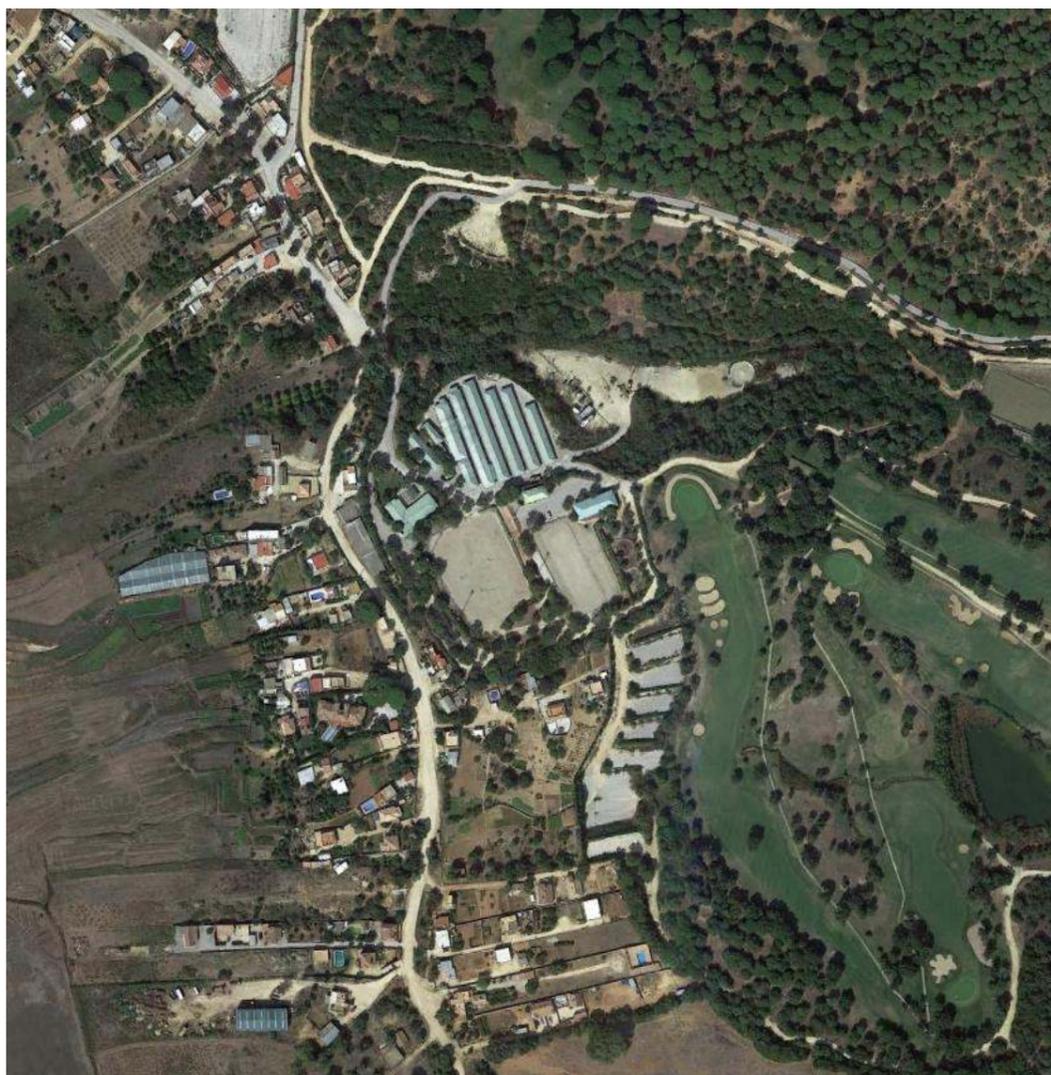
B4 El Cañito



Parcelación situada en la carretera que une Barbate con Zahara de los Atunes, de un número de viviendas próximo a 60 pero con una densidad de 3 viv/ha. Las viviendas situadas al sur ocupan Suelo especialmente protegido y se han extraído del ámbito para que éste fuera homogéneo.



B5 El Soto



Se trata de una parcelación situada en las proximidades de la Dehesa de Montenmedio con viviendas tradicionalmente destinadas al alojamiento de familias dedicadas a la actividad rural, constituyendo el único Hábitat Rural Diseminado del término de Barbate, que no presenta estructura urbanística definida pero requiere servicios para mejorar la calidad de vida de sus residentes, dispone de más de 120 viviendas con una densidad de 7 viv/ha



2 Análisis de antigüedad de la parcelación

Se ha analizado el archivo de Ortofotografías de la Plataforma REDIAM integradas en el Catálogo de Información Ambiental de Andalucía, comparando el grado de ocupación de la parcelación en 2013 y de máxima actualidad disponible obteniendo la información que se adjunta.

1 Zahora



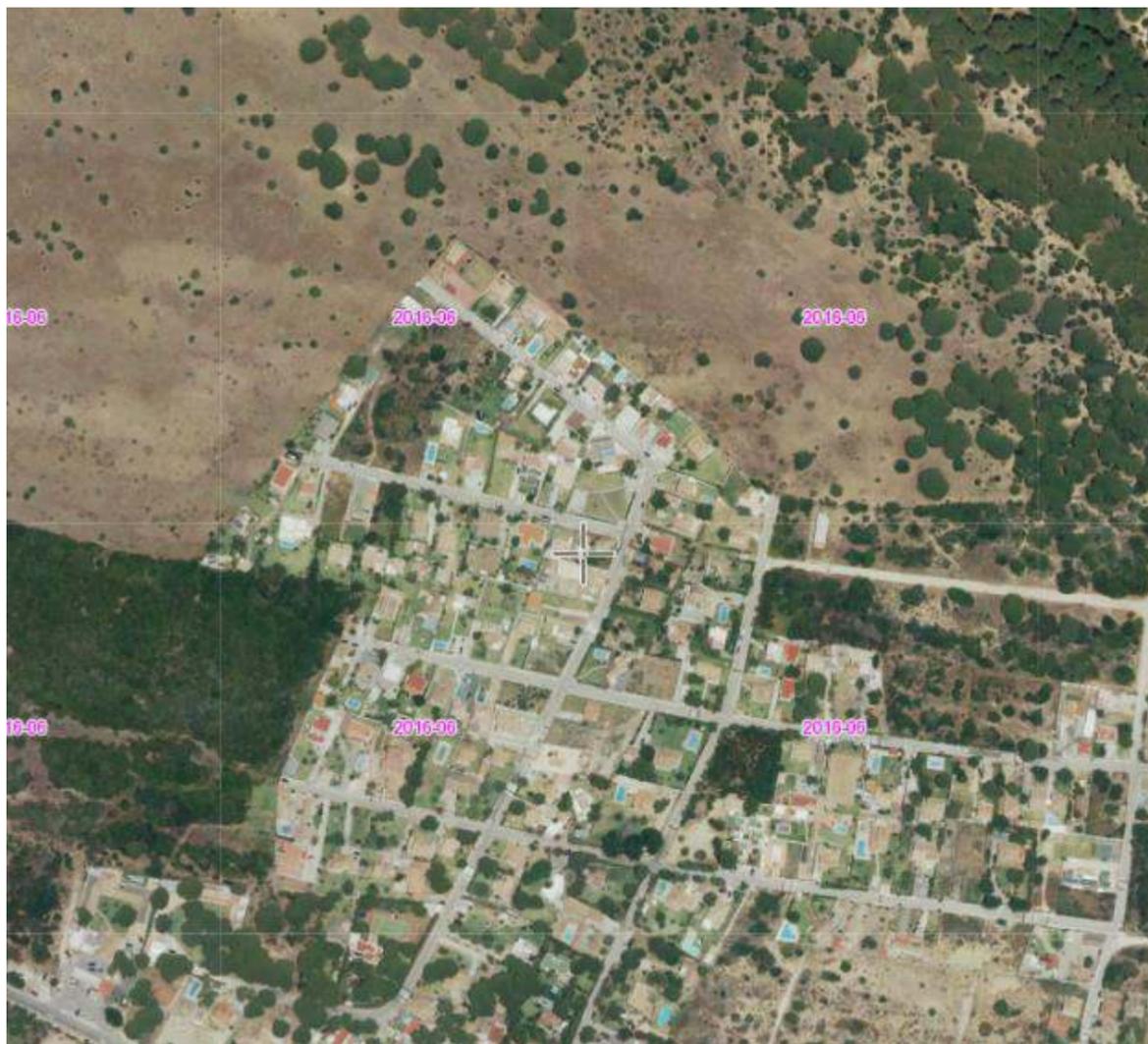
Ortofoto REDIAM 2013



Ortofoto REDIAM Máxima Actualidad



2 Los Caños



Ortofoto REDIAM 2013



Ortofoto REDIAM Máxima Actualidad

3 Cañada del Álamo

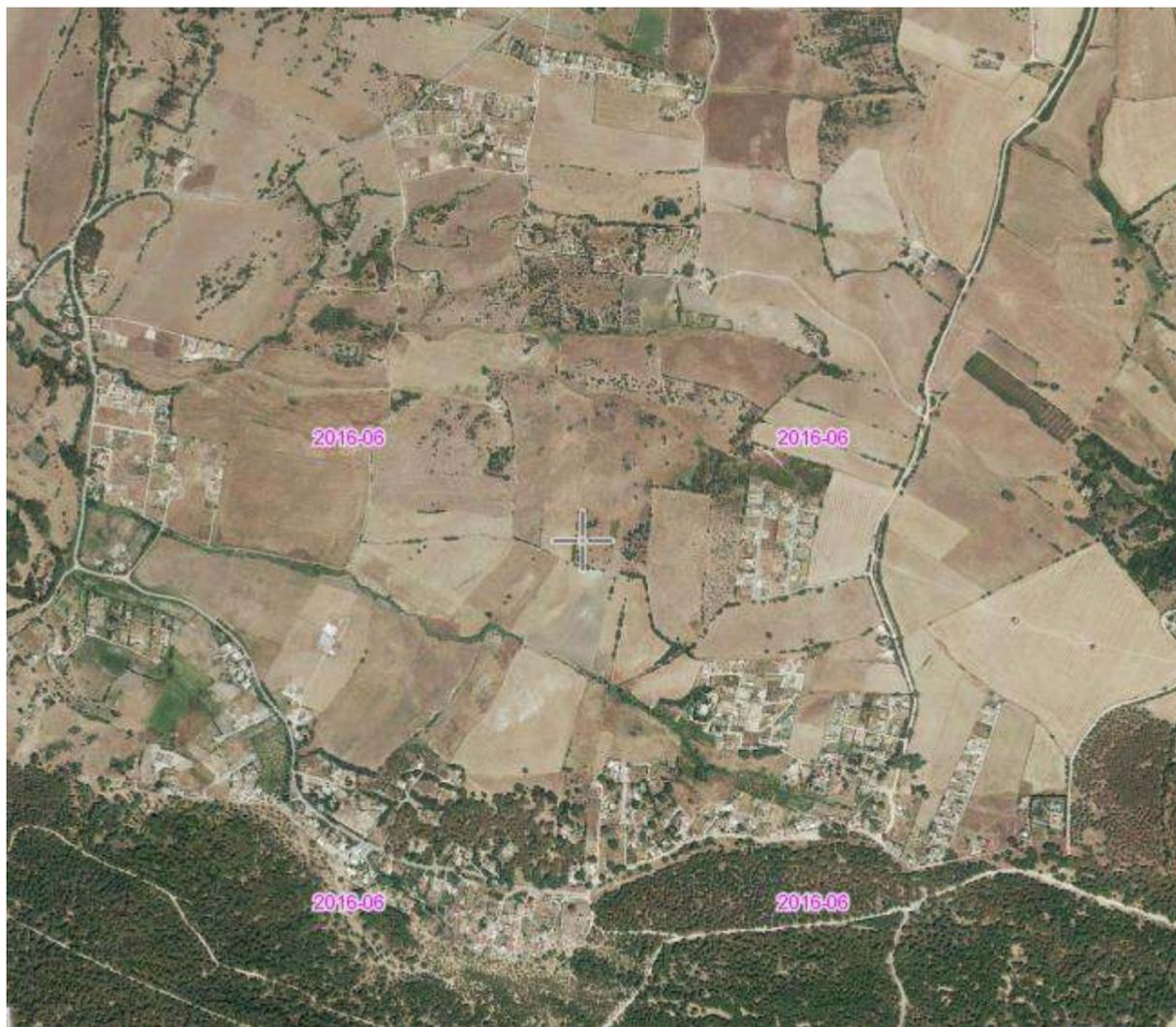


Ortofoto REDIAM 2013



Ortofoto REDIAM Máxima Actualidad

4 San Ambrosio

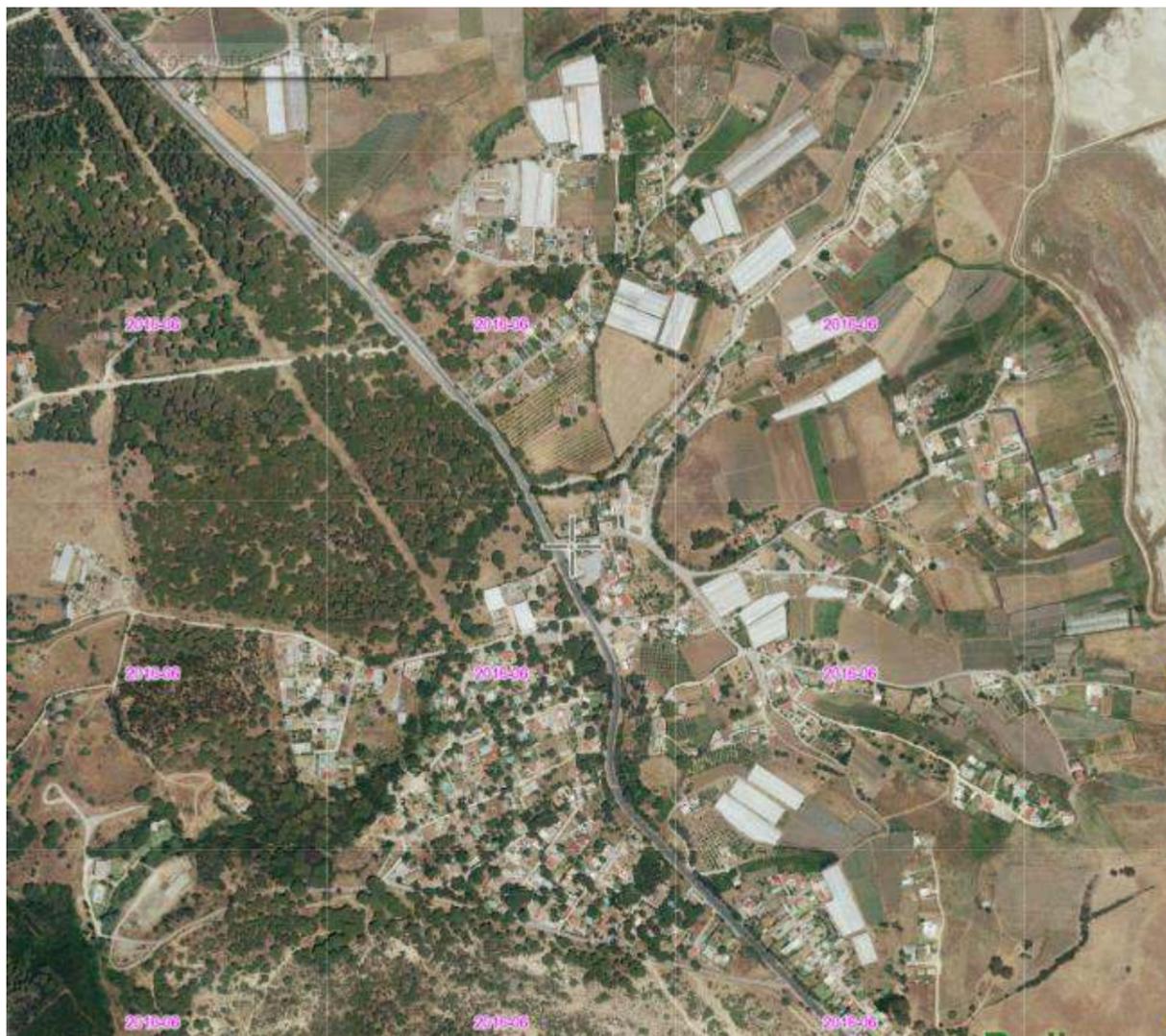


Ortofoto REDIAM 2013

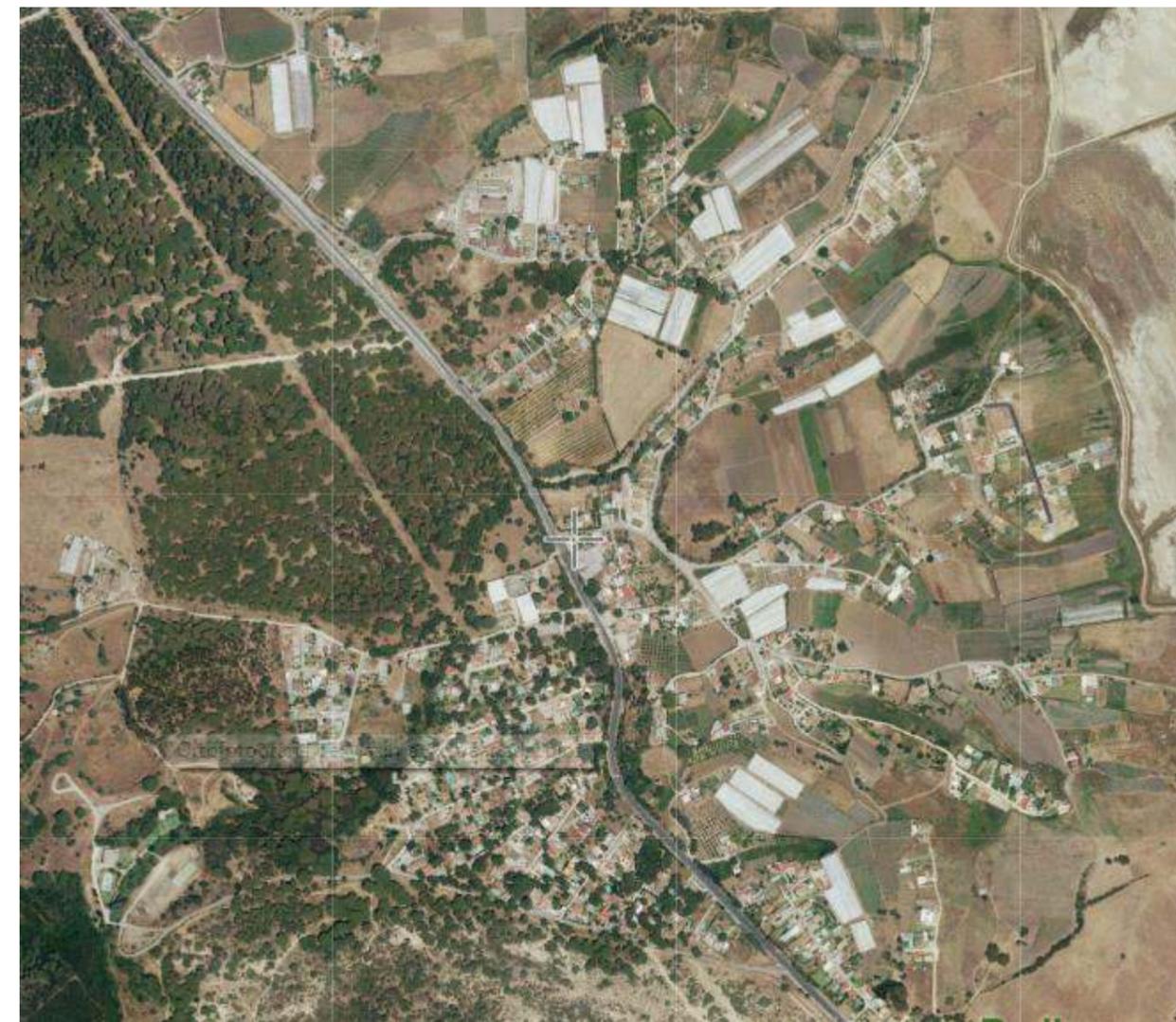


Ortofoto REDIAM Máxima Actualidad

5 La Obscuridad



Ortofoto REDIAM 2013



Ortofoto REDIAM Máxima Actualidad

6 El Cañito



Ortofoto REDIAM 2013



Ortofoto REDIAM Máxima Actualidad

7 El Soto



Ortofoto REDIAM 2013



Ortofoto REDIAM Máxima Actualidad

2 Se comprueba la categoría de Suelo No Urbanizable en la que se incluye la parcelación así como el conjunto de afecciones y protecciones ambientales a que se están sometidas, estableciendo así el primer criterio de identificación

Z1	Zahora	SNU COMÚN
Z2	Caños de Meca	SNU COMÚN
Z3	Cañada del Álamo	ESPECIALMENTE PROTEGIDO
Z4	San Ambrosio 1	ESPECIALMENTE PROTEGIDO
Z5	San Ambrosio 2	SNU COMÚN
B1	La Oscuridad 1	ESPECIALMENTE PROTEGIDO
B2	La Oscuridad 2	SNU COMÚN
B3	La Oscuridad 3	SNU COMÚN
B4	El Cañito	ESPECIALMENTE PROTEGIDO
B5	El Soto	SNU COMÚN

Es necesario señalar que el Suelo especialmente protegido que afecta a La Oscuridad justificado en la presencia de masas forestales adyacentes al Parque Natural Pinar de la Breña, han desaparecido debido a la densidad próxima a 10 viv/ha, aspecto que debe ser analizado en el marco de la revisión del PGOU

3 Se establece la sectorización de cada uno de los conjuntos de viviendas reconocibles, estableciendo un límite de cada una de las áreas. Este límite se establece preferentemente tomando como referencia la parcela catastral, aunque no necesariamente, en el caso de ser desproporcionadamente grande y desocupada. El área se ciñe de forma ajustada para alcanzar la densidad elevada

4 Se calcula la densidad dividiendo el número de edificaciones existentes por la superficie de la envolvente de la agrupación de las edificaciones. La densidad resultante permite establecer criterios de comparación con las densidades de referencia de la Normativa (5 y 10 Viv/ha)

Z1 Zahora

	SUPERFICIE m2	NÚMERO DE VIVIENDAS	DENSIDAD viv/ha	CATEGORIA SNU
ÁREA 1	55152	39	7	COMÚN
ÁREA 2	77029	89	12	COMÚN
ÁREA 3	45407	41	9	COMÚN
ÁREA 4	96900	76	8	COMÚN
ÁREA 5	78855	61	8	COMÚN
ÁREA 6	157849	119	8	COMÚN
ÁREA 7	207247	189	9	COMÚN
ÁREA 8	140410	109	8	COMÚN
ÁREA 9	18875	20	11	COMÚN
ÁREA 10	90191	59	7	COMÚN
ÁREA 11	99403	80	8	COMÚN
ÁREA 12	28484	43	15	COMÚN

Se ha podido comprobar que Zahora tiene una densidad global de 8 viv /ha, con ámbitos que alcanzan 14 viv/ha, aunque el ámbito 6, a la derecha de la carretera que conecta Los Caños con el Palmar, la densidad es menor de 5 viv/ha. Sin embargo, al considerar que es un lugar adecuado para situar las dotaciones necesarias en el desarrollo futuro de la zona, y es adyacente al resto de ámbitos, ha permitido estimar oportuno incluirlo en el conjunto de la delimitación del Asentamiento Urbanístico.

Z2 Caños de Meca

	SUPERFICIE m2	NÚMERO DE VIVIENDAS	DENSIDAD viv/ha
ÁREA 1	54460	62	11

Z3 Cañada del Álamo

	SUPERFICIE m2	NÚMERO DE VIVIENDAS	DENSIDAD viv/ha
ÁREA 1	139498	59	4

Z4 San Ambrosio 1

	SUPERFICIE m2	NÚMERO DE VIVIENDAS	DENSIDAD viv/ha
ÁREA 1	119604	59	5

Z5 San Ambrosio 2

	SUPERFICIE m2	NÚMERO DE VIVIENDAS	DENSIDAD viv/ha
ÁREA 2	50389	14	3
ÁREA 3	164153	90	5
ÁREA 4	41353	24	6
ÁREA 5	35625	23	6
ÁREA 6	45992	27	6
ÁREA 7	35290	17	5



B1 La Oscuridad 1

	SUPERFICIE m2	NÚMERO DE VIVIENDAS	DENSIDAD viv/ha
ÁREA 1	145236	129	9
ÁREA 2	34693	27	8
ÁREA 3	24126	29	12

B2 La Oscuridad 2

	SUPERFICIE m2	NÚMERO DE VIVIENDAS	DENSIDAD viv/ha
ÁREA 4	25803	35	14

B3 La Oscuridad 3

	SUPERFICIE m2	NÚMERO DE VIVIENDAS	DENSIDAD viv/ha
ÁREA 5	221636	86	4
ÁREA 6	10024	10	10
ÁREA 7	19074	17	9
ÁREA 8	318808	22	1

B4 El Cañito

	SUPERFICIE m2	NÚMERO DE VIVIENDAS	DENSIDAD viv/ha
ÁREA 1	206534	56	3

B5 El Soto

	SUPERFICIE m2	NÚMERO DE VIVIENDAS	DENSIDAD viv/ha
ÁREA 1	44236	21	5
ÁREA 2	127454	101	8

5 Se solicita informa de viabilidad de conexiones con las compañías suministradoras de electricidad, agua y saneamiento. No obstante se informa que la mayoría de las viviendas disponen de electricidad

A continuación se transcribe el informe aportado por Aqualia sobre viabilidad de dotación de infraestructuras hidráulicas en cada uno de los ámbitos identificados, salvo La cañada del Álamo por tratarse de un ámbito especialmente protegido

Zahora

Existe disponibilidad de abastecimiento a la zona desde la arteria general de abastecimiento del Consorcio de Aguas de Zona Gaditana (CAZG).

La empresa concesionaria del Servicio Municipal de Aguas de Barbate, aqualia, ha ejecutado la arteria principal de abastecimiento con la capacidad suficiente para abastecer a toda la zona de Zahora y con la previsión de poder abastecer también a la zona de San Ambrosio. Esta conducción discurre desde el Restaurante Alfaría hasta los Apartamentos Turísticos Costa de Trafalgar. Para el abastecimiento al resto de parcelas de la zona se hace necesario el diseño y ejecución de las redes de distribución.

Caños de Meca

Existe disponibilidad de abastecimiento a la zona desde la arteria general de abastecimiento del Consorcio de Aguas de Zona Gaditana (CAZG).

Actualmente existe y está en servicio un tramo de arteria principal de abastecimiento desde el Restaurante las Acacias hasta la Urbanización Pinomar. La empresa concesionaria del Servicio Municipal de Aguas de Barbate, aqualia, está ejecutando la ampliación de esta arteria principal desde la Urbanización Pinomar hasta la Urbanización Lajas de Meca, con capacidad suficiente para abastecer al resto de Caños de Meca. Para el abastecimiento a todas las parcelas de la zona se hace necesario el diseño y ejecución de las redes de distribución.

San Ambrosio

Existe la posibilidad de abastecimiento a la zona desde la arteria general de abastecimiento del Consorcio de Aguas de Zona Gaditana (CAZG) situada en Zahora.

Para ello se ha de diseñar y ejecutar importantes infraestructuras consistentes en primer lugar en la arteria principal de abastecimiento desde San Ambrosio hasta el actual punto de conexión en Zahora, así como las redes de distribución.

La Oscuridad

Existe la disponibilidad de abastecimiento desde el depósito general de abastecimiento de Barbate. Actualmente existe y está en servicio la arteria principal de abastecimiento a la zona de La Oscuridad que abastece a una parte limitada del asentamiento.

Para poder abastecer al resto de parcelas se ha de diseñar y ejecutar la ampliación de dicha arteria principal de abastecimiento, contemplando el asentamiento de Rancho Grande, así como las redes de distribución.

Rancho Grande

Existe la posibilidad de abastecimiento desde el depósito general de abastecimiento de Barbate, por la arteria principal de abastecimiento a la Oscuridad. Como hemos indicado actualmente existe una arteria principal de abastecimiento a la zona de La Oscuridad que abastece a una parte limitada del asentamiento, esta infraestructura se tendría que ampliar hasta Rancho Grande.



Para poder abastecer a la zona de Rancho Grande se ha de estudiar y diseñar la ampliación de la arteria principal de abastecimiento a La Oscuridad, incrementando el número de parcelas a abastecer con las de esta nueva zona, así como las redes de distribución

CONCLUSIONES

De lo expuesto se puede concluir que a todas las zonas contempladas en este informe se les puede dar una solución de abastecimiento de agua potable, en algunos casos la solución es compleja y de un orden de ejecución de infraestructuras importante.

- 6 Se identifican los Asentamientos Urbanísticos en Suelo No Urbanizable y Hábitat Rural Diseminado, quedando el resto como parcelaciones no integrables, en función del cumplimiento de los artículos 2.2.b y 2.2.c del Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- a. Asentamientos urbanísticos
 - b. Hábitat Rural Diseminado.
 - b. Parcelaciones Urbanísticas No integrables

6.1 Identificación de asentamientos urbanísticos.

En base a los criterios descritos anteriormente descritos se identifican los siguientes ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE BARBATE

- Z1 Zahora
- Z2 Caños de Meca
- B2 La Oscuridad 2

6.2 Identificación de Hábitat Rural Diseminado

En base a los criterios descritos anteriormente descritos se identifica el siguiente HÁBITAT RURAL DISEMINADO DE BARBATE

- B5 El Soto

6.3 Identificación de Parcelaciones Urbanísticas no Integrables

En base a los criterios descritos anteriormente descritos se identifican los siguientes PARCELACIONES URBANÍSTICAS NO INTEGRABLES DE BARBATE

- Z3 Cañada del Álamo
- Z4 San Ambrosio 1
- Z5 San Ambrosio 2
- B1 La Oscuridad 1
- B3 La Oscuridad 3

B4 El Cañito

7 Comprobación del plazo de prescripción de la restitución del orden urbanístico infringido

Se comprueba que en todos los casos ha prescrito el plazo de 6 años para la restitución del orden urbanístico infringido, Este criterio es de aplicación exclusivamente a las parcelaciones no afectadas por algún tipo de protección señalada en la Adaptación a la LOUA

