

ESTE DOCUMENTO QUE CONSTA DE 37 PÁGINAS,
RUBRICADAS Y SELLADAS, HA SIDO APROBADO INICIALMENTE
EN PLENO, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 2 DE
OCTUBRE DE 2019



EL SECRETARIO

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN LOCAL 10-10-2018)

F.M. ÁNGEL CALLE RUBIO

ALBARRAN BAILEN
JOSE ANTONIO -
02197703F

Firmado digitalmente por
ALBARRAN BAILEN JOSE
ANTONIO - 02197703F
Fecha: 2019.09.16 11:34:38
+02'00'



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BARBATE
SERVICIO MUNICIPAL DE URBANISMO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BARBATE
REPROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

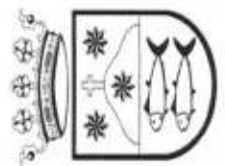
ARQUITECTO : JOSÉ ANTONIO ALBARRÁN



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BARBATE
REPROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

ARQUITECTO: JOSÉ ANTONIO ALBARRÁN BAILEN

SERVICIO DE URBANISMO



Ayuntamiento de
Barbate
www.BARBATE.es



INDICE

1. MEMORIA
 - 1.1. ANTECEDENTES
 - 1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
 - 1.3. EL SUELO URBANIZABLE EN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y SU DESARROLLO
 - 1.3.1. El Suelo Urbanizable Sectorizado/Ordenado
 - 1.3.2. El Suelo Urbanizable No Sectorizado
 - 1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
 - 1.5. NUEVA PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROPUESTA
 - 1.6. LAS ÁREAS DE REPARTO
 - 1.7. INCIDENCIA SOBRE EL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL PLAN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - 1.7.1. Incidencia sobre el Estudio Económico-Financiero del Plan
 - 1.7.2. Informe de Sostenibilidad Económica
 - 1.8. INCIDENCIA SOBRE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN
 - 1.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA 45 DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA)
 - 1.9.1. Determinación de la población base de cálculo (población existente) y crecimiento poblacional máximo
 - 1.9.2. Determinación de la superficie base de cálculo (suelo urbano actual) y crecimiento superficial máximo
 - 1.9.3. Reglas generales para determinar el cómputo poblacional
 - 1.9.4. Reglas generales para determinar el cómputo superficial
 - 1.9.5. Comprobación del cumplimiento de las limitaciones establecidas por la Norma 45 en la propuesta de re-programación
 - 1.9.5.1 Cumplimiento del Suelo Urbanizable No Sectorizado en relación a las limitaciones establecidas por la Norma 45
 - 1.10. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y MINIMIZACIÓN DE LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN. PLAN DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO
 - 1.11. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS
2. PLANOS
3. RESUMEN EJECUTIVO



1. MEMORIA



1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES

El municipio de Barbate cuenta con Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por acuerdo de la, por entonces, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha 30 de enero de 2003 (con objeto de dar cumplimiento a la Sentencia de la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSA de 11 de abril de 2001). No obstante, dicho planeamiento general viene siendo de aplicación parcial desde el año 1995.

La planificación temporal de todos los Sectores de Suelo Urbanizable queda recogida en la Programación prevista por este Plan General, en base a unos objetivos y unas previsiones de crecimiento del municipio existentes en el momento de aprobación del mismo. Dicha programación consiste en dos cuatrienios consecutivos, incluyendo en cada uno de ellos a los sectores adscritos en la misma área de reparto.

Con fecha 16 de octubre de 2008, se aprueba inicialmente el documento de Revisión del Plan General, cuya tramitación había comenzado en el año 2004 con la aprobación del documento de Avance.

Posteriormente, con fecha 10 de febrero de 2009, se aprueba por el Ayuntamiento Pleno el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, el cual, tras haber quedado desfasadas las previsiones de programación establecidas por el Plan General vigente (A.D. 2003, pero de aplicación parcial desde el año 1995), contempla unas nuevas previsiones generales de programación del Suelo Urbanizable, consistentes en un único cuatrienio que incluía todos los sectores no desarrollados. No obstante, el propio documento de Adaptación Parcial recoge que esta previsiones se realizan teniendo en cuenta que, al estar en ese momento tramitándose la Revisión del Plan General, se preveía que dicho documento de Adaptación Parcial tuviera una vigencia limitada, siendo sustituido a corto plazo (junto con el Plan General del 2003) por el nuevo documento de Revisión de Plan General que se estaba tramitando una vez aprobado éste, el cual contendría a su vez unas nuevas determinaciones relativas a la programación que sustituirían a las recogidas en el documento de Adaptación Parcial.

Sin embargo, la tramitación de la Revisión del Plan General se extendió hasta junio de 2017, cuando finalmente se produce la caducidad de un documento que había sido aprobado provisionalmente por cuarta vez en abril de 2015.

Como consecuencia, y tras más de 13 años de tramitación de una Revisión de Plan General que finalmente ha quedado sin efecto, nos encontramos en una situación urbanística en la que el planeamiento general vigente del municipio resulta ser un documento aprobado definitivamente hace más de 15 años, siendo no obstante de aplicación parcial desde hace más de 22 años, complementado por un documento de Adaptación Parcial aprobado desde hace más de 9 años y en un marco de provisionalidad derivada de la fallida previsión de la entrada en vigor de un nuevo Plan General que sustituyera sus determinaciones.

Pero las previsiones de programación establecidas en el planeamiento general vigente han quedado completamente desfasadas, siendo las circunstancias socio-económicas actuales muy diferentes a las que en su momento sirvieron de base para el análisis y diagnóstico en la redacción del PGOU, pudiéndose comprobar que el desarrollo del Plan no ha sido el esperado.

Esta situación está ocasionando desajustes y limitaciones no sólo para la ejecución del propio Plan General vigente, sino para cualquier intento de desarrollo no contemplado inicialmente en sus previsiones.

1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Ante el marco anteriormente descrito, y al amparo de lo establecido en el art. 36.1 de la LOUA, el objeto del presente documento es realizar una nueva programación del Suelo Urbanizable del municipio, con el fin de dar cobertura al modelo de ciudad contemplado por el Plan General vigente y, al mismo tiempo, posibilitar nuevos desarrollos que vayan a dar respuesta a las necesidades actuales del municipio y que no pueden ser satisfechas por dicho Plan General, principalmente desde la aprobación, en noviembre de 2006, del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y teniendo en cuenta lo establecido en la Instrucción 1/2014.

La reprogramación propuesta se estructura en dos periodos temporales de 8 años cada una, respetando las limitaciones de crecimiento establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

1.3. EL SUELO URBANIZABLE EN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y SU DESARROLLO

El Suelo Urbanizable contemplado inicialmente por el Plan General vigente estaba compuesto por los siguientes ámbitos:

Núcleo de Barbate

ÁMBITO	CATEGORÍA	USO
SUS-B2 "La Tarayuela"	Sectorizado	Residencial
SUS-B3 "La Oliva"	Sectorizado	Industrial
SUS-B4 "La Breña"	Sectorizado	Residencial
SUS-B1 "El Mosquito"	Sectorizado	Residencial

Núcleo de Zahara de los Atunes

ÁMBITO	CATEGORÍA	USO
SUS-Z1 "Suerte del Cachón"	Sectorizado	Residencial
SUS-Z2 "El Pradillo"	Sectorizado	Residencial

Núcleo de Caños de Meca

ÁMBITO	CATEGORÍA	USO
SUS-CM2 "El Camaleón"	Sectorizado	Residencial
SUS-CM3 "Trafalgar"	Sectorizado	Residencial
SUS-CM4 "El Faro"	Sectorizado	Residencial
SUNS-ZH "Zahora"	No Sectorizado	Turístico

Las previsiones del Plan General vigente sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos, tal como se recoge en el art. 6.1.2. "Programación y marco temporal" de las Normas Urbanísticas, contados el primero a partir del día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.

Conforme a la legislación urbanística anterior a la vigente, la cual resultaba de aplicación en el momento de redacción del Plan General, las áreas de reparto debían quedar encuadradas dentro del mismo cuatrienio, por lo que únicamente existían dos Áreas de Reparto para el Suelo Urbanizable, compuesta cada una de ellas por los sectores cuyo planeamiento de desarrollo debía aprobarse en un mismo cuatrienio, además de los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos para su gestión.

De este modo, en el **primer cuatrienio** se incluyen los sectores SUS-B2 "La Tarayuela", SUS-B3 "La Oliva", SUS-B4 "La Breña" y SUS-Z2 "El Pradillo", adscritos al **Área de Reparto denominada SUP-1**, mientras que en el **segundo cuatrienio** se incluyen los sectores SUS-B1 "El Mosquito", SUS-Z1

"Suerte del Cachón", SUS-CM2 "El Camaleón", SUS-CM3 "Trafalgar" y SUS-CM4 "El Faro" adscritos al **Área de Reparto denominada SUP-2**. El ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado denominado SUNS-ZH-Zahora quedaba fuera de esta programación.

Tal como ha quedado reflejado en el apartado anterior, las previsiones de programación establecidas en el planeamiento general vigente han quedado completamente desfasadas, siendo las circunstancias socio-económicas actuales muy diferentes a las que en su momento sirvieron de base para el análisis y diagnóstico en la redacción del PGOU y pudiéndose comprobar que el desarrollo del Plan General no ha sido el esperado.

El propio documento de Adaptación Parcial reconoce este desfase, estableciendo unas nuevas previsiones generales de programación del Suelo Urbanizable, consistentes en un único cuatrienio que incluye todos aquellos sectores no desarrollados. No obstante, el mismo documento recoge que estas previsiones se realizan teniendo en cuenta que, al estar en ese momento tramitándose la Revisión del Plan General, se preveía que dicho documento de Adaptación Parcial tuviera una vigencia limitada, siendo sustituido a corto plazo (junto con el Plan General del 2003) por el nuevo documento de Revisión de Plan General que se estaba tramitando una vez aprobado éste, que contendría a su vez unas nuevas determinaciones relativas a la programación que sustituirían a las recogidas en el documento de Adaptación Parcial (algo que no se llegó a culminar como se refleja en el siguiente apartado).

De la totalidad del Suelo Urbanizable descrito, únicamente el Sector de Uso Industrial denominado SUS-3 "La Oliva" ha culminado su ejecución, pasando a formar parte del Suelo Urbano del municipio, habiéndose culminado también los SSGG adscritos al mismo (SGRV-7-B "Nuevo Acceso a Barbate" y parte de SG-IN-2Z/3CM "Colector y EDAR en Zahara y en Caños"). Del resto de sectores, tan sólo los denominados B4 "La Breña", BZ1 "Suerte del Cachón", Z2 "El Pradillo" y CM2 "El Camaleón" han iniciado su ejecución, contando con Plan Parcial Aprobado Definitivamente los tres primeros y en fase de Aprobación Provisional el último de ellos. Se trata de los únicos suelos residenciales que han iniciado su puesta en carga, no habiendo sin embargo completado su desarrollo, contando únicamente el BZ1 "Suerte del Cachón" con Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito.

Con fecha 30 de julio de 2010, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, aprueba un Modificación Puntual que clasificaba un nuevo sector de Suelo Urbanizable de uso turístico en el núcleo Caños de Meca, denominado SUS-CM5, la cual



introducía al mismo tiempo algunas modificaciones que afectaban al sector SUS-CM4 "El Faro" y, por consiguiente, al área de Reparto a la que se adscribe, al mismo tiempo que alteraba la delimitación del ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado denominado SUNS-ZH "Zahora". En la misma modificación se establece que dicho sector constituye un Área de Reparto independiente coincidente con la delimitación del mismo.

En relación al SUS-CM5, cabe destacar que la aprobación en mayo de 2015 del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, imposibilitaba su ejecución, al quedar incluido en una zona protegida por éste y resultar incompatible con dicha protección. No obstante, en septiembre de 2017 el TSJA procede a la anulación de dicho Plan de Protección, si bien la posibilidad de desarrollo de dicho sector se antoja muy espinosa en cualquier caso, debido a sus condicionantes medioambientales y a los antecedentes descriptos.

1.3.1. El Suelo Urbanizable Sectorizado/Ordenado

Teniendo en cuenta lo anterior, y que el ámbito de SUNS-ZH "Zahora" no ha iniciado su desarrollo, la situación actual del Suelo Urbanizable Sectorizado/Ordenado contemplado por el Plan General vigente y los Sistemas Generales adscritos al mismo es la siguiente:

Área Reparto SUP-1

APROVECHAMIENTO MEDIO		0,391782 UA/m ²	
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			
SECTOR	COEF. ZONAL	DESARROLLO	COEF. USO Y TIPOLOGÍA
SUS-B2	1,00	-	UAD 1,30 UAS 1,30 XAS 1,25 T 1,30 CO 1,30
"La Tarayuela"	1,25	PP. A.D.	VP Plurif. 0,453 VP Unif. 0,50 M 1,10 A 1,20
"La Breña"	1,10	PP. A.D.	COH 1,30 LC 1,30 I 1,00 G-BR 0,25 G 0,70
"El Pradillo"			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS			
SGIN-2-Z: COLECTOR Y EDAR EN ZAHARA		30.000 m ²	
SGIN-3-CM: COLECTOR Y EDAR EN CAÑOS DE MECA		40.000 m ²	

Área Reparto SUP-2

APROVECHAMIENTO MEDIO		0,2736 UA/m ²	
SECTOR	COEF. ZONAL	DESARROLLO	COEF. USO Y TIPOLOGÍA
SUS-B1	0,90	-	VP Plurif. 0,453 UAD 1,30 COH 1,30

"El Mosquito"						
SUO-Z1	0,85	PP. A.D. PR Inscrito				LC 1,30 I 1,00 G-BR 0,25 G 0,70
"Suerte del Cachón"	1,00	PP. AP.				UAS 1,20 XAS 1,25 T 1,30 CO 1,30
"El Camaleón"	1,05	-				
SUS-CM3	1,05	-				
"Trafalgar"	1,05	-				
SUS-CM4	1,05	-				
"El Faro"	1,05	-				

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

SGRV-2-CM: VARIANTE A CAÑOS DE MECA	74.000 m ²
SGRV-3-CM: LOS CAÑOS-ZAHORA	4.000 m ²
SGRV-4-CM: CURVA VENTA EL CAPI	3.000 m ²
SGRV-5-CM: ACCESO AL CAMPING CAÑOS DE MECA	4.000 m ²
SGRV-6-CM: ACCESO NORTE A ZAHORA	4.000 m ²

Área Reparto SUS-3

APROVECHAMIENTO MEDIO		0,15 UA/m ²	
SECTOR	COEF. ZONAL	DESARROLLO	COEF. USO Y TIPOLOGÍA
SUS-CM5	1,00	-	1,00

En cuanto a los Sistemas Generales adscritos a los distintos sectores que no se han desarrollado en su totalidad, cabe reseñar lo siguiente:

- Los SSGG de carácter preferente, como los colectores y EDAR en Zahara y en Caños de Meca, que en la programación recogida en el Plan General vigente se encuentran adscritos al suelo Urbanizable del primer cuatrienio, no se han ejecutado debido, entre otros motivos, a la falta de desarrollo de los suelos correspondientes y a la alteración de las previsiones para sus respectivas implantaciones debido a diversos condicionantes. Por ello, y dado que son considerados de gran interés para la población y para el cumplimiento de los objetivos de la ciudad planificada, se han previsto otros medios alternativos para satisfacer la demanda generada en otros emplazamientos distintos a los contemplados por el Plan General vigente:

* En el caso del núcleo de Zahara, las aguas residuales se depuran actualmente en la EDAR de Barbate, donde son conducidas por impulsión mediante una colector que recorre longitudinalmente la zona costera entre ambos núcleos. Dicha EDAR se encuentra muy próxima al límite de la capacidad de diseño inicial, por lo que se encuentra prevista la construcción de una nueva EDAR que preste servicio a ambos núcleos sobre terrenos públicos ya obtenidos y designados para tal fin, ubicados en una zona próxima al Retín.

* El núcleo de Caños de Meca no cuenta actualmente con red de saneamiento ni sistema de depuración. Sin embargo, existe un proyecto aprobado por la Junta de Andalucía y el

Ayuntamiento para la construcción de una EDAR que preste servicio a los núcleos de Caños de Meca y El Palmar (este último ubicado en término municipal de Vejer de la Frontera), sobre terrenos ya adquiridos para tal fin situados en el entorno de San Ambrosio. Dicha EDAR se encuentra pendiente de ejecución por parte de las administraciones correspondientes.

- El resto de SSGG adscritos previstos en el Plan General vigente corresponden a viario, encontrándose adscritos al suelo Urbanizable del segundo cuatrienio. Estos son los denominados SGRV-2-CM "Variante a Caños de Meca", SGRV-3-CM "Los Caños-Zahora", SGRV-4-CM "Curva Venta El Capi", SGRV-5-CM "Acceso al Camping Caños de Meca" y SGRV-6-CM "Acceso Norte a Zahora". Para la mayoría de ellos, se han adoptado métodos alternativos para la obtención de los terrenos ante la falta de desarrollo de los sectores correspondientes, como es el caso de los denominados SGRV-3-CM "Los Caños-Zahora", SGRV-4-CM "Curva Venta El Capi", SGRV-5-CM "Acceso al Camping Caños de Meca" y SGRV-6-CM "Acceso Norte a Zahora", los cuales han sido obtenidos y ejecutados por la Junta de Andalucía. El denominado SGRV-2-CM "Variante a Caños de Meca", se encuentra pendiente de obtención y ejecución.

1.3.2. El Suelo Urbanizable No Sectorizado

El Suelo Urbanizable No Sectorizado del municipio contemplado por el planeamiento general vigente está compuesta por un único ámbito denominado SUNS-ZH-Zahora, que tras la Modificación Puntual anteriormente referida que da origen al SUS-CM5, que reduce la superficie inicialmente recogida para este ámbito en la ficha del planeamiento general vigente, queda como sigue:

SUPERFICIE	652.248 m ²
EDIFICABILIDAD	0,10 m ² / m ²
USOS PERMITIDOS	Turístico
USOS PROHIBIDOS	Residencial e Industrial

No obstante, en la ficha correspondiente del documento de Adaptación Parcial se establece, al tratarse de un Suelo Urbanizable No Sectorizado y conforme al art. 10 de la LOUA, que las determinaciones recogidas en la ficha tienen carácter orientativo y en ningún caso vinculantes.

Asimismo, en el propio Plan General vigente y en el art. 12 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA se establece, en relación a su desarrollo, que "dada la especificidad de los usos previstos, su sectorización podrá producirse en cualquier momento independientemente del

grado de ejecución de los restantes suelos urbanizables del municipio. El suelo podrá desarrollarse mediante uno o varios planes de sectorización".

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Las previsiones del Plan General vigente sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos, tal como se recoge en el art. 6.1.2. "Programación y marco temporal" de las Normas Urbanísticas, contados el primero a partir del día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.

El propio Plan General vigente recoge, en el art. 6.1.3. "Revisión del Programa" de las Normas Urbanísticas, la posibilidad de modificar la programación establecida:

Art. 6.1.3. "Revisión del programa" del PGOU vigente:

1. El contenido de las determinaciones del programa serán revisadas por el Ayuntamiento cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

- Excluir del suelo urbanizable sectorizado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 10 a) del Real Decreto Legislativo 1/92, siempre que dichos terrenos estén incluidos dentro de una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.
- Excluir del suelo urbanizable sectorizado parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no sectorizado o al suelo no urbanizable, cuando el programa no se hubiese llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

c) Ampliar en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del programa a tenor de las circunstancias existentes en partes del suelo urbanizable anteriormente programado.

d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.

2. La revisión del programa se llevará a cabo a través de la modificación del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable sectorizado.



3. En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación del Plan General.

Tal como ha quedado recogido en el apartado correspondiente a los "Antecedentes" del presente documento, las previsiones de programación establecidas en el Plan General vigente han quedado completamente desfasadas, siendo las circunstancias socio-económicas actuales muy diferentes a las que en su momento sirvieron de base para el análisis y diagnóstico en la redacción del PGOU, pudiéndose comprobar que el modelo de crecimiento del municipio no ha sido el esperado.

El propio documento de Adaptación Parcial reconoce este desfase, estableciendo unas nuevas previsiones generales de programación del Suelo Urbanizable, consistentes en un único cuatrienio que incluye todos aquellos sectores no desarrollados. No obstante, el mismo documento recoge que estas previsiones se realizan teniendo en cuenta que, al estar en ese momento tramitándose la Revisión del Plan General, se preveía que dicho documento de Adaptación Parcial tuviera una vigencia limitada, siendo sustituido a corto plazo (junto con el Plan General del 2003) por el nuevo documento de Revisión de Plan General que se estaba tramitando una vez aprobado éste, que contendría a su vez unas nuevas determinaciones relativas a la programación que sustituirían a las recogidas en el documento de Adaptación Parcial.

Esta determinación queda recogida en el art. 17 del Anexo a las Normas Urbanísticas del documento de Adaptación Parcial "Programación y gestión de la ordenación estructural" y en el apartado 3.9 "Previsiones generales de programación y gestión" de la Memoria del mismo documento, donde se recoge lo siguiente:

"El apartado 2.g del artículo 3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a viviendas protegidas, establece que la adaptación parcial debe contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

A estos efectos hay que considerar que, en la actualidad se está procediendo a la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, habiéndose presentado el documento para la Aprobación Inicial, es de esperar que el presente documento de Adaptación Parcial tenga una

vigencia limitada, ya que tras la aprobación definitiva del nuevo Plan éste pasará a constituir el planeamiento general del municipio de Barbate, siendo de aplicación las determinaciones relativas a programación que contenga éste.

Por consiguiente se ha decidido fijar un nuevo y único cuatrienio, en el que se desarrollarían las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable que no han iniciado aún su desarrollo."

Sin embargo, la tramitación de la Revisión del Plan General se extendió hasta junio de 2017, cuando se produce la caducidad de un documento que había sido aprobado provisionalmente por cuarta vez en abril de 2015, lo cual manifiesta la dificultad y la dilatación temporal que ha supuesto el intento de culminar una Revisión de Plan General que finalmente resultó fallido.

Como consecuencia, y tras más de 13 años de tramitación de una Revisión de Plan General que finalmente ha quedado sin efecto, nos encontramos en una situación urbanística en la que el planeamiento general vigente del municipio resulta ser un documento aprobado definitivamente hace más de 15 años, siendo no obstante de aplicación parcial desde hace más de 22 años, complementado por un documento de Adaptación Parcial aprobado desde hace más de 9 años y en un marco de provisionalidad derivada de la fallida previsión de la entrada en vigor de un nuevo Plan General que sustituyera sus determinaciones.

Ante este marco, la realidad es que desde la aprobación del PGOU vigente, apenas se han desarrollado los crecimientos previstos en el mismo. De hecho, y tal como se recoge en el apartado anterior, únicamente el Sector de Uso Industrial denominado SUS-3 "La Oliva" ha culminado su ejecución, pasando a formar parte del Suelo Urbano del municipio. Del resto de sectores, tan sólo los denominados B4 "La Breña", BZ1 "Suerte del Cachón", Z2 "El Pradillo" y CM2 "El Camaleón" han iniciado su ejecución, contando con Plan Parcial Aprobado Definitivamente los tres primeros y en fase de Aprobación Provisional el último de ellos. Se trata de los únicos suelos residenciales que han iniciado su puesta en carga, no habiendo sin embargo completado su desarrollo, contando únicamente el BZ1 "Suerte del Cachón" con Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito.

Este aspecto pone de manifiesto el incumplimiento de las previsiones del PGOU vigente, el cual estableció un modelo basado principalmente en el desarrollo de suelos residenciales cuyo resultado no ha sido el esperado. De hecho, excepto el sector industrial "La Oliva" anteriormente referido, prácticamente la totalidad de los sectores contemplados inicialmente en el Plan son de uso exclusivo



residencial, incluyendo únicamente en algunos de ellos un mínimo porcentaje de uso hotelero compatible.

El estacionamiento del crecimiento poblacional durante la última década, la dificultad de gestión de estos suelos residenciales, con multitud de propietarios y viviendas surgidas al margen del planeamiento, y la crisis económica acaecida durante los últimos años a nivel nacional, han frenado el desarrollo residencial del municipio.

Sin embargo, el turismo se ha convertido en unos de los pilares básicos para el sostenimiento económico de gran parte de la población, habiendo venido a suplir, al menos parcialmente, la decadencia de los sectores tradicionales de la economía local.

En este sentido, con fecha 30 de julio de 2010, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, aprobó un Modificación Puntual que clasificaba un nuevo sector de Suelo Urbanizable de uso turístico en el núcleo Caños de Meca, denominado SUS-CM5. Pero la aprobación en mayo de 2015 del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, imposibilitaba su ejecución, al quedar incluido en una zona protegida por éste y resultar incompatible con dicha protección. No obstante, en septiembre de 2017 el TSJA procede a la anulación de dicho Plan de Protección, si bien la posibilidad de desarrollo de dicho sector se antoja muy espinosa en cualquier caso, debido a sus condicionantes medioambientales y a los antecedentes descritos.

Por otro lado, la Norma 45 del POTA (cuya entrada en vigor se produce con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Genaro vigente) establece, en su apartado 4.a), que con carácter general no se admitirán crecimientos que "supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años".

En relación a esta determinación, cobra especial relevancia lo establecido en la "Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial", la cual recoge, en el punto a).c. del apartado 3.A) "Reglas para el cómputo temporal de los crecimientos" del Capítulo III lo siguiente:

"En el caso de que la programación no existiera, o de la misma no pudiera deducirse que crecimientos urbanísticos están programados para los primeros ocho años, se contabilizarán como pertenecientes a ese período la totalidad de los crecimientos propuestos".

De ello se desprende que, al encontrarse la programación incluida en el Plan General vigente y en el documento de Adaptación Parcial totalmente desfasada, la totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado del municipio se considera incluido, a efectos de crecimiento, como perteneciente al período de los primeros ocho años.

Por tanto, si realizamos el cálculo en las condiciones actuales de las limitaciones de crecimientos establecidas por la Norma 45 del POTA para esos primeros ocho años se obtienen unos resultados cuyo resumen se recoge en la siguiente tabla (parámetros justificados en el apartado 9." Justificación del cumplimiento de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) del presente documento):

SUP. SUELO URBANO (m²)	POBLACIÓN ACTUAL (Habitantes)	MX CRECIMIENTO SUPERFICIAL (40% S. URBANO) (m²)	MX CRECIMIENTO POBLACIONAL (30% POB. ACTUAL) (Habitantes)	SUELO URBANIZABLE COMPUTABLE (m²)	POBLACIÓN CORRESPONDIENTE A S.URBANIZABLE (Habitantes)
2.769.492,30	22.548	1.107.796,9	6.764	1.604.303,00	5.273

Como puede comprobarse, la superficie del Suelo Urbanizable computable a efectos de crecimiento contemplada por el planeamiento general vigente supera los máximos establecidos por el POTA

En relación a esto, el apartado 1.E) del Capítulo I de la Instrucción 1/2014 establece:

"En los municipios no adaptados al POTA se podrán tramitar innovaciones del planeamiento y planes de sectorización siempre que los crecimientos urbanísticos que se propongan, sumados a los de aquellos pendientes de desarrollo, no superen los parámetros de la Norma 45, conforme a las reglas establecidas para el cómputo de dichos crecimientos en esta Instrucción"

Esto implica que en el municipio de Barbate no se pueden poner en carga los Suelos Urbanizables No Sectorizados recogidos en dicho Plan General cuyo desarrollo total o parcial contribuirían a satisfacer, al menos parcialmente, la demanda de suelo turístico existente en determinados núcleos, toda vez que ya se ha reflejado anteriormente la situación del SUS-CM-5 y que los suelos emplazados en el Suelo Urbano del núcleo de Barbate donde resultaría posible la implantación del uso turístico (mayormente



como uso complementario al uso residencial) presentan unas características que los hacen inviables para los inversores, como lo demuestra el hecho de que ninguno de ellos ha sido desarrollado. Tampoco se pueden contemplar actualmente nuevos desarrollos turísticos en un Plan totalmente desfasado y que no termina de adaptarse a las necesidades actuales del municipio.

En este sentido, y tal ha quedado reflejado anteriormente, el turismo se ha convertido en uno de los pilares básicos para el sostenimiento económico de gran parte de la población de Barbate, contribuyendo a crear riqueza y a dar soporte de empleo al municipio, el cual atraviesa una grave crisis de trabajo que le ha llevado a ser más conocido por este que por otros motivos. La impulsión de una oferta turística de calidad ayudaría además, principalmente en núcleos como Caños de Meca-Zahora, donde se emplaza un ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado con vocación turística que no puede ser desarrollado actualmente, a frenar la ocupación de suelos al margen del planeamiento que tradicionalmente se ha venido llevando cabo en la misma y contribuiría a la creación de equipamientos, claramente deficitarios en la zona, propiciando al mismo tiempo el acercamiento de las infraestructuras básicas a unos ámbitos carentes de servicios mínimos.

Cabe resaltar en este punto el hecho acontecido en junio de 2014, cuando el TSJA declara nulos determinados artículos del POT de la Janda por los cuales se eximían del cómputo para los crecimientos establecidos en la Norma 45 del POT, a los suelos incluidos en las áreas de oportunidad y otras áreas de interés territorial. Esto implica que suelos incluidos en ámbitos de las Áreas de Oportunidad turística reconocidas por el POT de la Janda no puedan ser propuestos como nuevos desarrollos turísticos al encontrarse actualmente sobrepasado el límite de crecimiento superficial establecido por el POT y que sectores como "La Tarayuela" contribuyan a engrosar el cómputo en el cálculo de dicho crecimiento aún encontrándose en un Área de Oportunidad Residencial contemplada por dicho planeamiento subregional.

Pero además, para aquellos municipios cuyo planeamiento general no se encuentre adaptado al POT (caso de Barbate), el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral en Andalucía establece, en el apartado 2 de su art. 3 "Medidas urgentes de adecuación del planeamiento urbanístico al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía", lo siguiente:

"(...) no se podrán tramitar instrumentos de planeamiento de desarrollo que supongan para el municipio un crecimiento superior a los límites establecidos en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y en los criterios para su desarrollo".

En desarrollo del citado Decreto, el apartado 3.A) del Capítulo I de la Instrucción 1/2014 establece:

"(...) no podrán tramitarse aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que ordenen crecimientos urbanísticos (en superficie o población) que, sumados a los de aquellos planeamientos aprobados definitivamente y pendientes de ejecución, superen los parámetros establecidos en la Norma 45 del POT. A estos efectos, no se considerarán que están pendientes de ejecución los ámbitos que tegán apribado e inscrito el proyecto de reparcelación".

Debe por tanto llevarse a cabo una nueva programación temporal del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado existente en el municipio, dando prioridad a aquellos suelos que han iniciado su desarrollo y prorrogando en el tiempo la puesta en carga de los que aún no han iniciado ningún tipo de trámite para ello, ya que, tal como ha quedado reflejado anteriormente y debido a las limitaciones establecidas, no tendría cabida el desarrollo de los mismos en la situación actual.

Esta nueva programación servirá al mismo tiempo para permitir nuevos desarrollos turísticos que, respetando las limitaciones establecidas en la Norma 45 del POT, cubran las necesidades actuales de un municipio en declive y ubicado en una comarca especialmente perjudicada por la sentencia del TSJA de junio de 2014, que lo deja en clara desventaja respecto a otros municipios de la provincia.

De este modo se procedería a desbloquear la situación urbanística actual del municipio de Barbate a corto plazo, toda vez que resulta muy probable que la tramitación de una nueva Revisión, ya sea total o parcial, del Plan General vigente se dilate excesivamente en el tiempo, sobre todo teniendo en cuenta los antecedentes descritos en el apartado anterior. No obstante, la nueva programación propuesta quedaría sustituida por la contemplada en una futura Revisión de Plan General, en caso que su aprobación definitiva y entrada en vigor resulte anterior a la finalización de los plazos temporales establecidos en la presente modificación.

La reprogramación propuesta se estructura en dos periodos temporales de 8 años cada una, tal como se recoge en el apartado correspondiente del documento, respetando las limitaciones de crecimiento establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

1.5. NUEVA PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROPUESTA



Se propone la nueva programación de los crecimientos previstos en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado) por el PGOU vigente, estableciendo un nuevo orden temporal en dos periodos consecutivos de 8 años cada uno, manteniendo el modelo de ciudad previsto y teniendo en cuenta el grado de desarrollo actual del planeamiento en el municipio.

En cuanto a los Sistemas Generales adscritos a los distintos sectores, y tal como ha quedado reflejado en apartados anteriores, cabe destacar los siguiente:

Los Sistemas Generales de carácter preferente, como los colectores y EDAR en Zahara y en Caños de Meca, que en la programación recogida en el Plan General vigente se encuentran adscritos al suelo Urbanizable del primer cuatrienio, no se han ejecutado debido, entre otros motivos, a la falta de desarrollo de los suelos correspondientes y a la alteración de las previsiones para sus respectivas implantaciones debido a diversos condicionantes. Por ello, y dado que son considerados de gran interés para la población y para el cumplimiento de los objetivos de la ciudad planificada, se han previsto otros medios alternativos para satisfacer la demanda generada en otros emplazamientos distintos a los contemplados por el Plan General vigente:

* En el caso del núcleo de Zahara, las aguas residuales se depuran actualmente en la EDAR de Barbate, donde son conducidas por impulsión mediante una colector que recorre longitudinalmente la zona costera entre ambos núcleos. Dicha EDAR se encuentra muy próxima al límite de la capacidad de diseño inicial, por lo que se encuentra prevista la construcción de una nueva EDAR que preste servicio a ambos núcleos sobre terrenos públicos ya designados para tal fin, ubicados en una zona próxima al Retín. Al tratarse de suelos públicos no resulta preciso su adscripción a ningún sector para su obtención.

* El núcleo de Caños de Meca no cuenta actualmente con red de saneamiento ni sistema de depuración. Sin embargo, existe un proyecto aprobado por la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento para la construcción de una EDAR que preste servicio a los núcleos de Caños de Meca y El Palmar (este último ubicado en término municipal de Vejer de la Frontera), sobre terrenos ya adquiridos para tal fin situados en el entorno de San Ambrosio. No resulta necesario por tanto, su adscripción a ningún sector para la obtención de estos suelos. Dicha EDAR se encuentra pendiente de ejecución por parte de las administraciones correspondientes.

No obstante, estos SSGG se mantienen como adscritos, en la proporción resultante del desarrollo del sector industrial "La Oliva", a los sectores correspondientes a efectos de "cargas" urbanísticas que irán destinadas a la mejora del resto de Sistemas Generales del municipio.

Del mismo modo, en el caso de los SSGG que en la programación recogida en el Plan General vigente se encuentran adscritos al suelo Urbanizable del segundo cuatrienio y para los que han adoptado métodos alternativos para la obtención de los terrenos ante la falta de desarrollo de los sectores correspondientes, como es el caso de los SG Viarios denominados SGRV-3-CM "Los Caños-Zahora", SGRV-4-CM "Curva Venta El Capi", SGRV-5-CM "Acceso al Camping Caños de Meca" y SGRV-6-CM "Acceso Norte a Zahora", los cuales han sido obtenidos y ejecutados por la Junta de Andalucía, se mantienen como adscritos a los sectores correspondientes a efectos de "cargas" urbanísticas que irán igualmente destinadas a la mejora del resto de Sistemas Generales del municipio. Los SSGG viarios no obtenidos, como es el caso del denominado SGRV-2-CM "Variante a Caños de Meca", se mantienen como adscritos a los mismos sectores según contempla el PGOU vigente.

Primer período: 2018-2026

La determinación de los sectores y sistemas generales a incluir en este primer período viene motivada fundamentalmente por los siguientes aspectos:

- El grado de desarrollo de los sectores, dando preferencia a aquellos sectores más desarrollados frente a los que aún no han iniciado los trámites correspondientes, incumpliendo los plazos establecidos para ello.

- La relevancia de los sectores para la consecución del modelo de ciudad a conseguir según las previsiones del PGOU, dándole prioridad a los sectores que presentan mayores garantías de ejecución.

Como se justifica en el apartado correspondiente del presente documento, los límites máximos de crecimiento establecidos por la Norma 45 del POTA no se encuentran agotados en este primer período, quedando margen para nuevos desarrollos turísticos que, aprovechando la demanda de suelo turístico originada en el municipio, principalmente en algunos núcleos, contribuyan a alcanzar la diversidad y equilibrio necesarios en el modelo contemplado por el Plan General vigente.

De este modo, el **primer período, comprendido entre los años 2018 y 2026**, quedaría conformado por los siguientes sectores:



El suelo Urbanizable No Sectorizado del municipio está compuesto por un único ámbito denominado SNUS-ZH-Zahora. Dicho ámbito queda fuera de la programación propuesta en base a lo establecido en el Plan General vigente y en el art. 12 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA donde, en relación a su desarrollo, se recoge que "dada la especificidad de los usos previstos, su sectorización podrá producirse en cualquier momento independientemente del grado de ejecución de los restantes suelos urbanizables del municipio. El suelo podrá desarrollarse mediante uno o varios planes de sectorización".

1.6. LAS ÁREAS DE REPARTO

Se mantienen las Áreas de Reparto y sus parámetros globales establecidas en el Plan General vigente y tras la Modificación Puntual del PGOU "Zona Hotelera en Los Caños", reajustándolas a la situación de desarrollo actual y asignándole una nueva denominación.

Cabe resaltar que en el momento de redacción del PGOU vigente y conforme a la legislación urbanística anterior, las áreas de reparto debían quedar encuadradas dentro del mismo cuatrienio, por lo que únicamente existían dos Áreas de Reparto, compuesta cada una de ellas por los sectores cuyo planeamiento de desarrollo debía aprobarse en un mismo cuatrienio además de los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos para su gestión.

La regulación de la LOUA en materia de Áreas de Reparto en el Suelo Urbanizable ha incorporado importantes novedades, deduciéndose de lo recogido en su art. 58 lo siguiente:

- A diferencia del régimen anterior, en el que en el suelo urbanizable sectorizado se delimitaban dos áreas de reparto, una para los sectores del primer cuatrienio y otras para los del segundo cuatrienio, la LOUA posibilita que el Área de Reparto sea única para todo este suelo o coexistan más de una, con independencia de la adscripción de los sectores a efectos de programación.
- Que la diferenciación entresuelo urbanizable ordenado y sectorizado no tiene incidencia en la adscripción de las áreas de reparto, pudiendo coexistir en una misma área de reparto sectores de ambas categorías.

De este modo, se contemplan tres áreas de reparto, una correspondiente con la denominada actualmente como SUP-1, otra correspondiente con la actual SUP-2 y una tercera coincidente con el sector SUS-CM5:

Área Reparto SUS-1

SECTOR	SUP. SECTOR (m²)	SUP. S.G. ADSCRITOS (m²)	SUP. TOTAL (m²)	ÁREA REPARTO	DESARROLLO
SUO-B4 "LA BREÑA"	196.000	44.934	244.934	AR-SUS-1	PP. AD.
SUO-BZ1 "SUERTE DEL CACHÓN"	30.800	3.136	33.936	AR-SUS-2	PP. AD.
SUO-Z2 "EL PRADILLO"	37.093	7.570	44.663	AR-SUS-1	PP. AD.
SUS-CM2 "EL CAMALEÓN"	180.822	17.417	198.239	AR-SUS-2	PP. AP.

Segundo periodo: 2026-2034

Se programan para el segundo periodo todos aquellos sectores contemplados en el Plan Gneeral vigente que no hayan sido incluidos en el primer período.

Se trata de Sectores para los que no se ha iniciado ningún trámite para su desarrollo y se reprograman a un mayor plazo temporal. Esto no quiere decir que no aportan al modelo pues, aunque en menor medida que los incluidos en el primer periodo, vendrán a completar a trama urbana del municipio, si bien su situación actual retrasará su puesta en carga.

De este modo, el **segundo periodo, comprendido entre los años 2026 y 2034**, quedaría conformado por los siguientes sectores:

SECTOR	SUP. SECTOR (m²)	SUP. S.G. ADSCRITOS (m²)	SUP. TOTAL (m²)	ÁREA REPARTO	DESARROLLO
SUS-B2 "LA TARAYUELA"	86.500	17.156	103.656	AR-SUS-1	-
SUS-B1 "EL MOSQUITO"	175.000	20.518	195.518	AR-SUS-2	-
SUS-CM3 "TRAFALGAR"	210.645	22.358	233.003	AR-SUS-2	-
SUS-CM4 "EL FARO"	262.178	25.571	287.749	AR-SUS-2	-
SUS-CM5	300.541	-	300.541	AR-SUS-3	-



1.7. INCIDENCIA SOBRE EL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL PLAN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.7.1. Incidencia sobre el Estudio Económico-Financiero del Plan

La Modificación propuesta consiste únicamente en la reordenación temporal del Suelo Urbanizable clasificado por el planeamiento general vigente, manteniendo las áreas de Reparto y sus determinaciones contempladas en dicho planeamiento general.

En este sentido, cabe destacar lo expuesto en apartados anteriores en relación a los SSGG adscritos al Suelo Urbanizable sobre los que, ante la falta de desarrollo de los suelos correspondientes, se han adoptado medidas alternativas para la obtención de los terrenos respecto a las contempladas en el PGOU (incluso en emplazamientos distintos a los previstos inicialmente por el Plan General tal como ha quedado justificado anteriormente), llegando incluso, en algunos casos, a su completa ejecución por parte de organismos oficiales. No obstante, estos SSGG "se mantienen como adscritos" a los sectores correspondientes que aún no han completado su ejecución a modo de "cargas" urbanísticas que irán destinadas a la mejora del resto de Sistemas Generales del municipio.

El estudio Económico-Financiero del Plan General no sufre por tanto variación alguna con motivo de la presente Modificación.

1.7.2. Informe de Sostenibilidad Económica

La Modificación propuesta consiste únicamente en la reordenación temporal del Suelo Urbanizable clasificado por el planeamiento general vigente manteniendo el modelo previsto, así como los sectores y sus determinaciones contempladas en dicho planeamiento general (a excepción evidentemente de su programación).

No resulta por tanto necesario contemplar la implantación de nuevas infraestructuras para la prestación de nuevos servicios surgidos como consecuencia de la presente Modificación, no suponiendo por tanto impacto sobre las Haciendas de la Administración Pública responsable de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y prestación de los servicios.

APROVECHAMIENTO MEDIO		0,391782 UA/m ²	
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			
SECTOR	COEF. ZONAL	COEF. USO Y TIPOLOGÍA	
SUS-B2	1,00	UAD 1,30 UAS 1,30 XAS 1,25 T 1,30 CO 1,30	COH 1,30 LC 1,30 I 1,00 G-BR 0,25 G 0,70
SUO-B4	1,25	VP Plurif. 0,453 VP Unif. 0,50 M 1,10 A 1,20	
SUO-Z2	1,10		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS			
SGIN-2-Z: COLECTOR Y EDAR EN ZAHARA		30.000 m ²	
SGIN-3-CM: COLECTOR Y EDAR EN CAÑOS DE MECA		40.000 m ²	

Área Reparto SUS-2

APROVECHAMIENTO MEDIO		0,2736 UA/m ²	
SECTOR	COEF. ZONAL	COEF. USO Y TIPOLOGÍA	
SUS-B1	0,90	UAD 1,30	COH 1,30
SUO-Z1	0,85	UAS 1,20	LC 1,30
SUS-CM2	1,00	XAS 1,25	I 1,00
SUS-CM3	1,05	T 1,30	G-BR 0,25
SUS-CM4	1,05	CO 1,30	G 0,70
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS			
SGRV-2-CM: VARIANTE A CAÑOS DE MECA		74.000 m ²	
SGRV-3-CM: LOS CAÑOS-ZAHORA		4.000 m ²	
SGRV-4-CM: CURVA VENTA EL CAPI		3.000 m ²	
SGRV-5-CM: ACCESO AL CAMPING CAÑOS DE MECA		4.000 m ²	
SGRV-6-CM: ACCESO NORTE A ZAHORA		4.000 m ²	

Área Reparto SUS-3

APROVECHAMIENTO MEDIO		0,15 UA/m ²	
SECTOR	COEF. ZONAL	COEF. USO Y TIPOLOGÍA	
SUS-CM5	1,00		1,00

Tal como ha quedado recogido en apartados anteriores, los Sistemas Generales para los que se han previsto otros medios alternativos para su obtención ante la falta de desarrollo de los sectores correspondientes, se mantienen como adscritos a los mismos sectores a efectos de "cargas" urbanísticas que irán destinadas a la mejora del resto de Sistemas Generales del municipio. Aquellos SSGG no obtenidos, se mantienen como adscritos a los mismos sectores según contempla el PGOU vigente.



Por el contrario, teniendo en cuenta lo recogido anteriormente sobre los SSGG adscritos al Suelo Urbanizable para los que se han adoptado métodos alternativos para su obtención y la propuesta de "mantenerlos como adscritos" a los sectores correspondientes que aún no hayan completado su ejecución a modo de "cargas" urbanísticas que irán destinadas a la mejora del resto de Sistemas Generales del municipio, redunda en el beneficio de las arcas públicas.

Se desprende por tanto la viabilidad desde el punto de vista de la Sostenibilidad Económica del Ayuntamiento en relación a la presente Modificación.

1.8. INCIDENCIA SOBRE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN

La Modificación propuesta consiste únicamente en la reordenación temporal del Suelo Urbanizable clasificado por el planeamiento general vigente manteniendo el modelo previsto, así como los sectores y sus determinaciones contempladas en dicho planeamiento general (a excepción evidentemente de su programación), no incidiendo sobre las Normas Urbanísticas recogidas en el Plan.

1.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA 45 DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA)

Conforme a lo establecido en el punto "d" del apartado 3.A) "Reglas para el cómputo temporal de los crecimientos" del Capítulo III de la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, de 7 de julio, en relación a la Incidencia Territorial de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico General y la Adecuación de los mismos a la Planificación Territorial:

En el supuesto de que se revise o modifique la programación del planeamiento general, teniendo en cuenta la consideración de determinación estructural de la misma, se efectuará el cálculo del crecimiento respetando las mismas reglas establecidas para el Plan General o su revisión total.

Para justificar el cumplimiento de la Norma 45 del POTA, en relación los crecimientos urbanísticos derivados del presente documento, se han tomado como referencia los criterios establecidos en la Instrucción 1/2014 referida.

La Norma 45 del POTA establece, en su apartado 4.a), que con carácter general no se admitirán crecimientos que "supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años".

En este sentido, y tal como se ha detallado anteriormente, se propone un re-programación del PGOU vigente estructurada en dos periodos consecutivos de ocho años cada uno, contados a partir de la aprobación del presente documento de Modificación, comprobando para cada uno de ellos el cumplimiento de los parámetros máximos establecidos en dicha Norma.

1.9.1. Determinación de la población base de cálculo (población existente) y crecimiento poblacional máximo

A los efectos de justificar el cumplimiento del máximo crecimiento poblacional derivado de la presente Modificación respecto a lo establecido por la Norma 45 del POTA, se ha tomado como población existente para la base de cálculo la recogida en el último Padrón de fecha 1 de Enero de 2017, que es de **22.548 habitantes**.

Tomando como base el parámetro referido, y teniendo en cuenta la limitación del 30% respecto a la base establecido por la Norma 45, obtenemos un **crecimiento poblacional máximo permitido de 6.764 habitantes** en los primeros ocho años.

1.9.2. Determinación de la superficie base de cálculo (suelo urbano actual) y crecimiento superficial máximo

La superficie base para el cálculo del crecimiento superficial es la suma de la superficie de Suelo Urbano Consolidado y la del Suelo Urbano No Consolidado. En este sentido, la superficie de Suelo Urbano quedará integrada por aquellos terrenos clasificados como tal por el Plan General vigente o que hayan adquirido dicha clasificación por desarrollo del mismo. De esta forma, y conforme a medición cartográfica realizada por los Servicios Técnicos municipales, se adoptan los siguientes valores:

- Suelo Urbano (Consolidado + No Consolidado) delimitado por el PGOU vigente= 2.498.296,30 m²

- Suelo Urbano por desarrollo del planeamiento general vigente (SUS-B3 "La Oliva")= 271.196,00 m²

- **Superficie total de Suelo Urbano (Consolidado + No Consolidado) = 2.769.492,30 m²**



por los cuales se eximían del cómputo para los crecimientos establecidos en la Norma 45 del POT, a los suelos incluidos en las áreas de oportunidad y otras áreas de interés territorial.

1.9.4. Reglas generales para determinar el cómputo superficial

Conforme a lo establecido en la Instrucción 1/2014 referida anteriormente, se contemplan las siguientes pautas para determinar el cómputo superficial:

- Con carácter general, en el cómputo del crecimiento superficial se incluirán las superficies de los terrenos clasificados como Urbanizable Ordenado y/o Sectorizado, incluyendo la superficie de Sistemas Generales Incluidos y Adscritos a esta clase y categorías de suelo que tengan por objeto cubrir las necesidades del municipio.
- No se contabilizarán las superficies de los Sistemas Generales, infraestructuras y servicios que, aunque se clasifiquen como Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado, cubran demandas de carácter supramunicipal justificadas en planes o programas que así lo establezcan.
- No se computará para el crecimiento superficial aquellos ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado que se encuentren en situación legal y real de ejecución, por tener aprobada definitivamente la ordenación detallada y aprobado e inscrito en el registro de la propiedad el correspondiente instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.
- En aplicación de lo establecido en la Disposición adicional segunda del Decreto 11/2008, no se computará para el crecimiento superficial los terrenos que se propongan clasificar como Suelo Urbanizable Ordenado y/o Sectorizado con uso global industrial.
- Deberán tenerse en consideración las excepciones para el cómputo del crecimiento superficial que expresamente se determinen en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o en las Declaraciones del Consejo de Gobierno que así lo establezcan (actuaciones de interés autonómico, campos de golf de interés turístico, etc.).

En el supuesto de actuaciones previstas en los planes subregionales aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del POT, las excepciones vendrán determinadas por la valoración que se lleve a cabo en el informe de incidencia territorial del alcance supramunicipal de dichas actuaciones.

Tomando como base el parámetro referido, y teniendo en cuenta la limitación del 40% respecto a la base establecido por la Norma 45, obtenemos un **crecimiento superficial máximo permitido de 1.107.796,92 m²** en los primeros ocho años.

1.9.3. Reglas generales para determinar el cómputo poblacional

Conforme a lo establecido en la Instrucción 1/2014 referida anteriormente, se contemplan las siguientes pautas para determinar el cómputo poblacional:

- Con carácter general, se contabilizarán los crecimientos poblacionales de los ámbitos del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, descontando el correspondiente a las viviendas existentes (construidas y terminadas), conforme a la ordenación establecidas por el Plan.
- Para el cálculo del incremento poblacional se multiplicará el número de viviendas propuestas por el índice de 2,4 habitantes/vivienda, en aplicación de lo establecido por el artículo único de la Orden de 29 de septiembre de 2008.
- No se computará para el crecimiento poblacional aquellos ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado que se encuentren en situación legal y real de ejecución, por tener aprobada definitivamente la ordenación detallada y aprobado e inscrito en el registro de la propiedad el correspondiente instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.
- Deberán tenerse en consideración las excepciones para el cómputo del crecimiento poblacional que expresamente se determinen en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o en las Declaraciones del Consejo de Gobierno que así lo establezcan (actuaciones de interés autonómico, campos de golf de interés turístico, etc.).

En el supuesto de actuaciones previstas en los planes subregionales aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del POT, las excepciones vendrán determinadas por la valoración que se lleve a cabo en el informe de incidencia territorial del alcance supramunicipal de dichas actuaciones.

*En la Modificación que nos ocupa, si se han computado los sectores incluidos en Áreas de Oportunidad reconocidas por el planeamiento subregional, a la vista de la Sentencia del TSJA de junio de 2014, que declara nulos determinados artículos del POT de la Janda

*En la Modificación que nos ocupa, si se han computado los sectores incluidos en Áreas de Oportunidad reconocidas por el planeamiento subregional, a la vista de la Sentencia del TSJA de junio de 2014, que declara nullos determinados artículos del POT de la Janda por los cuales se eximían del cómputo para los crecimientos establecidos en la Norma 45 del POT, a los suelos incluidos en las áreas de oportunidad y otras áreas de interés territorial.

1.9.5. Comprobación del cumplimiento de las limitaciones establecidas por la Norma 45 en la propuesta de re-programación

Período 1: 2018-2026

SECTOR	SUP. SECTOR (m²)	SUP. SSGG ADSCRITOS (m²)	SUP. TOTAL (m²)	Nº VIV.	DESARROLLO
SUO-B4 "LA BREÑA"	196.000	44.934	240.934	430	PP. AD.
SUO-BZ1 "SUERTE DEL CACHÓN"	30.800	3.136	33.936	75	PP. AD. / INSCRITO
SUO-Z2 "EL PRADILLO"	37.093	7.570	44.663	105	PP. AD.
SUS-CM2 "EL CAMALEÓN"	180.822	17.417	198.239	290	PP. AP.
TOTAL	444.715	73.057	517.772	825	-

Del crecimiento superficial total contemplado para el Período 1, el SUO-BZ1 "Suerte del Cachón" no computaría por encontrarse en situación legal y real de ejecución, al tener aprobada definitivamente la ordenación detallada y aprobado e inscrito el proyecto de reparcelación, por lo que la **superficie total a computar para el cálculo del crecimiento superficial, una vez descontada la superficie correspondiente a dicho sector y a los SSGG adscritos al mismo ascendería a 483.836 m², muy por debajo del límite máximo de crecimiento superficial permitido, establecido en 1.107.796,92 m², tal como quedó justificado anteriormente.**

En relación al crecimiento poblacional, y por los mismos motivos que los expuestos anteriormente, el SUO-BZ1 "Suerte del Cachón" quedaría excluido del cómputo global, por lo que el **número de viviendas computables para el cálculo del crecimiento poblacional, una vez descontadas las viviendas pertenecientes a dicho sector ascenderían a 750 viviendas, que una vez aplicado el parámetro de 2,4 habitantes/vivienda establecido por la Orden 29 de septiembre de 2008, equivalen a 1.800 habitantes, muy por debajo del límite máximo de crecimiento poblacional permitido, establecido en 6.764 habitantes, tal como quedó justificado anteriormente.**

El cumplimiento de las limitaciones de crecimiento establecidas por la Norma 45 para este Período 1 se resume en el siguiente cuadro:

MÁXIMO CRECIMIENTO SUPERFICIAL PERMITIDO (40% S. URBANO ACTUAL) COMPUTABLE SUS Y SUO (INC. SSGG)	1.107.796,92 m²	MÁXIMO CRECIMIENTO POBLACIONAL PERMITIDO (30% POBLACIÓN ACTUAL) N° TOTAL COMPUTABLE DE HABITANTES NUEVOS EN SUS Y SUO	6.764 Habitantes
DIFERENCIA	(-623.960,92 m²)	DIFERENCIA	(- 4.964 Habitantes)

Como puede observarse, con la nueva propuesta de programación del Suelo Urbanizable para el Período 1 (2018-2026) se cumple con las limitaciones de crecimiento establecidas por la Norma 45 del POT, quedando margen de crecimiento tanto en superficie como en población.

Período 2: 2026-2034

SECTOR	SUP. SECTOR (m²)	SUP. SSGG ADSCRITOS (m²)	SUP. TOTAL (m²)	Nº VIV.	DESARROLLO
SUS-B2 "LA TARAYUELA"	86.500	17.156	103.656	381	-
SUS-B1 "EL MOSQUITO"	175.000	20.518	195.518	306	-
SUS-CM3 "TRAFALGAR"	210.645	22.358	233.003	340*	-
SUS-CM4 "EL FARO"	262.178	25.571	287.749	420	-
SUS-CM5	300.541	-	300.541	-	-
TOTAL	1.034.864	85.603	1.120.467	1.447	-

El segundo período recoge el Suelo Urbanizable no incluido en el período 1 por los motivos expuestos, quedando no obstante las determinaciones establecidas para este segundo período, condicionadas al cumplimiento de las previsiones fijadas para el primer período.

En este sentido, para la justificación del cumplimiento de las limitaciones de crecimiento de este segundo período, se ha partido de la hipótesis del cumplimiento de todos los objetivos fijados para el Período 1, considerando los incrementos superficiales y poblacionales derivados del desarrollo de los sectores incluidos en el mismo.

De este modo, la superficie base de cálculo sería la suma de la superficie de Suelo Urbano actual y la de los Sectores adscritos al primer período que, se suponen, estarían completamente desarrollados para este segundo período e incorporados al Suelo Urbano:

- Superficie total actual de Suelo Urbano (Consolidado + No Consolidado) = 2.769.492,30 m²
- Superficie total de Sectores y SSGG incorporados al Suelo Urbano por desarrollo del planeamiento en el primer período: 517.772 m².





DIFERENCIA	(-194.438,72 m ²)	DIFERENCIA	(-3.831 Habitantes)
------------	-------------------------------	------------	---------------------

Como puede observarse, con la nueva propuesta de programación del Suelo Urbanizable para el Período 2 (2026-2034) se cumple con las limitaciones de crecimiento establecidas por la Norma 45 de POT, quedando margen de crecimiento tanto en superficie como en población.

1.9.5.1 Cumplimiento del Suelo Urbanizable No Sectorizado en relación a las limitaciones establecidas por la Norma 45

El suelo Urbanizable No Sectorizado del municipio está compuesto por un único ámbito denominado SNUS-ZH-Zahora. Dicho ámbito queda fuera de la programación propuesta en base a lo establecido en el Plan General vigente y en el art. 12 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA donde, en relación a su desarrollo, se recoge que "dada la especificidad de los usos previstos, su sectorización podrá producirse en cualquier momento independientemente del grado de ejecución de los restantes suelos urbanizables del municipio. El suelo podrá desarrollarse mediante uno o varios planes de sectorización".

En este sentido, tal como ha quedado justificado anteriormente, en ambos periodos previstos en la nueva programación propuesta queda cierto margen de crecimiento tanto en superficie como en población en relación a los límites máximos establecidos en la Norma 45 del POT. Teniendo en cuenta que la superficie del ámbito SNUS-ZH-Zahora asciende a 652.248 m² y que los márgenes de crecimiento superficial en el primer y segundo periodo son de 623.960,92 m² y 194.438,72 m² (cabe recordar que se trata de un ámbito de uso terciario, por lo que no computaría a efectos de población), tendría cabida su sectorización parcial en ambos periodos hasta completar la totalidad del ámbito, respetando las limitaciones establecidas en la citada Norma.

1.10. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y MINIMIZACIÓN DE LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN. PLAN DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO.

Del análisis de valoración de los impactos realizados en el capítulo 6 del Documento Ambiental Estratégico redactado al efecto de la presente Modificación, se extrae que las actuaciones sobrevenidas de la Modificación no tienen efectos significativos de carácter negativo sobre el medio, resultando los impactos asociados a las determinaciones normativas nulos o compatibles. Por ello, no resulta necesario incluir medidas correctoras en el presente documento de Modificación.

- Superficie base total de Suelo Urbano = 3.287.264,30 m²

Tomando como base el parámetro referido, y teniendo en cuenta la limitación del 40% respecto a la base establecido por la Norma 45, obtenemos un **crecimiento superficial máximo permitido de 1.314.905,72 m²** para este segundo periodo de ocho años.

Del mismo modo, la base de cálculo para el crecimiento poblacional sería la suma de la población actual y la correspondiente a los Sectores adscritos al primer periodo que, se suponen, estarían completamente desarrollados para este segundo periodo e incorporados al Suelo Urbano:

- Población actual s/ Padrón 1 Enero 2017 = 22.548 Habitantes
- Población total derivada del desarrollo de Sectores incluidos en el primer periodo: 1.800 habitantes.
- **Población total base = 24.348 habitantes**

Tomando como base el parámetro referido, y teniendo en cuenta la limitación del 30% respecto a la base establecido por la Norma 45, obtenemos un **crecimiento poblacional máximo permitido de 7.304 habitantes** para este segundo periodo de ocho años.

Una vez establecidos los parámetros de base para el cálculo, se procede a justificar el cumplimiento de las limitaciones en este segundo periodo:

La **superficie total a computar para el cálculo del crecimiento superficial**, en este segundo periodo ascendería a **1.120.467 m², inferior al límite máximo de crecimiento superficial permitido, establecido en 1.314.905,72 m²**, tal como ha quedado justificado anteriormente.

En relación al crecimiento poblacional, el número de viviendas computables para el cálculo del crecimiento poblacional, en este segundo periodo ascenderían a 1.447 viviendas, que una vez aplicado el parámetro de 2,4 habitantes/vivienda establecido por la Orden 29 de septiembre de 2008, equivalen a **3.473 habitantes, muy por debajo del límite máximo de crecimiento poblacional permitido, establecido en 7.304 habitantes**, tal como quedó justificado anteriormente.

El cumplimiento de las limitaciones de crecimiento establecidas por la Norma 45 para este Período 2 se resume en el siguiente cuadro:

MÁXIMO CRECIMIENTO SUPERFICIAL PERMITIDO (40% S. URBANO ACTUAL)	1.314.905,72 m ²	MÁXIMO CRECIMIENTO POBLACIONAL PERMITIDO (30% POBLACIÓN ACTUAL)	7.304 Habitantes
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE SUS Y SUO (INCLUIDOS SSGG)	1.120.467,00 m ²	Nº TOTAL COMPUTABLE DE HABITANTES NUEVOS EN SUS Y SUO	3.473 Habitantes



En este sentido es preciso recalcar una vez más que la Modificación propuesta no supone la previsión de actuación urbanística alguna y no supone cambios en los usos del suelo definidos por el PGOU vigente sino tan sólo una reprogramación de la ejecución de los sectores de suelo urbanizable clasificados por el Plan.

No obstante, cabe reseñar que la ejecución de los sectores de suelo urbanizable estará sujeta a la tramitación de los correspondientes planes de desarrollo. Dado que el PGOU vigente de Barbate no dispone de Estudio de Impacto Ambiental, por encontrarse sujeto en el momento de su tramitación a las excepciones de la ley de Protección ambiental de 1994, los instrumentos de desarrollo que se tramiten deberán someterse al trámite de evaluación ambiental estratégica, tal como se recoge en el artículo 40. 3 c) de la Ley GICA. En ellos se deberán contemplar las medidas correctoras necesarias destinadas a reducir aún más los efectos ambientales, además de aportar criterios de prevención ambiental, sostenibilidad y que ayuden a paliar el cambio climático.

Dado que la valoración de los efectos de la modificación sobre el medio ambiente ha concluido que la misma no tendrá efectos negativos y, por tanto, no se incluyen medidas correctoras distintas a las ya reflejadas en el documento urbanístico, las medidas de evaluación y control se basarán en la redacción de un informe de seguimiento, en el que se deberán contemplar:

- a) La descripción de las medidas de seguimiento y controles a realizar, que deberán establecerse de acuerdo con los principios de sostenibilidad y los objetivos marcados.
- b) Indicadores de seguimiento.
Nº de planes parciales tramitados.
Nº de estudios ambientales estratégicos tramitados.
- c) Administraciones implicadas en el seguimiento ambiental.
- d) Definición de los diferentes informes a emitir y su periodicidad.

1.11. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Al amparo de lo establecido en el art. 27.2 de la LOUA, en el Acuerdo de Aprobación Inicial se suspenderá el otorgamiento de licencias urbanísticas para el desarrollo de aquellos los sectores de

Suelo Urbanizable incluidos en el segundo período de la re-programación recogida en el presente documento de Modificación por un período máximo de dos años.

Esta suspensión se extinguirá, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación.



2. PLANOS



3. RESUMEN EJECUTIVO

3. RESUMEN EJECUTIVO

3.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO GENERAL

El municipio de Barbate cuenta con Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por acuerdo de la, por entonces, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha 30 de enero de 2003 (con objeto de dar cumplimiento a la Sentencia de la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSA de 11 de abril de 2001). No obstante, dicho planeamiento general viene siendo de aplicación parcial desde el año 1995.

Con fecha 16 de octubre de 2008, se aprueba inicialmente el documento de Revisión del Plan General, cuya tramitación había comenzado en el año 2004 con la aprobación del documento de Avance.

Posteriormente, con fecha 10 de febrero de 2009, se aprueba por el Ayuntamiento Pleno el documento de Adaptación Parcial a la LOUA.



La tramitación de la Revisión del Plan General se extendió hasta junio de 2017, cuando finalmente se produce la caducidad de un documento que había sido aprobado provisionalmente por cuarta vez en abril de 2015.

Como consecuencia, y tras más de 13 años de tramitación de una Revisión de Plan General que finalmente ha quedado sin efecto, nos encontramos en una situación urbanística en la que el planeamiento general vigente del municipio resulta ser un documento aprobado definitivamente hace más de 15 años, siendo no obstante de aplicación parcial desde hace más de 22 años, complementado por un documento de Adaptación Parcial aprobado desde hace más de 9 años y en un marco de provisionalidad derivada de la fallida previsión de la entrada en vigor de un nuevo Plan General que sustituyera sus determinaciones.

3.2. EL SUELO URBANIZABLE EN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y SU DESARROLLO

El Suelo Urbanizable contemplado inicialmente por el Plan General vigente estaba compuesto por los siguientes ámbitos:

Núcleo de Barbate

ÁMBITO	CATEGORÍA	USO
SUS-B2 "La Tarayuela"	Sectorizado	Residencial
SUS-B3 "La Oliva"	Sectorizado	Industrial
SUS-B4 "La Breña"	Sectorizado	Residencial
SUS-B1 "El Mosquito"	Sectorizado	Residencial

Núcleo de Zahara de los Atunes

ÁMBITO	CATEGORÍA	USO
SUS-Z1 "Suerte del Cachón"	Sectorizado	Residencial
SUS-Z2 "El Pradillo"	Sectorizado	Residencial

Núcleo de Caños de Meca

ÁMBITO	CATEGORÍA	USO
SUS-CM2 "El Camaleón"	Sectorizado	Residencial
SUS-CM3 "Trafalgar"	Sectorizado	Residencial
SUS-CM4 "El Faro"	Sectorizado	Residencial
SUNS-ZH "Zahora"	No Sectorizado	Turístico

Las previsiones del Plan General vigente sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos, tal como se recoge en el art. 6.1.2. "Programación y marco temporal" de las Normas Urbanísticas.

De este modo, en el **primer cuatrienio** se incluyen los sectores SUS-B2 "La Tarayuela", SUS-B3 "La Oliva", SUS-B4 "La Breña" y SUS-Z2 "El Pradillo", adscritos al **Área de Reparto denominada SUP-1**, mientras que en el **segundo cuatrienio** se incluyen los sectores SUS-B1 "El Mosquito", SUS-Z1 "Suerte del Cachón", SUS-CM2 "El Camaleón", SUS-CM3 "Trafalgar" y SUS-CM4 "El Faro", adscritos al **Área de Reparto denominada SUP-2**. El ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado denominado SUNS-ZH-Zahora quedaba fuera de esta programación.

Pero las previsiones de programación establecidas en el planeamiento general vigente han quedado completamente desfasadas, siendo las circunstancias socio-económicas actuales muy diferentes a las que en su momento sirvieron de base para el análisis y diagnóstico en la redacción del PGOU y pudiéndose comprobar que el desarrollo del Plan General no ha sido el esperado.

El propio documento de Adaptación Parcial reconoce este desfase, estableciendo unas nuevas previsiones generales de programación del Suelo Urbanizable, consistentes en un único cuatrienio que incluye todos aquellos sectores no desarrollados. No obstante, el mismo documento recoge que estas previsiones se realizan teniendo en cuenta que, al estar en ese momento tramitándose la Revisión del Plan General, se preveía que dicho documento de Adaptación Parcial tuviera una vigencia limitada, siendo sustituido a corto plazo (junto con el Plan General del 2003) por el nuevo documento de Revisión de Plan General que se estaba tramitando una vez aprobado éste, que contendría a su vez unas nuevas determinaciones relativas a la programación que sustituirían a las recogidas en el documento de Adaptación Parcial (algo que no se llegó a culminar como se refleja en el siguiente apartado).

Con fecha 30 de julio de 2010, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, aprueba un Modificación Puntual que clasificaba un nuevo sector de Suelo Urbanizable de uso turístico en el núcleo Caños de Meca, denominado SUS-CM5. En relación a este sector, cabe destacar que la aprobación en mayo de 2015 del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, imposibilitaba su ejecución, al quedar incluido en una zona protegida por éste y resultar incompatible con dicha protección. No obstante, en septiembre de 2017 el TSJA procede a la anulación de dicho Plan de Protección, si bien la posibilidad de desarrollo de dicho sector se antoja



muy espinosa en cualquier caso, debido a sus condicionantes medioambientales y a los antecedentes descritos.

De la totalidad del Suelo Urbanizable descrito, únicamente el Sector de Uso Industrial denominado SUS-3 "La Oliva" ha culminado su ejecución, pasando a formar parte del Suelo Urbano del municipio, habiéndose culminado también los SSGG adscritos al mismo (SGRV-7-B "Nuevo Acceso a Barbate" y parte dle SG-IN-2Z/3CM "Colector y EDAR en Zahara y en Caños"). Del resto de sectores, tan sólo algunos han iniciado su desarrollo, no culminando sin embargo su ejecución ninguno de ellos.

3.2.1. El Suelo Urbanizable Sectorizado/Ordenado

Teniendo en cuenta lo anterior, y que el ámbito de SUNS-ZH "Zahora" no ha iniciado su desarrollo, la situación actual del Suelo Urbanizable Sectorizado/Ordenado contemplado por el Plan General vigente y los Sistemas Generales adscritos al mismo es la siguiente:

Área Reparto SUP-1

APROVECHAMIENTO MEDIO		0,391782 UA/m ²	
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			
SECTOR	COEF. ZONAL	DESARROLLO	COEF. USO Y TIPOLOGÍA
SUS-B2 "La Tarayuela"	1,00	-	UAD 1,30 UAS 1,30 COH 1,30 LC 1,30
SUO-B4 "La Breña"	1,25	PP. A.D.	VP Plurif. 0,453 VP Unif. 0,50 I 1,00 XAS 1,25
SUO-Z2 "El Pradillo"	1,10	PP. A.D.	T 1,30 G-BR 0,25 G 0,70 CO 1,30

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

SGIN-2-Z: COLECTOR Y EDAR EN ZAHARA	30.000 m ²
SGIN-3-CM: COLECTOR Y EDAR EN CAÑOS DE MECA	40.000 m ²

Área Reparto SUP-2

APROVECHAMIENTO MEDIO		0,2736 UA/m ²	
SECTOR	COEF. ZONAL	DESARROLLO	COEF. USO Y TIPOLOGÍA
SUS-B1 "El Mosquito"	0,90	-	UAD 1,30 UAS 1,20 COH 1,30 LC 1,30
SUO-Z1 "Fuente del Cachón"	0,85	PP. A.D. PR Inscrito	VP Plurif. 0,453 VP Unif. 0,50 I 1,00
SUS-CM2 "El Camaleón"	1,00	PP. AP.	G-BR 0,25 G 0,70
SUS-CM3 "Trafalgar"	1,05	-	CO 1,30
SUS-CM4 "El Faro"	1,05	-	

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		0,15 UA/m ²	
SGRV-2-CM: VARIANTE A CAÑOS DE MECA	74.000 m ²		
SGRV-3-CM: LOS CAÑOS-ZAHORA	4.000 m ²		
SGRV-4-CM: CURVA VENTA EL CAPI	3.000 m ²		
SGRV-5-CM: ACCESO AL CAMPING CAÑOS DE MECA	4.000 m ²		
SGRV-6-CM: ACCESO NORTE A ZAHORA	4.000 m ²		

Área Reparto SUS-3

APROVECHAMIENTO MEDIO		0,15 UA/m ²	
SECTOR	COEF. ZONAL	DESARROLLO	COEF. USO Y TIPOLOGÍA
SUS-CM5	1,00	-	1,00

En cuanto a los Sistemas Generales adscritos a los distintos sectores que no se han desarrollado en su totalidad, cabe reseñar lo siguiente:

- Los SSGG de carácter preferente, como los colectores y EDAR en Zahara y en Caños de Meca, que en la programación recogida en el Plan General vigente se encuentran adscritos al suelo Urbanizable del primer cuatrienio, no se han ejecutado debido, entre otros motivos, a la falta de desarrollo de los suelos correspondientes y a la alteración de las previsiones para sus respectivas implantaciones debido a diversos condicionantes. Por ello, y dado que son considerados de gran interés para la población y para el cumplimiento de los objetivos de la ciudad planificada, se han previsto otros medios alternativos para satisfacer la demanda generada en otros emplazamientos distintos a los contemplados por el Plan General vigente:

* En el caso del núcleo de Zahara, las aguas residuales se depuran actualmente en la EDAR de Barbate, donde son conducidas por impulsión mediante una colector que recorre longitudinalmente la zona costera entre ambos núcleos. Dicha EDAR se encuentra muy próxima al límite de la capacidad de diseño inicial, por lo que se encuentra prevista la construcción de una nueva EDAR que preste servicio a ambos núcleos sobre terrenos públicos ya obtenidos y designados para tal fin, ubicados en una zona próxima al Retín.

* El núcleo de Caños de Meca no cuenta actualmente con red de saneamiento ni sistema de depuración. Sin embargo, existe un proyecto aprobado por la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento para la construcción de una EDAR que preste servicio a los núcleos de Caños de Meca y El Palmar (este último ubicado en término municipal de Vejer de la Frontera), sobre terrenos ya adquiridos para tal fin situados en el entorno de San Ambrosio. Dicha EDAR se encuentra pendiente de ejecución por parte de las administraciones correspondientes.

- El resto de SGGG adscritos previstos en el Plan General vigente corresponden a viario, encontrándose adscritos al suelo Urbanizable del segundo cuatrienio. Estos son los denominados SGRV-2-CM "Variante a Caños de Meca", SGRV-3-CM "Los Caños-Zahora", SGRV-4-CM "Curva Venta El Capi", SGRV-5-CM "Acceso al Camping Caños de Meca" y SGRV-6-CM "Acceso Norte a Zahora". Para la mayoría de ellos, se han adoptado métodos alternativos para la obtención de los terrenos ante la falta de desarrollo de los sectores correspondientes, como es el caso de los denominados SGRV-3-CM "Los Caños-Zahora", SGRV-4-CM "Curva Venta El Capi", SGRV-5-CM "Acceso al Camping Caños de Meca" y SGRV-6-CM "Acceso Norte a Zahora", los cuales han sido obtenidos y ejecutados por la Junta de Andalucía. El denominado SGRV-2-CM "Variante a Caños de Meca", se encuentra pendiente de obtención y ejecución.

1.3.2. El Suelo Urbanizable No Sectorizado

El Suelo Urbanizable No Sectorizado del municipio contemplado por el planeamiento general vigente está compuesta por un único ámbito denominado SUNS-ZH-Zahora con los siguientes parámetros globales:

SUPERFICIE EDIFICABILIDAD (Orientativa)	652.248 m ²
USOS PERMITIDOS	Turístico
USOS PROHIBIDOS	Residencial e Industrial

Asimismo, en el propio Plan General vigente y en el art. 12 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA se establece, en relación a su desarrollo, que "dada la especificidad de los usos previstos, su sectorización podrá producirse en cualquier momento independientemente del grado de ejecución de los restantes suelos urbanizables del municipio. El suelo podrá desarrollarse mediante uno o varios planes de sectorización".

3.3. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Las previsiones del Plan General vigente sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos. El propio Plan General recoge, en el art. 6.1.3."Revisión del Programa" de las Normas Urbanísticas, la posibilidad de modificar la programación establecida.

Tal como ha quedado recogido anteriormente, las previsiones de programación establecidas en el planeamiento general vigente han quedado completamente desfasadas, incluidas las previstas con carácter temporal en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, siendo las circunstancias socio-económicas actuales muy diferentes a las que en su momento sirvieron de base para el análisis y diagnóstico en la redacción del PGOU, pudiéndose comprobar que el modelo de crecimiento del municipio no ha sido el esperado, basado principalmente en el desarrollo de suelos residenciales no desarrollados.

El estacionamiento del crecimiento poblacional durante la última década, la dificultad de gestión de estos suelos residenciales, con multitud de propietarios y viviendas surgidas al margen del planeamiento, y la crisis económica acaecida durante los últimos años a nivel nacional, han frenado el desarrollo residencial del municipio.

Sin embargo, el turismo se ha convertido en unos de los pilares básicos para el sostenimiento económico de gran parte de la población, habiendo venido a suplir, al menos parcialmente, la decadencia de los sectores tradicionales de la economía local.

En este sentido, con fecha 30 de julio de 2010, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, aprobó un Modificación Puntual que clasificaba un nuevo sector de Suelo Urbanizable de uso turístico en el núcleo Caños de Meca, denominado SUS-CM5. Pero la aprobación en mayo de 2015 del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, imposibilitaba su ejecución, al quedar incluido en una zona protegida por éste y resultar incompatible con dicha protección. No obstante, en septiembre de 2017 el TSJA procede a la anulación de dicho Plan de Protección, si bien la posibilidad de desarrollo de dicho sector se antoja muy espinosa en cualquier caso, debido a sus condicionantes medioambientales y a los antecedentes descritos.

Por otro lado, la Norma 45 del POTA (cuya entrada en vigor se produce con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Genaro vigente) establece, en su apartado 4.a), que con carácter general no se admitirán crecimientos que "supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del



suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años".

En relación a esta determinación, cobra especial relevancia lo establecido en la "Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial", la cual recoge, en el punto a).c. del apartado 3.A) "Reglas para el cómputo temporal de los crecimientos" del Capítulo III lo siguiente:

"En el caso de que la programación no existiera, o de la misma no pudiera deducirse que crecimientos urbanísticos están programados para los primeros ocho años, se contabilizarán como pertenecientes a ese período la totalidad de los crecimientos propuestos".

De ello se desprende que, al encontrarse la programación incluida en el Plan General vigente y en el documento de Adaptación Parcial totalmente desfasada, la totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado del municipio se considera incluido, a efectos de crecimiento, como perteneciente al período de los primeros ocho años.

Por tanto, si realizamos el cálculo en las condiciones actuales de las limitaciones de crecimientos establecidas por la Norma 45 del POTA para esos primeros ocho años se obtienen unos resultados cuyo resumen se recoge en la siguiente tabla (parámetros justificados en el apartado correspondiente):

SUP. SUELO URBANO (m ²)	POBLACIÓN ACTUAL (Habitantes)	MX CRECIMIENTO SUPERFICIAL (40% S. URBANO) (m ²)	MX CRECIMIENTO POBLACIONAL (30% POB. ACTUAL) (Habitantes)	SUELO URBANIZABLE COMPUTABLE (m ²)	POBLACIÓN CORRESPONDIENTE A S. URBANIZABLE (Habitantes)
2.769.492,30	22.548	1.107.796,9	6.764	1.604.303,00	5.273

Como puede comprobarse, la superficie del Suelo Urbanizable computable a efectos de crecimiento contemplada por el planeamiento general vigente supera los máximos establecidos por el POTA

En relación a esto, el apartado 1.E) del Capítulo I de la Instrucción 1/2014 establece:

"En los municipios no adaptados al POTA se podrán tramitar innovaciones del planeamiento y planes de sectorización siempre que los crecimientos urbanísticos que se propongan, sumados a los de aquellos perpendientes de desarrollo, no superen los parámetros de la Norma 45,

conforme a las reglas establecidas para el cómputo de dichos crecimientos en esta Instrucción"

Esto implica que en el municipio de Barbate no se pueden poner en carga los Suelos Urbanizables No Sectorizados recogidos en dicho Plan General cuyo desarrollo total o parcial contribuirían a satisfacer, al menos parcialmente, la demanda de suelo turístico existente en determinados núcleos, toda vez que ya se ha reflejado anteriormente la situación del SUS-CM-5 y que los suelos emplazados en el Suelo Urbano del núcleo de Barbate donde resultaría posible la implantación del uso turístico (mayormente como uso complementario al uso residencial) presentan unas características que no los hacen inviables para los inversores, como lo demuestra el hecho de que ninguno de ellos ha sido desarrollado. Tampoco se pueden contemplar actualmente nuevos desarrollos turísticos en un Plan totalmente desfasado y que no termina de adaptarse a las necesidades actuales del municipio.

En este sentido, y tal ha quedado reflejado anteriormente, el turismo se ha convertido en uno de los pilares básicos para el sostenimiento económico de gran parte de la población de Barbate, contribuyendo a crear riqueza y a dar soporte de empleo al municipio, el cual atraviesa una grave crisis de trabajo que le ha llevado a ser más conocido por este que por otros motivos. La impulsión de una oferta turística de calidad ayudaría además, principalmente en núcleos como Caños de Meca-Zahora, donde se emplea un ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado con vocación turística que no puede ser desarrollado actualmente, a frenar la ocupación de suelos al margen del planeamiento que tradicionalmente se ha venido llevando cabo en la misma y contribuiría a la creación de equipamientos, claramente deficitarios en la zona, propiciando al mismo tiempo el acercamiento de las infraestructuras básicas a unos ámbitos carentes de servicios mínimos.

Cabe resaltar en este punto el hecho acontecido en junio de 2014, cuando el TSJA declara nulos determinados artículos del POT de la Janda por los cuales se eximían del cómputo para los crecimientos establecidos en la Norma 45 del POTA, a los suelos incluidos en las áreas de oportunidad y otras áreas de interés territorial. Esto implica que suelos incluidos en ámbitos de las Áreas de Oportunidad turística reconocidas por el POT de la Janda no puedan ser propuestos como nuevos desarrollos turísticos al encontrarse actualmente sobrepasado el límite de crecimiento superficial establecido por el POTA y que sectores como "La Tarayuela" contribuyan a engrosar el cómputo en el cálculo de dicho crecimiento aún encontrándose en un Área de Oportunidad Residencial contemplada por dicho planeamiento subregional.



Pero además, para aquellos municipios cuyo planeamiento general no se encuentre adaptado al POT (caso de Barbate), el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral en Andalucía establece, en el apartado 2 de su art. 3 "Medidas urgentes de adecuación del planeamiento urbanístico al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía", lo siguiente:

"(...) no se podrán tramitar instrumentos de planeamiento de desarrollo que supongan para el municipio un crecimiento superior a los límites establecidos en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y en los criterios para su desarrollo".

En desarrollo del citado Decreto, el apartado 3.A) del Capítulo I de la Instrucción 1/2014 establece:

"(...) no podrán tramitarse aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que ordenen crecimientos urbanísticos (en superficie o población) que, sumados a los de aquellos planeamientos aprobados definitivamente y pendientes de ejecución, superen los parámetros establecidos en la Norma 45 del POT. A estos efectos, no se considerarán que están pendientes de ejecución los ámbitos que tengan apribado e inscrito el proyecto de reparcelación".

La situación actual del planeamiento general en el municipio está ocasionando desajustes y limitaciones no sólo para la ejecución del propio Plan General vigente, sino para cualquier intento de desarrollo no contemplado inicialmente en sus previsiones.

Debe por tanto llevarse a cabo una nueva programación temporal del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado existente en el municipio, dando prioridad a aquellos suelos que han iniciado su desarrollo y prorrogando en el tiempo la puesta en carga de los que aún no han iniciado ningún tipo de trámite para ello, ya que, tal como ha quedado reflejado anteriormente y debido a las limitaciones establecidas, no tendría cabida el desarrollo de los mismos en la situación actual.

Esta nueva programación servirá al mismo tiempo para permitir nuevos desarrollos turísticos que, respetando las limitaciones establecidas en la Norma 45 del POT, cubran las necesidades actuales de un municipio en declive y ubicado en una comarca especialmente perjudicada por la sentencia del TSJA de junio de 2014, que lo deja en clara desventaja respecto a otros municipios de la provincia.

De este modo se procedería a desbloquear la situación urbanística actual del municipio de Barbate a corto plazo, toda vez que resulta muy probable que la tramitación de una nueva Revisión, ya sea total o

parcial, del Plan General vigente se dilate excesivamente en el tiempo, sobre todo teniendo en cuenta los antecedentes descritos en el apartado anterior. No obstante, la nueva programación propuesta quedaría sustituida por la contemplada en una futura Revisión de Plan General, en caso que su aprobación definitiva y entrada en vigor resulte anterior a la finalización de los plazos temporales establecidos en la presente modificación.

La reprogramación propuesta se estructura en dos periodos temporales de 8 años cada uno, tal como se recoge en el apartado correspondiente del documento, respetando las limitaciones de crecimiento establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

3.4. NUEVA PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROPUESTA

Se propone la nueva programación de los crecimientos previstos en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado por el PGOU vigente, estableciendo un nuevo orden temporal en dos periodos consecutivos de 8 años cada uno, manteniendo el modelo de ciudad previsto y teniendo en cuenta el grado de desarrollo actual del planeamiento en el municipio.

Primer periodo: 2018-2026

La determinación de los sectores y sistemas generales a incluir en este primer periodo viene motivada fundamentalmente por los siguientes aspectos:

- El grado de desarrollo de los sectores, dando preferencia a aquellos sectores más desarrollados frente a los que aún no han iniciado los trámites correspondientes, incumpliendo los plazos establecidos para ello.

- La relevancia de los sectores para la consecución del modelo de ciudad a conseguir según las previsiones del PGOU, dándole prioridad a los sectores que presentan mayores garantías de ejecución.

Como se justifica en el apartado correspondiente del presente documento, los límites máximos de crecimiento establecidos por la Norma 45 del POT no se encuentran agotados en este primer periodo, quedando margen para nuevos desarrollos turísticos que, provechando la demanda de suelo turístico originada en el municipio, principalmente en algunos núcleos, contribuyan a alcanzar la diversidad y equilibrio necesarios en el modelo contemplado por el Plan General vigente.

De este modo, el primer periodo, comprendido entre los años 2018 y 2026, quedaría conformado por los siguientes sectores:

SECTOR	SUP. SECTOR (m ²)	SUP. S.G. ADCRITOS (m ²)	SUP. TOTAL (m ²)	ÁREA REPARTO	DESARROLLO
SUO-B4 "LA BREÑA"	196.000	44.934	244.934	AR-SUS-1	PP. AD.
SUO-BZ1 "SUERTE DEL CACHÓN"	30.800	3.136	33.936	AR-SUS-2	PP. AD.
SUO-Z2 "EL PRADILLO"	37.093	7.570	44.663	AR-SUS-1	PP. AD.
SUS-CM2 "EL CAMALEÓN"	180.822	17.417	198.239	AR-SUS-2	PP. AP.

Segundo periodo: 2026-2034

Se programan para el segundo periodo todos aquellos sectores contemplados en el Plan Gneeral vigente que no hayan sido incluidos en el primer periodo.

Se trata de Sectores para los que no se ha iniciado ningún trámite para su desarrollo y se reprograman a un mayor plazo temporal. Esto no quiere decir que no aportan al modelo pues, aunque en menor medida que los incluidos en el primer periodo, vendrán a completar a trama urbana del municipio, si bien su situación actual retrasará su puesta en carga.

De este modo, el segundo periodo, comprendido entre los años 2026 y 2034, quedaría conformado por los siguientes sectores:

SECTOR	SUP. SECTOR (m ²)	SUP. S.G. ADCRITOS (m ²)	SUP. TOTAL (m ²)	ÁREA REPARTO	DESARROLLO
SUS-B2 "LA TARAYUELA"	86.500	17.156	103.656	AR-SUS-1	-
SUS-B1 "EL MOSQUITO"	175.000	20.518	195.518	AR-SUS-2	-
SUS-CM3 "TRAFALGAR"	210.645	22.358	233.003	AR-SUS-2	-
SUS-CM4 "EL FARO"	262.178	25.571	287.749	AR-SUS-2	-
SUS-CM5	300.541	-	300.541	AR-SUS-3	-

El suelo Urbanizable No Sectorizado del municipio está compuesto por un único ámbito denominado SNUS-ZH-Zahora. Dicho ámbito queda fuera de la programación propuesta en base a lo establecido en el Plan General vigente y en el art. 12 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA donde, en relación a su desarrollo, se recoge que "dada la especificidad de los usos previstos, su sectorización podrá producirse en cualquier momento independientemente del grado de ejecución de los restantes suelos urbanizables del municipio. El suelo podrá desarrollarse mediante uno o varios planes de sectorización".

3.5. LAS ÁREAS DE REPARTO

Se mantienen las Áreas de Reparto y sus parámetros globales establecidas en el Plan General vigente y tras la Modificación Puntual del PGOU "Zona Hotelera en Los Caños", reajustándolas a la situación de desarrollo actual y asignándole una nueva denominación.

De este modo, se contemplan tres áreas de reparto, una correspondiente con la denominada actualmente como SUP-1, otra correspondiente con la actual SUP-2 y una tercera coincidente con el sector SUS-CM5:

Área Reparto SUS-1

APROVECHAMIENTO MEDIO		0,391782 UA/m ²	
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			
SECTOR	COEF. ZONAL	COEF. USO Y TIPOLOGÍA	
SUS-B2	1,00	UAD 1,30 UAS 1,30	COH 1,30 LC 1,30
SUO-B4	1,25	VP Plurif. 0,453 VP Unif. 0,50 M 1,10	I 1,00 G-BR 0,25
SUO-Z2	1,10	A 1,20 CO 1,30	G 0,70

SISTEMAS GENERALES ADCRITOS

SGIN-2-Z: COLECTOR Y EDAR EN ZAHARA	30.000 m ²
SGIN-3-CM: COLECTOR Y EDAR EN CAÑOS DE MECA	40.000 m ²

Área Reparto SUS-2

APROVECHAMIENTO MEDIO	0,2736 UA/m ²
-----------------------	--------------------------

SECTOR	COEF. ZONAL	COEF. USO Y TIPOLOGÍA	COEF. USO Y TIPOLOGÍA
SUS-B1	0,90	UAD 1,30	COH 1,30
SUS-Z1	0,85	UAS 1,20	LC 1,30
SUS-CM2	1,00	VP Plurif. 0,453 VP Unif. 0,50	I 1,00
SUS-CM3	1,05	M 1,00	G-BR 0,25
SUS-CM4	1,05	A 1,00	G 0,70

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	
SGRV-2-CM: VARIANTE A CAÑOS DE MECA	74.000 m ²
SGRV-3-CM: LOS CAÑOS-ZAHORA	4.000 m ²
SGRV-4-CM: CURVA VENTA EL CAPI	3.000 m ²
SGRV-5-CM: ACCESO AL CAMPING CAÑOS DE MECA	4.000 m ²
SGRV-6-CM: ACCESO NORTE A ZAHORA	4.000 m ²

Área Reparto SUS-3

APROVECHAMIENTO MEDIO	
	0,15 UA/m ²

SECTOR	COEF. ZONAL	COEF. USO Y TIPOLOGÍA
SUS-CM5	1,00	1,00

Tal como ha quedado recogido en apartados anteriores, los Sistemas Generales para los que se han previsto otros medios alternativos para su obtención ante la falta de desarrollo de los sectores correspondientes, se mantienen como adscritos a los mismos sectores a efectos de "cargas" urbanísticas que irán destinadas a la mejora del resto de Sistemas Generales del municipio. Aquellos SSGG no obtenidos, se mantienen como adscritos a los mismos sectores según contempla el PGOU vigente.

3.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA 45 DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA)

Para justificar el cumplimiento de la Norma 45 del POTA, en relación los crecimientos urbanísticos derivados del presente documento, se han tomado como referencia los criterios establecidos en la Instrucción 1/2014 referida.

La Norma 45 del POTA establece, en su apartado 4.a), que con carácter general no se admitirán crecimientos que "supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años".

3.6.1. Determinación de la población base de cálculo (población existente) y crecimiento poblacional máximo

A los efectos de justificar el cumplimiento del máximo crecimiento poblacional derivado de la presente Modificación respecto a lo establecido por la Norma 45 del POTA, se ha tomado como población existente para la base de cálculo la recogida en el último Padrón de fecha 1 de Enero de 2017, que es de **22.548 habitantes**.

Tomando como base el parámetro referido, y teniendo en cuenta la limitación del 30% respecto a la base establecido por la Norma 45, obtenemos un **crecimiento poblacional máximo permitido de 6.764 habitantes** en los primeros ocho años.

3.6.2. Determinación de la superficie base de cálculo (suelo urbano actual) y crecimiento superficial máximo

La superficie base para el cálculo del crecimiento superficial es la suma de la superficie de Suelo Urbano Consolidado y la del Suelo Urbano No Consolidado. En este sentido, la superficie de Suelo Urbano quedará integrada por aquellos terrenos clasificados como tal por el Plan General vigente o que hayan adquirido dicha clasificación por desarrollo del mismo. De esta forma, y conforme a medición cartográfica realizada por los Servicios Técnicos municipales, se adoptan los siguientes valores:

- Suelo Urbano (Consolidado + No Consolidado) delimitado por el PGOU vigente= 2.498.296,30 m²
- Suelo Urbano por desarrollo del planeamiento general vigente (SUS-B3 "La Oliva")= 271.196,00 m²
- **Superficie total de Suelo Urbano (Consolidado + No Consolidado) = 2.769.492,30 m²**

Tomando como base el parámetro referido, y teniendo en cuenta la limitación del 40% respecto a la base establecido por la Norma 45, obtenemos un **crecimiento superficial máximo permitido de 1.107.796,92 m²** en los primeros ocho años.

3.6.3. Comprobación del cumplimiento de las limitaciones establecidas por la Norma 45 en la propuesta de re-programación

Periodo 1: 2018-2026

SECTOR	SUP. SECTOR (m ²)	SUP. SSGG ADSCRITOS (m ²)	SUP. TOTAL (m ²)	Nº VIV.	DESARROLLO
SUO-B4	196.000	44.934	240.934	430	PP. AD.



"LA BREÑA" SUO-BZ1	30.800	3.136	33.936	75	PP. AD. PR. AD. / INSCRITO
"SUERTE DEL CACHÓN" SUO-ZZ	37.093	7.570	44.663	105	PP. AD.
"EL PRADILLO" SUS-CM2	180.822	17.417	198.239	290	PP. AP.
TOTAL	444.715	73.057	517.772	825	-

Del crecimiento superficial total contemplado para el Período 1, el SUO-BZ1 "Suerte del Cachón" no computaría por encontrarse en situación legal y real de ejecución, al tener aprobada definitivamente la ordenación detallada y aprobado e inscrito el proyecto de reparcelación, por lo que la **superficie total a computar para el cálculo del crecimiento superficial**, una vez descontada la superficie correspondiente a dicho sector y a los SSGG adscritos al mismo ascendería a **483.836 m², muy por debajo del límite máximo de crecimiento superficial permitido, establecido en 1.107.796,92 m²**, tal como quedó justificado anteriormente.

En relación al crecimiento poblacional, y por los mismos motivos que los expuestos anteriormente, el SUO-BZ1 "Suerte del Cachón" quedaría excluido del cómputo global, por lo que el **número de viviendas computables para el cálculo del crecimiento poblacional**, una vez descontadas las viviendas pertenecientes a dicho sector ascenderían a **750 viviendas**, que una vez aplicado el parámetro de 2,4 habitantes/vivienda establecido por la Orden 29 de septiembre de 2008, **equivalen a 1.800 habitantes, muy por debajo del límite máximo de crecimiento poblacional permitido, establecido en 6.764 habitantes**, tal como quedó justificado anteriormente.

El cumplimiento de las limitaciones de crecimiento establecidas por la Norma 45 para este Período 1 se resume en el siguiente cuadro:

MÁXIMO CRECIMIENTO SUPERFICIAL PERMITIDO (40% S. URBANO ACTUAL)	1.107.796,92 m²	MÁXIMO CRECIMIENTO POBLACIONAL PERMITIDO (30% POBLACIÓN ACTUAL)	6.764 Habitantes
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE SUS Y SUO (INC. SSGG)	483.836 m²	Nº TOTAL COMPUTABLE DE HABITANTES NUEVOS EN SUS Y SUO	1.800 Habitantes
DIFERENCIA	(-623.960,92 m²)	DIFERENCIA	(- 4.964 Habitantes)

Período 2: 2026-2034

SECTOR	SUP. SECTOR (m²)	SUP. SSGG ADSCRITOS (m²)	SUP. TOTAL (m²)	Nº VIV.	DESARROLLO
SUS-B2	86.500	17.156	103.656	381	-
"LA TARAYUELA" SUS-B1	175.000	20.518	195.518	306	-

SUS-CM3 "TRAFALGAR"	210.645	22.358	233.003	340*
SUS-CM4 "EL FARO"	262.178	25.571	287.749	420
SUS-CM5	300.541	-	300.541	-
TOTAL	1.034.864	85.603	1.120.467	1.447

El segundo período recoge el Suelo Urbanizable no incluido en el período 1 por los motivos expuestos, quedando no obstante las determinaciones establecidas para este segundo período, condicionadas al cumplimiento de las previsiones fijadas para el primer período.

En este sentido, para la justificación del cumplimiento de las limitaciones de crecimiento de este segundo período, se ha partido de la hipótesis del cumplimiento de todos los objetivos fijados para el Período 1, considerando los incrementos superficiales y poblacionales derivados del desarrollo de los sectores incluidos en el mismo.

De este modo, la superficie base de cálculo sería la suma de la superficie de Suelo Urbano actual y la de los Sectores adscritos al primer período que, se suponen, estarían completamente desarrollados para este segundo período e incorporados al Suelo Urbano:

- Superficie total actual de Suelo Urbano (Consolidado + No Consolidado) = 2.769.492,30 m²
- Superficie total de Sectores y SSGG incorporados al Suelo Urbano por desarrollo del planeamiento en el primer período: 517.772 m².
- **Superficie base total de Suelo Urbano = 3.287.264,30 m²**

Tomando como base el parámetro referido, y teniendo en cuenta la limitación del 40% respecto a la base establecido por la Norma 45, obtenemos un **crecimiento superficial máximo permitido de 1.314.905,72 m²** para este segundo período de ocho años.

Del mismo modo, la base de cálculo para el crecimiento poblacional sería la suma de la población actual y la correspondiente a los Sectores adscritos al primer período que, se suponen, estarían completamente desarrollados para este segundo período e incorporados al Suelo Urbano:

- Población actual s/ Padrón 1 Enero 2017 = 22.548 Habitantes
- Población total derivada del desarrollo de Sectores incluidos en el primer período: 1.800 habitantes.
- **Población total base = 24.348 habitantes**



Tomando como base el parámetro referido, y teniendo en cuenta la limitación del 30% respecto a la base establecido por la Norma 45, obtenemos un **crecimiento poblacional máximo permitido de 7.304 habitantes** para este segundo período de ocho años.

Una vez establecidos los parámetros de base para el cálculo, se procede a justificar el cumplimiento de las limitaciones en este segundo período:

La **superficie total a computar para el cálculo del crecimiento superficial**, en este segundo período ascendería a **1.120.467 m²**, inferior al **límite máximo de crecimiento superficial permitido, establecido en 1.314.905,72 m²**, tal como ha quedado justificado anteriormente.

En relación al crecimiento poblacional, el **número de viviendas computables para el cálculo del crecimiento poblacional**, en este segundo período ascenderían a **1.447 viviendas**, que una vez aplicado el parámetro de 2,4 habitantes/vivienda establecido por la Orden 29 de septiembre de 2008, equivalen a **3.473 habitantes, muy por debajo del límite máximo de crecimiento poblacional permitido, establecido en 7.304 habitantes**, tal como quedó justificado anteriormente.

El cumplimiento de las limitaciones de crecimiento establecidas por la Norma 45 para este Período 2 se resume en el siguiente cuadro:

MÁXIMO CRECIMIENTO SUPERFICIAL PERMITIDO (40% S. URBANO ACTUAL)	1.314.905,72 m ²	MÁXIMO CRECIMIENTO POBLACIONAL PERMITIDO (30% POBLACIÓN ACTUAL)	7.304 Habitantes
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE SUS Y SUO (INCLUIDOS SSGG)	1.120.467,00 m ²	Nº TOTAL COMPUTABLE DE HABITANTES NUEVOS EN SUS Y SUO	3.473 Habitantes
DIFERENCIA	(-194.438,72 m ²)	DIFERENCIA	(- 3.831 Habitantes)

3.6.3.1. Cumplimiento del Suelo Urbanizable No Sectorizado en relación a las limitaciones establecidas por la Norma 45

El suelo Urbanizable No Sectorizado del municipio está compuesto por un único ámbito denominado SNUS-ZH-Zahora. Dicho ámbito queda fuera de la programación propuesta en base a lo establecido en el Plan General vigente y en el art. 12 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA donde, en relación a su desarrollo, se recoge que *"dada la especificidad de los usos previstos, su sectorización podrá producirse en cualquier momento independientemente del grado de ejecución de los restantes suelos urbanizables del municipio. El suelo podrá desarrollarse mediante uno o varios planes de sectorización"*.

En este sentido, tal como ha quedado justificado anteriormente, en ambos periodos previstos en la nueva programación propuesta queda cierto margen de crecimiento tanto en superficie como en población en relación a los límites máximos establecidos en la Norma 45 del POTA. Teniendo en cuenta que la superficie del ámbito SUNS-ZH-Zahora asciende a 652.248 m² y que los márgenes de crecimiento superficial en el primer y segundo período son de 623.960,92 m² y 194.438,72 m² (cabe recordar que se trata de un ámbito de uso terciario, por lo que no computaría a efectos de población), tendría cabida su sectorización parcial en ambos periodos hasta completar la totalidad del ámbito, respetando las limitaciones establecidas en la citada Norma.

3.7. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Al amparo de lo establecido en el art. 27.2 de la LOUA, en el Acuerdo de Aprobación Inicial se suspenderá el otorgamiento de licencias urbanísticas para el desarrollo de aquellos los sectores de Suelo Urbanizable incluidos en el segundo período de la re-programación recogida en el presente documento de Modificación por un período máximo de dos años.

Esta suspensión se extinguirá, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación.