

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL PRI UNIDAD DE ACTUACIÓN 5 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TARIFA, CÁDIZ.

N.º Expediente: EAEs/CA/009/25

0. PREÁMBULO

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tiene por objeto establecer las bases que han de regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan entrañar efectos significativos en el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un grado de protección ambiental elevado, en aras a promover un desarrollo sostenible. Transpone al ordenamiento normativo español la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, cuyo objeto es el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sujetas a la misma.

En los artículos 38 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que ha de ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.


El artículo 9 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, así como el Decreto 162/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, determinan que corresponde las competencias que hasta ese momento tenía atribuida la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, correspondientes a las materias de medio ambiente y desarrollo sostenible, así como las relativas al uso, gestión y conservación sostenible de los recursos marinos. Por su parte, el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, establecen que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio de la provincia de Cádiz el ejercicio de las competencias previstas en el artículo 19 del presente decreto, así como toda aquella que se le atribuya o delegue.

Por esto, y de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, se determina que corresponde a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz el ejercicio en la provincia de Cádiz de las competencias en materia de medio ambiente.

Se indica a los promotores en el sentido de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que generalmente son Ayuntamientos, que pueden proceder a las aprobaciones oportunas tanto inicial o provisional incluso a falta de informes que no han sido evacuados en tiempo.

Hay que poner de manifiesto el informe interno del gabinete jurídico de la de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio relativo a la vigencia de las declaraciones ambientales

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	20/05/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmYBM5SHYW2DXUK5KY7JXMW3JS7	PÁG. 1/11	

y su incidencia en la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que concluye indicando:

La excesiva dilación en la aprobación de un plan o programa desde su evaluación ambiental pudiera privar al informe ambiental estratégico de la posibilidad de alcanzar su finalidad protectora del medio ambiente.

Dejar constancia de la prevalencia de los valores constitucionales de preservación y protección del medio ambiente sobre aquellos otros valores a los que sirve la planificación urbanística.

1. OBJETO.

Se pretende llevar a cabo una actuación de reforma interior en suelo urbano mediante PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución UA-5.




Ámbito de actuación.

2. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Primero.- La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) es el instrumento de prevención establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, que ratificó el contenido del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, adaptando así la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	20/05/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmYBM5SHYW2DXUK5KY7JXMW3JS7	PÁG. 2/11	

dicha normativa básica estatal.

Segundo.- De este modo, quedó regulada la EAE como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública en la Sección IV del Título III de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Los artículos 39 y 40 de la misma, regulan el procedimiento de EAE Simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

Tercero.- El Informe Ambiental Estratégico (IAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en artículo 10.10 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El IAE podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.


Cuarto.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; teniendo en cuenta asimismo lo dispuesto en el Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías; así como el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía; y la Disposición Adicional Octava del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo; es competente para resolver el presente procedimiento la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

Quinto.- En cumplimiento de lo dispuesto en el Título III de la citada Ley 7/2007, de 9 de julio, y según el procedimiento establecido en su Sección 4ª, previa Resolución de 09/10/25 de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico relativo a la PRI UNIDAD DE ACTUACIÓN 5 en el término municipal de TARIFA.

3. TRAMITACIÓN.

En fecha de 18/09/25 tiene entrada en la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la PRI UNIDAD DE ACTUACIÓN 5 formulada por el Excmo. Ayuntamiento de TARIFA, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	20/05/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmYBM5SHYW2DXUK5KY7JXMW3JS7	PÁG. 3/11	

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Con fecha 09/10/25, se emite Resolución de esta Delegación Territorial, por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio se somete el Documento Ambiental Estratégico y el Borrador del Plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción.

En la tabla siguiente se han recogido los Organismos, personas interesadas y Servicios consultados y se señalan los que han emitido informe, los cuales se adjuntan en el Anexo del presente Informe Ambiental:

Consultas efectuadas	Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Fomento, Infr. y Ord. del Territorio (Urbanismo)	10/10/25	27/11/25
D.T. Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Sv. Dominio Público Hidráulico	10/10/25	28/11/25
D.T. Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul. Departamento de Vías Pecuarias.	10/10/25	28/10/25
D.T. Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul. Departamento de Vías Pecuarias.	19/02/26	06/04/26
AGADEN	10/10/25	14/11/25
VERDEMAR	10/10/25	-
PLATAFORMA CIUDADANA TARIFA NO SE VENDE	10/10/25	-


4. OBJETO DEL PLAN Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS (extracto de la documentación recibida).

4.1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

En primer lugar, se considera que el criterio principal que orienta la ordenación está basado en la aportación al sistema municipal de espacios libres con una superficie suficientemente amplia que sea capaz de generar la dinámica urbana identificada en el sistema bipolar para la Rehabilitación del tejido urbano del Núcleo de Tarifa señalado en el Avance. Por ello se propone ampliar la dotación de espacios libres propuesto en el PGOU que fue reducido posteriormente en el Avance. Este espacio libre caracterizará el paisaje urbano de esta zona debido a la ampliación de la superficie prevista pero también por la centralidad que ocupa y por la articulación que supone entre el tejido urbano de la ciudad histórica y el desarrollo del ensanche de la ciudad abierta. Este parque que se despliega al nivel +141 entre esa misma cota coplanaria al este y la cota +134 al oeste a lo largo de la calle Coronel Francisco Valdés. Este desnivel ofrece un talud vegetal hacia esta misma calle que se complementa con la actuación de la UA6 al sur de la misma calle.

En segundo lugar, se propone identificar el carácter articulador entre la ciudad histórica y la ciudad abierta con una edificación retranqueada respecto a la calle Coronel Francisco Valdés, incorporando la propuesta formulada en el Avance consistente en una edificación de 3 plantas de altura y ático que permite conciliar la edificación unifamiliar adosada adyacente existente con el ensanche de la ciudad abierta que se extiende hacia el NE. Pero también esta función articuladora compromete al subsuelo, que acoge el uso de pa-

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	20/05/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmYBM5SHYW2DXUK5KY7JXMW3JS7	PÁG. 4/11	

rking subterráneo (bajo la rasante de la calle Benito Pérez Galdós). La identificación de la UA5 en el Avance como un polo sobre el que recae la centralidad del ámbito oriental del tejido urbano unido al potencial de movilidad derivado de la adyacencia a la antigua carretera nacional, hoy calle Coronal Francisco Valdés, permite considerar la idoneidad de este ámbito para resolver parcialmente el problema de la accesibilidad al centro histórico mediante la dotación de un parking de rotación, que amplía los requerimientos del garaje residencial privado.

En tercer lugar y de forma coherente con los criterios anteriores, la calle Dr. Fleming se abre como un sendero peatonal para conectar el lateral occidental del ámbito de la UA5 con el nuevo parque urbano.

En cuarto lugar, se propone aumentar el parque de vivienda protegida en Tarifa en una superficie que alcanza el diez por ciento de la edificabilidad residencial del ámbito que se puede alcanzar mediante la formulación de un Plan de Reforma Interior PRI, al tratarse de un vacío de suelo urbano.

4.2. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

A partir de los objetivos generales, a través de las estrategias básicas, siguiendo las directrices de ordenación, y tomando en consideración estas variables aplicadas a la ordenación detallada se definen las siguientes alternativas:

ALTERNATIVA 0: NO ACTUACIÓN.


La existencia de un vacío de 5.022 m² en la trama urbana de Tarifa, desde hace varias décadas, es un obstáculo para el desarrollo urbano y económico de la ciudad. No sólo no se aprovecha el alto potencial del suelo, sino que la parcela manifiesta un grado de deterioro actualmente importante. Además, la única existencia de una vivienda unifamiliar aislada en un ámbito de suelo urbano consolidado, a pocos metros de un centro histórico de alto valor patrimonial, refleja la contradicción y el desajuste con la realidad urbana actual. Como única ventaja del estado actual, se puede destacar el hecho de que exista un aparcamiento en superficie, aunque se encuentre degradado y sea privado, y el factor de que la topografía del ámbito se haya respetado.

ALTERNATIVA 1: ORDENACIÓN PGOU.

La alternativa de ordenación que propone el PGOU no se adecúa a los criterios de desarrollo urbano y lógicas de planificación territorial de la actualidad. Hay que tener en cuenta la antigüedad en la que se aprueba, hace más de tres décadas, y su bajo grado de acierto con respecto a la propuesta residencial que realiza, pues se proyecta una tipología residencial unifamiliar de baja densidad que recuerda más a expansiones de suelo urbano periférico de mediados del siglo pasado, que a una trama urbana de centro de ciudad consolidada, en la que a escasos metros se encuentra un centro histórico de alto valor patrimonial. Pese a esto, se considera acertada la decisión de crear dos bandas diferenciadas, situándose el espacio público al sureste de la parcela, que tiene lógica debido a la morfología de la parcela y a que se trata de la parte donde se enfrenta a un viario principal; y proyectando la banda residencial hacia un viario secundario, en la linde norte. Además, la forma en que se continúa la geometría urbana de la parcela colindante al suroeste parece acertada, debido a que resuelve las medianeras conformando un elemento continuo entre el entorno y la ordenación propuesta.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	20/05/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmYBM5SHYW2DXUK5KY7JXMW3JS7	PÁG. 5/11	

Por ello, se toman como referencia las actuaciones que se consideran acertadas en el PGOU, pero se intenta dar vigencia y soluciones adecuadas al planeamiento actual a las carencias que presenta esta ordenación.

ALTERNATIVA 2: PROPUESTA DE ORDENACIÓN.


Como se ha visto, la ordenación que se propone para el ámbito en la aprobación del PGOU de 1989 ha quedado desfasada, pues se considera una oportunidad desaprovechada para la regeneración del espacio urbano. La evolución de los criterios urbanísticos en las últimas décadas ha orientado el diseño de las ciudades hacia modelos más compactos, sostenibles y funcionales, promoviendo una densidad mayor que la inicialmente planteada en el ámbito, marco en el que se desarrolla la LISTA. El Plan de Reforma Interior propone una ordenación alineada con estas estrategias. Se reconoce que la UA5 es un área de oportunidad dentro del tejido urbano de Tarifa, dado su emplazamiento estratégico y su potencial para consolidar la estructura de la ciudad. La propuesta contempla una transición gradual entre la edificación existente y un nuevo tejido residencial más similar al inmediato, evitando la dispersión urbana y mejorando la accesibilidad y la conectividad del área. Además, se plantea una redistribución de los espacios libres y las dotaciones urbanas, corrigiendo las deficiencias identificadas en el PGOU y ajustando la planificación a la realidad del territorio. Entre las medidas clave, se prioriza la creación de un gran espacio libre como eje vertebrador de la ordenación, aumentando la superficie destinada a zonas verdes y mejorando la integración paisajística. Asimismo, se propone la construcción de un bloque de viviendas con una altura progresiva desde la calle Doctor Fleming, facilitando la conexión con el tejido urbano preexistente. La intervención también prevé la peatonalización de determinados tramos, promoviendo una movilidad más sostenible, y la dotación de un aparcamiento subterráneo que mejore la accesibilidad al centro histórico.

Por último, se incluye una reserva del 10% de la nueva edificabilidad para vivienda protegida, contribuyendo así a paliar la escasez de este tipo de inmuebles en Tarifa. El PRI no solo moderniza la ordenación de la UA5, sino que también la integra en un modelo urbano más eficiente, sostenible y adaptado a los desafíos actuales. Se trata de una intervención que, además de optimizar el aprovechamiento del suelo, mejora la calidad de vida de los residentes y refuerza la estructura urbana del municipio en línea con la normativa vigente.

La selección de la alternativa a desarrollar, se produce mediante la valoración en cada una de ellas, en base a la puntuación que se les asigna (de 0 a 5), de una serie de indicadores, que se establecen para valorar su grado de adecuación a los objetivos, estrategias de intervención y directrices de ordenación adoptadas.

INDICADORES		A0	A1	A2
1	Uso y consumo de suelo	0	2	5
2	Movilidad y espacio público	0	2	5
3	Complejidad urbana	0	3	5
4	Densidad residencial	0	2	5
5	Mitigación del impacto del cambio climático	2	2	4
6	Impacto en la salud	0	1	4
7	Calidad del paisaje	1	2	4
8	Accesibilidad y espacio público	0	2	5
9	Cohesión social	0	2	4
10	Viabilidad económica	3	2	5
11	Facilidad de gestión	2	3	5
RESULTADO DE LA EVALUACIÓN		8	23	51


Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	20/05/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmYBM5SHYW2DXUK5KY7JXMW3JS7	PÁG. 6/11	

En base al anterior análisis se considera que la Alternativa 2 es la más adecuada, puesto que representa en su conjunto una mejor opción de ciudad, incrementando la superficie de espacios libres, así como la densidad de vivienda, incorporando viviendas en régimen de protección, así como mejoras en la accesibilidad y movilidad urbana.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	20/05/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmYBM5SHYW2DXUK5KY7JXMW3JS7	PÁG. 7/11	

5. CONDICIONADO DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Se exponen en este punto las condiciones ambientales que deberán ser convenientemente integradas en la aprobación definitiva del PRI UNIDAD DE ACTUACIÓN 5

5.1 EN MATERIA AGUAS.

Deberá cumplirse lo especificado en el informe del Servicio de DPH y Calidad de Aguas de fecha 30/11/25. Del mismo se extraen las siguientes consideraciones:

No existe afección al dominio público hidráulico ni a las zonas inundables asociadas al mismo.

En el documento del PRI se debe incluir medidas y actuaciones encaminadas al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua. De esta forma se tenderá a disminuir la actual demanda bruta al establecer medidas para reducir las dotaciones y consumos generados.

Se deben establecer acciones dirigidas a estabilizar los consumos y actuaciones encaminadas al desarrollo de campañas de divulgación, sensibilización y educación ambiental para concienciar a la población en el consumo responsable y ahorro del recurso.

Se deberá aportar certificado de la Empresa Gestora del Ciclo Integral de Agua en el municipio, garantizando que las necesidades de recursos hídricos previstas podrán ser cubiertas en tanto a lo que compete a la gestión de dicha entidad, que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas. En caso contrario, en el planeamiento se tendrán que definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas.

También debe justificar que los caudales y contaminación generados en la actuación podrán ser tratados en su totalidad en la EDAR existente y no interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertido al dominio público hidráulico en vigor. En caso contrario se preverán las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos.

Los instrumentos de planeamiento, en función del alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, contendrán un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

Las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico deberán estar valoradas económicamente a precios de mercado. Los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para abastecimiento de agua deberán quedar diferenciados entre gastos de abastecimiento y saneamiento.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	20/05/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmYBM5SHYW2DXUK5KY7JXMW3JS7	PÁG. 8/11



5.2. SOBRE LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS POR AGADEN.

Esta Delegación Territorial realiza la siguientes consideraciones sobre las sugerencias de carácter ambiental:

- Sobre los apartados 3. “Insuficiencia de recursos hídricos y colapso del sistema de abastecimiento”, 4. “Saturación del sistema de saneamiento y depuración” y 5. “Incompatibilidad con la planificación hidrológica”, deberá pronunciarse el Servicio de DPH y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, cuando informe de manera sectorial dentro del trámite urbanístico correspondiente.

- Sobre el apartado 7. “Ocupación de la vía pecuaria “Colada del Puente de la Vega a Mojicas”, consta en el expediente informe del Departamento de Vías Pecuarias de fecha 06/04/26 en el que considera viable la propuesta solicitada, considerando, con objeto de replanteo, el trazado de la vía pecuaria 11035015.-COLADA DEL PUENTE DE LA VEGA A MOJICAS, coincidente con el linde de la edificación existente, emplazada en la parcela objeto de actuación urbanística, según la documentación presentada.

Todo ello sin perjuicio de lo que un futuro deslinde de la vía pecuaria pudiera determinar, siéndole en ese caso de aplicación el artículo 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, por el que se establece que el deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad demanial a favor de la Comunidad Autónoma, dando lugar al amojonamiento y sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza dominical de los bienes deslindados. Es por ello, que una vez sustanciado el futuro procedimiento de deslinde, el promotor de la actuación, deberá proceder a su cumplimiento, sin que suponga un derecho a indemnización alguna y responsabilidad por parte de esta Delegación Territorial de Cádiz.


6. PRONUNCIAMIENTO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 39 y 40.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, analizada la información presentada y por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial en Cádiz, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, **sólo a efectos ambientales**, determina formular el siguiente:

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que el PRI UNIDAD DE ACTUACIÓN 5 en el término municipal de TARIFA no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento y en el estudio ambiental estratégico. No obstante lo anterior, el plan deberá cumplir con el condicionado relacionado en el apartado 4 así como al contenido de los restantes informes sectoriales que tengan carácter vinculante. Se recogen parcialmente los informes de carácter medioambiental en el anexo de la presente informe sin perjuicio de aquellos que deben ser solicitados por otra vía administrativa.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	20/05/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmYBM5SHYW2DXUK5KY7JXMW3JS7	PÁG. 9/11	

Esta Delegación Territorial remitirá el presente Informe Ambiental Estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación en el plazo máximo e improrrogable de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL DELEGADO TERRITORIAL
Fdo.-**OSCAR CURTIDO NARANJO**

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	20/05/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmYBM5SHYW2DXUK5KY7JXMW3JS7	PÁG. 10/11




ANEXO

N.º Expediente: EAEs/CA/009/25

- **D.T. de Fomento, Infr. y Ord. del Territorio (Urbanismo)**
- **D.T. Agricultura, Pesca, Agua y desarrollo rural. Sv. Dominio Público Hidráulico**
- **Departamento de Vías Pecuarias**
- **AGADEN**

**Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	20/05/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmYBM5SHYW2DXUK5KY7JXMW3JS7	PÁG. 11/11	

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO AL DOCUMENTO AVANCE-BORRADOR PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DEL *PRI UNIDAD DE ACTUACIÓN 5* DEL MUNICIPIO DE TARIFA

Con fecha 9 de octubre de 2025, tiene entrada en el Registro General de esta Delegación escrito remitido por la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente por el que se solicita informe/consulta sobre la posible incidencia en materia de urbanismo del *Plan de Reforma Interior Unidad de Actuación 5*, al haberse recibido solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica. A tal fin se remite copia de los documentos técnicos.

1.- OBJETO DEL INFORME

El presente informe, de carácter preceptivo, se emite de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante Ley GICA).

2.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de dicha ley.

El municipio de Tarifa cuenta con un Plan General de Ordenación Urbanística cuyo Texto Refundido fue aceptado por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 18 de octubre de 1995, y en cumplimiento de la resolución del mismo órgano de 27 de julio de 1990.


3.- DOCUMENTO TÉCNICO

El avance-borrador de Plan de Reforma Interior para la emisión del presente informe ha sido redactado, a iniciativa de la mercantil LIMA SOLAR S.L., por los arquitectos Ramón Pico Valimaña, Javier López Rivera y Fernando Visedo Manzanares.

Plaza de Asdrúbal 6, Planta Baja, 4ª, 5ª y Ático
11071 – Cádiz

T: 956006300
dt.cadiz.cfatv@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	27/11/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jm4M8JMRC7FVBRLPM9BTXXC3LB8	PÁG. 1/3	



4.- CONSIDERACIONES

- El ámbito de suelo afectado por el Plan en estudio engloba suelos clasificados como urbanos.
- El objeto de un Plan de Reforma Interior viene fijado en el artículo 68 de la LISTA. Remitiendo el contenido del mismo al posterior desarrollo reglamentario de la Ley.
- El Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), en su artículo 91, amplía lo establecido en la ley, en lo que a las determinaciones que deberá contener el Plan.

El objetivo que persigue la redacción del presente Plan de Reforma Interior es el desarrollo y la integración de la UA 5 como área de centralidad dentro del núcleo urbano de Tarifa. Como medida para el desarrollo de una actividad urbanística actualizada a las necesidades del municipio y a los criterios de sostenibilidad y de cambio climático que han reorientado los principios que deben prevalecer en la planificación de las ciudades y en el diseño urbano.

Las previsiones incluidas en las Normas Urbanísticas del PGOU y en la Adaptación a la LOUA para la UA 5 difieren en los criterios y el modelo de ciudad previsto en la nueva ley. Estos parámetros previstos para la UA 5 definen una tipología de vivienda unifamiliar adosada con una altura máxima de dos plantas y una edificabilidad de 0.60m²t/m²s contenida en la ordenanza A y con una previsión máxima de 22 viviendas.

La Ley de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía LISTA, entre sus principios generales señala en su artículo 4.2.c) que para *la ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta, mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.*” Por lo tanto el modelo de ciudad compacta es incompatible con la tipología edificatoria que se proponía anteriormente, de vivienda unifamiliar adosada, ubicada además en pleno núcleo urbano y adyacente a las murallas históricas de Tarifa, siendo un modelo más propio de los desarrollos urbanísticos del siglo pasado en las periferias urbanas.

La identificación de la UA 5 en el documento de Avance como área de centralidad del tejido urbano del núcleo principal de Tarifa revela la importancia de su emplazamiento y la capacidad para regenerar el tejido urbano del núcleo principal de Tarifa.

Por todo ello y con el criterio fundamental de prevalencia del interés general se propone en el presente Plan de Reforma Interior una propuesta de ciudad compacta, con una modificación de tipología edificatoria y densidad, vinculada a un aumento proporcional del espacio libre y dotaciones de cesión al dominio público de Tarifa.

Concluimos por tanto que el instrumento de *Plan de Reforma Interior (PRI)*, desarrollado en los artículos 68 de la LISTA y 91 de su Reglamento General, es la figura adecuada para la consecución de los objetivos planteados en el Documento Borrador que se ha presentado para ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ-OSSORIO	27/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4M8JMRC7FVBRLPM9BTXXC3LB8	PÁG. 2/3	



5.- CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, el borrador del *Plan Especial de Reforma de la Unidad de Actuación 5*, es el instrumento adecuado para la consecución de los fines que, tanto en el planeamiento general como en el propio documento en estudio, se exponen. Todo ello sin perjuicio del análisis más exhaustivo de sus determinaciones, que se llevará a cabo, tras su aprobación inicial, en el momento de la emisión del preceptivo informe estipulado en el art. 75.2.b) de la LISTA.

Cádiz, a la fecha de la firma electrónica

POR EL SERVICIO DE URBANISMO

VºBº JEFA DEL SERVICIO

Fdo.: M.^a Teresa Ortega Álvarez-Ossorio

JEFE DE LA SECCIÓN GESTIÓN Y EJECUCIÓN
DE PLANES. ARQUITECTO

Fdo.: Gabino San Emeterio Pérez

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	27/11/2025
	MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ-OSSORIO	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4M8JMRC7FVBRLPM9BTXXC3LB8	PÁG. 3/3



INFORME EN MATERIA DE AGUAS AL DOCUMENTO DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA RELATIVA A LA PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 5 DEL PGOU DE TARIFA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TARIFA. (CA11035/PRI/25.055)

1. JUSTIFICACIÓN:

De acuerdo con lo establecido por el artículo 117.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre) en relación con el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental se somete el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 5 DEL PGOU DE TARIFA" y el Documento Inicial Estratégico, en el término municipal de Tarifa a consulta a las administraciones públicas afectadas.

2. ANTECEDENTES:

PRIMERO: El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa fue aprobado por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz con fecha 18 de octubre de 1995 y elaborado en cumplimiento de resolución de la C.P.O.T.U. de fecha 27 julio de 1990. El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa es aceptado por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 18 de octubre de 1995.

SEGUNDO: La Adaptación Parcial es la adecuación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuya entrada en vigor se produjo el 20 de enero de 2003. Este Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA se aprueba definitivamente por el ayuntamiento en sesión plenaria de 23 de marzo de 2010.

TERCERO: Con fecha 9 de octubre de 2025, se recibe en el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas, petición de Informe por el Servicio de Protección Ambiental en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan de Reforma Interior de la Unidad de Actuación 5 del PGOU del en el término municipal de Tarifa.

Plaza de la Constitución nº 3, 11008 - Cádiz

Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04



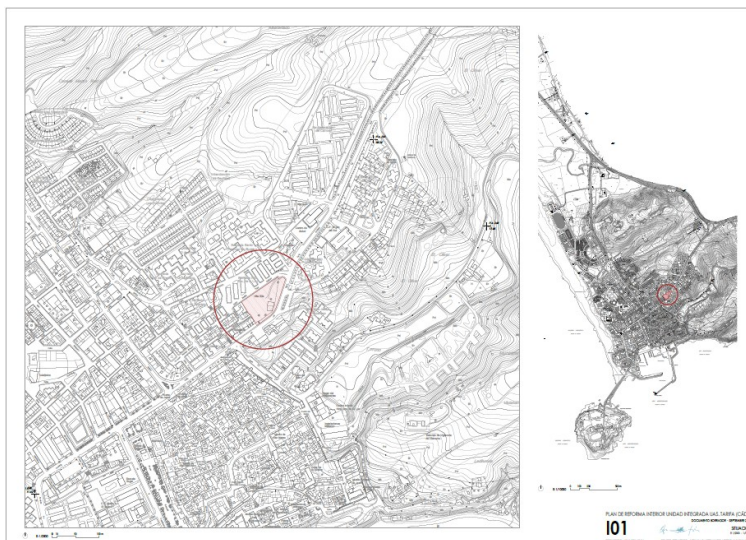
ANTONIO GOMEZ FERRER		30/11/2025	PÁGINA 1/6
VERIFICACIÓN	BndJA2ZNAWDV2EBDFDY6WW59D8MC5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



LOCALIZACIÓN:

El ámbito de la UA5 se encuentra situado entre la calle coronel Francisco Valdés 19, y la calle Benito Pérez Galdós, con una superficie total de 5.022 m² en el casco urbano de Tarifa.

La parcela cuenta con una edificación unifamiliar de 233 m² aproximadamente en una sola planta, rodeada de un terreno baldío usado como aparcamiento provisional durante el verano.



La UA5 se encuentra incluida en una Unidad de Actuación cuyos parámetros urbanísticos están incluidos en las NNUU del PGOU y de la Adaptación a la LOUA y en la ficha específica para dicho ámbito, cuyo contenido es el siguiente:

Tipología viviendas unifamiliares adosadas
Altura máxima 2 plantas
Edificabilidad máxima 0,60 m²/m²
Número máximo de viviendas 22.

El PRI tiene como objeto regenerar este ámbito urbano con 65 viviendas y 3 estudios.



OBJETO:

La Adaptación a la LOUA de tarifa aprobada con fecha de 23 de marzo de 2010 establece las diferentes Zonas de Suelo Urbano asignando Uso Global, Edificabilidad y Densidad, que se reflejan en la planimetría del documento presentado.

	ANTONIO GOMEZ FERRER	30/11/2025	PÁGINA 2/6
VERIFICACIÓN	BndJA2ZNAWDV2EBDFDY6WW59D8MC5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El ámbito de la UA5 se encuentra incluida en la Zona de Ordenanza 2, con Uso Global residencial, con tipología plurifamiliar y unifamiliar cerrada, con edificabilidad global de 1,8 m²/m², densidad global de 75 viv/ha . La Normativa de la Adaptación Parcial a la LOUA ratifica la densidad global de 75 viv/ha.

El artículo 0.2.26 de la Adaptación a la LOUA sobre la categoría de Suelo Urbano No Consolidado regula esta clase de suelo en la que se encuentra la UA5. El artículo 0.2.28. *establece que el estatuto del Suelo Urbano no consolidado en aquellos* ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, el aprovechamiento urbanístico subjetivo al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto que en el caso del UA5, siendo el Área de Reparto de la UA5 el ARI.TA.01 constituido por este ámbito exclusivamente.

3. INFORME:

Se valoran los documentos aportados: Borrador del Plan de Reforma Interior Unidad de Actuación UA-5 y el Documento Inicial Estratégico.

3.1.- AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INUNDABLES:

No existe afección al dominio público hidráulico ni a las zonas inundables asociadas al mismo.

3.2.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS:

Toda demanda que se genere en el planeamiento y cualquier suficiencia de recursos hídricos que se aporte por la empresa responsable de la gestión del ciclo del agua de Algeciras debe analizarse en el seno de la Demarcación Hidrográfica y adecuarse al Plan Hidrológico de las Cuencas Atlánticas vigente debiendo utilizar las dotaciones de agua establecidas en el mismo, además de proponer medidas de ahorro y eficiencia en el uso del agua.

El Plan Hidrológico vigente de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Atlánticas establece las fuentes de recursos hídricos en explotación y las previsiones de demanda y dotaciones de los distintos horizontes contemplados, debiendo cualquier previsión de demanda de nuevos recursos adecuarse a éste.

El municipio de Tarifa se encuentra integrado dentro de la Demarcación Hidrográfica del Guadalete-Barbate, en el ámbito de La Janda, constituyendo la unidad de demanda urbana de Tarifa con origen del recurso tanto del embalse del Almodóvar como el de aguas subterráneas en el término municipal.

ANTONIO GOMEZ FERRER		30/11/2025	PÁGINA 3/6
VERIFICACIÓN	BndJA2ZNAWDV2EBDFDY6WW59D8MC5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En base a lo expuesto anteriormente se puede concluir que toda decisión que se realice sobre necesidades de agua supera las competencias municipales.

La dimensión del crecimiento propuesto debe fundamentarse sobre parámetros demográficos, necesidades de la población, parque de viviendas, usos productivos y su relación con la tendencia seguida por dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente como se establece en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Las demandas de incrementos de recursos hídricos no pueden convertirse en demandas ilimitadas por cuanto los recursos hídricos tampoco son ilimitados. El Plan Hidrológico de la Demarcación establece las fuentes de recursos hídricos en explotación y las previsiones de demanda y dotaciones de los distintos horizontes contemplados, debiendo cualquier previsión de demanda de nuevos recursos adecuarse a dicho Plan. Como consecuencia del gran número de peticiones de disponibilidad de recursos hídricos para los ámbitos de crecimiento de cada municipio, cada expediente que supere los 500 habitantes ha de ser evaluado a nivel de disponibilidad de recursos hídricos para poder asegurar que puede cubrirse la demanda del abastecimiento en el área propuesta.

El ámbito de crecimiento objeto del presente informe cuenta con una superficie total de 5.022 m² y se prevee un máximo en el sector de 68 viviendas, que considerando 2,6 habitantes por vivienda ascendería a un total aproximadamente de 177 habitantes, que no supera los 500 habitantes mencionados anteriormente ni el 10 % población actual de Tarifa (18.664 habitantes según INE) por lo que no es necesario solicitar informe sobre la disponibilidad de recursos hídricos.

Los planeamientos territoriales y urbanísticos deberán incluir medidas encaminadas a la mejor gestión de la demanda hídrica y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas (Directiva 2000/60/CE), las recogidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica correspondiente y las contempladas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua.

Igualmente deberá aportarse la siguiente información:

1. En el documento del PRI se debe incluir medidas y actuaciones encaminadas al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua. De esta forma se tenderá a disminuir la actual demanda bruta al establecer medidas para reducir las dotaciones y consumos generados.
2. Se deben establecer acciones dirigidas a estabilizar los consumos y actuaciones encaminadas al desarrollo de campañas de divulgación, sensibilización y educación ambiental para concienciar a la población en el consumo responsable y ahorro del recurso.
3. Se deberá aportar certificado de la Empresa Gestora del Ciclo Integral de Agua en el municipio, garantizando que las necesidades de recursos hídricos previstas podrán ser cubiertas en tanto a lo que compete a la gestión de dicha entidad.

ANTONIO GOMEZ FERRER		30/11/2025	PÁGINA 4/6
VERIFICACIÓN	BndJA2ZNAWDV2EBDFDY6WW59D8MC5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3.- CICLO INTEGRAL DEL AGUA (ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN):

La solución prevista en el planeamiento urbanístico para la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento debe justificarse de forma que quede asegurada una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras. Para ello, los instrumentos de planeamiento general deben analizar el nivel de rendimiento de las redes de abastecimiento y saneamiento. En estos términos el planeamiento debe incorporar normas y ordenanzas destinadas a fomentar los objetivos señalados.

Debido a la localización de la parcela, las redes municipales tanto de abastecimiento como de saneamiento están situadas en el límite de la actuación, teniendo que ejecutar las acometidas correspondientes a las mismas bajo las indicaciones de la empresa gestora del ciclo integral del agua en el municipio.

Se adjunta la planimetría del trazado propuesto y del punto de conexión tanto de la red de abastecimiento como de saneamiento, indicando que también podrá modificarse en función de las necesidades o indicaciones de la empresa gestora del ciclo integral del agua.

En aprobación inicial del trámite urbanístico será necesario la aportación de informe de la empresa suministradora que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas. En caso contrario, en el planeamiento se tendrán que definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas. También debe justificar que los caudales y contaminación generados en la actuación podrán ser tratados en su totalidad en la EDAR existente y no interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertido al dominio público hidráulico en vigor. En caso contrario se preverán las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos.

Toda aglomeración debe contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión establecidos para la misma. El informe de la Administración Hidráulica Andaluza se pronunciará expresamente sobre la adecuación del tratamiento de los vertidos a la legislación vigente.

ANTONIO GOMEZ FERRER		30/11/2025	PÁGINA 5/6
VERIFICACIÓN	BndJA2ZNAWDV2EBDFDY6WW59D8MC5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4.- FINANCIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

Los instrumentos de planeamiento, en función del alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, contendrán un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

Las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico deberán estar valoradas económicamente a precios de mercado.

Los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para abastecimiento de agua deberán quedar diferenciados entre gastos de abastecimiento y saneamiento.

El Jefe de Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas

Fdo.: Antonio Gómez Ferrer

ANTONIO GOMEZ FERRER		30/11/2025	PÁGINA 6/6
VERIFICACIÓN	BndJA2ZNAWDV2EBDFDY6WW59D8MC5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Remitente:	DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS
Destinatario:	DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

INFORME TÉCNICO DEL DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS RELATIVO A LA AFECTACIÓN DE INMUEBLES AL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO, SITA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TARIFA, PROVINCIA DE CÁDIZ

Con relación al expediente cuyas circunstancias se reseñan a continuación, informamos a Vd. lo siguiente:

@cervo: 25VP1205
Solicitante: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL
Ref.Externa: EAEs/CA/009/25
Ter. Municipal: TARIFA
Procedimiento: INFORME SECTORIAL VÍAS PECUARIAS (*Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, - BOJA 87/1998, de 4 de agosto- [RVP]*)

En respuesta a la solicitud de informe por parte del DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL, respecto a la documentación remitida por el Ayuntamiento de Tarifa, consistente en escrito presentado por TOBIAS KAI GOTTFRIED GREILING, (LIMA Solar S.L.), en relación con expte: EAEs/CA/009/25, PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 5 (UA-5), se adjunta informe 25VP0708 de fechas 30/09/25.

Lo cual se comunica para su conocimiento y efectos oportunos.

EL JEFE DE DEPARTAMENTO
DE VÍAS PECUARIAS
José Manuel García Barranco
(Firmado electrónicamente)



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE MANUEL GARCÍA BARRANCO	06/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNXP5RHYGRFYUPM7X8U3TUGU7	PÁG. 1/1	

Remitente:	DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS
Destinatario:	SECRETARÍA GENERAL PROVINCIAL

INFORME TÉCNICO DEL DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS RELATIVO A LA AFECTACIÓN DE INMUEBLES AL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO, SITA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TARIFA, PROVINCIA DE CÁDIZ

En relación con el expediente cuyas circunstancias se reseñan a continuación, informamos a Vd. lo siguiente:

@cervo:	25VP0708
Solicitante:	LIMA SOLAR S.L
N.I.F.:	B93013779
Ter. Municipal:	TARIFA
Procedimiento:	CONSULTA DE AFECCIÓN DE INMUEBLE AL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO (Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, -Núm. 87, de 04/08/94-[RVP]).

HECHOS:


- I. Con fecha de 03/07/25 tiene entrada un escrito remitido por TOBIAS KAI GOTTFRIED GREILING, con NIF.: X8139589G, en representación de la sociedad LIMA SOLAR S.L con NIF.: B93013779, con domicilio a efectos de notificaciones en Paseo Bolivia nº11, CP.: 29604, Marbella, Málaga, mediante el cual se solicita “Informe de viabilidad para el PRI previsto en la Unidad de Actuación 5 del PGOU Tarifa” con objeto de urbanización de parcela con referencia catastral 5590620TE6859S0001IO, sita en el término municipal de Tarifa.
- II. Con fecha 14/07/25 el departamento de vías pecuarias emite informe favorable respecto a la actuación urbanística proyectada, informando del estado administrativo de la vía pecuaria 11035015.-COLADA DEL PUENTE DE LA VEGA A MOJICAS, así como, el presumible trazado de la misma.
- III. Posteriormente, en fecha 22/09/25, con objeto de replanteo para la redacción de la documentación urbanística compatible, el promotor de la actuación solicita conformidad respecto al trazado propuesto, en relación con la Unidad de Actuación 5 del PGOU Tarifa.

CONSIDERACIONES:

1. El presente informe se emite en concordancia con el informe emitido con fecha 14/07/25 por parte de este departamento de Vías Pecuarias, y por tanto, se informa respecto a las alegaciones presentadas por el promotor de la actuación, y las posibles subsanaciones y modificaciones que puedan conllevar, con objeto de obtención del pertinente título administrativo que corresponda.
2. Con objeto de definir el grado de afección al dominio público pecuario, el presente informe se emite en base a los límites establecidos en los datos catastrales de la parcela, así como documentación gráfica adjunta a la solicitud.

Plaza de Asdrúbal, 6. 3ª planta
T: 956 008 700
dpviapec.sg.dtca.cagpds@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE MANUEL GARCIA BARRANCO	30/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4PTCZGQ4JA7HQRRGKA7ZEHPRR	PÁG. 1/3	



Junta de Andalucía

3. Cotejada la documentación presentada, con la obrante en esta delegación territorial, este departamento de vías pecuarias considera viable la propuesta solicitada, considerando, con objeto de replanteo, el trazado de la vía pecuaria 11035015.-COLADA DEL PUENTE DE LA VEGA A MOJICAS, coincidente con el linde de la edificación existente, emplazada en la parcela objeto de actuación urbanística, según la documentación presentada.
4. Todo ello sin perjuicio de lo que un futuro deslinde de la vía pecuaria pudiera determinar, siéndole en ese caso de aplicación el artículo 8 de la LVP anteriormente citado, por el que se establece que el deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad demanial a favor de la Comunidad Autónoma, dando lugar al amojonamiento y sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza dominical de los bienes deslindados. Es por ello, que una vez sustanciado el futuro procedimiento de deslinde, el promotor de la actuación, deberá proceder a su cumplimiento, sin que suponga un derecho a indemnización alguna y responsabilidad por parte de esta Delegación Territorial de Cádiz.

Lo cual se comunica para su conocimiento y efectos oportunos.

EL JEFE DE DEPARTAMENTO
DE VÍAS PECUARIAS
José Manuel García Barranco
(Firmado electrónicamente)


Plaza de Asdrúbal, 6. 3ªplanta
T: 956 008 700
dpviapec.sg.dtca.cagpds@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE MANUEL GARCIA BARRANCO	30/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4PTCZGQ4JA7HQRRGKA7ZEHPRR	PÁG. 2/3	

Plaza de Asdrúbal, 6. 3ªplanta
T: 956 008 700
dpviapec.sg.dtca.cagpds@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE MANUEL GARCIA BARRANCO	30/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4PTCZGQ4JA7HQRRGKA7ZEHPRR	PÁG. 3/3	

**CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE
DELEGACIÓN TERRITORIAL EN CÁDIZ
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL**

Ref.: PLC/FJU/ECBG - Prevención y Control Ambiental

Expte.: EAES/CA/009/25

Asunto: Informaciones, observaciones, Sugerencias y comentarios al Plan de Reforma Interior de la Unidad de Actuación 5 (AU 5) para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

Vanessa Rivera Girón, en representación de **AGADEN (Asociación Gaditana para la Defensa y Estudio de la Naturaleza) - Ecologistas en Acción Cádiz**, con CIF n.º G11031945 y con domicilio a efecto de notificación postal en Plaza Omeyas s/n de Algeciras, C.P. 11202, y a efecto de notificación por correo electrónico en agadenprovincia@gmail.com

En relación a su notificación, recepcionada por esta asociación el pasado 10 de octubre, sobre inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, el PRI UNIDAD DE ACTUACIÓN 5 en el término municipal de TARIFA, de acuerdo a lo establecido en los artículos 38 y posteriores de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por lo que se solicita que, en el plazo de 45 días, aporten las sugerencias e información de carácter ambiental que estimemos convenientes y deban ser tenidas en cuenta para la elaboración del Informe Ambiental Estratégico, presentamos el siguiente informe.

1. OBSOLESCENCIA DEL PLANEAMIENTO GENERAL Y PROLIFERACIÓN DE INSTRUMENTOS PARCIALES SIN REVISIÓN DEL MODELO TERRITORIAL

El municipio de Tarifa cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado el 27 de julio de 1990, cuyo Texto Refundido fue aprobado el 18 de octubre de 1995 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 11 de mayo de 2002. Desde entonces, no se ha procedido a su revisión ni adaptación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), a la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), ni a la normativa estatal sobre evaluación ambiental.

Por tanto, el actual PGOU se encuentra obsoleto, desfasado y carente de coherencia con los principios contemporáneos de sostenibilidad territorial, cohesión urbana y eficiencia en el uso de los recursos.

A pesar de ello, el municipio ha experimentado en los últimos años un crecimiento urbanístico acelerado y fragmentado, desarrollado al margen del PGOU, mediante la aprobación de instrumentos parciales de ordenación (Planes Parciales, Actuaciones de Transformación Urbanística, Planes de Reforma Interior, etc.), sin visión de conjunto ni evaluación de sus efectos acumulativos. Estos desarrollos se tramitan sin coordinación entre sí, utilizando figuras de planeamiento derivadas y excepcionales, eludiendo la necesaria revisión del modelo territorial general, lo que vulnera los artículos 3.3, 4 y 86.1 de la LISTA, que exigen garantizar la coherencia y sostenibilidad de la ordenación del territorio.

Plaza Omeyas s/n. 11202. Algeciras (Cádiz)
agadencampodegibraltar@hotmail.com

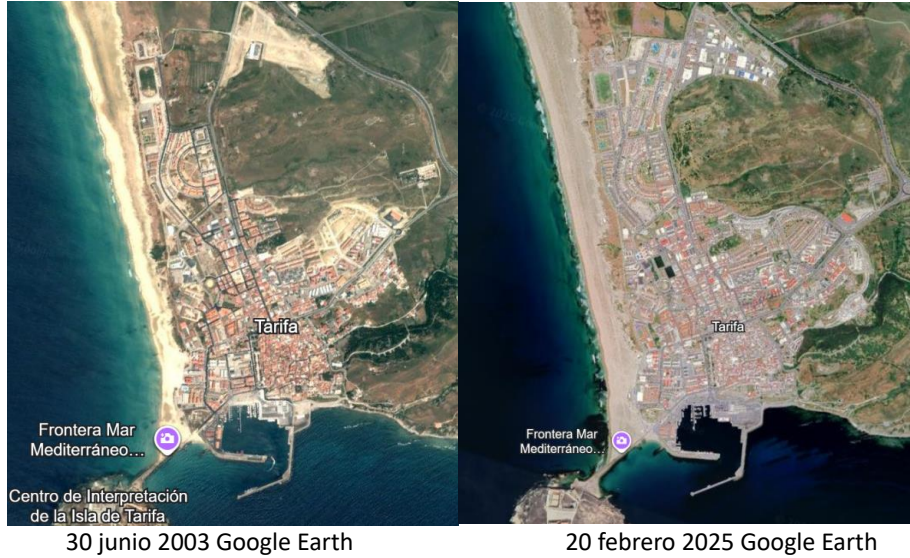
Apartado de Correos 2290. 11080. Cádiz
agadenbahia@gmail.com

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	VANESA MARÍA RIVERA GIRÓN CERT. ELEC. REPR. G11031945	14/11/2025
VERIFICACIÓN	PEGVEAYXJY4CZ9WL35H7KKCHYJTJ44	PÁG. 1/7



La proliferación de estos instrumentos parciales supone de hecho **una revisión encubierta del planeamiento general**, sin someterse al procedimiento legal de revisión y sin evaluación ambiental estratégica. Esto comporta una pérdida de control público sobre el modelo de ciudad, incrementando las tensiones urbanas y ambientales, y comprometiendo la viabilidad de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, energía y movilidad.



2. CRECIMIENTO URBANÍSTICO ACUMULADO E INSOSTENIBLE. AUSENCIA DE ANÁLISIS SINÉRGICO DE ACTUACIONES URBANAS

En los últimos años, el municipio de Tarifa ha experimentado un crecimiento urbanístico exponencial con la aprobación y ejecución de grandes desarrollos residenciales en zonas como El Olivar, Albacerrado, La Marina 1, La Marina 2, y la admisión a trámite y/o aprobación de proyectos como:

- SUO-LI Los Lances (más de 623.000 m² en trámite)
- ATU-TA-01 Albacerrado (75.000 m² recalificados de rústico a urbanizable)
- SUS-TA-02 Albacerrado (147.000 m² proyecto aprobado)

Tras el estudio y análisis de la memoria del PRI-UA5 deducimos que este proyecto se inserta en ese modelo de crecimiento expansivo orientado a usos turísticos y de inversión inmobiliaria, que no responde a necesidades reales de vivienda permanente, ni a una demanda acreditada de vivienda, ni a la estructura demográfica local, además de agravar la presión sobre recursos y servicios públicos, especialmente el abastecimiento y saneamiento de agua. Por el contrario, contribuye a agravar el déficit de vivienda asequible para residentes, la presión sobre los recursos hídricos (ya en situación de estrés), el aumento de tráfico y emisiones en una trama urbana saturada.

El documento del PRI-UA5 analiza su impacto de forma aislada, sin integrar los efectos acumulativos de los planeamientos y proyectos urbanísticos en curso o aprobados. Esta omisión contraviene los principios básicos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, cuyo artículo 35 exige que la evaluación de planes y programas: *"...deberá identificar, describir y evaluar los efectos significativos previsibles en el medio ambiente, incluyendo los efectos acumulativos y sinérgicos con otros planes y programas."*

FIRMADO POR	VANESA MARÍA RIVERA GIRÓN CERT. ELEC. REPR. G11031945	14/11/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVEAYXJY4CZ9WL35H7KKCHYJTJ44	PÁG. 2/7	

Debido a que la falta de un enfoque integrador impide valorar adecuadamente los impactos reales sobre recursos limitados como el abastecimiento y saneamiento de agua, la energía eléctrica, la movilidad urbana, o la presión turística estacional sobre el litoral y los espacios naturales protegidos (Parque Natural del Estrecho, Parque Natural Los Alcornocales, ZEPA, ZEC marinas adyacentes...).

Y que este comportamiento acumulativo configura un patrón de insostenibilidad estructural que compromete los objetivos de la planificación supramunicipal (POTA y POT del Campo de Gibraltar) y el cumplimiento de la Agenda Urbana Española y los ODS 11 y 13 de Naciones Unidas.




Cartografía borrador PRI Situación (Página 39) Aproximación a la realidad con los nuevos desarrollos

3. INSUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS Y COLAPSO DEL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO

No consta en el expediente el preceptivo informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos, exigido por el artículo 21 c) de RGLISTA (*“Las actuaciones que supongan incrementos en el consumo de agua deberán acreditar la suficiencia de recursos hídricos en el trámite de autorización que corresponda para su implantación y ejecución”*) y por el artículo 42 La Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía *“Cuando los actos o planes de la Comunidad Autónoma o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, dicho informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas y sobre la adecuación de las infraestructuras de aducción y las de tratamiento de los vertidos a la legislación vigente..”*

Según manifestó públicamente el portavoz del Grupo Municipal Socialista en el pasado Pleno Ordinario del mes de septiembre, existe un **informe técnico reciente relativo a las demandas y disponibilidad de recursos hídricos del municipio de Tarifa** -informe que esta asociación ha solicitado el pasado 7 de octubre sin

FIRMADO POR	VANESA MARÍA RIVERA GIRÓN CERT. ELEC. REPR. G11031945	14/11/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVEAYXJY4CZ9WL35H7KKCHYJTJ44	PÁG. 3/7	

que a la fecha actual lo hayamos recibido-, proponemos que esta Delegación se lo solicite al Ayuntamiento de Tarifa, para conocer si la disponibilidad actual de recursos hídricos puede atender la demanda derivada de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el municipio y que el aumento de dicha demanda no ponga en riesgo el abastecimiento municipal.

Por otra parte, desde 2019 AGADEN viene denunciando el funcionamiento anómalo de la Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) de Tarifa, debido a los continuos vertidos al mar, procedentes de los depósitos de agua potable, por el túnel en la zona de La Caleta a través del arroyo Matatoros o del Olivar. Dichas denuncias dieron lugar a sanciones económicas impuestas al Ayuntamiento, sin que, a día de hoy, se haya subsanado la situación. Los episodios de vertido continúan produciéndose, año tras año, lo que pone de manifiesto la ausencia de medidas correctoras eficaces y la falta de inversiones en la modernización de las infraestructuras de abastecimiento de recursos hídricos del municipio.

Esta falta de actualización de las redes y sistemas de tratamiento revela que el crecimiento urbanístico proyectado no se acompaña de las necesarias mejoras de capacidad, eficiencia y control ambiental, incumpliendo los principios de sostenibilidad y suficiencia de recursos establecidos en la Ley 7/2021 (LISTA) y en el Reglamento del Ciclo Integral del Agua de Uso Urbano (Decreto 120/2021).

El colapso sufrido en el verano de 2025 por reventones y cortes de agua demostró la obsolescencia estructural de la red y la falta de capacidad de los sistemas actuales para atender la demanda existente, tema del que se hizo eco la prensa:

https://www.europasur.es/tarifa/empresarios-claman-cortes-agua-verano-demanda_0_2004520159.html

https://www.europasur.es/tarifa/averia-deja-sin-agua-sabado-suministro-domingo_0_2004510981.html

<https://www.tarifaaldia.es/indignacion-en-tarifa-por-una-averia-en-la-red-de-agua-que-dejo-a-la-localidad-sin-suministro-durante-casi-18-horas/>

Proponemos que se atienda todo lo apuntado a la hora de valorar un nuevo desarrollo como el PRI-UA5, en un contexto de aumento del riesgo de colapso del servicio público esencial de agua potable, vulnerando el principio de sostenibilidad y precaución ambiental.

4. SATURACIÓN DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN (EDAR TARIFA)

Los datos de control de la EDAR de Tarifa (2023) muestran que el sistema trabaja al límite de su capacidad, con valores afluentes de DQO hasta 1.206 mg/L y DBO5 de 538 mg/L en mayo, y rendimientos que aunque son aceptables, reflejan una sobrecarga estructural.

Durante los meses de verano, la afluencia turística y los picos de población pueden llegar a superar la capacidad de tratamiento biológico de la planta, sin que existan proyectos de ampliación o modernización planificados.

Autorizar nuevos desarrollos urbanísticos sin resolver estas limitaciones vulnera el artículo 4.b de la LISTA y la Directiva 91/271/CEE, sobre tratamiento de aguas residuales urbanas, además de incumplir el principio de no deterioro ambiental recogido en la Directiva Marco del Agua (2000/60/CE).

5. INCOMPATIBILIDAD CON EL ARTÍCULO 86 DE LA LISTA Y LA PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA

El artículo 86.1 de la LISTA establece que toda innovación urbanística debe fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el cumplimiento de los principios de sostenibilidad.

El PRI-UA5 propone un aumento de densidad y edificabilidad respecto al PGOU vigente, sin acreditar su necesidad ni su viabilidad ambiental o hidrológica.

FIRMADO POR	VANESA MARÍA RIVERA GIRÓN CERT. ELEC. REPR. G11031945	14/11/2025
VERIFICACIÓN	PEGVEAYXJY4CZ9WL35H7KKCHYJTJ44	PÁG. 4/7



Además, la falta de coordinación con el Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalete-Barbate, que ya identifica una situación de estrés hídrico en el municipio, contraviene la obligación legal de coherencia entre planeamiento urbanístico e hidrológico (Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía y Directiva 2000/60/CE).

En este contexto de estrés hídrico, aprobar un nuevo desarrollo urbano sería contrario al principio de prudencia y racionalidad en la gestión del recurso agua.

6. INCUMPLIMIENTO LEGAL Y VULNERACIÓN DEL PGOU VIGENTE

El actual PGOU de Tarifa, como hemos apuntado anteriormente, se encuentra obsoleto, desfasado y carente de coherencia con los principios contemporáneos de sostenibilidad territorial, cohesión urbana y eficiencia en el uso de los recursos. No obstante, este PGOU sigue siendo el único instrumento de planificación urbanística general en vigor, por lo que cualquier desarrollo urbanístico que lo modifique, complemente o contradiga debe justificarse plenamente en términos de interés público, necesidad y compatibilidad.

El Plan de Reforma Interior UA5 incurre en defectos sustantivos y formales graves:

1. Vulneración del PGOU de Tarifa vigente:

El PGOU establecía una ordenación de 22 viviendas unifamiliares adosadas, mientras que el PRI-UA5 propone un incremento de densidad y un cambio de tipología edificatoria, incompatible con la ordenación estructural aprobada.

Dicha alteración no puede tramitarse como un simple PRI, ya que altera parámetros estructurales de planeamiento, lo que requiere una modificación puntual del PGOU conforme al artículo 86 de la LISTA.

2. Falta de justificación de la necesidad y conveniencia:

El artículo 91.3.b del RGLISTA exige que el PRI motive “los fines que persigue la actuación, su necesidad y conveniencia” y acompañe un estudio comparativo de densidad, usos, tipologías y dotaciones.

Esa documentación no consta en el expediente, incumpliendo por tanto el requisito esencial de motivación y justificación.

3. Ausencia de memoria de viabilidad económica y equidistribución:

El artículo 91.3.c.1º del RGLISTA exige una memoria de viabilidad económica que garantice la equidistribución de beneficios y cargas.

No se ha acreditado dicha viabilidad, ni se ha justificado la viabilidad del cumplimiento de las reservas de VPO, más aún cuando existen precedentes de sustitución de vivienda protegida por compensación económica en otras promociones del municipio.

Por todo ello, el PRI-UA5 carece de la cobertura legal y técnica necesaria y debería ser devuelto a la fase inicial para su revisión o anulación.

7. OCUPACIÓN DE LA VÍA PECUARIA “COLADA DEL PUENTE DE LA VEGA A MOJICAS” Y VULNERACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO

El ámbito de actuación del PRI-UA-5 de Tarifa se solapa parcialmente con el trazado de la vía pecuaria “Colada del Puente de la Vega a Mojicas”, número 15 del término municipal de Tarifa, clasificada por Orden Ministerial de 28 de enero de 1941, con una anchura legal de 25 metros. Según la información contenida en

FIRMADO POR	VANESA MARÍA RIVERA GIRÓN CERT. ELEC. REPR. G11031945	14/11/2025
VERIFICACIÓN	PEGVEAYXJY4CZ9WL35H7KKCHYJTJ44	PÁG. 5/7



el Fondo Documental de Vías Pecuarias de la Junta de Andalucía, esta colada discurre de forma paralela a la actual carretera Batalla del Salado, coincidiendo parcialmente con su trazado. En la cartografía del Sistema de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM), la vía pecuaria continúa figurando como espacio de dominio público pecuario en el tramo afectado por el desarrollo urbano del sector.

El propio documento del PRI indica literalmente:

“No obstante, se comprende que se trata de un error de georreferencia y que este trazado coincide con la antigua carretera nacional (...). No obstante, no se dispone de información sobre las vías pecuarias en el PGOU ni de su desafectación en virtud del artículo 10 de la Ley 3/1995 (...). No cabe duda que el destino de este suelo a Sistema General y Local de Espacios Libres garantiza el interés público y social de la desafectación, que en cualquier caso deberá tramitarse ante la administración autonómica competente.”

Entendemos que

- El propio PRI reconoce que no consta desafectación formal.
- Admite la afección de la vía pecuaria, aunque atribuya el conflicto a un “error de georreferencia”.
- Pretende legitimar la ocupación de un bien de dominio público con una declaración genérica de interés público, lo que no sustituye el procedimiento administrativo preceptivo.

Las vías pecuarias están declaradas bienes de dominio público imprescriptibles, inalienables e inembargables, según el artículo 3 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Su ocupación o alteración de trazado requiere expediente de desafectación o modificación tramitado por la Administración competente, conforme a los artículos 10 a 12 de dicha Ley y los artículos 4 y 7 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

Hasta que ese procedimiento no concluya con resolución formal publicada, el terreno mantiene su condición de dominio público y no puede destinarse a usos urbanísticos ni computar como superficie dotacional.

La inclusión de suelos pecuarios en el cómputo de espacios libres o sistemas locales supone una **infracción material** que invalida el cumplimiento de los estándares dotacionales.


8. FALTA DE JUSTIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA

En el apartado de justificación del Plan de Reforma Interior (PRI) se afirma que la actuación *“responde al problema general de acceso a la vivienda, especialmente protegida, destinada a sectores de población con ingresos comprendidos entre 2,5 y 3 veces el IPREM”*, y se considera esta circunstancia como fundamento suficiente para la formulación del PRI.

Sin embargo, no se aporta ningún diagnóstico demográfico o socioeconómico local que permita acreditar esa necesidad concreta en el municipio de Tarifa ni en el ámbito urbano de actuación. No consta:

- Informe de demanda de vivienda protegida actualizado (ni registro de demandantes).
- Estudio de precios medios de vivienda libre y protegida.
- Proyección de hogares, niveles de renta o estructura poblacional que justifique la referencia a los tramos de 2,5 o 3 IPREM.

Tampoco se incorpora, como exige el artículo 91.b) del RGLISTA, un *“estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos, en materia de densidad, tipología edificatoria y dotaciones urbanísticas”* que permita valorar si la modificación propuesta responde realmente a una necesidad de vivienda social o si, por el contrario, se trata de una actuación orientada al incremento de aprovechamientos urbanísticos.

FIRMADO POR	VANESA MARÍA RIVERA GIRÓN CERT. ELEC. REPR. G11031945	14/11/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVEAYXJY4CZ9WL35H7KKCHYJTJ44	PÁG. 6/7	

Asimismo, el artículo 7 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, obliga a que los instrumentos urbanísticos que aleguen una finalidad de vivienda protegida se basen en diagnósticos y estudios de demanda efectivamente constatados.

Por tanto, la referencia genérica a la “oportunidad para aumentar el parque de vivienda protegida” carece de sustento técnico, al no acreditarse que el ámbito UA-5 sea el adecuado para resolver un déficit real de vivienda asequible en Tarifa ni que la población destinataria disponga de recursos comprendidos entre 2,5 y 3 IPREM.

Debemos tener en cuenta que las últimas promociones residenciales en Tarifa han estado destinadas, en su mayor parte, a usos de alojamiento turístico o inversor, y no al acceso a vivienda habitual, lo que contradice el supuesto “objetivo social” del presente PRI.

CONCLUSIONES:

Una vez analizado el PRI propuesto, hemos solicitado al ayuntamiento de Tarifa lo siguiente:


1. **Suspender la tramitación** del Plan de Reforma Interior UA5 hasta acreditar la suficiencia de recursos hídricos y la viabilidad de la red de saneamiento y depuración.
2. **Requerir la subsanación del expediente** para incluir la memoria de justificación y viabilidad exigidas por el artículo 91 del RGLISTA.
3. **Denegar la aprobación definitiva** del PRI-UA5 por vulnerar la ordenación estructural del PGOU de Tarifa.
4. **Priorizar la revisión del PGOU** para adecuarlo a la situación actual de infraestructuras, capacidad hídrica y vivienda asequible. Que dicha revisión incorpore una evaluación ambiental estratégica completa, un estudio de capacidad de carga de recursos hídricos y energéticos, y una evaluación de sinergias territoriales y sociales entre todos los desarrollos aprobados o en tramitación.
5. **Garantizar el cumplimiento del principio de sostenibilidad**, evitando nuevas actuaciones que agraven la presión sobre el medio ambiente y los servicios públicos esenciales.
6. Que **se excluyan del ámbito urbanizable y del cómputo de espacios libres** los suelos afectados por la vía pecuaria, hasta tanto no se tramite y apruebe formalmente su desafectación o modificación de trazado.

AGADEN-Ecologistas en Acción, 11 de noviembre de 2025

Plaza Omeyas s/n. 11202. Algeciras (Cádiz)
agadencampodegibraltar@hotmail.com

Apartado de Correos 2290. 11080. Cádiz
agadenbahia@gmail.com

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	VANESA MARÍA RIVERA GIRÓN CERT. ELEC. REPR. G11031945	14/11/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVEAYXJY4CZ9WL35H7KKCHYJTJ44	PÁG. 7/7	