

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA (CÁDIZ) PARA NUEVA CLASIFICACION COMO SUELO URBANIZABLE DEL SECTOR SUS-TU-01 ALBACERRADO (CIUDAD DEL SURF).

EXPTE. EAE 32/2015

1. ANTECEDENTES

En fecha 21 de agosto de 2015 tuvo entrada en la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (SUS-TU-01 Albacerrado), conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (SUS-TU-01 Albacerrado) se encuentra sometido al trámite de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, analizada la documentación presentada, integrada por el Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico, y efectuadas las consultas a las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, se formula el presente Documento de Alcance.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de esta Innovación con carácter de Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en Cádiz, es la implantación de un sector turístico al que se ha denominado SUS-T01-Albacerrado “Ciudad del Surf”. Para ello se propone la clasificación como suelo urbanizable sectorizado, de uso global turístico, para el desarrollo de la denominada “Ciudad del Surf”, con el objeto de alcanzar el posterior desarrollo de la ordenación pormenorizada mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

El sector tiene una forma regular y compacta, adaptándose a los límites de las parcelas objeto de la Modificación Puntual, con los siguientes linderos:

- Al Oeste, con la calle Batalla del Salado principal vía de carácter urbano de la ciudad.
- Al Sur, con suelo urbano consolidado residencial
- Al Este, con suelo no urbanizable.
- Al Norte, con suelo urbano consolidado industrial.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código Seguro de verificación: YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	RAMON BRAVO LOPEZ		FECHA	18/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==	PÁGINA	1/7



YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==

La extensión de suelo que se clasifica como Urbanizable Sectorizado tiene una superficie de 166.854 m² y se localiza en la zona norte del núcleo urbano de Tarifa.

3. CONSULTAS REALIZADAS PARA LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO DE ALCANCE

Fueron efectuadas consultas a las siguientes administraciones:

- Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz.
- Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz.
- Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz.
- Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz.
- Sección de Patrimonio y Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz.
- Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda en Cádiz.
- Delegación Territorial de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo en Cádiz.
- Delegación Territorial de la Consejería de Cultura Turismo y Deporte en Cádiz.
- Delegación Territorial de la Consejería de Igualdad, Salud y Bienestar Social en Cádiz.

El anexo I del presente Documento de Alcance contiene copia de los informes recibidos de otras Administraciones, así como de aquellos Servicios de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, que tienen carácter preceptivo y vinculante por así determinarlo la legislación sectorial de aplicación (Oficina de Ordenación del Territorio, Dominio Público Hidráulico y Vías Pecuarias).

4. AMPLITUD Y NIVEL DE DETALLE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De acuerdo con lo recogido en el Anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, el Estudio Ambiental Estratégico que se redacte contendrá al menos:

4.1. Descripción de las determinaciones del planeamiento.

La descripción requerida habrá de comprender:

- a) Ámbito de actuación del planeamiento.
- b) Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales).

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código Seguro de verificación: YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	RAMON BRAVO LOPEZ		FECHA	18/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==	PÁGINA	2/7



YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==

- c) Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
- d) Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.
- e) Descripción, en su caso, de las distintas alternativas consideradas.

4.2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado:

- a) Descripción de las unidades ambientalmente homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.
- b) Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.
- c) Descripción de los usos actuales del suelo.
- d) Descripción de los aspectos socioeconómicos.
- e) Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad, o especial protección.
- f) Identificación de afecciones a dominios públicos.
- g) Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.

4.3. Identificación y valoración de impactos:

- a) Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas. Justificación de la alternativa elegida.
- b) Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando especial atención al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelo y recursos geológicos), al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.
- c) Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.

4.4. Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento:

- a) Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto.
- b) Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código Seguro de verificación: YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	RAMON BRAVO LOPEZ	FECHA	18/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==	PÁGINA 3/7



YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==

movilidad/accesibilidad funcional.

c) Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

4.5. Plan de control y seguimiento del planeamiento:

a) Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.

b) Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

4.6. Síntesis.

Resumen fácilmente comprensible de:

a) Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental analizada.

b) El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del planeamiento.

5. DETERMINACIONES Y MEDIDAS CORRECTORAS ESPECÍFICAS A TENER EN CUENTA PARA LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

5.1 Vías pecuarias

El ámbito territorial del proyecto se encuentra afectado por la vía pecuaria "Colada del Puente de la Vega a Mojicas", número 15 de la clasificación del término municipal de Tarifa, aprobada por Orden Ministerial de 28 de enero de 1941, con una anchura de 25 metros.

Dicha afección se identifica correctamente en las páginas 21 y 22 del documento de solicitud, y según se indica expresamente:el equipo redactor (.....) ha previsto medidas encaminadas a reconocer ésta realidad y preservar la funcionalidad y viabilidad de futuras actuaciones de recuperación de ésta Colada.

No obstante lo anterior, y según los documentos obrantes en el Fondo Documental de Vías Pecuarias, ésta Colada coincide en su recorrido en ésta zona con la antigua carretera nacional 340, hoy denominada Calle Batalla del Salado, aunque con mayor anchura, por lo que dicho trazado es el que deberá ser tenido en cuenta por los redactores y no el que figura en la Red de Información Ambiental de Andalucía. En documento anexo se incluye representación gráfica del trazado referido.



5.3 Aguas

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de la

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código Seguro de verificación: YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	RAMON BRAVO LOPEZ	FECHA	18/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	4/7



YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, de fecha 11 de diciembre de 2015, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance.

5.4 Ordenación del Territorio

Según lo establecido en el 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, la tramitación para la emisión de los correspondientes informes preceptivos se llevará a cabo a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, órgano a quien deberá dirigir el Ayuntamiento la solicitud del Informe de Incidencia Territorial, y que será la encargada de recabar los informes sectoriales preceptivos y remitirlos al Ayuntamiento en el plazo de tres meses.

El informe de Incidencia Territorial deberá ser solicitado por el Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística después de la Aprobación Inicial del Plan. El documento de planeamiento general deberá incluir los contenidos establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/94 de Ordenación del Territorio de Andalucía referente al sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

Será cometido del informe de Incidencia Territorial la valoración de la adecuación del modelo de ciudad propuesto por el planeamiento a los criterios recogidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre y en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, aprobado por el Consejo de Gobierno el 20 de diciembre de 2011. Todo ello sin perjuicio de la correspondiente valoración que deba emitirse en materia urbanística, previamente a la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa SUS-TU-01 Albacerrado, por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

5.5 Comercio

De acuerdo con el artículo 34 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA), modificado por el decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, y por el Decreto-Ley 12/2014, de 7 de octubre, que establece el régimen jurídico para la emisión del informe comercial, el núcleo principal del municipio de Tarifa tiene capacidad territorial para acoger una gran superficie minorista, al ser un municipio con relevancia territorial y contar este núcleo con más de 5.000 habitantes, siempre que la proyectada implantación se ubique en suelo urbano o en suelo urbanizable en continuidad con la trama, evitándose ubicaciones aisladas y desvinculadas de los núcleos de población, preferentemente conectadas al suelo urbano consolidado.



En la elaboración del documento de aprobación inicial de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística para nueva clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TU-01 Albacerrado de Tarifa (cádiz), deberán ser tenidos en cuenta los criterios establecidos en los artículos 25, 31 y 32 del TRLCIA, así como someterse al informe sectorial en materia de comercio conforme al artículo 35 del TRLCIA.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código Seguro de verificación: YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	RAMON BRAVO LOPEZ		FECHA	18/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==	PÁGINA	5/7
 YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==				

5.6 Vivienda

De análisis del documento presentado, se comprueba que, de la edificabilidad máxima prevista del sector de 50.056 m², destina 25.029 m² (>50%) para alojamiento Turístico, por lo que el Sector, de acuerdo al artículo 10.1A)b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, está caracterizado como USO GLOBAL TURISTICO y en consecuencia no se considera un sector de uso residencial, no siendo de aplicación la obligación de reserva del 30% de vivienda protegida.

No obstante, debería contarse con un análisis del Plan General en el que se justifique que la reserva de viviendas protegidas está garantizada en el conjunto de sus sectores residenciales. Y analizar qué tipo de edificabilidad residencial se plantea en el sector.

5.7 Impacto en la Salud

Conforme regula el artículo 56 y la disposición adicional segunda de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa SUS-TU-01 Albacerrado (ciudad del surf) deberá someterse a dicho procedimiento, en los términos previstos en dicha disposición legal.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Por delegación de firma:

(Resolución del 14 de agosto de 2012)

El Jefe de Servicio de Protección Ambiental.

Fdo .: Ramón Bravo López.

FEDERICO FERNÁNDEZ RUIZ-HENESTROSA



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código Seguro de verificación: YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	RAMON BRAVO LOPEZ		FECHA	18/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==	PÁGINA	6/7



YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==

ANEXO I

- Informe de la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz.
- Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz.
- Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz.
- Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz.
- Informe de la Sección de Patrimonio y Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz.
- Informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio.
- Informe del Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda en Cádiz.
- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda en Cádiz.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código Seguro de verificación: YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	RAMON BRAVO LOPEZ		FECHA	18/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==	PÁGINA	7/7



YQjLVhVvZtM1i0R4Mf6xrA==