

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-4 “EL OLIVAR” EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TARIFA CÁDIZ.

N.º Expediente: EAEs/CA/002/24

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

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

Puede verificar la integridad de una copia 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

08/04/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmVC9TTBJ48J6P972JYFFXC4W4K

PÁG. 1/8



Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio relativo a la vigencia de las declaraciones ambientales 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.

El Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector S-4 “El Olivar” en Tarifa, aprobado definitivamente con fecha 31 de septiembre de 2010 y publicado en BOJA con fecha 14 de junio de 2011, desarrolla el sector S-4 “El Olivar” de acuerdo con las determinaciones, criterios y objetivos que en el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa determina para el citado sector.

Las obras de urbanización correspondientes a este plan parcial se encuentran ejecutadas actualmente y la mayor parte de las parcelas residenciales derivadas del plan parcial se han desarrollado con proyecto de edificación o están en proceso. El ámbito de actuación de la presente innovación afecta a las parcelas con ordenanza residencial colectiva en bloque plurifamiliar, que comprende las parcelas MO1, MO2, MO3 y MO4 del sector S-4, paraje “El Olivar”.

Este sector se encuentra al este del núcleo urbano de Tarifa y queda delimitado por:

- Calle paralela a C/ Algeciras y algunas edificaciones existentes al noroeste.
- Vía de Ronda al norte y este.
- Paseo del Retiro al sur.

Desde el ayuntamiento se ha constatado que el uso compatible del residencial colectivo en bloque plurifamiliar (manzanas MO con uso comercial como único uso compatible), difiere respecto al uso compatible de la ordenanza del residencial unifamiliar entre medianeras y/o adosado (manzanas M, con todos los usos compatibles con el residencial). Esta situación da lugar a que la tipología de residencial unifamiliar adosada, vinculada tradicionalmente al uso de vivienda en planta baja y planta primera, pueda albergar todo el abanico de usos establecidos por el PGOU compatibles con el residencial; mientras que la tipología de residencial colectivo en bloque plurifamiliar, tradicionalmente ligada a locales en planta baja de los conjuntos residenciales, se vea limitada exclusivamente al uso comercial y de venta al por menor.

Se redacta y presentan la innovación de plan parcial del sector S-4 “El Olivar” con el fin subsanar esta anomalía, ampliando los usos compatibles de la ordenanza residencial colectiva de las parcelas MO1, MO2, MO3 y MO4 siempre en el marco de los usos establecidos como compatibles en el PGOU de Tarifa, adaptados a las necesidades actuales del sector. Se aportan fichas de las ordenanzas del plan parcial, dentro del apartado 4.2.2.- Condiciones particulares de los ámbitos de ordenanza del Plan Parcial de Ordenación urbanística del Sector S-4 “El Olivar”.

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

Puede verificar la integridad de una copia 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	08/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmVC9TTBJ48J6P972JYFFXC4W4K	PÁG. 2/8	



SITUACIÓN EN GOOGLE EARTH. ESCALA: 1/4.000



SITUACIÓN EN CATÁSTRO. ESCALA: 1/4.000



SITUACIÓN DE PARCELAS M01, M02, M03 Y M04 EN PLANO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-4 "EL OLIVAR" DE TÁRFA (CÁDIZ). ESCALA: 1/2.000

 PARCELAS M01, M02, M03 Y M04 EN LAS QUE SE PROPONE UNA AMPLIACIÓN DE USOS COMPATIBLES AL RESIDENCIAL COLECTIVO.

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

Puede verificar la integridad de una copia 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	08/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmVC9TTBJ48J6P972JYFFXC4W4K	PÁG. 3/8



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 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 09/02/2024 de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico relativo a la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL

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

Puede verificar la integridad de una copia 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	08/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmVC9TTBJ48J6P972JYFFXC4W4K	PÁG. 4/8



SECTOR S-4 “EL OLIVAR” en el término municipal de TARIFA.

3. TRAMITACIÓN.

En fecha de 09/02/2024 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 MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-4 “EL OLIVAR” 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.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 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, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Con fecha 12/03/2024, 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)		22/03/24	19/06/24
D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico (Cultura)		22/03/24	-
D.T. Agricultura, Pesca, Agua y desarrollo rural. Sv. Dominio Público Hidráulico		22/03/24	29/03/25
AGADEN		22/03/24	-
Ecologistas en Acción (Cádiz)		22/03/24	-
D.T. de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz	Sv. Gestión del Medio Natural	22/03/24	01/10/24
	Departamento de Vías Pecuarias	22/03/24	10/02/25

4. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS (extracto de la documentación recibida).

4.1. Alternativa 0

Una de las alternativas consideradas debe ser la de mantener la realidad existente. Dicha solución descarta la ampliación de usos en bloques plurifamiliares, conservando el uso comercial como único uso compatible.

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

Puede verificar la integridad de una copia 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	08/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmVC9TTBJ48J6P972JYFFXC4W4K	PÁG. 5/8	

4.2. Alternativa 1

La alternativa 1 implica la ampliación de los usos compatibles de la ordenanza residencial colectiva de las parcelas MO1, MO2, MO3 y MO4. Dentro de esta alternativa se establecerá únicamente el uso de oficinas en los locales.

4.3. Alternativa 2

La alternativa 2 implica la ampliación de los usos compatibles de la ordenanza residencial colectiva de las parcelas MO1, MO2, MO3 y MO4. Dentro de esta alternativa se incluirá el uso de comercios, oficinas, clínicas sanitarias y estéticas, actividades deportivas y actividades educativas.

Todas las alternativas indicadas son racionales, técnicas y ambientalmente viables y todas ellas, menos la Alternativa 0, posibilitan en mayor o menor medida el logro de los objetivos propuestos.

Tras realizar la valoración de las alternativas antes indicadas, se ha optado por la **Alternativa 2**, por ser la que globalmente mejor satisface la mayoría de los criterios utilizados. Examinadas las alternativas y valoradas mediante los criterios ambientales que se han establecido

A modo de conclusión la Alternativa 2 es más viable debido a que solucionaría la problemática expuesta. Por otro lado, permite un desarrollo socioeconómico tanto en la zona de estudio como en el municipio de Tarifa y fomentará la movilidad sostenible al permitir a los usuarios de las zonas próximas su uso sin necesidad de desplazarse a zonas más alejadas o incluso a otros municipios.

5. 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 de Desarrollo Sostenible 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 la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-4 “EL OLIVAR” 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 documento ambiental estratégico. No obstante lo anterior, el plan deberá cumplir con los restantes informes sectoriales que tengan carácter vinculante.

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 y Medio Ambiente.

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

Puede verificar la integridad de una copia 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	08/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmVC9TTBJ48J6P972JYFFXC4W4K	PÁG. 6/8



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 una copia 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	08/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmVC9TTBJ48J6P972JYFFXC4W4K	PÁG. 7/8	

ANEXO

N.º Expediente: EAEs/CA/002/24

- D.T. de Fomento, Infr. y Ord. del Territorio (Urbanismo)
- Sv. Gestión del Medio Natural
- Departamento de Vías Pecuarias
- D.T. Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Sv. Dominio Público Hidráulico

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

Puede verificar la integridad de una copia 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	08/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmVC9TTBJ48J6P972JYFFXC4W4K	PÁG. 8/8	

Ref.: TOAO/JMPA Servicio de Urbanismo
Su Ref.: PLC/SAG - Prevención y Control Ambiental
Asunto: Consulta Expte EAEs/CA/002/24

**DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD,
MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL
Servicio de Protección Ambiental
Pza. Asdrúbal 6 – 3ª pl.
11008- CÁDIZ**

En relación con la consulta formulada respecto al expediente de evaluación ambiental estratégica correspondiente a la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-4 “EL OLIVAR” en el municipio de Tarifa le comunico lo siguiente:

De acuerdo con lo establecido por los artículos 75.2.b y 78.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, será durante la tramitación urbanística del instrumento de planeamiento, tras la aprobación inicial del mismo y durante el trámite de información pública, cuando esta Delegación Territorial elabore el informe en materia de ordenación del territorio y urbanismo que ha de emitir con carácter preceptivo. Dicho informe, tal y como se regula en el artículo 107 del Reglamento General de la citada Ley 7/2021, aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, se limitará al control de legalidad de la normativa territorial y urbanística y al cumplimiento de las determinaciones de la planificación territorial que resulten de aplicación.

Sin perjuicio de lo anterior y a la vista del contenido del documento aportado de Innovación del Plan Parcial del sector S-4, para la ampliación de los usos compatibles en la ordenanza del residencial colectiva plurifamiliar en bloque (M0), se le traslada lo siguiente, al considerarse relevante para una mejor adecuación de la propuesta a la normativa urbanística vigente:

- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda, “*Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general*”, del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), los estándares de suelo para dotaciones en el sector serán los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 de dicho Reglamento.
- Con respecto al contenido del Plan Parcial, éste deberá ajustarse a lo establecido por el artículo 90, “*Los Planes Parciales de Ordenación*”, del citado Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio.

LA JEFA DEL SERVICIO DE URBANISMO
M.ª Teresa Ortega Álvarez-Ossorio



Puede verificar la integridad de una copia 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	MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ-OSSORIO	FECHA	13/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm439W95HHWR6MGY2J58VEAUCG8	PÁGINA	1/1	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: 051/SGMN/24 – EAEs 02/24

Fecha: Firmado digitalmente

Asunto: PLAN PARCIAL S-4 EL OLIVAR

Remitente: Servicio de Gestión del Medio Natural.

Destinatario: Servicio de Protección Ambiental (Dpto. Prevención y Control Ambiental).

1. ANTECEDENTES

Se elabora el presente informe en respuesta a la solicitud realizada por el Servicio de Protección Ambiental, en relación con la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada relativa a la modificación del plan parcial de ordenación del sector S-4 “El Olivar”, en el término municipal de Tarifa, de acuerdo a lo establecido en los artículos 39 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.

2. OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Las obras de urbanización correspondientes a este plan parcial se encuentran ejecutadas a fecha de hoy, y la mayor parte de las parcelas residenciales derivadas del plan se han desarrollado con proyecto de edificación, o están en proceso. Se redacta la Innovación de plan parcial del sector S-4 “El Olivar” con el fin de asignar usos compatibles en las parcelas MO1, MO2, MO3 y MO4, en respuesta a la necesidad de dotar a las parcelas con una densidad edificatoria más elevada, como es el residencial colectivo, de una mayor gama de servicios y establecimientos terciarios, que dinamicen y complementen el uso principal residencial.



JUAN ANTONIO MARTIN GOMEZ		01/10/2024	PÁGINA 1/2
SONIA MUÑOZ GÓMEZ			
VERIFICACIÓN	BndJAXVYLMwXS5T7AFWH53QT5NAQ4Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Figura 1. Mapa de localización.



Figura 2. Zona de la innovación antes de las actuaciones.



Figura 3. Zona de la innovación PNOA 2022.

3. ANÁLISIS DE AFECCIONES

De acuerdo con la documentación que acompaña a la solicitud, los datos disponibles y habiendo recibido informe de los departamentos correspondientes (Geodiversidad y Biodiversidad y Actuaciones en el Medio Natural), no se detectan afecciones significativas en relación a los aspectos analizados competencia de este Servicio.

La Asesora Técnica
Fdo: Sonia Muñoz Gómez

Vº Bº EL JEFE DEL SERVICIO DE
GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL
Fdo.: Juan Antonio Martín Gómez

JUAN ANTONIO MARTIN GOMEZ		01/10/2024	PÁGINA 2/2
SONIA MUÑOZ GÓMEZ			
VERIFICACIÓN	BndJAXVYLMWXS5T7AFWH53QT5NAQ4Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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

INFORME TÉCNICO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-4 “EL OLIVAR”, 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: 24VP0253
Ref. Externa: EAES/CA/002/24
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE TARIFA
C.I.F: P1103500C
Ter. Municipal: TARIFA
Procedimiento: CONSULTA DE AFECCIÓN EAES (*Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, -BOJA núm. 87, de 04/08/94- [RVP]).

HECHOS:

1. En fecha de 22/03/2024 el departamento de Prevención y Control Ambiental solicita informe a este departamento de Vías Pecuarias con relación a la posible afección al dominio público pecuario de la “MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-4 “EL OLIVAR””.

CONSIDERACIONES:

1. Consultada la documentación presentada, vista la clasificación de vías pecuarias del término municipal de Tarifa, así como, documentación obrante en esta delegación territorial, se comprueba que por la zona discurre las siguiente vía pecuaria:

- 10035015.-COLADA DEL PUENTE DE LA VEGA A MOJICAS: Clasificada por Orden Ministerial de 28/01/1951, modificada por Orden Ministerial de 25/05/1965 (BOE de 01/06/1965), con una anchura legal y necesaria de 25 metros. Se encuentra sin deslindar.
2. Según dispone el art. 8.1 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, -BOE núm. 71, de 24/03/95- [LVP], y el art. 17 del RVP, el deslinde es el único acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias de conformidad con lo establecido en el acto de clasificación. Es por ello que, al no encontrarse deslindada la vía mencionada, con el objeto de identificar con mayor exactitud el grado de afección al dominio público pecuario de las infraestructuras proyectadas, se procede a su análisis y comprobación mediante la documentación obrante en esta delegación territorial, el trazado aproximado establecido en el Inventario de Vías Pecuarias de la junta de Andalucía, foto aérea de 1956, así como, información gráfica del Instituto Geográfico Nacional.
3. Examinado el “PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-4 “EL

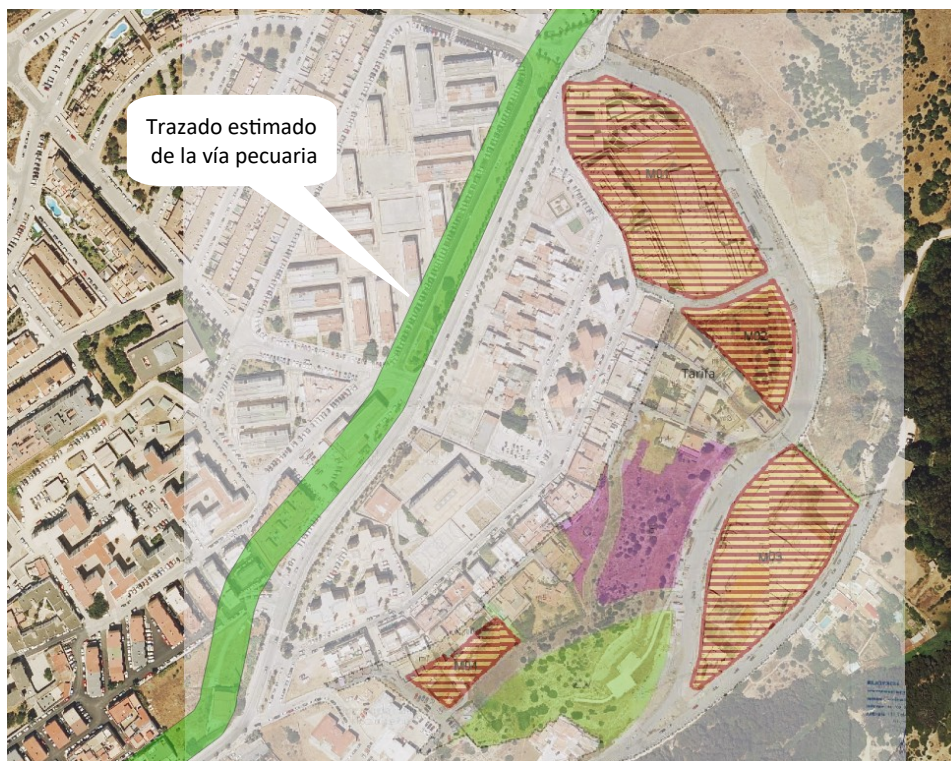
Plaza de Asdrúbal, 6. 3ª planta
T: 956 008 700
dpviapec.sg.dtca.cagpds@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de una copia 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	07/02/2025	
VERIFICACIÓN	AGUSTIN NOGUERA SANCHEZ Pk2jm6FUMEK7AYVB2RL76K35ZHPW4D	PÁG. 1/3	



OLIVAR””, en el término municipal de Tarifa, Cádiz, se presume que no afecta al dominio público pecuario, y por tanto, no estaría sometida a la correspondiente autorización regulada en el Capítulo II del Título II del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía.



4. El presente informe se emite sin perjuicio de lo que un futuro deslinde, con objeto de definir los límites de las vías pecuarias pudiera determinar, así como de lo establecido en el artículo 8 de la LVP, siendo de obligado cumplimiento por parte del promotor de la instalación solicitada. Es por ello, que una vez sustanciado el deslinde, el titular de las instalaciones deberá proceder a su cumplimiento, sin que suponga un derecho a indemnización alguna y responsabilidad por parte de esta delegación territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, en la reposición de la instalación solicitada, conforme a los límites establecidos.
5. Con independencia de lo establecido en el párrafo anterior, si de la ejecución del proyecto presentado se derivase la ocupación temporal del dominio público pecuario, deberán obtener el correspondiente título habilitante de ocupación, de conformidad con lo establecido en el título I de la LVP y capítulo V del Título I del RVP.

Puede verificar la integridad de una copia 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	07/02/2025	
	AGUSTIN NOGUERA SANCHEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jm6FUMek7AYVB2RL76K35ZHPW4D	PÁG. 2/3	



En consecuencia, y en lo que respecta a las funciones encomendadas al departamento de Vías Pecuarias, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-4 “El Olivar”, en el término municipal de Tarifa, promovido por el Ayuntamiento de Tarifa, al presumirse la no afección al dominio público pecuario, de acuerdo con la documentación aportada por el peticionario, siempre que se cumplan las consideraciones anteriormente referidas.

EL ASESOR TÉCNICO
DE VÍAS PECUARIAS
Agustín Noguera Sánchez
(Firmado electrónicamente)

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

Puede verificar la integridad de una copia 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 AGUSTIN NOGUERA SANCHEZ	07/02/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6FUM EK7AYVB2RL76K35ZHPW4D	PÁG. 3/3	

Fecha: el pie de firma

Ref.: **CA11035/P/24.013**

S/Ref.: EAEs-002/24

Asunto: Informe en materia de aguas a la Evaluación Ambiental Estratégica a la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-4 “EL OLIVAR” en el término municipal de Tarifa.

CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD,
MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL.
DELEGACIÓN TERRITORIAL EN CÁDIZ
SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Plaza Asdrúbal 6, 3ª planta
Edificio Junta de Andalucía, 11071 CÁDIZ

Recibida solicitud dentro del marco de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa a la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-4 “EL OLIVAR” en el término municipal de Tarifa, se ha comprobado que existe un expediente denominado Proyecto de Urbanización del Plan Parcial de Ordenación Urbana Sector S-4 “EL OLIVAR” con referencia CA11035/U/14.0014 con informe sectorial de aguas en sentido favorable emitido con fecha 2 de julio de 2014.

El Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector S-4 “El Olivar” en Tarifa, aprobado definitivamente con fecha 31 de septiembre de 2010 y publicado en BOJA con fecha 14 de junio de 2011, desarrolla el sector S-4 “El Olivar” de acuerdo con las determinaciones, criterios y objetivos que en el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa determina para el citado sector.

Las obras de urbanización correspondientes a este plan parcial se encuentran ejecutadas actualmente y la mayor parte de las parcelas residenciales derivadas del plan parcial se han desarrollado con proyecto de edificación o están en proceso.

El ámbito de actuación de la presente innovación afecta a las parcelas con ordenanza residencial colectiva en bloque plurifamiliar, que comprende las parcelas MO1, MO2, MO3 y MO4 del sector S-4, paraje “El Olivar”.

Plaza de la Constitución 3, 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04



ANTONIO GOMEZ FERRER		28/03/2025	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	BndJACJTR9M9ND4TZPLPRUXWSD2LC7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Este sector se encuentra al este del núcleo urbano de Tarifa y queda delimitado por:

- Calle paralela a C/ Algeciras y algunas edificaciones existentes al noroeste.
- Vía de Ronda al norte y este.
- Paseo del Retiro al sur.

Desde el ayuntamiento se ha constatado que el uso compatible del residencial colectivo en bloque plurifamiliar (manzanas MO con uso comercial como único uso compatible), difiere respecto al uso compatible de la ordenanza del residencial unifamiliar entre medianeras y/o adosado (manzanas M, con todos los usos compatibles con el residencial). Esta situación da lugar a que la tipología de residencial unifamiliar adosada, vinculada tradicionalmente al uso de vivienda en planta baja y planta primera, pueda albergar todo el abanico de usos establecidos por el PGOU compatibles con el residencial; mientras que la tipología de residencial colectivo en bloque plurifamiliar, tradicionalmente ligada a locales en planta baja de los conjuntos residenciales, se vea limitada exclusivamente al uso comercial y de venta al por menor.

Se redacta y presentan la presente innovación de plan parcial del sector S-4 “El Olivar” con el fin subsanar esta anomalía, ampliando los usos compatibles de la ordenanza residencial colectiva de las parcelas MO1, MO2, MO3 y MO4 siempre en el marco de los usos establecidos como compatibles en el PGOU de Tarifa, adaptados a las necesidades actuales del sector. Se aportan fichas de las ordenanzas del plan parcial, dentro del apartado 4.2.2.- Condiciones particulares de los ámbitos de ordenanza del Plan Parcial de Ordenación urbanística del Sector S-4 “El Olivar”.

Una vez estudiado el expediente remitido se ha comprobado que el objeto de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-4 “EL OLIVAR” no modifica ni afecta a lo informado en el informe sectorial de aguas de 2 de julio de 2014 en sentido favorable al Proyecto de Urbanización Proyecto de Urbanización del Plan Parcial de Ordenación Urbana Sector S-4 “EL OLIVAR” con referencia CA11035/U/14.0014.

Para su conocimiento y efectos oportunos.

Jefe del Servicio D.P.H. y Calidad Aguas

Antonio Gómez Ferrer

ANTONIO GOMEZ FERRER		28/03/2025	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	BndJACJTR9M9ND4TZPLPRUXWSD2LC7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	