

Estudio Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa

Parcela 29 de la zona 6 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina I" y parcela 42 del Polígono 20 en el SNU de carácter natural o rural

ADENDA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.

Tarifa, a 1 AGO. 2010
EL SECRETARIO,



Fecha: Julio de 2016

A. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES	
A.1. Objeto del documento	3
A.2. Equipo redactor	3
A.3. Antecedentes del presente documento	3
B. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	6
B.1. Objetivos de la Modificación	7
B.2. Ubicación del campo de fútbol	7
B.2.1. Alternativas de ordenación	7
B.2.2. Valoración de las alternativas. Criterios de selección	9
B.2.3. Selección de la alternativa en relación a la ubicación del campo de fútbol	22
B.3. Nuevo uso de la parcela P-29 de la zona 6 "La Marina I"	23
B.3.1. Alternativas de ordenación	23
B.3.2. Valoración de las alternativas. Criterios de selección	23
B.3.3. Selección de la alternativa en relación al nuevo uso de la parcela P-29	27
C. IMPACTOS INDUCIDOS SOBRE LOS FACTORES RELACIONADOS CON EL CAMBIO CLIMÁTICO	29
C.1. Identificación y valoración de los impactos	30
C.1.1. Impactos sobre los ecosistemas del entorno	30
C.1.2. Impactos derivados de la ocupación del suelo	30
C.1.3. Impactos derivados de la distribución espacial de usos urbanos	30
C.1.4. Impactos derivados de la densidad urbana	31
C.1.5. Impactos derivados del consumo de energía	31
C.1.6. Impactos derivados de la demanda de recurso hídricos	31
C.1.7. Impactos derivados del consumo de materiales, la generación de residuos y las emisiones	31
C.1.8. Impactos relativos a la movilidad y accesibilidad	32
C.1.9. Impactos relativos a la regeneración y rehabilitación urbana	32
C.1.10. Impactos relativos a la edificación y forma urbana	32
C.1.11. Impactos relativos a los espacios públicos	32
C.1.12. Impactos relativos a las zonas verdes	32
C.2. Medidas de protección y corrección ambiental relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático	33
C.2.1. Medidas relativas a los impactos sobre los ecosistemas del entorno	33
C.2.2. Medidas relativas a los impactos derivados de la ocupación del suelo	33
C.2.3. Medidas relativas a los impactos derivados de la distribución espacial de usos urbanos	34
C.2.4. Medidas relativas a los impactos derivados de la densidad urbana	35
C.2.5. Medidas relativas a los impactos derivados del consumo de energía	36
C.2.6. Medidas relativas a los impactos derivados de la demanda de recurso hídricos	37
C.2.7. Medidas relativas a los impactos derivados del consumo de materiales, la generación de residuos y las emisiones	38
C.2.8. Medidas de reducción de los impactos relativos a la movilidad y accesibilidad	39
C.2.9. Medidas de reducción de los impactos relativos a la regeneración y rehabilitación urbana	40
C.2.10. Medidas de reducción de los impactos relativos a la edificación y forma urbana	41



Tarifa, 1 AGO. 2016
 EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.

Tarifa, a 1 AGO. 2016
SECRETARIO,



A. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

A.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es cumplimentar la solicitud del Delegado Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 7 de abril de 2016, de documentación adicional para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.

A.2. EQUIPO REDACTOR

Directores del equipo: Antonio Sáez Valls y Juan Manuel Ríos Collantes de Terán, arquitectos de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Tarifa.

A.3. ANTECEDENTES DEL PRESENTE DOCUMENTO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 23 de julio de 2013, acordó la aprobación inicial de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa relativa a la Parcela 29 de la Zona 6 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina I" y la Parcela 42 del Polígono 20 en el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Con fecha 9 de agosto de 2013 el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa solicita la emisión del Informe Previo de Valoración Ambiental, adjuntando el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, vigente en dicha fecha.

Con fecha 26 de noviembre de 2013, la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz emite el Informe Previo de Valoración Ambiental relativo al documento de aprobación inicial de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa relativa a la Parcela 29 de la Zona 6 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina I" y la Parcela 42 del Polígono 20 en el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 18 de marzo de 2015, acordó la aprobación provisional de la modificación referida.

DILIGENCIA PARA hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

Con fecha 14 de abril de 2015, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, solicitó a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, la emisión del Informe de Valoración Ambiental.

Con fecha 28 de mayo de 2015, se emite "Resolución de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, relativa a la sujeción al nuevo procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Regulado en la Ley 7/2007, de 9 de julio, conforme a su modificación por el Decreto – Ley 3/2015, de 3 de marzo, de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, relativa a la Parcela 29 de la Zona 6 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina I" y la parcela 42 del polígono 20 en el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, y se dispone la conservación de determinados actos y trámites realizados en el procedimiento de Evaluación Ambiental del citado Plan conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, previo a dicha Modificación".

Con fecha 7 de abril de 2016 el Delegado Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, solicita documentación adicional para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.

La citada documentación adicional, consiste en la redacción de una adenda al Estudio Ambiental Estratégico, para incorporar:

- Unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, entre las que deberá encontrarse la alternativa cero entendida como la no realización de dicho planeamiento, que tenga en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del documento urbanístico, con el fin de prever y minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de su aplicación, así como la justificación de la alternativa de ordenación seleccionada y los criterios de selección.
- La identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada sobre los factores relacionados con el cambio climático.
- El establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

DILIGENCIA: Por medio de la presente se constata que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 8.1 AGO. 2010
EL SECRETARIO,

Por consiguiente el contenido del presente documento se corresponde con el indicado en la solicitud del Delegado Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 7 de abril de 2016.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se sometió a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, - 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, a 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

B. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN



Tarifa, - 1 AGO. 2016

EL SECRETARIO,

B. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

El objetivo fundamental de la innovación es trasladar el Campo de Fútbol "Antonio López Puga" clasificado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa como Sistema General de Equipamiento Deportivo, y ubicado en la actualidad en la parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano de Tarifa (antiguo sector "La Marina I"), a una nueva ubicación que reúna mejores condiciones de accesibilidad respecto a la totalidad del término municipal, facilidad de aparcamiento, posibilidad de ampliación, así como mejores condiciones ambientales tanto para la práctica deportiva como para el desarrollo de otro tipo de eventos no relacionados con el deporte, para los que las instalaciones puedan resultar también adecuadas.

B.2. UBICACIÓN DEL CAMPO DE FÚTBOL

B.2.1. Alternativas de ordenación

Una vez identificado el objetivo de la innovación, vamos a plantear las distintas alternativas de ordenación, técnica y ambientalmente viables, que nos permitan alcanzarlo. Vamos a sistematizar el análisis de esas alternativas, aproximándonos al problema planteado desde los aspectos más generales a los más concretos.

En un primer paso, nos tendríamos que plantear el traslado del Campo de Fútbol, lo que da lugar a dos alternativas, una concreta, la llamada alternativa cero, es decir, la no realización de la innovación, y otra que engloba el resto de alternativas que iremos planteando, que tienen un denominador común: el traslado del campo de fútbol a una nueva ubicación, cuya elección constituye un segundo paso de aproximación a la selección de la alternativa más adecuada.

Para seleccionar las posibles ubicaciones a las que trasladar el campo de fútbol, hay que tener en cuenta que se trata de un Sistema General, singular, y que como tal, su ubicación está sometido a una serie de condicionantes, por un lado relativos a sus carácter de Sistema General, y por otro para no sobrepasar el ámbito de una Modificación de Planeamiento General, lo que nos obligaría a diferir su traslado a la Revisión del mismo.

El campo de fútbol, como sistema general singular, tiene un ámbito de influencia que supera el núcleo urbano en el que se encuentra, alcanzando a todo el término municipal.

Tarifa, 1. AGO. 2016
EL SECRETARIO,

Teniendo en cuenta este ámbito de influencia y atendiendo a lo dispuesto en el apartado E del artículo 9 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece que la "ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atiende a la integración y cohesión social en la ciudad", la ubicación que se elija debería tener una fácil comunicación con la Carretera Nacional 340, que es la principal vía de vertebración de los núcleos urbanos de Tarifa y de todo su Término Municipal.

Para no traspasar el ámbito de una modificación, hay que tener en cuenta que la nueva ubicación no debe suponer, de acuerdo con el apartado "e" del artículo 1.1.4 de la Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa y con el apartado 3 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de aplicación supletoria en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo. De acuerdo con el artículo 1.2.2.1 de la citada Normativa Urbanística, los Sistemas Generales de Equipamientos forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, por lo que una supresión de uno de ellos o un cambio de localización sustancial respecto del resto del territorio, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, podría traspasar el ámbito de una modificación de planeamiento general. Todo esto nos limita la elección de la nueva ubicación al entorno inmediato del núcleo de Tarifa.

Todo lo expuesto, en relación con la nueva ubicación posible para el campo de fútbol, nos permite plantearnos dos alternativas generales técnicamente viables: por un lado seleccionar una ubicación en el entorno del núcleo urbano de Tarifa en el margen derecho de la Carretera Nacional 340, y por otro lado, sin dejar el entorno del núcleo urbano de Tarifa, saltar al margen izquierdo del núcleo de Tarifa.

En relación con la primera de las alternativas generales relativas a la nueva ubicación, nos encontramos con dos ubicaciones posibles, que no han sido alcanzadas por la ciudad existente o bien que no se tratan de espacios naturales protegidos: la zona conocida como Albacerrado, al norte del núcleo urbano de Tarifa, entre éste y la Carretera



Tarifa, 8 1 AGO. 2016

SECRETARIO,

Nacional 340 (que denominaremos alternativa 1), y la zona situada al noreste del Sector del Olivar entre éste y la citada Carretera Nacional (que denominaremos alternativa 2).

En cuanto a la posibilidad de ubicar las nuevas instalaciones en el margen izquierdo de la Carretera Nacional 340, en el entorno del núcleo urbano de Tarifa, nos encontramos con otras dos posibles ubicaciones: al sur del río de La Vega, frente a la zona conocida como Albacerrado (que denominaremos alternativa 3), y al norte del citado río frente al Paraje Natural Playa de los Lances (que denominaremos alternativa 4).



Gráfico 1. Localización de las alternativas de ubicación del campo de fútbol

B.2.2. Valoración de las alternativas. Criterios de selección

Para las alternativas descritas en el apartado anterior vamos a valorar los siguientes aspectos:

- El grado de cumplimiento de los objetivos de la modificación. La innovación plantea determinados objetivos que pretende alcanzar con la nueva ordenación propuesta. Dichos objetivos pueden ser alcanzados, con distinto



Tarifa, 10 de Mayo de 2016
EL SECRETARIO,

grado de intensidad, con varias alternativas. Se trata pues de valorar con qué grado de intensidad se cumplen esos objetivos en cada una de las alternativas. Los objetivos a tener en cuenta, en relación al traslado del campo de fútbol, son conseguir mejores condiciones de accesibilidad respecto a la totalidad del término, facilidad de aparcamiento y posibilidad de ampliación de las instalaciones.

- La topografía del terreno. La topografía de los terrenos que se seleccionen va a determinar el volumen de movimiento de tierras necesario para implantar las nuevas instalaciones. Cualquier movimiento de tierras genera unos impactos ambientales, tanto en el medio terrestre, como en el atmosférico e incluso en el hídrico, lo que justifica que se tenga en cuenta este criterio a la hora de seleccionar la alternativa más adecuada.
- Los aspectos que pueden mejorar en relación con la calidad ambiental del núcleo urbano de Tarifa y la calidad de vida de sus habitantes. La regeneración de espacios, sobre todo de los ambientalmente relevantes, suponen siempre una mejora de la calidad ambiental del medio urbano y por consiguiente de la calidad de vida de sus habitantes.
- El impacto sobre los elementos naturales que requieren una especial protección, tales como parajes naturales, parques naturales, vías pecuarias, dominio público hidráulico y dominio público marítimo – terrestre. Las instalaciones que se pretenden trasladar, pueden tener un impacto negativo sobre este tipo de elementos en caso de ser afectados. Algunos de estos impactos podrían ser aceptables, y podrían adoptarse medidas para minimizarlos, pero la situación ideal sería tratar de evitarlos.
- La exposición al régimen de vientos dominante. Más que un aspecto ambiental, se trata de un aspecto funcional para las instalaciones que se pretende trasladar, pero de gran importancia, ya que gran parte de las modalidades deportivas que se pueden practicar en ellas, se ven muy condicionadas, e incluso dificultadas, por la presencia de fuertes vientos. Por este motivo la valoración de este aspecto va a tener más peso que la del resto.
- La generación de nuevos desplazamientos motorizados y la facilidad de acceso peatonal. Otro aspecto ambientalmente muy relevante, que tiene



Tarifa, 1 Abu. 2016
EL SECRETARIO,

que ver con la reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero, provocado por los desplazamientos motorizados.

• La disponibilidad de infraestructuras. La necesidad de disponer de nuevas infraestructuras, está relacionado con el consumo de recursos naturales y la ocupación de suelo adicional al estrictamente necesario para las instalaciones que se pretende trasladar.

B.2.2.1. Alternativa 0

La alternativa 0, respecto a la ubicación del campo de fútbol, consiste en la no realización del planeamiento, y mantener su ubicación actual.

a. Cumplimiento de los objetivos de la modificación

La facilidad de acceso respecto a la totalidad del término, es buena en relación con el transporte público regular, ya que las actuales instalaciones no se encuentran muy lejos de la terminal de autobuses de Tarifa, pero deja bastante que desear respecto al transporte público discrecional, organizado específicamente para los eventos que se realicen en el campo de fútbol por dos causas fundamentales: la inexistencia de una zona específica de aparcamientos de autobuses, que en la actualidad queda soslayado por la existencia de parcelas residenciales sin edificar en la zona, situación que va a cambiar a corto plazo, agravando la situación actual ; la necesidad de realizar un amplio recorrido por una zona residencial consolidada, con las dificultades que ello puede conllevar en la organización del tráfico en eventos con gran asistencia de público. Todo ello se ve muy agravado en la época estival, donde el tráfico que puede generar la celebración de cualquier tipo de evento en el campo de fútbol, se añade al que ya de por sí genera el acceso a la playa.

La disponibilidad de aparcamiento para vehículos, podría solucionarse con la construcción de un aparcamiento subterráneo bajo las instalaciones, pero es una solución costosa y que inhabilitaría cuanto menos una parte de las instalaciones durante su ejecución, además de la dificultades técnicas que presenta este tipo de instalaciones en contacto con el dominio público marítimo – terrestre, y el riesgo alto de inundación que presenta.

Por último, la posibilidad de ampliación de las instalaciones está muy limitada por la propia urbanización residencial en la que se encuentra, el dominio público marítimo – terrestre, y el Paraje Natural de la Playa de los Lances.

A la vista de todo lo expuesto la valoración de esta alternativa, en relación al cumplimiento de los objetivos del planeamiento es MALA.

b. Topografía del terreno

En este sentido, ya que los terrenos ya están ocupados por el campo de fútbol, su topografía es adecuada al uso que se pretende, por lo que la valoración de esta alternativa, en relación con la topografía del terreno es EXCELENTE.

c. Mejora de la calidad ambiental del núcleo y de la calidad de vida de sus habitantes

Por la propia definición de la alternativa, no realizar la modificación, y dejar las cosas como están en la actualidad, ésta no supone cambio en la calidad ambiental del núcleo, ni en la calidad de vida de sus habitantes, ni para mejorar, ni para empeorar. No obstante hay que considerar que manteniendo la situación actual, se sigue ocupando la servidumbre de protección del dominio público marítimo – terrestre con el actual campo de fútbol, que, si bien es un uso de los permitidos por la vigente Ley de Costas para dicha zona, impide el disfrute público de la misma.

Por tanto la valoración en cuanto a la mejora de la calidad ambiental del núcleo urbano y de la calidad de vida de sus habitantes es MALA.

d. Impacto sobre espacios naturales

La ocupación tanto de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo – terrestre, como de la zona de servidumbre de tránsito, afecta negativamente al dominio público al que pretende servir, razón suficiente para hacer una valoración negativa (MALA) de esta alternativa en relación con su impacto sobre espacios naturales.

e. Exposición al régimen de vientos dominantes

El campo de fútbol se encuentra en una situación muy expuesta al régimen de vientos dominantes, tanto al viento de levante como al viento de poniente. Por tanto, la valoración de la alternativa 0, respecto a la exposición al régimen de vientos es MALA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 21 ABO. 2010
EL SECRETARIO,

- f. La generación de nuevos desplazamiento motorizados y la facilidad de acceso peatonal

Por la propia definición de la alternativa 0, ésta no genera nuevos desplazamientos motorizados, pero tampoco reduce los desplazamientos por el interior del núcleo urbano y en la proximidad del dominio público marítimo – terrestre. Sí, en cambio, al estar inserto en el núcleo urbano, facilita mucho el acceso peatonal a las instalaciones. Por tanto la valoración de esta alternativa, en relación a la generación de nuevos desplazamientos motorizados y a la facilidad de acceso peatonal es BUENA.

- g. Disponibilidad de infraestructuras

La alternativa 0 no requiere la mejora o la instalación de nuevas infraestructuras, por lo que su valoración respecto a este criterio es EXCELENTE.

B.2.2.2. Alternativa 1

La alternativa 1, respecto a la ubicación del campo de fútbol, consiste en el traslado del mismo a la zona de Albacerrado.

- a. Cumplimiento de los objetivos de la modificación

La facilidad de acceso respecto a la totalidad del término, es buena, ya que suprime cualquier recorrido por el interior del núcleo urbano, pues se podría acceder a las instalaciones desde el tramo más nororiental de la calle Amador de los Ríos (antiguo trazado de la Carretera Nacional 340), muy próximo al nudo oriental de acceso a Tarifa desde la Carretera Nacional 340, sin necesidad de articular un nuevo acceso desde la citada carretera.

La extensión de la zona, permite delimitar espacio suficiente para disponer de aparcamiento para todo tipo de vehículos, exclusivo para la celebración de eventos.

Por último, la posibilidad de ampliación de las instalaciones no está limitada.

A la vista de todo lo expuesto la valoración de esta alternativa, en relación al

Cumplimiento de los objetivos del planeamiento es EXCELENTE.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento se somete a Información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 8 de 1 de 2010
EL SECRETARIO,

b. Topografía del terreno

En la zona de Albacerrado, la topografía es accidentada, si bien existen zonas, que pueden explanarse y conectarse con los viarios existentes, sin movimientos de tierra excesivos. Por consiguiente la valoración de esta alternativa en relación a la topografía es ACEPTABLE.

c. Mejora de la calidad ambiental del núcleo y de la calidad de vida de sus habitantes

Esta alternativa supone la recuperación de la zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo – terrestre y de la servidumbre de tránsito que ocupa el actualmente el campo de fútbol para el uso público, y va a permitir la configuración del paseo marítimo de la playa de Los Lances, en su tramo urbano. Además en función de la zona de Albacerrado que se elija para la nueva ubicación, las instalaciones pueden servir de tránsito entre la Carretera Nacional 340 y el núcleo urbano, minimizando los problemas acústicos que puedan tener los nuevos crecimientos del núcleo. Para ello es necesario que ocupen los terrenos colindantes con la citada carretera.

Por tanto, la valoración, en cuanto a la mejora de la calidad ambiental del núcleo urbano y de la calidad de vida de sus habitantes, es EXCELENTE.

d. Impacto sobre espacios naturales

Esta alternativa, no supone, en general, impacto sobre espacios naturales protegidos, si bien si se ocupan los terrenos más meridionales de la zona, podría verse afectado por el dominio público hidráulico. No ocurre igual si se ocupan los terrenos colindantes con la Carretera Nacional 340, en cuyo caso, la actuación permitirían reconducir, ordenadamente, las aguas pluviales al inicio de las cuencas que vierten a los arroyos existentes en Albacerrado, incluso recoger y almacenar parte de las mismas para usos que no requieran la potabilización del agua, con lo que se minimizarían los problemas que dichas cuencas causan al núcleo urbano.

Por tanto, la valoración de esta alternativa, en relación con los impactos sobre espacios naturales, es EXCELENTE.

DILIGENTE para constatar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

e. Exposición al régimen de vientos dominantes

Los terrenos de la zona de Albacerrado, van descendiendo de este a oeste, lo que la va a dotar a las nuevas instalaciones deportivas, de cierta protección respecto al viento de levante, no así al de poniente que es de menos intensidad y frecuencia.

Por consiguiente, la valoración de esta alternativa, en relación con la exposición al régimen de vientos, es BUENA.

f. La generación de nuevos desplazamiento motorizados y la facilidad de acceso peatonal

Ya hemos comentado, que esta alternativa, va a reducir drásticamente los desplazamientos motorizados por el interior del núcleo urbano. En cuanto al acceso peatonal, si bien se va a dificultar en relación al núcleo urbano, va seguir resultando fácil, y sobre todo cuando se desarrolle la zona de Albacerrado tal y como está previsto en el avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, y el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

En este sentido, la valoración de esta alternativa, en relación con la generación de nuevos desplazamientos motorizados y la facilidad de acceso peatonal, es BUENA.

g. Disponibilidad de infraestructuras

Las infraestructuras necesarias para la instalación del campo de fútbol en la zona de Albacerrado, se encuentran relativamente cerca, por lo que su conexión es relativamente sencilla, y no supone consumo excesivo de recursos naturales. Además no requiere ninguna actuación sobre la Carretera Nacional 340.

Por tanto, la valoración de esta alternativa, en relación con la disponibilidad de infraestructuras, es BUENA.

B.2.2.3. Alternativa 2

La alternativa 2, respecto a la ubicación del campo de fútbol, consiste en el traslado del terreno situado entre la Carretera Nacional 340, y el sector de El Olivar.

DILIGENCIA en la que constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 1 ABO. 2016
EL SECRETARIO,

a. Cumplimiento de los objetivos de la modificación

La facilidad de acceso respecto a la totalidad del término, es buena, ya que suprime cualquier recorrido por el interior del núcleo urbano, ya que se podría acceder a las instalaciones desde el tramo más nororiental de la calle Amador de los Ríos (antiguo trazado de la Carretera Nacional 340), muy próximo al nudo oriental de acceso a Tarifa desde la Carretera Nacional 340, sin necesidad de articular un nuevo acceso desde la citada carretera.

La extensión de la zona, permite delimitar espacio suficiente para disponer de aparcamiento para todo tipo de vehículos, exclusivo para la celebración de eventos.

Por último, la posibilidad de ampliación de las instalaciones no está limitada.

A la vista de todo lo expuesto la valoración de esta alternativa, en relación al cumplimiento de los objetivos del planeamiento es EXCELENTE.

b. Topografía del terreno

La topografía de la zona se caracteriza por fuertes pendientes descendientes de oeste a este, siendo más pronunciadas cuanto más al oeste, justo en su límite con el que podría ser el vial de acceso. Por consiguiente la valoración de esta alternativa en relación a la topografía es MALA.

c. Mejora de la calidad ambiental del núcleo y de la calidad de vida de sus habitantes

Esta alternativa supone la recuperación de las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo – terrestre y de la servidumbre de tránsito que ocupa el actualmente el campo de fútbol para el uso público, y va a permitir la configuración del paseo marítimo de la playa de Los Lances, en su tramo urbano. Además la nueva ubicación, va a permitir que las instalaciones sirvan de tránsito entre la Carretera Nacional 340 y el núcleo urbano, minimizando los problemas acústicos que pueda tener el núcleo.

Por tanto, la valoración, en cuanto a la mejora de la calidad ambiental del núcleo urbano y la calidad de vida de sus habitantes, es EXCELENTE.

DILIGENCIA para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.

Tarifa, 11 Ago. 2010
EL SECRETARIO,

d. Impacto sobre espacios naturales

Esta alternativa, no supone, en general, impacto sobre espacios naturales protegidos, si bien se encuentran próximos al Parque Natural del Estrecho y a la Colada de Mojicas, la cual, en principio no se vería afectada.

Por tanto, la valoración de esta alternativa, en relación con los impactos sobre espacios naturales, es EXCELENTE.

e. Exposición al régimen de vientos dominantes

Por la propia topografía del terreno, las instalaciones quedarían muy expuesta al viento de levante y más protegida al viento de poniente. No obstante la alta exposición al viento de levante, más frecuente y de mayor intensidad que el de poniente, hace que la valoración de esta alternativa, en relación con el régimen de vientos, sea MALA.

f. La generación de nuevos desplazamiento motorizados y la facilidad de acceso peatonal

Ya hemos comentado, que esta alternativa, va a reducir drásticamente los desplazamientos motorizados por el interior del núcleo urbano. En cuanto al acceso peatonal, si bien se va a dificultar en relación al núcleo urbano, va seguir resultando fácil, y sobre todo cuando se desarrolle la zona de El Olivar tal y como está previsto en el Plan General vigente y en el Plan Parcial aprobado.

En este sentido, la valoración de esta alternativa, en relación con la generación de nuevos desplazamientos motorizados y la facilidad de acceso peatonal, es BUENA.

g. Disponibilidad de infraestructuras

Las infraestructuras necesarias para la instalación del campo de fútbol en la zona, se encuentran relativamente cerca, por lo que su conexión es relativamente sencilla, y no supone consumo excesivo de recursos naturales. Además no requiere ninguna actuación sobre la Carretera Nacional 340.

Por tanto, la valoración de esta alternativa, en relación con la disponibilidad de infraestructuras, es BUENA.



Tarifa, 1. AGO. 2016
EL SECRETARIO,

B.2.2.4. Alternativa 3

La alternativa 3, respecto a la ubicación del campo de fútbol, consiste en el traslado del mismo a los terrenos situados al sur del río de la Vega colindantes con la Carretera Nacional 340.

a. Cumplimiento de los objetivos de la modificación

La facilidad de acceso respecto a la totalidad del término, es buena, ya que suprime totalmente cualquier recorrido por el interior del núcleo urbano.

La extensión de la zona, permite delimitar espacio suficiente para disponer de aparcamiento para todo tipo de vehículos, exclusivo para la celebración de eventos.

Por último, la posibilidad de ampliación de las instalaciones no está limitada.

A la vista de todo lo expuesto la valoración de esta alternativa, en relación al cumplimiento de los objetivos del planeamiento es EXCELENTE.

b. Topografía del terreno

La topografía es poco accidentada y muy adecuada a la actuación que se pretende llevar a cabo. Por consiguiente la valoración de esta alternativa en relación a la topografía es EXCELENTE.

c. Mejora de la calidad ambiental del núcleo y de la calidad de vida de sus habitantes

Esta alternativa supone la recuperación de la zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo - terrestre y de la servidumbre de tránsito que ocupa el actualmente el campo de fútbol para el uso público, y va a permitir la configuración del paseo marítimo de la playa de Los Lances, en su tramo urbano.

Por tanto, la valoración, en cuanto a la mejora de la calidad ambiental del núcleo urbano y de la calidad de vida de sus habitantes, es BUENA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 1 AGO. 2018
EL SECRETARIO,

d. Impacto sobre espacios naturales

Esta alternativa, no supone, en general, impacto sobre espacios naturales protegidos, si bien los terrenos seleccionados se encuentran próximos al Parque Natural del Estrecho y de la Colada de Mojicas, la cual, en principio no se vería afectada.

Por tanto, la valoración de esta alternativa, en relación con los impactos sobre espacios naturales, es EXCELENTE.

e. Exposición al régimen de vientos dominantes

Por la propia topografía del terreno, las instalaciones quedarían muy expuestas al viento de Levante, y algo más protegidas del de poniente de menor intensidad. No obstante la alta exposición al viento de levante, más frecuente y de mayor intensidad, hace que la valoración de esta alternativa, en relación con el régimen de vientos, sea MALA.

f. La generación de nuevos desplazamiento motorizados y la facilidad de acceso peatonal

Esta alternativa, elimina los desplazamientos motorizados por el interior del núcleo urbano de los vehículos procedentes del exterior del núcleo urbano de Tarifa, pero en cambio va a convertir el núcleo de Tarifa en origen de desplazamientos, ya que el acceso peatonal, al tener que atravesar la Carretera Nacional 340, se va a ver muy perjudicado.

En este sentido, la valoración de esta alternativa, en relación con la generación de nuevos desplazamientos motorizados y la facilidad de acceso peatonal, es ACEPTABLE.

g. Disponibilidad de infraestructuras

Las infraestructuras necesarias para la instalación del campo de fútbol en la zona, se encuentran relativamente cerca, excepto las relativas a la evacuación de pluviales, por lo que su conexión es relativamente sencilla, y no supone consumo excesivo de recursos naturales. En cambio sí requiere una actuación sobre la Carretera Nacional 340, ya que habría que articular un nuevo nudo de acceso a los terrenos.

Por tanto, la valoración de esta alternativa, en relación con la disponibilidad de infraestructuras, es ACEPTABLE.



Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.

Tarifa, 6 de Agosto de 2010
EL SECRETARIO,

B.2.2.5. Alternativa 4

La alternativa 3, respecto a la ubicación del campo de fútbol, consiste en el traslado del mismo a los terrenos situados al norte del río de la Vega colindantes con la Carretera Nacional 340.

a. Cumplimiento de los objetivos de la modificación

La facilidad de acceso respecto a la totalidad del término, es buena, ya que suprime totalmente cualquier recorrido por el interior del núcleo urbano.

La extensión de la zona, permite delimitar espacio suficiente para disponer de aparcamiento para todo tipo de vehículos, exclusivo para la celebración de eventos.

Por último, la posibilidad de ampliación de las instalaciones no está limitada.

A la vista de todo lo expuesto la valoración de esta alternativa, en relación al cumplimiento de los objetivos del planeamiento es EXCELENTE.

b. Topografía del terreno

La topografía es poco accidentada y muy adecuada a la actuación que se pretende llevar a cabo. Por consiguiente la valoración de esta alternativa en relación a la topografía es EXCELENTE.

c. Mejora de la calidad ambiental del núcleo y de la calidad de vida de sus habitantes

Esta alternativa supone la recuperación de las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo – terrestre y de la servidumbre de tránsito que ocupa el actualmente el campo de fútbol para el uso público, y va a permitir la configuración del paseo marítimo de la playa de Los Lances, en su tramo urbano.

Por tanto, la valoración, en cuanto a la mejora de la calidad ambiental del núcleo urbano y de la calidad de vida de sus habitantes, es BUENA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 1 AGO. 2010
EL SECRETARIO,

d. Impacto sobre espacios naturales

Esta alternativa afectaría a la Cañada Real de Algeciras a Tarifa y Medina y al Dominio Público Hidráulico del río de La Vega, ya que para acceder a las instalaciones, habría que atravesar ambos.

Por tanto, la valoración de esta alternativa, en relación con los impactos sobre espacios naturales, es ACEPTABLE.

e. Exposición al régimen de vientos dominantes

Por propia topografía del terreno, prácticamente a nivel con el Paraje Natural de la Playa de Los Lances, las instalaciones estarían muy expuestas a cualquier régimen de viento, por lo que la valoración de esta alternativa en relación con este criterio, es MALA.

f. La generación de nuevos desplazamiento motorizados y la facilidad de acceso peatonal

Esta alternativa, elimina los desplazamientos motorizados por el interior del núcleo urbano de los vehículos procedentes del exterior del núcleo urbano de Tarifa, pero en cambio va a convertir el núcleo de Tarifa en origen de desplazamientos, ya que el acceso peatonal, al tener que atravesar la Carretera Nacional 340, se va a ver muy perjudicado.

En este sentido, la valoración de esta alternativa, en relación con la generación de nuevos desplazamientos motorizados y la facilidad de acceso peatonal, es ACEPTABLE.

g. Disponibilidad de infraestructuras

Las infraestructuras necesarias para la instalación del campo de fútbol en la zona, se encuentran relativamente cerca, excepto las relativas a la evacuación de pluviales, por lo que su conexión es relativamente sencilla, y no supone consumo excesivo de recursos naturales. En cambio sí requiere una actuación sobre la Carretera Nacional 340, ya que habría que articular un nuevo nudo de acceso a los terrenos.

Por tanto, la valoración de esta alternativa, en relación con la disponibilidad de infraestructuras, es ACEPTABLE.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.

Tarifa, 1 de Agosto de 2010
EL SECRETARIO,

B.2.3. Selección de la alternativa en relación a la ubicación del campo de fútbol

En el siguiente cuadro vamos a cuantificar la valoración de las alternativas, asignando 0 puntos a la valoración mala, 1 punto a la valoración aceptable, 2 puntos a la valoración buena y 3 puntos a la valoración excelente, salvo en el caso de la valoración respecto a la exposición al régimen de vientos que, por considerarse fundamental para el normal desarrollo de las actividades deportivas, puntúan doble la valoración buena y excelente, con 4 y 6 puntos respectivamente.

Para ello en el cuadro que se expone a continuación, se recoge un resumen de la valoración de los distintos criterios considerados, para las distintas alternativas, y en el siguiente la cuantificación de la valoración de acuerdo con los criterios expuestos en el párrafo anterior. Una vez cuantificadas las alternativas, se elegirá la que tenga mayor puntuación.

CRITERIOS DE VALORACIÓN	ALTERNATIVAS				
	0	1	2	3	4
Objetivos modificación	MALA	EXCELENTE	EXCELENTE	EXCELENTE	EXCELENTE
Topografía	EXCELENTE	ACEPTABLE	MALA	EXCELENTE	EXCELENTE
Calidad ambiental y de vida	MALA	EXCELENTE	EXCELENTE	BUENA	BUENA
Impacto sobre Espacios Naturales	MALA	EXCELENTE	EXCELENTE	EXCELENTE	ACEPTABLE
Exposición a los vientos	MALA	BUENA	MALA	MALA	MALA
Nuevos desplazamientos motoriz.	BUENA	BUENA	BUENA	ACEPTABLE	ACEPTABLE
Disponibilidad de infraestructuras	EXCELENTE	BUENA	BUENA	ACEPTABLE	ACEPTABLE

CRITERIOS DE VALORACIÓN	ALTERNATIVAS				
	0	1	2	3	4
Objetivos modificación	0	3	3	3	3
Topografía	3	1	0	3	3
Calidad ambiental y de vida	0	3	3	2	2
Impacto sobre Espacios Naturales	0	3	3	3	1
Exposición a los vientos	0	4	0	0	0
Nuevos desplazamientos motoriz.	2	2	2	1	1
Disponibilidad de infraestructuras	3	2	2	1	1
VALORACIÓN TOTAL	8	18	13	13	11

A la vista de la puntuación obtenida la alternativa seleccionada, es el traslado del campo de fútbol a los terrenos colindantes con la Carretera Nacional 340, al norte de la zona de Albacerrado.

QUILICENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 1 AGO. 2010
EL SECRETARIO,

B.3. NUEVO USO DE LA PARCELA P-29 DE LA ZONA 6 "LA MARINA I"

B.3.1. Alternativas de ordenación

Una vez determinada la conveniencia de trasladar el campo de fútbol a una nueva ubicación, debemos plantearnos las alternativas en cuanto al nuevo uso que se le va a dar a la parcela P-29.

Se plantean cuatro alternativas posibles: destinarlo a equipamiento público (alternativa A), destinarlo a espacio libre (alternativa B), destinarlo a uso residencial (alternativa C) o destinarlo a una actividad económica para la que exista déficit de suelo en el municipio, en este caso uso hotelero (alternativa D).

No consideramos en este apartado la alternativa 0, ya que esta consistiría en mantener el uso que actualmente tiene la parcela P-29, lo que implicaría la no realización de la modificación, que ya ha sido valorado en relación con la ubicación del campo de fútbol.

B.3.2. Valoración de las alternativas. Criterios de selección

Para las alternativas descritas en el apartado anterior vamos a valorar los siguientes aspectos:

- El impacto del nuevo uso sobre el dominio público marítimo – terrestre.
- La incidencia en la actividad económica del municipio, pues está muy relacionada con la calidad de vida de sus habitantes.
- Las posibilidades reales de transformación, para tratar de evitar que, una vez trasladado el campo de fútbol, las actuales instalaciones queden abandonadas o en desuso, o se convierta en un solar abandonado, con el consiguiente perjuicio sobre el dominio – público marítimo terrestre.
- La contribución a la financiación del traslado efectivo del campo de fútbol.

Teniendo en cuenta que se ha valorado muy positivamente la recuperación que para el uso público de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo – terrestre, supondría el traslado del campo de fútbol. La situación económica de la corporación local en este período de crisis y ajustes económicos, no le van a permitir financiar esta operación, por lo que se ve obligado a ejercer su competencia en materia de ordenación

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes



Toriifa, 1 de AGO, 2016
EL SECRETARIO,

urbanística, para establecer los mecanismos que permitan la autofinanciación de las operaciones urbanísticas, y en concreto el traslado de manera efectiva del campo de fútbol. En este sentido, la contribución a la financiación de dicho traslado, es un aspecto que adquiere un marcado carácter ambiental.

B.3.2.1. Alternativa A

La alternativa A, consiste en destinar la parcela P-29 a un equipamiento público.

a. Impacto sobre el Dominio Público Marítimo – Terrestre

Teniendo en cuenta que cualquier nueva actuación que se pretenda sobre la parcela P-29, debe liberar, para su uso de espacio libre público, la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo – terrestre, y la zona de servidumbre de acceso, la ubicación de unas instalaciones de equipamiento público en el resto de la parcela, que suelen consistir en edificaciones de escasa ocupación, causa un leve impacto en el dominio público marítimo – terrestre, por lo que la valoración de esta alternativa, en relación a este criterio, es BUENA.

b. Incidencia en la actividad económica del municipio

Los equipamientos públicos suelen tener poca incidencia en la actividad económica del municipio, por lo que la valoración de esta alternativa, en relación a dicha incidencia, es MALA.

c. Posibilidades reales de transformación

La situación económica actual de la corporación local, hace impensable la posibilidad de acometer este tipo de actuación a corto o medio plazo, lo que redundaría en perjuicio del Dominio Público Marítimo – Terrestre, ya que ocupando su zona de servidumbre de protección estaría unas instalaciones abandonadas durante los próximos años. Por tanto la valoración de esta alternativa en relación a las posibilidades reales de transformación, es MALA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 6 de AGO. 2016
EL SECRETARIO,

d. Contribución a la financiación del traslado del campo de fútbol

Destinar la parcela P-29 a equipamiento público, al tratarse de un uso no lucrativo, no genera los recursos que contribuyan a la financiación del traslado del campo de fútbol, por lo que la valoración de esta alternativa, en relación a este criterio, es MALA.

B.3.2.2. Alternativa B

La alternativa B, consiste en destinar la parcela P-29 a un espacio libre público.

a. Impacto sobre el Dominio Público Marítimo – Terrestre

Un espacio libre público, en contacto con el Dominio Público Marítimo – Terrestre no genera ningún impacto sobre él, por lo que la valoración de esta alternativa, en relación a este criterio, es EXCELENTE.

b. Incidencia en la actividad económica del municipio

Los espacios libres públicos suelen tener poca incidencia en la actividad económica del municipio, por lo que la valoración de esta alternativa, en relación a dicha incidencia, es MALA.

c. Posibilidades reales de transformación

A pesar de la situación económica actual, la ejecución de un espacio libre público requiere poco esfuerzo, y se podría articular a través de algún tipo de concesión de uso. Por tanto la valoración de esta alternativa en relación a las posibilidades reales de transformación, es BUENA.

d. Contribución a la financiación del traslado del campo de fútbol

Destinar la parcela P-29 a espacio libre público, al tratarse de un uso no lucrativo, no genera los recursos que contribuyan a la financiación del traslado del campo de fútbol, por lo que la valoración de esta alternativa, en relación a este criterio, es MALA.

B.3.2.3. Alternativa C

La alternativa C, consiste en destinar la parcela P-29 a uso residencial.



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

a. Impacto sobre el Dominio Público Marítimo – Terrestre

El uso residencial es el que, por experiencia, más impacto genera sobre el Dominio Público Marítimo - Terrestre, por lo que la valoración de esta alternativa, en relación a este criterio, es MALA.

b. Incidencia en la actividad económica del municipio

Los usos residenciales tienen una incidencia transitoria en la actividad económica del municipio, pues se limita al período de construcción de las misma, por lo que la valoración de esta alternativa, en relación a dicha incidencia, es ACEPTABLE.

c. Posibilidades reales de transformación

La promoción de viviendas es una actividad económica que genera beneficios para el que la ejerce. A pesar del período de crisis económica que hemos vivido, el mercado de la vivienda en Tarifa, es de los que menos se ha resentido. Por tanto la valoración de esta alternativa en relación a las posibilidades reales de transformación, es BUENA.

d. Contribución a la financiación del traslado del campo de fútbol

Destinar la parcela P-29 a uso residencial, contribuiría a la financiación del traslado del campo de fútbol, por lo que la valoración de esta alternativa, en relación a este criterio, es EXCELENTE.

B.3.2.4. Alternativa D

La alternativa D, consiste en destinar la parcela P-29 a uso hotelero

a. Impacto sobre el Dominio Público Marítimo – Terrestre

El uso hotelero, aunque genera impactos sobre el Dominio Público Marítimo - Terrestre, no son tan elevados como los que generan los usos residenciales. Además son impactos, normalmente estacionales, por lo que la valoración de esta alternativa, en relación a este criterio, es ACEPTABLE.

b. Incidencia en la actividad económica del municipio

Los usos turísticos tienen gran incidencia en la actividad económica del municipio, por lo que la valoración de esta alternativa en relación a dicha incidencia, es EXCELENTE.

Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

c. Posibilidades reales de transformación

La parcela P-29 tiene las características ideales para una actuación turística, por su proximidad a la playa, por su dimensión, por su topografía, por su forma y por estar dentro de un núcleo urbano con las comunicaciones resueltas, lo que la hace muy atractiva para cualquier operador hotelero, más aún, con el buen comportamiento que la actividad turística tiene en Tarifa desde hace ya bastantes años. Por tanto la valoración de esta alternativa en relación a las posibilidades reales de transformación, es EXCELENTE.

d. Contribución a la financiación del traslado del campo de fútbol

Destinar la parcela P-29 a uso turístico, contribuiría a la financiación del traslado del campo de fútbol, por lo que la valoración de esta alternativa, en relación a este criterio, es EXCELENTE.

B.3.3. Selección de la alternativa en relación al nuevo uso de la parcela P-29

En el siguiente cuadro vamos a cuantificar la valoración de las alternativas, asignando 0 puntos a la valoración mala, 1 punto a la valoración aceptable, 2 puntos a la valoración buena y 3 puntos a la valoración excelente, salvo en el caso de la valoración respecto a la contribución a la financiación del traslado del campo de fútbol, por considerarse fundamental ya que va a permitir realizar una operación que se ha manifestado como ambientalmente muy interesante para el municipio, puntúan doble la valoración buena y excelente, con 4 y 6 puntos respectivamente.

Para ello en el cuadro que se expone a continuación, se recoge un resumen de la valoración de los distintos criterios considerados, para las distintas alternativas, y en el siguiente la cuantificación de la valoración de acuerdo con los criterios expuestos en el párrafo anterior. Una vez cuantificadas las alternativas, se elegirá la que tenga mayor puntuación.

CRITERIOS DE VALORACIÓN	ALTERNATIVAS			
	A	B	C	D
Impacto sobre el DPMT	BUENA	EXCELENTE	MALA	ACEPTABLE
Incidencia en la activ. económica	MALA	MALA	ACEPTABLE	EXCELENTE
Posibilidad de transformación	MALA	BUENA	BUENA	EXCELENTE
Contribución a la financiación	MALA	MALA	EXCELENTE	EXCELENTE

DILIGENCIA para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.

Tarifa, 1 AGO. 2010
EL SECRETARIO,

CRITERIOS DE VALORACIÓN	ALTERNATIVAS			
	A	B	C	D
Impacto sobre el DPMT	2	3	0	1
Incidencia en la activ. económica	0	0	1	3
Posibilidad de transformación	0	2	2	3
Contribución a la financiación	0	0	6	6
VALORACIÓN TOTAL	2	5	9	13

A la vista de la puntuación obtenida la alternativa seleccionada, es destinar la parcela P-29 al uso hotelero.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, ~~1~~ 1 AGO, 2016
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, a 1. AGO. 2016
EL SECRETARIO,

C. IMPACTOS INDUCIDOS SOBRE LOS FACTORES RELACIONADOS CON EL CAMBIO CLIMÁTICO

Tarifa, - 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

C.1. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS

Se identifican y valoran los impactos inducidos sobre los factores relacionados con el cambio climático, por cada una de las áreas temáticas de la guía metodológica sobre medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano.

C.1.1. Impactos sobre los ecosistemas del entorno

El principal impacto de la actuación sobre los ecosistemas del entorno es la antropización del suelo, ya que se van a ocupar nuevos terrenos para ejecutar el nuevo campo de fútbol, con la consiguiente reducción de la superficie con capacidad de retención de CO₂.

En cuanto a la estabilización de la línea de playa, la actuación propuesta, lejos de agravar los efectos del cambio climático sobre la misma, se presenta como una oportunidad de realizar actuaciones que los reduzca, al menos en el frente que nos ocupa.

C.1.2. Impactos derivados de la ocupación del suelo

El principal impacto de la actuación sobre la ocupación del suelo, vuelve a ser la antropización de este. En menor medida podría considerarse el incremento de emisión de gases de efecto invernadero, a causa de los nuevos desplazamientos motorizados que podría provocar la ubicación del nuevo campo de fútbol. No obstante, estas emisiones podría ser compensadas con las que se reducen, al implantar un establecimiento hotelero en el interior del núcleo urbano, con las comunicaciones bien resueltas, y que reduce sustancialmente los desplazamientos, diarios, que originan los establecimientos situados fuera de los núcleos, y que no cuentan con accesos peatonales adecuados a las zonas de playa.

C.1.3. Impactos derivados de la distribución espacial de usos urbanos

Los impactos derivados de la distribución espacial de usos urbanos, están relacionados con la antropización del suelo y la emisión de gases provocados por la necesidad de continuos desplazamientos, entre zonas residenciales, recreativas, comerciales, terciarias...

C.1.4. Impactos derivados de la densidad urbana

El alcance de la innovación, no induce impactos derivados de la densidad urbana, los cuales están más relacionados con instrumentos de planeamiento que regulen el uso residencial y nuevos crecimientos. En este sentido, aunque es objeto de la modificación el traslado del campo de fútbol a una nueva ubicación, y por consiguiente la ocupación de nuevos suelos, los impactos sobre los factores del cambio climático, están relacionados con la ocupación de suelo y la distribución espacial de los usos.

C.1.5. Impactos derivados del consumo de energía

Los usos propuestos en la innovación, requiere un alto consumo de recursos energéticos: iluminación del campo de fútbol, sistemas de calentamiento de agua tanto para el campo de fútbol como para la instalación hotelera, calefacción / refrigeración del establecimiento hotelero... Este consumo de energía repercute negativamente en la emisión de gases de efecto invernadero.

C.1.6. Impactos derivados de la demanda de recurso hídricos

Los usos previstos en la innovación, tienen un alto impacto en relación con el consumo de recursos hídricos, ya que al volumen de agua destinado al consumo humano, hay que añadirle el volumen que requiere tanto el riego del campo de fútbol, como el de las zonas verdes del establecimiento hotelero y el normal funcionamiento de las piscinas de éste.

Además hay que tener en cuenta, que gran parte de las instalaciones de consumo de agua, fundamentalmente en el campo de fútbol, son instalaciones de uso público, muy propensas a un escaso control del ahorro de agua.

C.1.7. Impactos derivados del consumo de materiales, la generación de residuos y las emisiones

Además de los impactos sobre el consumo de materiales, la generación de residuos y las emisiones de Gases de Efecto Invernadero, propias de la actividad de construcción, una de las actividades propuestas en la innovación, la turística, requiere de un alto consumo de recursos materiales en su funcionamiento diario, y produce un gran volumen de residuos urbanos, que deberán ser tratados convenientemente.



Tarifa, a 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

Tarifa, - 1 AGO. 2016
SECRETARIO,

C.1.8. Impactos relativos a la movilidad y accesibilidad

A pesar de la multitud de factores que se han tenido en cuenta a la hora de elegir la nueva ubicación del campo de fútbol, entre los que se encuentran los relativos a la movilidad y accesibilidad, es inevitable que la ocupación de nuevos terrenos induzca impactos relativos a la movilidad y accesibilidad.

C.1.9. Impactos relativos a la regeneración y rehabilitación urbana

La innovación, más que generar impactos relativos a la regeneración y rehabilitación urbana, se presenta como una oportunidad para la regeneración de un área urbana de alta sensibilidad ecológica, el dominio público marítimo – terrestre y sus zonas de servidumbre.

C.1.10. Impactos relativos a la edificación y forma urbana

La mayor parte de estos impactos está relacionada con la planificación, más general, de la ocupación del suelo por la edificación. Los impactos que tienen más relación con el ámbito y el alcance de la innovación que nos ocupa, han sido valorados en los apartados referentes al consumo de energía y de recursos hídricos.

C.1.11. Impactos relativos a los espacios públicos

Este tipo de impactos son propios de la organización estructural de los espacios públicos en el interior de las ciudades completas o de sectores de la misma. Los ámbitos espaciales afectados por la innovación, son mucho más reducidos y su objetivo es la implantación de uso en parcelas concretas, por lo que tiene efectos significativos a este tipo de impactos.

Por tanto en este documento no se establecen medidas para mitigar estos impactos, pues el alcance de la innovación no posibilita adoptarlas.

C.1.12. Impactos relativos a las zonas verdes

Los mismos argumentos expuestos en el apartado anterior pueden utilizarse respecto a este tipo de impactos, si bien el ámbito a considerar en este caso incluso traspasa la escala de ciudad, para alcanzar a todo el término municipal.

C.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL RELATIVAS A LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

C.2.1. Medidas relativas a los impactos sobre los ecosistemas del entorno

Con estas medidas se pretende establecer, a través del planeamiento urbanístico, un alto grado de protección para las zonas verdes para preservar la capacidad de sumidero de carbono de los ecosistemas naturales, al objeto de proteger y custodiar los ecosistemas naturales del núcleo, asegurando el mantenimiento de sus servicios ecosistémicos.

El propio planteamiento de la innovación contempla algunas de las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático, relacionadas con los ecosistemas del entorno. Así, la actuación de mayor impacto edificatorio la realiza mediante la renovación de áreas urbanas ya consolidadas, dejando las nuevas ocupaciones para actuaciones de equipamiento de menor impacto. Además en la localización de los terrenos para las nuevas ocupaciones, se ha tenido en cuenta la proximidad a las vías de comunicación y a las infraestructuras de cara a minimizar el consumo de recursos naturales.

Además de lo expuesto, será necesario disponer de otras medidas específicas a tener en cuenta en el planeamiento a este respecto, que son:

- Tanto en las parcelas destinadas a espacios libres públicos, como en los espacios libres de las parcelas edificables, las especies vegetales que se introduzcan, deberán ser especies adaptadas al clima y las condiciones locales, de elevado valor ecológico, alta capacidad de retención de CO₂ y reducidas necesidades de mantenimiento.
- Contemplar, en la urbanización del Área de Reforma Interior AIA TA 01 P-29, actuaciones conducentes a la estabilización de la línea de playa, teniendo en cuenta la variación futura del nivel del mar como consecuencia del cambio climático.

C.2.2. Medidas relativas a los impactos derivados de la ocupación del suelo

Con estas medidas se pretende que el crecimiento urbano sea adecuado a las necesidades de la población, limitando el aumento innecesario de la ocupación del suelo para minimizar su antropización.

Tarifa, 1 AGO, 2016
EL SECRETARIO,



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

La propuesta de ordenación se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes medidas necesarias para minimizar los impactos causados por la ocupación del suelo:

- Evitar el crecimiento urbanístico en zonas alejadas del núcleo urbano consolidado y con baja densidad, optando por un modelo de concentración de población, infraestructuras y servicios.
- Evitar la proliferación de grandes espacios mono-funcionales (destinados a lugares ocio, empresas, etc.) alejados del centro urbano, para evitar el uso masivo del transporte privado, y en el interior de las ciudades, para evitar que partes importantes de la ciudad queden prácticamente vacías a determinadas horas con el consiguiente desperdicio de espacio y de tiempo.
- Recuperar los suelos en desuso localizados en el centro urbano, dando así prioridad a la reutilización de un suelo que ya está dotado de servicios e integrado en la trama urbana.

En este sentido se ha evitado elegir, para el nuevo campo de fútbol zonas alejadas del núcleo urbano, optando por un modelo de concentración de infraestructuras y servicios y teniendo en cuenta los futuros crecimientos a corto y medio plazo.

Considerando, además, que los terrenos que va a ocupar el nuevo campo de fútbol, van a tener un claro carácter monofuncional, se ha buscado una situación fuera del interior de la ciudad, para evitar que parte de ésta quede prácticamente vacía a determinadas horas con el consiguiente desperdicio de espacio y de tiempo, pero que no se encuentre alejada de ella para evitar el uso masivo del transporte privado.

Una vez trasladado el campo de fútbol, los terrenos que ocupa actualmente, y que quedarán en desuso, se destinan a paliar el déficit de suelo destinado a una de las actividades económicas principales del municipio, la turística, de manera que se reduzca la futura clasificación de suelos para estos usos.

C.2.3. Medidas relativas a los impactos derivados de la distribución espacial de usos urbanos

Con estas medidas se pretende crear entornos urbanos diversificados y complejo en los que la mezcla de actividades (residencial, servicios públicos y privados, etc.) incremente la eficiencia energética global y disminuya el consumo de recursos.

En la propuesta de ordenación se han considerado las siguientes medidas específicas:

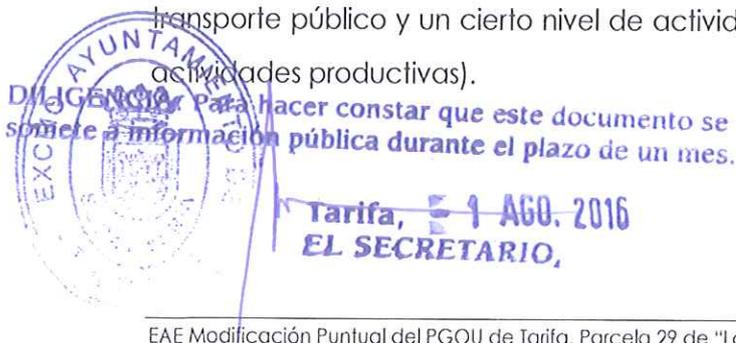
- Fomentar modelos de usos mixtos, evitando la creación de entornos mono funcionales o áreas funcionales homogéneas con altas necesidades de movilidad, vinculando los tejidos urbanos con las redes de transporte colectivo y no motorizado, y empleando tipologías edificatorias acordes con estos objetivos.
- Promover la creación de equipamientos públicos distribuidos de forma racional, con una elevada accesibilidad y atendiendo al tipo de equipamiento y su lugar dentro de la jerarquía de escalas urbanas (al servicio de toda la ciudad, de escala intermedia, locales).

En este sentido la elección del emplazamiento del nuevo campo de fútbol responde a la posibilidad de vincular su situación con la red de transporte público y con cierta facilidad de acceso no motorizado, sin olvidar que, al tratarse de un equipamiento al servicio de todo el municipio, su posición debe ser estratégica respecto a éste, de forma que sea lo más fácilmente accesible desde todos los puntos del término municipal, si necesidad de generar nuevas infraestructuras. Es por eso que se han elegido los terrenos adyacentes a la Carretera Nacional 340 más cercanos al núcleo urbano de Tarifa.

En otro orden de cosas, en aras del fomento de los usos mixtos, y en la medida del alcance de esta innovación, se propone destinar los terrenos que van a dejar vacantes el actual campo de fútbol al uso turístico y dotacional, ya que se encuentra en una zona de uso residencial prácticamente exclusivo. Aunque el alcance de la medida es muy limitado, es cierto que, en la ciudad existente, este tipo de actuaciones pueden ir transformando las grandes zonas mono funcionales existentes en los núcleos urbanos.

C.2.4. Medidas relativas a los impactos derivados de la densidad urbana

Con estas medidas, se pretende proponer estructuras urbanas compactas mediante la definición de umbrales de densidad, para minimizar así el consumo de suelo, reducir las emisiones asociadas al transporte y hacer viables y optimizar los equipamientos, el transporte público y un cierto nivel de actividades económicas de proximidad (comercio, actividades productivas).





Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

Ya hemos expuesto como, por el alcance de la innovación, esta no produce impactos relacionados con la densidad urbana, ya que estos están relacionados con la ocupación del suelo para nuevos desarrollos residenciales.

C.2.5. Medidas relativas a los impactos derivados del consumo de energía

Con estas medidas se persigue maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético en los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando el uso de las energías renovables.

La modificación deberá recoger las siguientes condiciones para el diseño de las instalaciones previstas:

- La urbanización del entorno del campo de fútbol y los espacios libres del establecimiento hotelero, atenderá a la creación de microclimas de calidad ambiental de acuerdo con los principios bioclimáticos, adaptados a las condiciones climáticas del municipio, contando con sistemas pasivos como la vegetación y el uso de masas de agua como medios de regulación térmica.
- Las marquesinas de la zona de aparcamientos del campo de fútbol se ejecutaran con paneles solares o fotovoltaicos, para la generación de energías renovables, ya sea para el calentamiento de agua, o para la iluminación de las zonas exteriores del campo de fútbol. En la medida de lo posible se procurará adoptar este tipo de soluciones para el alumbrado de los espacios libres del establecimiento hotelero, integrando los paneles en porches o marquesinas.
- El establecimiento turístico deberá disponer de una instalación de energía solar para el calentamiento de agua y, si fuera técnicamente posible, para los sistemas de calefacción, totalmente integrada en la edificación, para evitar impactos visuales al dominio público marítimo - terrestre.
- En el diseño del establecimiento turístico se deberán tener en cuenta las condiciones de soleamiento y ventilación en relación con las condiciones del clima, con objeto de reducir la carga asociada a la climatización.
- El establecimiento hotelero contará con sistemas eficientes de calefacción y refrigeración, que permitan una alta sectorización al objeto de establecer

condiciones distintas en función de las necesidades de cada zona, ya sea por la actividad que se desarrolla o por el nivel de ocupación, incluso mediante una programación automática.

- Las instalaciones previstas en la innovación, contarán con sistemas eficientes de iluminación, con lámparas de bajo consumo y, en los locales que resulten adecuados, dispositivos de control en el alumbrado mediante, células fotoeléctricas, relojes astronómicos, detectores de presencia,...
- En los edificios e instalaciones previstas en la innovación se instalarán aparatos sanitarios de bajo consumo, no sólo de agua, sino también de la energía necesaria para su impulso en las redes.

C.2.6. Medidas relativas a los impactos derivados de la demanda de recurso hídricos

Con estas medidas se pretende que el instrumento de planeamiento disponga un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua, para reducir y optimizar el uso del agua en los pueblos y ciudades, adecuando usos y calidades.

A este respecto hay dos tipos de medidas: las que se han contemplado para la propuesta de la innovación y las que desde la innovación se proponen para el diseño y construcción de las instalaciones en ellas previstas.

En la tramitación del planeamiento se han tenido en cuenta la siguiente medida:

- Considerar la disponibilidad de recursos hídrico derivada de los efectos previstos del cambio climático, así como la capacidad de carga del territorio en el municipio, a la hora de construir nuevas edificaciones y/o infraestructuras que supongan un aumento de la población, ya sea de forma permanente o estacional.

En este sentido, para la aprobación de la innovación, ha sido necesario estimar las nuevas demandas de recursos hídricos derivadas de sus propuestas y obtener un informe de disponibilidad, emitido para administración competente en materia de gestión de recursos hídricos.

Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,



Tarifa, - 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

Por otro lado, la innovación deberá recoger las siguientes medidas destinadas a minimizar los impactos derivados del consumo de recursos hídricos.

- La instalación de abastecimiento de agua del establecimiento turístico, deberá contar con un depósito de almacenamiento de agua, adecuado para hacer frente a las situaciones de sequía prolongada, teniendo en cuenta las posibles restricciones en el consumo.
- Las instalaciones interiores de los edificios para la recogida de aguas pluviales, deberán diseñarse y calcularse para minimizar, en la medida de lo posible, los daños en caso de una eventual inundación.
- Tanto el nuevo campo de fútbol como el establecimiento hotelero, dispondrán de sistemas de depuración in situ de las aguas fecales, que permitan la reutilización del agua depurada en el riego de las zonas verdes y de las pistas deportivas. Asimismo dispondrán de un sistema de recogida y almacenamiento de aguas pluviales para su destino a usos que no requieran una potabilización de las mismas (riego, cisternas de los inodoros, urinarios, sistemas de micro clima...).
- Los sanitarios, tanto en el nuevo establecimiento hotelero como en el nuevo campo de fútbol, dispondrán de mecanismos de control de uso para reducir el despilfarro de los recursos hídricos y el gasto energético derivado del tratamiento.
- En las zonas ajardinadas del entorno del campo de fútbol y del establecimiento hotelero, así como en las de la parcela destinada a espacio libre público, se recurrirá a especies vegetales con pocas necesidades de riego y a especies autóctonas bien adaptadas al clima local, y se adoptarán sistemas eficientes de riego (riego por goteo, reutilización de aguas...)

C.2.7. Medidas relativas a los impactos derivados del consumo de materiales, la generación de residuos y las emisiones

Con estas medidas se pretende fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos con el fin de reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero.

En relación con los impactos derivados del consumo de materiales, la generación de residuos y las emisiones a la atmósfera, la innovación deberá recoger las siguientes medidas:

- Los proyectos de los edificios previstos en la innovación, especialmente el del nuevo campo de fútbol, tendrá en cuenta, como criterio para la elección de su diseño, el volumen de movimiento de tierras que requieran, de manera que se debe optar por una de las soluciones que generen menos volumen.
- Las edificaciones o instalaciones, deberán establecer reservas de suelo suficiente para la separación y el tratamiento in situ de los residuos que generen, en función del volumen de residuos previstos.
- La documentación técnica que se redacte para la obtención de la licencia de actividad o, en su caso, para la declaración responsable, de los edificios, incluirán un análisis ambiental en el que, entre otros aspectos regulados por la normativa sectorial, establezca las medidas operativas para fomentar el empleo de materiales reciclados o reciclables y la separación y el tratamiento de los residuos urbano que genera la actividad. Igualmente establecerán las medidas correctoras y preventivas respecto a las emisiones y a la contaminación ambiental, prestando especial atención a la calidad del aire y a la protección de la atmósfera.

C.2.8. Medidas de reducción de los impactos relativos a la movilidad y accesibilidad

Con estas medidas se pretende reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas.

Este tipo de medidas son más efectivas en instrumentos de planeamiento cuyo ámbito territorial de actuación sea mucho más amplio que el de la innovación que nos ocupa. No obstante en la innovación se han adoptado una serie de medidas para no agravar el problema existente, y que deberá solventarse en una planificación general. Estas medidas



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO

- Planificar de forma integrada los usos del suelo y las redes de transporte.
- Fomentar modelos de usos mixtos.
- Revisar la propuesta de localización periférica de los equipamientos urbanos buscando para su ubicación áreas con buenas oportunidades de comunicación a través de modos activo (caminando, en bicicleta)

En este sentido, la innovación no se ha limitado a planificar la ordenación de los nuevos usos, si no que ha establecido las determinaciones necesarias para garantizar su integración en la red de transporte público del municipio, incluidas las de escala supramunicipal.

En cuanto al fomento de modelos de usos mixtos, ya hicimos referencia a esta medida en el apartado correspondiente a la distribución espacial de los usos urbanos.

En cuanto a la última medida descrita, ésta ha operado a modo de criterio a la hora de elegir la ubicación del nuevo campo de fútbol, como se ha visto en el estudio de las alternativas de ordenación. Uno de los criterios que se han tenido en cuenta ha sido la facilidad de acceso peatonal a las nuevas instalaciones.

C.2.9. Medidas de reducción de los impactos relativos a la regeneración y rehabilitación urbana

Con estas medidas se pretende fomentar la regeneración del tejido urbano existente, mediante el mantenimiento y la mejora de la vitalidad urbana y la calidad de vida de los residentes en los tejidos consolidados, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje en la ciudad consolidada.

Más que ante unas medidas de mitigación de impactos, estamos ante un objetivo que ha conformado el planteamiento de la innovación. La renovación urbana de los suelos que ocupa actualmente el campo de fútbol, es una oportunidad para la regeneración de un espacio litoral de la ciudad y para la recuperación de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo – terrestre para su uso público.



Para hacer constar que este documento se
somete a información pública durante el plazo de un mes.

Tarifa, 1 AGO. 2010
EL SECRETARIO,

C.2.10. Medidas de reducción de los impactos relativos a la edificación y forma urbana

Estas medidas pretenden adaptar la edificación a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad, a través del diseño y la adaptación de la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una ordenación pormenorizada que tenga en cuenta especialmente aspectos como la orientación, las posibilidades de aprovechamiento de la radiación solar y el sombreadamiento, la distribución interior, la iluminación y la ventilación naturales y el aislamiento térmico.

Las medidas que desde esta innovación se pueden adoptar en relación a la edificación, ha sido ya establecidas en apartados anteriores, fundamentalmente en las relacionadas con el consumo de recursos energéticos y recursos hídricos, por lo que no se reproducen nuevamente. No obstante se establece a modo genérico la siguiente medida:

- Las edificaciones que se desarrollen deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En este sentido, el diseño de las mismas se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas

Tarifa, Julio de 2016.

LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES,

Antonio Sáez Valls

Juan Manuel Ríos Collantes de Terán

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, **1 AGO. 2016**
EL SECRETARIO,