

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en el Pleno celebrado el día 21 FEB. 2019, y fue el remitido conforme de los organismo que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbano.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA

Régimen Urbanístico de las Fincas Fuera de Ordenación

ADENDA ENERO 2019



ÍNDICE

A. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES	3
A.1. Objeto del documento	5
A.2. Equipo redactor.....	5
A.3. Antecedentes del presente documento.....	5
B. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	9
B.1. Objetivos de la modificación	11
B.1.1. Objetivos urbanísticos	11
B.1.2. Objetivos ambientales	11
B.2. Alternativas de ordenación.....	11
B.2.1. Régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación	12
B.2.2. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica	17
B.2.3. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial	19
B.2.4. modificación de las condiciones particulares del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística y de las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población	21
C. IMPACTOS INDUCIDOS SOBRE LOS FACTORES RELACIONADOS CON EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	23
C.1. Identificación y valoración de los impactos.....	25
C.2. Medidas de protección y corrección ambiental relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.....	26

BULGANCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa Pleno, sesión celebrada el día 21 FEB. 2019, y fue el remitido a los organismos que constan en el expediente de acuerdo con el artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbano.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



PLAZA DE LA ALFONSO. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa ^{Pleno} celebrada el día 21 FEB. 2018 y fué el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



A. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

AGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 21 FEB 2013 y fue el remite conforme de los organismo que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbano.

Introducción y antecedentes

A.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

Director del equipo: Juan Manuel Ríos Collantes de Terán, arquitecto de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Tarifa.

A.3. ANTECEDENTES DEL PRESENTE DOCUMENTO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 15 de mayo de 2012, acordó la aprobación inicial de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa relativa al régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación.

Con fecha 28 de mayo de 2012 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. No obstante, no se completa el expediente hasta el 19 de julio de 2012, fecha en la que se remite al órgano ambiental certificado del resultado de la información pública de la modificación.

Con fecha 31 de enero de 2013, la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz emite el Informe Previo de Valoración Ambiental al documento de aprobación inicial de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa relativa al régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 28 de mayo de 2013, acordó la aprobación provisional de la Modificación referida.

Con fecha 7 de junio de 2013, 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.

El Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, con fecha 24 de junio de 2013, emite requerimiento de subsanación de deficiencias en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, al objeto de que se incluyan en la misma la totalidad de las consideraciones reflejadas en el apartado 1.3 del Informe Previo de Valoración Ambiental.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 26 de noviembre de 2013, acordó la aprobación provisional del documento en el que se subsanaban las deficiencias indicadas en el escrito del Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz de fecha 24 de junio de 2013.

Con fecha 12 de diciembre de 2013, la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz emite el Informe de Valoración Ambiental al documento de aprobación inicial de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa relativa al régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación, que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 245 de 26 de diciembre de 2013.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 25 de marzo de 2014, acordó la aprobación provisional de un nuevo documento de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa relativa al régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación, en el que se incluían la delimitación de los espacios protegidos por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

Posteriormente, a requerimiento del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se solicitan nuevos informes sectoriales. Una vez recibidos los citados informes, al objeto de cumplimentarlos se redacta un nuevo documento de la modificación, que es aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 24 de abril de 2015.

Con fecha 5 de julio 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, de acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de calidad ambiental, aguas, tributaria y de sanidad animal.

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.

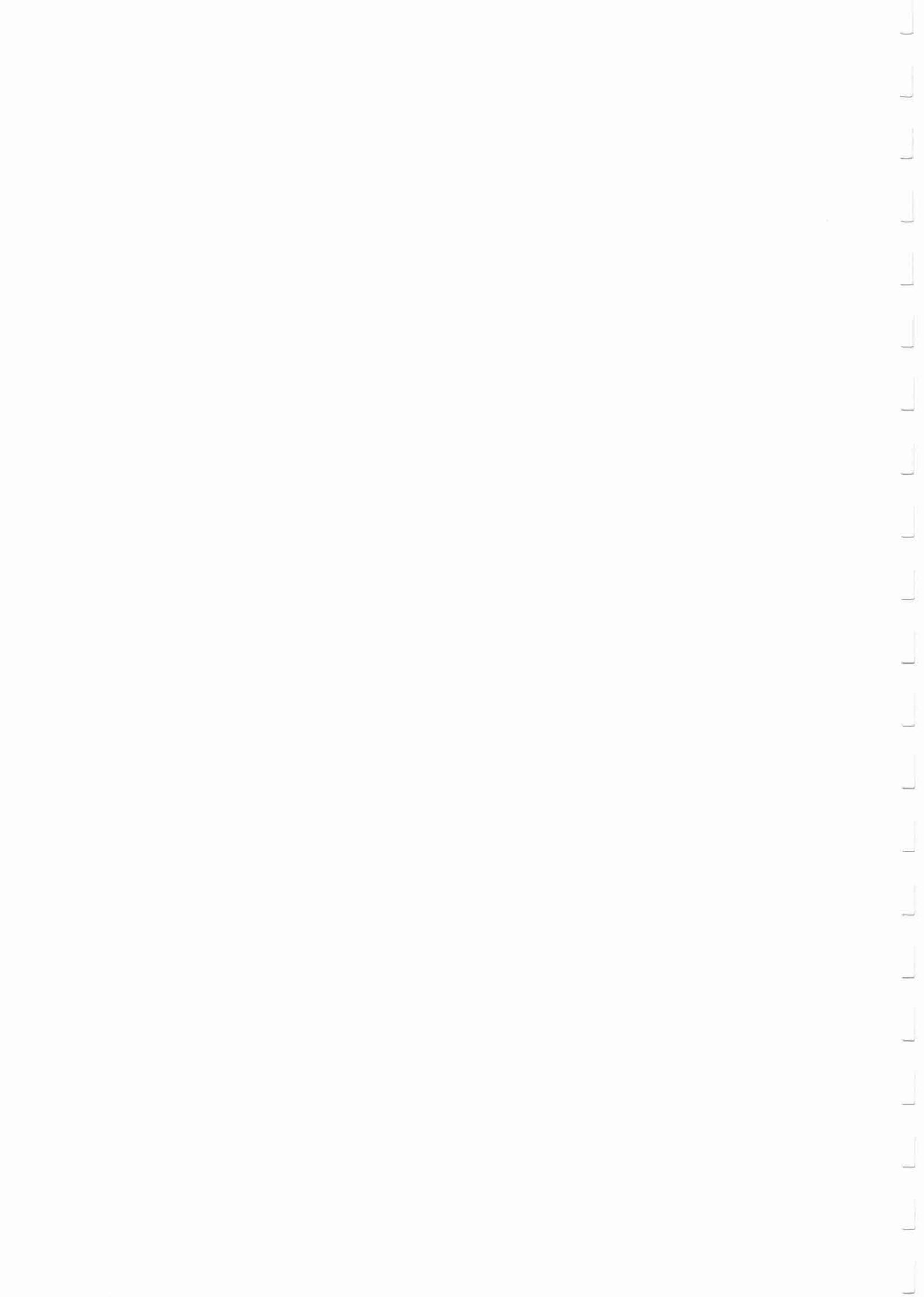
- El establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

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 5 de julio de 2016.

RESOLUCIÓN. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa Pleno de la sesión celebrada el día 21 FEB 2019 y fue el remisión de informe de los organismos que consisten en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,





DISPOSICIÓN. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en la sesión celebrada el día _____ y fué el remisor a informe de los organismo que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



[Handwritten signature in green ink]

B. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN



B.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

B.1.1. OBJETIVOS URBANÍSTICOS

El objetivo fundamental de la innovación es adecuar, siempre dentro de unas condiciones concretas que se determinan en ella, el régimen urbanístico de las fincas existentes en el municipio de Tarifa que no se ajusten al ordenamiento territorial y urbanístico vigente, a los requerimientos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y al Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como definir los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las mencionadas fincas, mediante el reconocimiento de la situación jurídica de cada una de ellas.

No obstante, y siendo el objetivo principal del documento el expresado en el párrafo anterior, la presente innovación pretende, mediante la introducción de una serie de normas y la modificación de otras, clarificar el régimen de aplicación a los suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica, y modificar el régimen de aplicación al suelo no urbanizable de especial protección por legislación territorial o urbanística y el régimen de aplicación al suelo no urbanizable de carácter natural o rural, para dotar de coherencia la normativa específica del suelo no urbanizable, así como adaptar la clasificación del suelo no urbanizable, y su regulación, a las determinaciones de carácter normativo de la legislación territorial vigente, y ajustar, mínimamente, las categorías del suelo no urbanizable en el ámbito del Parque Natural del Estrecho.

B.1.2. OBJETIVOS AMBIENTALES

Uno de los objetivos fundamentales de la regularización que se persigue desde la innovación es la preservación de los valores naturales, agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, culturales, históricos, ambientales o paisajísticos del suelo no urbanizable del municipio de Tarifa, mediante una normativa que permita, sin perjuicio del desarrollo de la actividad económica del municipio ligada a su medio natural, el control municipal de edificaciones y actividades en el suelo no urbanizable, y que, en cualquier caso, obligue a éstas a adoptar medidas de corrección del impacto ambiental que puedan originar.

B.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Hay que tener en cuenta que la modificación que nos ocupa, en su mayor parte, más que alterar determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, viene a completar el contenido sustantivo de éste, para adecuarlo a lo exigido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cuestiones no reguladas por aquél. Es el caso, fundamentalmente, de toda

la regulación del régimen urbanístico de la situación de fuera de ordenación, pero también es el caso de la regulación de las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por

planificación territorial, y el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que, por ser categorías de suelo no urbanizable introducidas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, más de 10 años después de la aprobación del Plan General vigente en el municipio de Tarifa, no se encuentran regulados en éste más que por una mera referencia en el Anexo a las Normas Urbanísticas de su documento de Adaptación Parcial.

A parte de lo expresado, la modificación que nos ocupa, introduce pequeñas alteraciones en determinadas normas del suelo no urbanizable de carácter natural o rural y en las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población, en su mayor parte para ajustar la ordenación urbanística a la nueva realidad socio – económica, en su amplio sentido, de Tarifa, que difiere en mucho de la existente en el momento de la aprobación del Plan General vigente, y en algún caso concreto para subsanar algún error en la clasificación del suelo de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con la clasificación del suelo no urbanizable.

Ante esta coyuntura el estudio de alternativas se plantea de modo diferenciado para cada uno de los objetos de la modificación:

1. La regulación del régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación.
2. La regulación de las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, adaptándola a la legislación sectorial.
3. La regulación de las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorio, adaptándola al planeamiento territorial vigente.
4. La alteración de las condiciones particulares del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística y de las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población.

B.2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS FINCAS FUERA DE ORDENACIÓN

B.2.1.1. Alternativas de ordenación

En relación con las alternativas de ordenación, técnica y ambientalmente viables, relativas a la regulación del régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación, vamos a sistematizar su análisis, aproximándonos a la cuestión planteada, desde los aspectos más generales a los más específicas.

En primer lugar nos planteamos la necesidad de su regulación, lo que da lugar a dos alternativas, una concreta, la denominada alternativa cero, es decir, dejar el planeamiento sin regulación del régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación, tal como se encentra en el actualidad, y otra, que

engloba el resto de las alternativas que pueden plantearse, que tienen un denominador común: la introducción, en el planeamiento general vigente en el municipio de Tarifa, de una regulación específica para las situaciones de fuera de ordenación.

Para plantear distintas alternativas, dentro de esta segunda opción, hay que tener en cuenta que la regulación del régimen jurídico de las fincas fuera de ordenación aborda, fundamentalmente, dos cuestiones: su situación jurídica y el régimen de obras y usos autorizables en ellas.

La regulación de la situación jurídica de las fincas fuera de ordenación (situación legal de fuera de ordenación o situación de asimilado a fuera de ordenación), no está afectada por las determinaciones del planeamiento general, pues es una cuestión perfectamente definida, tanto el Reglamento de disciplina urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, como en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Por consiguiente, este aspecto de la regulación del régimen urbanístico de fuera de ordenación, no genera alternativas de ordenación, al estar la situación jurídica de estas fincas establecidas por la legislación urbanística.

En cuanto a la regulación del régimen de obras y usos autorizables en las fincas fuera de ordenación, nos encontramos con dos situaciones sustancialmente distintas: el régimen de usos y obras autorizables en las fincas en situación de asimilado a fuera de ordenación, y el régimen de usos y obras autorizable en las fincas en situación legal de fuera de ordenación.

En el primero de los casos (usos y obras autorizables en las fincas en situación de asimilado a fuera de ordenación), nos encontramos en una situación similar al de la regulación de la situación jurídica, pues la legislación urbanística es taxativa en este sentido. Tanto el artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la letra b) de su apartado 1, como el artículo 53 del Reglamento de disciplina urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, en su apartado 4, como, para el suelo no urbanizable, en el artículo 8 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su apartado 3, establecen que las únicas obras que pueden autorizarse en estos casos son las de *"reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble"*. Por tanto este aspecto de la regulación, tampoco genera alternativas de ordenación.

Sí, en cambio, pueden generar alternativas de ordenación, la regulación del régimen de usos y obras autorizable en las fincas en situación legal de fuera de ordenación, pues tanto la disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su apartado 2, como, para el suelo no urbanizable, el artículo 7 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la



Alternativas de ordenación

Comunidad Autónoma de Andalucía, en su apartado 3, remiten al planeamiento la regulación de los actos constructivos y los usos de que pueden ser susceptibles las construcciones, edificaciones o instalaciones en situación legal de fuera de ordenación, en función del grado de compatibilidad de la edificación con la ordenación urbanística, estableciendo como límites las obras de mejora o reforma. En este caso, las posibles alternativas son innumerables, por lo que vamos a analizar los dos extremos que enmarcan las innumerables alternativas: establecer un régimen de obras y usos idénticos a la situación de asimilado a fuera de ordenación o bien establecer un régimen de obras y usos autorizables, que abarque todas aquellas que quedan dentro de los límites marcados por la legislación urbanística.

Resumiendo todo lo expuesto, planteamos tres alternativas de ordenación:

1. Alternativa 0: no introducir la regulación del régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación en el planeamiento general vigente.
2. Alternativa 1: introducir una regulación del régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación en el planeamiento general vigente que, además de incluir las cuestiones establecidas directamente por la legislación urbanística (situación jurídica de las fincas fuera de ordenación y régimen de autorizaciones para la situación de asimilado a fuera de ordenación), establezca, para las fincas en situación legal de fuera de ordenación, el mismo régimen de autorizaciones que el establecido por la legislación urbanística para las fincas en situación de asimilado a fuera de ordenación.
3. Alternativa 2: introducir una regulación del régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación en el planeamiento general vigente que, además de incluir las cuestiones establecidas directamente por la legislación urbanística (situación jurídica de las fincas fuera de ordenación y régimen de autorizaciones para la situación de asimilado a fuera de ordenación), establezca, para las fincas en situación legal de fuera de ordenación, un régimen de autorizaciones amplio dentro de los límites establecidos por la citada legislación y fundamentado en una mejora de la edificación en relación con los aspectos medio ambientales, la accesibilidad y la adecuación a la normativa sectorial que les sea de aplicación por razón del uso al que se destinen, o en su adecuación, al menos en parte, a las determinaciones del planeamiento vigente.

B.2.1.2. Valoración de las alternativas. Criterios de selección

Para la valoración de las distintas alternativas descritas, en relación con la regulación del régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación, vamos a considerar los siguientes criterios:

1. El grado de cumplimiento de las exigencias de la legislación urbanística en cuanto al contenido sustantivo de los instrumentos de planeamiento.
2. El nivel de corrección de los impactos medio ambientales que generan las edificaciones, construcciones o instalaciones en situación de fuera de ordenación, que posibilite el régimen de autorizaciones establecido.

A continuación valoramos los aspectos citados en cada una de las alternativas propuestas.

B.2.1.2.1 Alternativa 0

La alternativa 0 consistía en mantener el planeamiento general sin regulación del régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación. Esta alternativa, en relación con el primer criterio a valorar, supone omitir en el planeamiento vigente la regulación exigida por la legislación urbanística.

En relación con la corrección de los posibles impactos medioambientales que puedan estar generando las edificaciones fuera de ordenación, con la regulación actual, pueden corregirse los relacionados con vertidos, depuración de aguas residuales, consumo de energía relacionado con el suministro eléctrico y agua caliente sanitaria y, en menor medida, el relacionado con la climatización del edificio, muy estrechamente vinculada con la eficiencia energética del edificio derivado de las soluciones constructivas de su envolvente, las emisiones a las atmósferas y los niveles de emisión acústicos.

Por último en relación a la mejora de la actividad económica de cualquier tipo vinculada a las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación, la situación actual no permite, en muchos casos, la adecuación de las instalaciones a las exigencias sectoriales aplicables en razón del uso al que se destinan.

A la vista de todo lo expuesto, y a modo de resumen, la alternativa 0 no cumple el criterio 1, y cumple parcialmente los criterios 1 y 2.

B.2.1.2.2 Alternativa 1

La alternativa 1 consistía en introducir en el planeamiento general una regulación del régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación, que incluya además de las cuestiones establecidas directamente por la legislación urbanística (situación jurídica de las fincas fuera de ordenación y régimen de autorizaciones para la situación de asimilado a fuera de ordenación), para las fincas en situación legal de fuera de ordenación, el mismo régimen de autorizaciones que el establecido por la legislación urbanística para las fincas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Esta alternativa, en relación con el primer criterio a valorar, supone dar cumplimiento a la obligación legal de regular dichas situaciones.

En relación con los otros dos criterios, la situación es similar a la de la alternativa 0.

A la vista de todo lo expuesto, y a modo de resumen, la alternativa 1 cumple el criterio 1, y cumple parcialmente los criterios 1 y 2.



B.2.1.2.3. Alternativa 2

La alternativa 2 consistió en introducir en el planeamiento general una regulación del régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación, que incluya además de las cuestiones establecidas directamente por la legislación urbanística (situación jurídica de las fincas fuera de ordenación y régimen de autorizaciones para la situación de asimilado a fuera de ordenación), para las fincas en situación legal de fuera de ordenación, el régimen de autorizaciones más amplio que se ajuste a lo establecido por la legislación urbanística.

Esta alternativa, en relación con el primer criterio a valorar, supone dar cumplimiento a la obligación legal de regular dichas situaciones.

En relación con la corrección de los posibles impactos medioambientales que puedan estar generando las edificaciones fuera de ordenación, además de los impactos que es posible corregir en el supuesto de las dos alternativas anteriores, pueden corregirse los relacionados con el consumo energético derivado de la climatización del edificio, muy estrechamente vinculada con la eficiencia energética de la envolvente del edificio, en mayor medida que las anteriores las emisiones a la atmósfera y los niveles de emisión acústicos.

Por último en relación a la mejora de la actividad económica de cualquier tipo vinculada a las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación, esta alternativa permite, en muchos casos, la adecuación de las instalaciones a las exigencias sectoriales aplicables en razón del uso al que se destinan.

A la vista de todo lo expuesto, y a modo de resumen, la alternativa 2 cumple el criterio 1, y cumple en mayor medida que la 1 y la 2 los criterios 1 y 2.

B.2.1.3. Selección de la alternativa en relación al régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación

En el siguiente cuadro vamos a cuantificar la valoración de las alternativas. Para ello, en relación al criterio 1, asignaremos 0 puntos a aquella alternativa que no lo cumpla y 1 a la que lo cumpla, y en relación a los criterios 1 y 2, puntuaremos con cero la que lo cumpla en menor medida, con 2 a la que lo cumpla en mayor medida, y con 1, en su caso, a aquella alternativa que no se encuentre en ninguna de las dos situaciones.

Con estos criterios, y a la vista de lo expuesto en los apartados anteriores, la valoración es la que resulta en el siguiente cuadro:

CRITERIOS DE VALORACIÓN	ALTERNATIVAS		
	0	1	2
Contenido sustantivo	0	1	1
Reducción impacto medio ambientales	0	0	2
Mejora de la actividad socio-económica	0	0	2
VALORACIÓN TOTAL	0	1	5

DILIGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 21 FEB. 2019 y fue el remite a los órganos competentes.
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Alternativas de ordenación

A la vista de la puntuación obtenida, la alternativa seleccionada es la 2, consistente en introducir una regulación del régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación en el planeamiento general vigente que, además de incluir las cuestiones establecidas directamente por la legislación urbanística (situación jurídica de las fincas fuera de ordenación y régimen de autorizaciones para la situación de asimilado a fuera de ordenación), establezca, para las fincas en situación legal de fuera de ordenación, un régimen de autorizaciones amplio dentro de los límites establecidos por la citada legislación y fundamentado en una mejora de la edificación en relación con los aspectos medio ambientales, la accesibilidad y la adecuación a la normativa sectorial que les sea de aplicación por razón del uso al que se destinen, o en su adecuación, al menos en parte, a las determinaciones del planeamiento vigente.



B.2.2. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

B.2.2.1. Alternativas de ordenación

En relación con la regulación de las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, vamos a sistematizar, igualmente, su análisis, aproximándonos a la cuestión desde los aspectos más generales a los más específicos.

De la misma forma que para el caso de la regulación del régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación, nos planteamos la necesidad de su regulación, lo que vuelve a dar lugar a dos alternativas: una, denominada alternativa 0, que consiste en no alterar el planeamiento y dejar esta categoría de suelo sin regulación específica, y otra, que vuelve a englobar el resto de alternativas que pudieran plantearse, que consiste en dotar al planeamiento vigente de una regulación específica para esta clase de suelo.

Dentro de esta segunda opción, se podrían plantear varias alternativas de ordenación, muchas de ellas similares, por lo que vamos a plantear sólo dos que presentan aspectos formales diferentes. Por un lado, establecer una regulación específica que recoja, con algunos ajustes y precisiones, las determinaciones del plan general vigente que ya afectan a esta categoría de suelo por la remisión a determinadas normas que, para ésta, establece la Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, complementándolo con la regulación de determinaciones que no están actualmente contempladas (como la parcela mínima para determinadas construcciones o la edificabilidad máxima) y con las exigencias de la diversa legislación sectorial, y por otro lado establecer una regulación completamente nueva, sin tener en cuenta la remisión normativa citada.

Volvemos a encontrarnos con tres alternativas que resumimos a continuación:

celebrada el día 21 FEB. 2019 y fue el remitido a los organismos que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

1. Alternativa 0: no introducir la regulación específica de las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica en el planeamiento general vigente.
2. Alternativa 1: introducir una regulación específica de las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que comprenda, con algunos ajustes y precisiones, las determinaciones del planeamiento general vigente que ya afectan a esta clase de suelo, por remisión del Anexo a las Normas Urbanísticas Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, complementadas con determinaciones que no están contempladas en el planeamiento general vigente y con las exigencias de la legislación sectorial más relevante.
3. Alternativa 2: establecer una regulación específica para las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica completamente nueva, que no tenga en cuenta las determinaciones que ya son de aplicación a dicha clase de suelo.

B.2.2.2. Valoración de las alternativas. Criterios de selección

A la hora de valorar las alternativas en lo que se refiere a las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, es manifiesta la ventaja que supone el contar con una regulación específica para las citadas condiciones particulares, sin que sea necesario interpretar la remisión que la Adaptación Parcial del Plan General vigente en Tarifa a la aplicación de determinadas normas y su integración con las exigencias de la normativa sectorial. Es por eso que las alternativas 1 y 2 se imponen a la alternativa 0, en todos los aspectos, incluidos los medioambientales.

Entre estas dos alternativas, la alternativa 1, prácticamente, no supone alteración de la regulación vigente, sino que se trata más bien de una clarificación de las condiciones particulares actuales, con pequeños ajustes y clarificaciones, y con regulación de aspectos no contemplados en el planeamiento vigente.

B.2.2.3. Selección de la alternativa en relación a las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

A la vista de todo lo expuesto en el apartado anterior y teniendo en cuenta la regulación sectorial, que condiciona en gran medida a la urbanística, la alternativa 1, más que una modificación de planeamiento general, supone, más allá de los pequeños ajustes y de soslayar la falta de regulación de algunos aspectos, un transcripción de las determinaciones urbanísticas y sectoriales vigentes para esta clase de suelo.

Por consiguiente la alternativa seleccionada es la 1, consistente en introducir una regulación específica de las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que comprenda, con algunos ajustes y precisiones, las determinaciones del planeamiento

ADENDA AL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
general vigente que ya afectan a esta clase de suelo, por remisión del Anexo a las Normas Urbanísticas de Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, complementadas con determinaciones que no están contempladas en el planeamiento general vigente y con las exigencias de la legislación sectorial más relevante.

B.2.3. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

B.2.3.1. Alternativas de ordenación

En relación con la regulación de las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial, nos encontramos en una situación similar al caso anterior (regulación de las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica).

Así, en un primer momento, nos planteamos la necesidad de su regulación, lo que vuelve a dar lugar a dos alternativas: una, denominada alternativa 0, que consiste en no alterar el planeamiento y dejar esta categoría de suelo sin regulación específica, y otra, que vuelve a englobar el resto de alternativas que pudieran plantearse, que consiste en dotar al planeamiento vigente de una regulación específica para esta clase de suelo.

Dentro de esta segunda opción, volvemos a encontrarnos la posibilidad de plantear varias alternativas de ordenación, muchas de ellas similares, por lo que, igualmente, consideraremos tan sólo dos que presentan aspectos formales diferentes. Por un lado, establecer una regulación específica que recoja, con algunos ajustes y precisiones, las determinaciones del plan general vigente que ya afectan a esta categoría de suelo por la remisión a determinadas normas que, para ésta, establece la Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, complementándolo con la regulación de determinaciones que no están actualmente contempladas (como la parcela mínima para determinadas construcciones o la edificabilidad máxima) y con las determinaciones de carácter normativo, de aplicación directa, procedentes de la planificación territorial, y por otro lado establecer una regulación completamente nueva que incluya las determinaciones de carácter normativo de la planificación territorial, pero sin tener en cuenta la remisión normativa citada.

Volvemos a encontrarnos con tres alternativas que resumimos a continuación:

1. Alternativa 0: no introducir la regulación específica de las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial en el planeamiento general vigente.
2. Alternativa 1: introducir una regulación específica de las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial que comprenda, con algunos ajustes

Pleno

3. Alternativa 2: establecer una regulación específica para las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial completamente nueva, teniendo en cuenta las determinaciones de carácter normativo procedentes de la planificación territorial.

B.2.3.2. Valoración de las alternativas. Criterios de selección

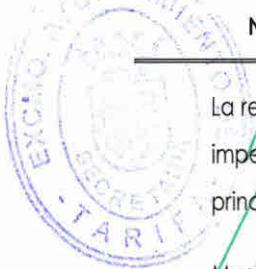
Para la valoración de las alternativas propuestas, hay que tener en cuenta que, por la definición que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, hace de las distintas categorías, las condiciones particulares del suelo no urbanizable protegido establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General vigente en Tarifa (Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa), son, en su práctica totalidad, y salvo meras referencias a cuestiones sectoriales, normas aplicables a suelos protegidos por planificación urbanísticas, que, con posterioridad, la Adaptación Parcial extiende a los suelos protegidos por planificación territorial.

En esta situación, volvemos a encontrarnos con que, de todas las alternativas planteadas, la alternativa 1 supone, en la práctica, una mera transcripción de las determinaciones procedentes de la planificación territorial que son de aplicación íntegra en esta categoría de suelo urbanizable, y podría entenderse incluso que más que una alternativa de innovación, se trata de la alternativa 0 (no modificar el planeamiento), con la ventaja innegable de la claridad de la regulación de las condiciones particulares en esta categoría de suelo, al estar todas las determinaciones procedentes de la planificación territorial y urbanística, transcritas en una única normativa.

B.2.3.3. Selección de la alternativa en relación a las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

A la vista de lo expuesto en el apartado anterior, se selecciona para la innovación la alternativa 1, la cual se lleva a efecto introduciendo en cada una de las normas pertenecientes a la regulación de las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, un apartado con las condiciones específicas, provenientes de la planificación territorial, que son de aplicación íntegra, inmediata y directa a los suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial.

B.2.4. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL, DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y DE LAS CONDICIONES OBJETIVAS QUE PUEDEN DAR LUGAR A LA FORMACIÓN DE UN NÚCLEO DE POBLACIÓN



La regulación del régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación, si bien es necesaria, no sólo por imperativo legal, sino de cara a reducir, fundamentalmente, el impacto que éstas situaciones generan, principalmente, en el suelo no urbanizable, es claramente insuficiente para alcanzar dichos objetivos.

Muchas de las situaciones de fuera de ordenación, se dan por ligeros desajustes con las determinaciones de las condiciones particulares en suelo no urbanizable (generalmente relacionadas con distancias a linderos, a otras edificaciones, a núcleo de población...), lo que les impide acceder a un régimen de autorizaciones que coadyuve a reducir al máximo posible los impactos ambientales de diversa índole que este tipo de edificaciones generan, fundamentalmente porque se trata de edificaciones con cierta antigüedad en muchos casos, con una conservación deficiente, consecuencia, precisamente, del régimen de autorizaciones al que estaban sometidas.

De modo similar, en relación con el desarrollo socio económico, nos encontramos una incompatibilidad con el modelo actual en el municipio de Tarifa, y alguna de las determinaciones, fundamentalmente relacionadas con el régimen de usos, que afectan al suelo no urbanizable. Esta situación crea también situaciones de fuera de ordenación, cuya regulación es manifiestamente insuficiente, sobre todo la actividad turística, para ofrecer unos servicios de calidad y adaptado a las exigencias normativas actuales.

Estas situaciones podrían salvarse con pequeños alteraciones en la normativa que, con una gestión municipal adecuada, permitirían aplicara las condiciones actuales a cualquier nueva edificación, e incorporar a la ordenación urbanística aquéllas edificaciones que la incumplen en la actualidad por ligeros desajustes.

En este sentido, nos encontramos con una situación muy llamativa. La imposibilidad que se encuentran los titulares de las explotaciones agropecuarias en el entorno de los núcleos rurales de población (suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado), para poder dotar a sus explotaciones de las instalaciones necesarias para su desarrollo, por no cumplir distancia a núcleo de población. Los hábitat rural diseminados tienen su génesis en la agrupación de las viviendas, que daban alojamiento a los titulares de las explotaciones agrícolas y/o ganaderas de su entorno, normalmente explotaciones de no gran dimensión, que no les permitía contar con la vivienda en el interior de la misma, y que acababan agrupando en las zonas menos aptas para el uso agrícola o ganadero. Al no ser explotaciones de gran dimensión, las inmediatas a estos núcleos no cuentan con distancia suficiente para cumplir las exigencias normativas para la implantación de cualquier tipo de instalación, lo que dificulta, en muchos casos, el destino agropecuario de los suelos.

En otro orden de cosas, nos encontramos con determinaciones no reguladas en el planeamiento y que, en la práctica, supone una dificultad a la hora de controlar las actuaciones en el suelo no urbanizable. Es el caso de la parcela mínima para poder implantar edificaciones, construcciones o instalaciones, o la edificabilidad máxima que se puede autorizar, que queda al arbitrio de las personas que intervienen en el proceso de autorización.

Todo ello nos lleva a plantearnos dos alternativas: no innovar el planeamiento (alternativa 0), abordar todas estas cuestiones, con ajustes en la normativa urbanística (alternativa 1).

B.2.4.1. Valoración de las alternativas. Criterios de selección

Desde el punto medio ambiental y socio económico, que en definitiva son los objetivos fundamentales de la innovación que se presenta, la alternativa 1 es la que consigue con mayor efectividad, la mejora de la reducción de impactos de las situaciones ya consolidadas en el suelo no urbanizable, el control de nuevas actuaciones, vinculándolas a una superficie mínima en función del tipo de actividad a la que se destine, y de la edificabilidad máxima, y el desarrollo socio económico de la población, al mejorar las condiciones para el desarrollo de las actividades agropecuarias en el entorno de los núcleos rurales de población, y para el desarrollo del turismo rural y de playa, de los establecimientos ya existentes en el municipio.

B.2.4.2. Selección de la alternativa en relación a la modificación de las condiciones particulares del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística y de las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población

A la vista de lo expuesto, la alternativa elegida es la alternativa 1, con el alcance que se recoge en la modificación de plan general que es objeto de este Estudio Ambiental Estratégico.

OLIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobada provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en Pleno, en sesión celebrada el día 21 FEB. 2019 y fue el remisión a informe de los organismo que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



COMUNICACION. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa Pleno celebrada el día 21 FEB. 2019 y fue el remitido a los organismos que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



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

C.1. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS

Como ya se indicaba en el apartado "D.2. Identificación y valoración de los impactos inducidos y análisis de los riesgos ambientales" del Estudio de Impacto Ambiental del que es adenda el presente documento, dada la naturaleza de la modificación objeto de evaluación ambiental, no es posible valorar los impactos inducidos sobre los factores relacionados con el cambio climático, por lo que su estudio se deberá remitir al procedimiento de prevención ambiental pertinente de cada una de las actuaciones que se deriven de la aplicación de las determinaciones de la innovación.

En todo caso, y en la medida que el alcance de la actuación pueda afectarles, deberán valorarse los siguientes impactos, relacionados con las actuaciones en suelo no urbanizable:

1. Impactos sobre los ecosistemas del entorno.
2. Impactos derivados de la ocupación del suelo.
3. Impactos derivados del consumo de energía.
4. Impactos derivados de la demanda de recursos hídricos.
5. Impactos derivados del consumo de materiales, la generación de residuos y las emisiones.
6. Impactos relativos a la movilidad y accesibilidad.
7. Impactos relativos a la edificación y forma urbana.

El resto de impactos (impactos derivados de la distribución espacial de usos urbanos, impactos derivados de la densidad urbana, impactos relativos a la regeneración y rehabilitación urbana, impactos relativos a los espacios públicos, impactos relativos a las zonas verdes), son impactos más relacionados con los instrumentos de planeamiento que regulan determinaciones relativas a los núcleos urbanos y sus crecimientos, que no son objeto de la modificación objeto de esta adenda.

No obstante, como ya se ha indicado en el presente documento, la determinaciones que se introducen o modifican en la innovación objeto de esta evaluación ambiental, va a permitir la autorización de obras sobre edificaciones existentes y consolidadas, que reduzcan los impactos relacionados, fundamentalmente con el consumo de recursos (hídricos y energéticos), con las emisiones y con la edificación.

DILIGENCIA. El presente Plan ^{Pleno} ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **21 FEB 2019** y fué el remitido a ~~un~~ informe de los organismo que se indican en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbano.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



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

De acuerdo con lo expresado en el apartado anterior, la modificación objeto de este documento no establece ninguna actuación concreta cuyos impactos puedan ser valorados al objeto de establecer medidas concretas de protección y corrección ambiental.

La modificación establece un marco general que deben cumplir todas aquellas actuaciones que pretendan llevarse a cabo en el suelo no urbanizable, las cuales estarán sometidas al instrumento de prevención ambiental que establezca la Ley 7/2002, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en función de las características de la actuación. En cada uno de dichos procedimientos se deberá incluir el siguiente contenido:

1. Una alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, entre las que deberá encontrarse la alternativa cero, entendida como la no realización de la actuación, que tenga en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación de ésta, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de su ejecución, así como la justificación de la alternativa de ordenación seleccionada y los criterios de selección.
2. La identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, sobre los factores relacionados con el cambio climático.
3. El establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental de la actuación relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

Tarifa, enero de 2019.

El Arquitecto Municipal

Juan Manuel Ríos Collantes de Terán

BOLETÍN. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 21 FEB. 2019 y fué el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente a artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

