

**RESUMEN NO TÉCNICO DEL  
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO  
DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL  
DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUO-LI-01  
LOS LANCES EN EL MUNICIPIO DE TARIFA.**

**Junio de 2024**

Asistencia Técnica  
**IBERMAD, MEDIO AMBIENTE Y  
DESARROLLO, S.L.**



<b>Firma 1 de 1</b> Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024	<b>SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-</b> Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
--	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	2d171df210d24f69a8e5822ea30470a3001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2024/12859 - Fecha Registro: 18/09/2024 19:54:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

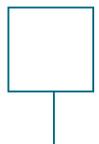


	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



RESUMEN NO TÉCNICO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUO-LI-01 LOS LANCES EN EL MUNICIPIO DE TARIFA.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
--------------	-----------------------------	------------	--



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



**a) LOS CONTENIDOS DEL PLANEAMIENTO Y DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL REALIZADA.**

**Ámbito de actuación del planeamiento.**

El ámbito de la actuación se sitúa en el término municipal de Tarifa, Cádiz. El Plan Parcial de Ordenación (PPO) del Sector SUO-LI-01 Los Lances del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Tarifa abarca una superficie de 622.241 m<sup>2</sup> de forma triangular. En la imagen de abajo se muestra su localización en el término de Tarifa, delimitado con la margen izquierda de la CN-340, y vértices junto al Río Jara, Restaurante La Codorniz y Cortijo de Cuatrovientos.

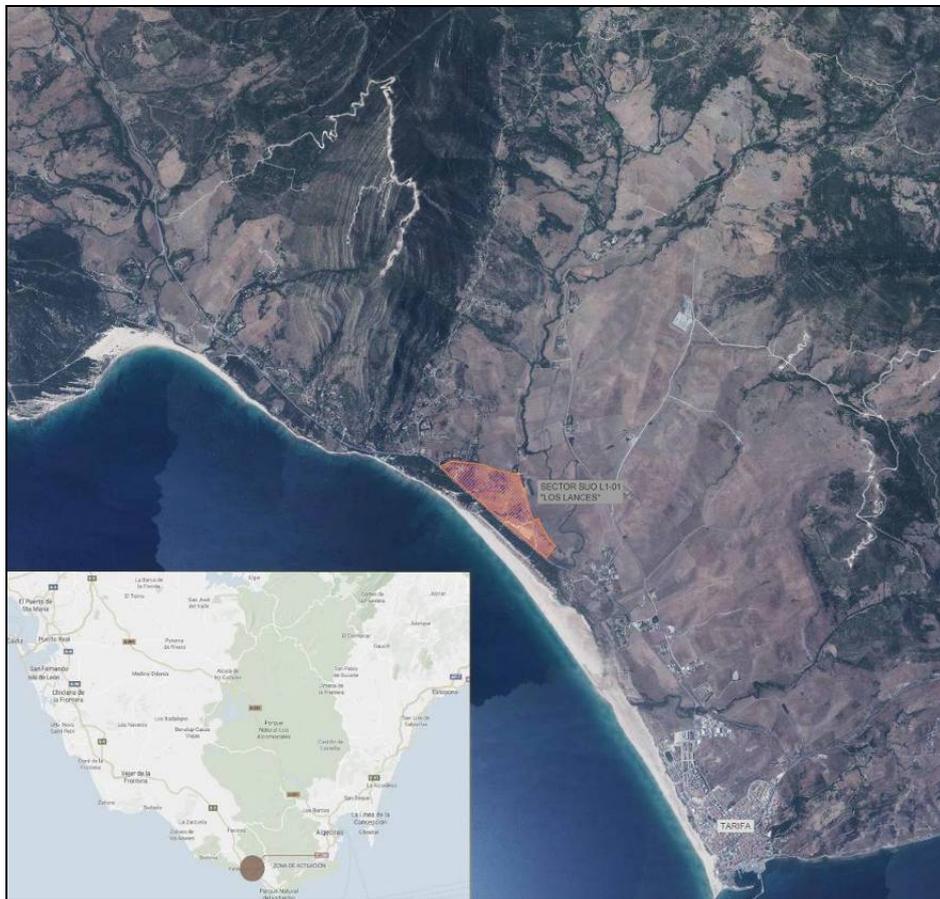


Imagen tomada de Google Earth con superposición de cartografía de la Modificación del PPO.  
**Exposición de los objetivos del planeamiento.**

Firma 1 de 1  
 FRANCISCO JAVIER OCHOA CARO  
 18/12/2024  
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.



RESUMEN NO TÉCNICO 1

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El ámbito de actuación corresponde al **suelo** clasificado como **Urbanizable ordenado** por el planeamiento vigente, es decir, el PGOU de Tarifa con sus modificaciones y su Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). La denominación de este ámbito es la de Sector SUO-LI-01, Los Lances según el Documento de Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la LOUA y SUP1 SL-3 según PGOU. Este planeamiento general recoge en el capítulo correspondiente a las Condiciones Particulares de cada Sector, los Sectores pertenecientes al Litoral, y dentro del Primer Cuatrienio, las condiciones de desarrollo del Sector SL-3, Los Lances. El Objetivo principal de esta modificación del Plan Parcial es desarrollar el Sector mediante una actuación próxima al medio donde se interviene manteniendo su identidad, su memoria y su tradición: la búsqueda de los valores propios y la escucha del discurso del lugar concreto. Los objetivos generales se identifican con los tres principios o pilares de la sostenibilidad: medioambiental, social y económica.

- Conservar y mejorar el medio ambiente (en su dimensión natural y urbana), con especial énfasis en la mitigación del cambio climático y adaptación a sus efectos, mediante una mayor resiliencia.
- Contribuir a una mayor inclusión y cohesión social, garantizando que toda persona tenga acceso, en igualdad de condiciones, a los mismos servicios y oportunidades, y buscando la consecución de una ciudad más amable y habitable.
- Fomentar un desarrollo económico equilibrado, así como la diversificación económica, capaz de generar riqueza a nivel local.

#### Usos globales e infraestructuras.

- Ordenación Usos globales



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



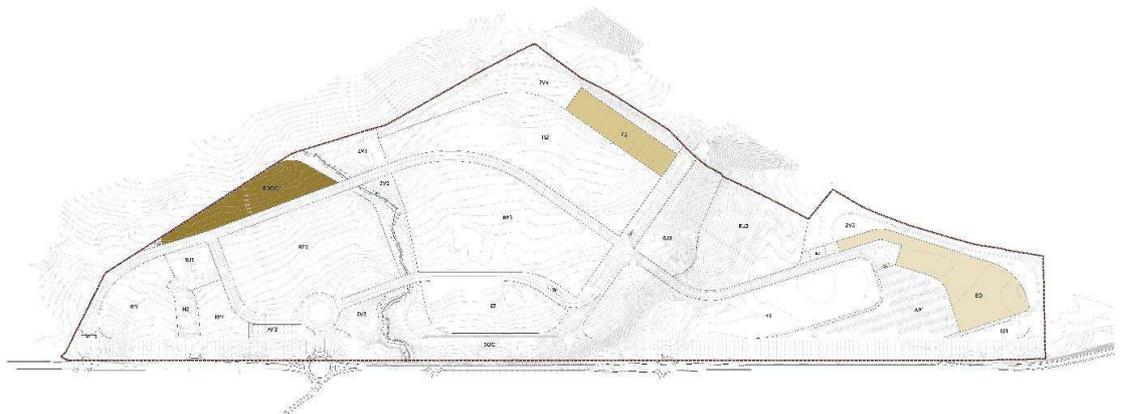
Se aprueba la mezcla tipológica de la vivienda con otros espacios para posibilitar la disposición de manzanas o parcelas de uso polifuncional que permitan la integración de determinados equipamientos.

- Espacios libres



Debe ser una apuesta del proyecto la continuidad de los espacios libres y la localización de los equipamientos públicos. El acercamiento de los ciudadanos a una red interconectada de espacios verdes de proximidad supone que se da cobertura a las necesidades de recreo y se garantiza la accesibilidad para aquellos ciudadanos con movilidad reducida.

- Equipamientos públicos



Se proyecta una dotación óptima de equipamientos públicos con un dimensionado ue garantice criterios de diversidad y distribución equilibrada.

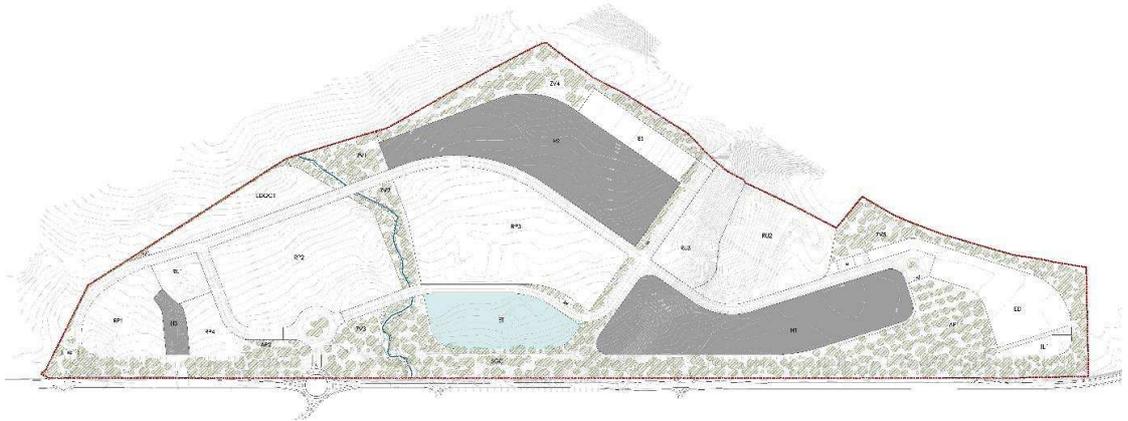
Firma 1 de 1  
 SECRETARIO GENERAL  
 ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-  
 Aprobado inicialmente por  
 Decreto de la Alcaldía de fecha  
 13.12.2024.  
 18/12/2024  
 Francisco Javier Ochoa Caro



RESUMEN NO TÉCNICO 3

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001		
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

- Residencial y Hotelero.



Se propicia la diversidad urbana a partir de la integración de usos y funciones en las diferentes escalas de intervención. La variedad de usos garantiza un desarrollo equilibrado de la estructura social y la satisfacción parcial de la demanda local de trabajo.

El número máximo de viviendas a localizar en el Sector se establece en el PGOU multiplicando la densidad asignada de 12 viviendas por hectárea por la superficie total del sector, 62,22 hectáreas, lo que arroja un total de 746 viviendas. El número de viviendas contempladas en el Plan Parcial que se desarrolla es el de 740 unidades, número de viviendas que coincide con el máximo permitido, si bien parte de la máxima edificabilidad lucrativa permitida se emplea para el uso hotelero.

SUPERFICIE	MANZANA	S. MÁXIMA EDIFICABLE M2t	Nº MÁX. VIV/PLAZAS
Residencial	187.612,00	94.500,00	740
Hotelero	110.495,00	58.000,00	1360
Equipamiento turístico	21.857,00	25.000,00	

#### ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.

Las alternativas consideradas, a excepción de la Alternativa 0 o de no intervención, se diseñaron atendiendo a la necesidad de ofrecer suelo turístico-residencial que pueda albergar la demanda existente en la actualidad, dada la escasez del mismo.

Firma 1 de 1  
 Francisco Javier Ochoa Caro  
 18/12/2024  
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## ALTERNATIVA 0. ALTERNATIVA DE NO LLEVAR A CABO LA ACTUACION: MANTENIMIENTO DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y SU EVOLUCIÓN FUTURA.

La Alternativa 0 consiste en el mantenimiento de la situación actual y su evolución futura previsible sin que se lleve a cabo la actuación propuesta. Los terrenos objeto de la propuesta están clasificados por el PGOU de Tarifa en vigor como SUELO URBANIZABLE ORDENADO, con uso global turístico-residencial. Esas previsiones son conformes con las del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana del Campo de Gibraltar (POTCG), aprobado por Decreto 370/ 2011, de 20 de diciembre, actualmente en vigor, que, en sus primeras versiones, proponía en al norte de la CN-340 como un Área de Oportunidad de Dinamización Turística y, en su versión definitiva, mantenía el Sector de los Lances como una parte de los asentamientos urbanos de la fachada atlántica.

Así pues, la situación de los terrenos objeto de la presente propuesta y su evolución ha de responder a las determinaciones contenidas en el PGOU de Tarifa para dicho Sector y en el POTCG, que deben ajustarse a la realidad actual. Ese ajuste a la realidad pasa por asumir los cambios normativos y en materia de planificación física o con incidencia en la ordenación del territorio, en la esfera jurídico-administrativa, que se han producido desde 1989, fecha de la aprobación definitiva del PGOU de Tarifa, y que afectan a las previsiones y determinaciones del PGOU en el ámbito del SUO-L1-01 "Los Lances".

Esta alternativa supone igualmente el mantenimiento de los núcleos existentes con su crecimiento desorganizado, así como el mantenimiento de los problemas infraestructurales, sobre todo en verano, en la zona, principalmente problemas de saneamiento, de aparcamiento, de la inundabilidad del Río Jara y de la falta de recursos hídricos.

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024



RESUMEN NO TÉCNICO 5

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ALTERNATIVA 1.



	DELIMITACIÓN DEL SECTOR	622.241 m <sup>2</sup> s
	USO TURÍSTICO	114.954 m <sup>2</sup> s
	EQUIPAMIENTO TURÍSTICO	26.538 m <sup>2</sup> s
	RESIDENCIAL	234.111 m <sup>2</sup> s
	ESPACIO LIBRE	62.425 m <sup>2</sup> s
	SISTEMA DOTACIONAL (SIPS)	33.352 m <sup>2</sup> s
	RED VIARIA Y PEATONAL	53.130 m <sup>2</sup> s
	INFRAESTRUCTURAS URBANAS	4.231 m <sup>2</sup> s
	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	93.500 m <sup>2</sup> s

Esta alternativa tiene las siguientes características:

- La edificabilidad del sector se establece en 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- La densidad total de viviendas se sitúa en 20 viviendas por hectárea.
- La altura máxima se establece en 3 plantas (Baja + 2) para el uso turístico y de 2 plantas (Baja + 1) para el uso residencial.
- Se deja al Sistema General de comunicaciones 93.500 m<sup>3</sup>.

Este modelo supone un gran consumo de suelo, incluso de la zona inundable.

Firma 1 de 1  
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.  
 18/12/2024  
 Francisco Javier Ochoa Caro



RESUMEN NO TÉCNICO 6

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



En esta alternativa, se ha procedido a establecer una alternativa de trazado de las Vías Pecuarias por lo que no atravesarían en esta Alternativa 1 el ámbito del Sector y, por tanto, las construcciones no estarían ya sobre ellas. Además, En esta alternativa se han creado tres bolsas de aparcamiento en las zonas más cercanas a la costa, dos de ellas dentro del Sistema General de Comunicaciones, y las tres incluidas en la Zona de Influencia Litoral, respetando de esta manera lo establecido en el Artículo 30 de la Ley de Costas.

Con respecto a los accesos a la playa, gracias a la existencia de algunos aparcamientos en la zona Norte de la N-340 se descongestionará la entrada de tráfico rodado al Paraje Natural de los Lances, pudiendo entrar a pie a través de los caminos y pasarelas ya creados. De esta manera se consigue rebajar la presión sobre el Paraje Natural y el Dominio Público Marítimo Terrestre.

No obstante, la creación de edificios de uso turístico y residencial dentro de la Zona de Influencia Litoral deberán respetar las consideraciones recogidas en la Ley de Costas, como la integración paisajística en la composición y conseguir una permeabilidad visual interior-litoral. Finalmente, la ordenación urbanística de este espacio consigue erradicar su uso como zona deportiva para actividades como el land sailing o el manejo de quads. Con la ordenación urbanística de este sector se evita que se sigan produciendo como en el conjunto del litoral de Tarifa, construcciones irregulares y no planificadas.

Además, la Alternativa 1 es coherente con el objetivo de llevar a cabo un uso turístico planificado creando una nueva red de infraestructuras básicas y garantizando el abastecimiento y la gestión del agua. No obstante, la creación de nuevos conjuntos hoteleros y residenciales podrían traer consigo posibles impactos en el abastecimiento que habría que paliar. Sin embargo, no se ha tenido en consideración las zonas inundables del río de la Jara, estableciendo en ellas un uso turístico que no casa con los equipamientos permitidos en estas zonas.

Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro  
18/12/2024  
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.



RESUMEN NO TÉCNICO 7

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## ALTERNATIVA 2.



Los parámetros propuestos en esta Alternativa 2 modifican las condiciones de la Alternativa 1 para el ámbito de actuación, mejorándolos. Esta alternativa supone que:

- La edificabilidad del sector se establece en  $0,32 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- La densidad total de viviendas baja a 19 viviendas por hectárea
- La altura máxima se rebaja a 3 plantas (Baja + 2) para el uso turístico y 2 plantas (Baja + 1) para el uso residencial.
- Se deja al Sistema General de comunicaciones  $93.500 \text{ m}^2$ .

Implica:

Un incremento del suelo turístico de  $4.187 \text{ m}^2$ .

Una disminución del suelo residencial  $38.197 \text{ m}^2$ .

Una reducción de edificabilidad de  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$  a  $0,32 \text{ m}^2/\text{m}^2$  y la densidad de viviendas por hectárea pasa de 20 unidades a 19 unidades.

Un descenso del número de plazas hoteleras y el techo turístico.

Una solución a la falta de aparcamientos y servicios en la zona, con bolsas de aparcamiento cercanas y paralelas a la CN-340.

Un incremento de la superficie de espacios libres de  $8.075 \text{ m}^2$ .

Un incremento de la superficie dotacional de  $10.012 \text{ m}^2$

Para el caso de la Alternativa 2 se ha establecido otro trazado de las Vías Pecuarias que discurren por el Sector por lo que no lo atravesarían y, por tanto, las construcciones no estarían ya sobre ellas. Se refuerzan las conexiones ambientales entre ambos Parques



RESUMEN NO TÉCNICO 8

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Naturales reforzando la conectividad ecológica a través del establecimiento de un corredor vegetal en torno al arroyo innominado que se encuentra en el Sector. Además, se ha dejado una zona de espacios libres al Noroeste, que podría mejorar las conexiones entre dicho arroyo innominado y la Vega del río de la Jara.

En esta alternativa se han creado cinco bolsas de aparcamiento, tres de ellas de gran tamaño, dos se encuentran dentro del Sistema General de Comunicaciones, y todas incluidas en la Zona de Influencia Litoral, respetando de esta manera lo establecido en el Artículo 30 de la Ley de Costas. Con ello, parece previsible la descongestión de las zonas de aparcamiento dentro de los Espacios Naturales Protegidos de la zona. Con respecto a los accesos a la playa, gracias a la existencia estos aparcamientos en la zona Norte de la N-340 disminuirá la presión en la entrada de tráfico rodado al Paraje Natural de los Lances, pudiendo acceder a la playa a pie, a través de los caminos y pasarelas ya creados. De esta manera se consigue rebajar la presión sobre el Paraje Natural y el Dominio Público Marítimo Terrestre. No obstante, la creación de edificios de uso turístico y residencial dentro de la Zona de Influencia Litoral deberán respetar las consideraciones recogidas en la Ley de Costas, como la integración paisajística en la composición y conseguir una permeabilidad visual interior-litoral. Finalmente, la ordenación urbanística de este espacio consigue erradicar su uso como zona deportiva para actividades como el landsailing o el manejo de quads. Añadiendo equipamientos deportivos que pueden diversificar la oferta turística de este sector.

Con la ordenación urbanística de este sector se evita que se sigan produciendo como en el conjunto del litoral de Tarifa, construcciones irregulares y no planificadas. Además, la Alternativa 2 es coherente con el objetivo de llevar a cabo un uso turístico planificado creando una nueva red de infraestructuras básicas y garantizando el abastecimiento y la gestión del agua, siendo la alternativa con mayor uso turístico de las cuatro. Sin embargo, la creación de nuevos conjuntos hoteleros y residenciales podrían traer consigo posibles impactos que en el abastecimiento que habría que paliar. En este caso se ha tenido en cuenta las zonas inundables del río de la Jara, por lo que esa parte del terreno se ha dedicado a aparcamientos, zonas verdes, infraestructuras urbanas y sistemas dotacionales, usos que sí se encuentran permitidos en ellas. Esta alternativa mejora la situación en relación a los incendios al preverse un desarrollo planificado de un núcleo turístico que ha de contar con medios de Autoprotección y coordinarse con el Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024



RESUMEN NO TÉCNICO 9

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### ALTERNATIVA 3



Los parámetros propuestos en esta Alternativa 3 modifican sustancialmente las condiciones de la Alternativa 2, y por tanto las de la Alternativa 1 y las condiciones establecidas en la ficha del PGOU para el ámbito de actuación, mejorándolos. Esta alternativa supone:

- La edificabilidad del sector se establece en  $0,29 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- La densidad total de viviendas se sitúa en 12 viviendas por hectárea.
- La altura máxima se establece en 2 plantas (B+1) turístico y 2 plantas (B+1) residencial.
- Se deja al Sistema General de Comunicaciones  $93.500 \text{ m}^2$ .

Esta alternativa supone, con respecto a la Alternativa 1:

Una importante disminución del suelo edificable. Tanto del suelo turístico como del suelo residencial. Esta disminución se cifra en  $55.639 \text{ m}^2$  de suelo.

Una reducción de edificabilidad de  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$  a  $0,29 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Un descenso de la densidad de 20 a 12 viviendas por hectárea.

Una reducción del número de plantas en el desarrollo turístico.

Un descenso del número de plazas hoteleras de 318 unidades y de  $14.542 \text{ m}^2$  en el techo turístico.

Un descenso del techo residencial de  $25.742 \text{ m}^2$  y de 94 unidades de vivienda.

Un incremento de la superficie de espacios libres de  $17.825 \text{ m}^2$ .

Un incremento de la superficie dotacional público de  $15.403 \text{ m}^2$ .

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

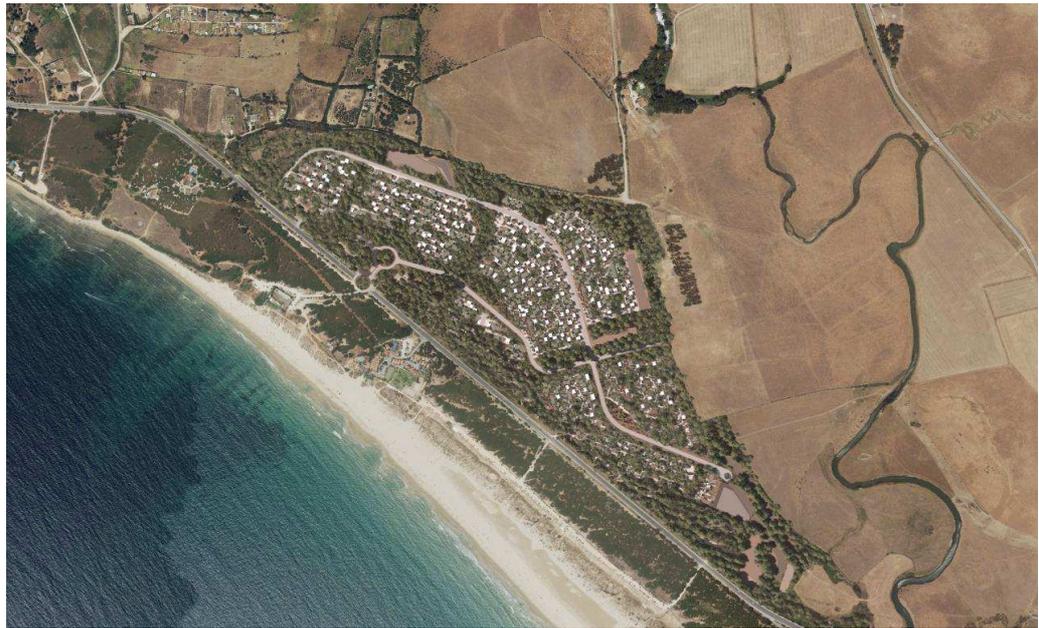
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Alternativa 3 Modelo

Esta alternativa soluciona igualmente, y con similar propuesta, la falta de aparcamientos y servicios en la zona. Se incrementa el suelo dotacional, espacios libres y SIPS, en detrimento del destinado al uso turístico y al uso residencial, así como el destinado a viario, abogando por un mantenimiento reducido y aplicando buenas prácticas ambientales y criterios de reutilización y reciclaje.



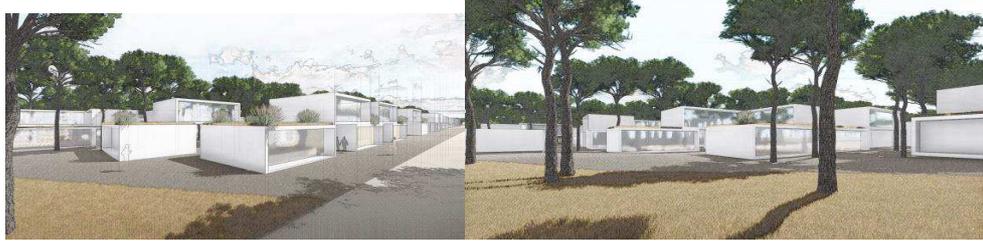
Vista aérea de la Alternativa 3

Firma 1 de 1  
 Francisco Javier Ochoa Caro  
 18/12/2024  
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Vista de los aparcamientos para uso del balneario.



Vista desde la carretera N-340.

Uso de formas y sistemas constructivos sencillos y tradicionales de la zona. Es por este motivo por el que se opta por una tipología residencial propia del lugar.

Una ordenación que facilite la integración y legalización de las viviendas existentes, recogiendo los accesos determinados por el Ministerio de Fomento.

Firma 1 de 1  
 Francisco Javier Ochoa Caro  
 18/12/2024  
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Se incluyen una estación depuradora y una potabilizadora de agua autónoma, con posibilidad de aporte al municipio, resolviendo los problemas de saneamiento y de abastecimiento de la zona.

Todo ello en aras, como indica la LOUA y la propia Constitución, del interés general y con la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística.

De las cifras anteriormente expuestas se deduce el importante esfuerzo económico, porque todos los descensos realizados en los parámetros analizados tienen un importante componente lucrativo, que la promotora asume en beneficio del interés general.



Firma 1 de 1  
 Francisco Javier Ochoa Caro  
 18/12/2024  
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001		
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

La Alternativa 3 parte de la modificación del trazado de las vías pecuarias que discurren por el Sector, evitando de esta forma la afección a terrenos de dominio público, y consiguiendo que tampoco las construcciones ya existentes se encuentren sobre ellas.

Se refuerzan las conexiones ambientales entre ambos Parques Naturales reforzando la conectividad ecológica a través del establecimiento de un corredor vegetal en torno al arroyo innominado que se encuentra en el Sector. Además, se ha dejado una zona de espacios libres al Noroeste, que podría mejorar las conexiones entre dicho arroyo innominado y la Vega del río de la Jara. De la misma forma, la vegetación en este caso es mucho más frondosa, con estrato arbóreo, consiguiendo un mejor estado ecológico si se acompaña de los otros dos estratos.

Todo el Sistema General de Comunicaciones se encuentra ocupado por aparcamientos, que para mejorar su integración paisajística se encuentran integrados por árboles. Además, en la zona más Sur, la bolsa de aparcamiento sale fuera del SGC y se adentra ya más hacia el interior. En esta alternativa todas las bolsas de aparcamiento están incluidas en la Zona de Influencia Litoral, respetando de esta manera lo establecido en el Artículo 30 de la Ley de Costas. Con ello, parece previsible la descongestión de las zonas de aparcamiento dentro de los Espacios Naturales Protegidos de la zona.

Con respecto a los accesos a la playa, gracias a la existencia estos aparcamientos en la zona Norte de la N-340 disminuirá la presión en la entrada de tráfico rodado al Paraje Natural de los Lances, pudiendo acceder a la playa a pie, a través de los caminos y pasarelas ya creados. De esta manera se consigue rebajar la presión sobre el Paraje Natural y el Dominio Público Marítimo Terrestre. No obstante, la creación de edificios de uso turístico y residencial dentro de la Zona de Influencia Litoral deberán respetar las consideraciones recogidas en la Ley de Costas, como la integración paisajística en la composición y conseguir una permeabilidad visual interior-litoral. Finalmente, la ordenación urbanística de este espacio consigue erradicar su uso como zona deportiva para actividades como el land sailing o el manejo de quads. Añadiendo equipamientos deportivos que pueden diversificar la oferta turística de este sector. Con la ordenación urbanística de este sector se evita que se sigan produciendo como en el conjunto del litoral de Tarifa, construcciones irregulares y no planificadas. Además, la Alternativa 3 es coherente con el objetivo de llevar a cabo un uso turístico planificado creando una nueva red de infraestructuras básicas y garantizando el abastecimiento y la gestión del agua. Sin embargo, la creación de nuevos conjuntos hoteleros

Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro  
18/12/2024  
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.



RESUMEN NO TÉCNICO 14

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001		
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

y residenciales podrían traer consigo posibles impactos que en el abastecimiento que habría que paliar. En este caso se ha tenido en cuenta las zonas inundables del río de la Jara, por lo que esa parte del terreno se ha dedicado a aparcamientos, espacios libres, infraestructuras urbanas y sistemas dotacionales, usos que sí se encuentran permitidos en ellas. Esta alternativa mejora la situación en relación a los incendios al preverse un desarrollo planificado de un núcleo turístico que ha de contar con medios de Autoprotección y coordinarse con el Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales

### VALORACION TÉCNICA DE ALTERNATIVAS.

Dado que la disminución de densidad residencial, hotelera y de edificabilidad y alturas con respecto a las establecidas por el PGOU y el PPO aprobados, tal y como muestra la tabla abajo expuesta, son muy significativas, no se proponen más alternativas a las anteriores, valorándose como urbanísticamente más adecuada la Alternativa 3.

CUADRO COMPARATIVO PGOU, PPO (Diciembre 2004) y PPO PROPUESTO.			
	PGOU	PPO (Diciembre 2004)	PPO PROPUESTO
<b>Superficie del Sector</b>	616.578 m <sup>2</sup> s	622.241 m <sup>2</sup> s	622.241 m <sup>2</sup> s
<b>Edificabilidad máxima:</b>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,29 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Densidad máxima:</b>	20 viv/Ha	20 viv/Ha	12 viv/Ha
<b>Altura máxima:</b>	3 plantas Turístico 2 plantas Residencial	3 plantas Turístico 2 plantas Residencial	2 plantas Turístico 2 plantas Residencial
<b>Total número viviendas</b>	1.244 viv.	824 viv.	730 viv.
<b>Total plazas hoteleras</b>	1.678 plazas	1.678 plazas	1.360 plazas
<b>Total techo residencial</b>	120.242 m <sup>2</sup> t	120.242 m <sup>2</sup> t	94.500 m <sup>2</sup> t
<b>Total techo turístico</b>	97.542 m <sup>2</sup> t	97.542 m <sup>2</sup> t	83.000 m <sup>2</sup> t
<b>Total techo</b>	217.784 m <sup>2</sup> t	217.784 m <sup>2</sup> t	177.500 m <sup>2</sup> t
<b>SG Comunicaciones</b>	93.500 m <sup>2</sup> s	93.500 m <sup>2</sup> s	78.233 m <sup>2</sup> s
<b>Suelo Uso Turístico</b>	- m <sup>2</sup> s	141.492 m <sup>2</sup> s	132.352 m <sup>2</sup> s
<b>Suelo Uso Residencial</b>	- m <sup>2</sup> s	234.111 m <sup>2</sup> s	187.612,00 m <sup>2</sup> s
<b>Espacio Libre</b>	- m <sup>2</sup> s	62.425 m <sup>2</sup> s	80.259,00 m <sup>2</sup> s
<b>Sistema Dotacional</b>	- m <sup>2</sup> s	37.583 m <sup>2</sup> s	48.755 m <sup>2</sup> s
<b>Viario Local *</b>	- m <sup>2</sup> s	53.130 m <sup>2</sup> s	58.549 m <sup>2</sup> s

SG: Sistema General.

\*No incluye zonas peatonales y aparcamientos.

SECRETARIO GENERAL  
 ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-  
 Aprobado inicialmente por  
 Decreto de la Alcaldía de fecha  
 13.12.2024.  
 18/12/2024  
 Francisco Javier Ochoa Caro



RESUMEN NO TÉCNICO 15

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Igualmente, en la documentación ambiental se ha elaborado un cuadro comparativo entre las distintas alternativas, resultando igualmente como más idónea la Alternativa 3.

Por tanto, se valora la ALTERNATIVA 3 como la más adecuada TÉCNICA Y urbanísticamente. La valoración ambiental de las alternativas se presenta n en el apartado 3 de este Estudio Ambiental Estratégico.

### Justificación de la Alternativa Elegida.

Además de las justificaciones ya expresadas en los distintos apartados anteriores, y para no caer en la repetición, solo indicar que, además de esas mejoras señaladas para la ALTERNATIVA 3, es destacable que el contenido de la misma responde a lo señalado en el artículo 36 de la LOUA, 2.a) 1ª, que establece que la nueva ordenación deberá: *“...justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística....”*. En este caso se toma como base una serie de estrategias, universalmente aceptadas, que se definen y ejemplifican a continuación.

### Naturalización.

Potenciación de los elementos naturales predominantes y/o de los patrones existentes. Por ejemplo, la incorporación del cauce de los arroyos y de su vegetación de ribera, de las masas de arbolado, etc. Los elementos naturales más representativos del paisaje en el que se inserta la actuación, en este caso la vegetación de ribera y los grupos de vegetación arbórea existentes, se utilizan como recurso paisajístico al servicio del proyecto. Así, la propuesta los pone en valor al aumentar su presencia componiendo una imagen nueva inspirada en esta condición natural del lugar. No se trata de enmascarar la actuación o de ocultarla sino de convertir los elementos naturales en el hilo conductor de la actuación. Con esto se consigue fortalecer este rasgo del paisaje desde el punto de vista formal y ecológico, aportando a la actuación calidad ambiental y escénica.

### Fusión.

Consiste en la disolución de la imagen de la actuación al unificarla con el paisaje en el que se inserta. Esta estrategia requiere de una interpretación sintética del paisaje: no trata



RESUMEN NO TÉCNICO 16

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



de forzar una transcripción literal sino de incorporar una conceptualización previa del paisaje extractando del mismo el conjunto de rasgos más representativos. La utilización del patrón geométrico existente como recurso compositivo de la actuación junto con el uso de materiales con texturas y colores análogos consigue unificar el proyecto con el entorno.

### Ocultación.

Consiste en cubrir la visión de la actuación desde los principales puntos de observación. En numerosas ocasiones esta estrategia se utiliza de manera parcial alterando (dificultando o modificando) la escala o la percepción de la intervención. Se desarrolla generalmente mediante el empleo de pantallas vegetales, no solo en las proximidades de la actuación sino también desde los puntos de observación más representativos. El empleo de la vegetación guarda armonía formal y ecológica con el entorno. No se trata simplemente de colocar una barrera de árboles rodeando la actuación, ya que esto puede resultar igualmente artificial y carente de armonía, sino que se procura combinar las especies vegetales, arbóreas y arbustivas con el relieve para conseguir un conjunto coherente en el que la actuación se desdibuje. Se utilizan distintas ubicaciones, tamaños y especies, dotando así de mayor complejidad al conjunto.

### Mimetización.

Se basa en la imitación total o parcial de los elementos más representativos del paisaje en el que se inserta la actuación. La arquitectura vernácula ofrece algunos buenos ejemplos. La mimesis no se convierte en una mera copia de los elementos visibles. A menudo se persigue la integración paisajística mediante la imitación de modelos físicos o estéticos sin tener en cuenta que estos responden a unos patrones tipológicos, estructurales y constructivos determinados. Esta copia incoherente del modelo puede resultar igualmente perturbadora. Es necesario, por lo tanto, aunque se trate de una actuación mimética, recurrir a lo esencial del entorno en el que se inserta la actuación: volúmenes, masa, textura, materiales, colores, etc. La mimesis no debe entenderse como una recreación literal, sino que ésta ha de ser esencial, reconociendo los elementos tipológicos, constructivos, texturales y formales característicos del contexto paisajístico en el que se inserta la actuación. El plan parcial reproduce estos elementos insertándose de manera semejante a como lo realizan las edificaciones del lugar, aplicando sus lógicas y consiguiendo de este modo una armonización por analogía.

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024



RESUMEN NO TÉCNICO 17

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### Singularización.

Consiste en la creación de un nuevo paisaje armónico y bello que resulta de la conjunción de las preexistencias y la nueva actuación. Ésta persigue distinguirse o particularizarse del entorno, estableciendo así nuevas relaciones plásticas y formales, una renovada dialéctica. Se trata, por lo tanto, de la estrategia en la que el proyecto adquiere un mayor protagonismo. Estas estrategias no son excluyentes, sino que, en función del paisaje, de la naturaleza y del alcance de la actuación, se utilizan de manera complementaria, minimizando el impacto de la misma y conformando un nuevo paisaje en armonía con su entorno. Podemos decir que su máxima es la búsqueda de la contextualización, entendida ésta como el cosido de la actuación con su entorno, a partir de la potenciación de las relaciones entre los elementos identitarios de ambos (formas, texturas, materiales, etc.).

### **Conclusión.**

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se considera claramente ventajosa la Alternativa 3 presentada respecto de la Alternativa 0, de la Alternativa 1 y de la Alternativa 2. Conforme a lo argumentado en este documento, la propuesta de ordenación planteada responde a los objetivos marcados y satisface necesidades detectadas en el municipio.

### **UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS Y CAPACIDAD DE ACOGIDA.**

Entre los parámetros fundamentales para la definición de las UAH se han utilizado la morfología, las alturas y pendientes, la cobertura del suelo, el tipo y la densidad de la vegetación, los usos del suelo, el paisaje y las limitaciones y condicionantes para el desarrollo de las distintas actividades. Las Unidades Ambientales Homogéneas identificadas en el área de estudio son las siguientes:

Unidad de Paisaje 1: Sierras del Estrecho

Unidad Ambiental Homogénea 01: Piedemontes loma del Cancho.

Unidad de Paisaje 2: Valle del Río de la Jara

Unidad Ambiental Homogénea 02: Construcciones de la Peña y Cuatro Vientos.

Unidad Ambiental Homogénea 03: Cauce del río de la Jara.

Unidad Ambiental Homogénea 04: Pastizales de la Vega.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024



RESUMEN NO TÉCNICO 18

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Unidad Ambiental Homogénea 05: Zonas degradadas.

Unidad Ambiental Homogénea 06: Dehesas de matorral bajo

Unidad Ambiental Homogénea 07: Acebuchales adeshados

Unidad Ambiental Homogénea 08: Formaciones de eucaliptos.

Unidad Ambiental Homogénea 09: Vegas del río de la Jara y la Palmosilla.

Unidad de Paisaje 3: Litoral de Tarifa

Unidad Ambiental Homogénea 10: Carretera N-340.

Unidad Ambiental Homogénea 11: Pinares sobre formaciones marinas.

Unidad Ambiental Homogénea 12: Acantilado Punta de la Peña.

Unidad Ambiental Homogénea 13: Formaciones dunares de la playa de los Lances.

Unidad Ambiental Homogénea 14: Playa de los Lances.

Unidad Ambiental Homogénea 15: Océano Atlántico.

El punto de partida de la determinación de la Capacidad de Uso del territorio está, como se ha visto, en la delimitación de las Unidades de Paisaje presentes en el territorio analizado, continuando con la definición de las UAH en que estas se dividen. La diferenciación de unas y otras unidades se apoya en el método de la superposición cartográfica y su contraste con la percepción visual de las discontinuidades a través de la fotointerpretación, la documentación gráfica, cartográfica y bibliográfica y el trabajo de campo. Estos métodos de percepción global pueden ser utilizados no ya para la refutación sino también para la determinación integrada de UAH que luego se comparan con las obtenidas, producto de la superposición.

Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro  
18/12/2024  
SECRETARIO GENERAL  
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-  
Aprobado inicialmente por  
Decreto de la Alcaldía de fecha  
13.12.2024.



RESUMEN NO TÉCNICO 19

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



MATRIZ CÁLCULO DE LA CALIDAD AMBIENTAL													
	Sin.	Rep.	G. Cons.	Hid.	Geo.-Ed.	Ve.-Fau.	Pai.	Patri.	B. Am.	V. Socie.	TOTAL	CLASE	
<b>Sierras del Estrecho</b>	9	10	9	6	10	10	10	10	10	10	8	92	
UAH 01: Piedemontes loma del Cancho	7	7	8	6	10	8	9	7	10	8	745	2	
<b>Valle del Río de la Jara</b>	7	10	8	10	9	9	10	9	9	10	91		
UAH 02: Construcciones de la Peña y Cuatro Vientos	1	1	1	2	3	2	3	3	4	8	263	4	
UAH 03: Cauce del río de la Jara	9	10	9	10	10	10	9	9	10	7	846	1	
UAH 04: Pastizales de la Vega	2	3	3	8	5	5	2	2	5	4	361	4	
UAH 05: Zonas degradadas	1	1	1	2	3	1	1	1	1	6	169	5	
UAH 06: Formaciones de matorral bajo	5	6	5	8	8	6	6	6	6	7	579	3	
UAH 07: Acebuchales adeshados	9	8	7	8	8	8	10	9	9	10	785	2	
UAH 08: Formaciones de eucaliptos	1	1	1	4	2	4	5	1	2	1	206	4	
UAH 09: Vegas del río de la Jara y la Palmosilla	6	7	7	10	9	4	4	3	5	9	587	3	
<b>Litoral de Tarifa</b>	9	10	8	10	10	10	10	7	10	10	94		
UAH 10: Carretera N-340	1	1	1	2	2	1	4	3	1	10	248	4	
UAH 11: Pinares sobre formaciones marinas	7	9	7	7	10	8	9	4	8	8	737	2	
UAH 12: Acantilado Punta de la Peña	10	9	9	9	10	9	10	6	9	8	844	1	
UAH 13: Formaciones dunares de la playa de los Lances	9	9	8	10	10	7	8	5	8	7	770	2	
UAH 14: Playa de los Lances	10	10	9	10	10	9	10	7	8	7	851	1	
UAH 15: Océano Atlántico	7	9	9	10	8	10	8	6	10	10	827	1	
Categorías valoradas		Escala para la Clase de Calidad Ambiental											
Sin.= Singularidad		Clase 5	>900										
Rep.= Representatividad		Clase 1	801 a 900										
G. Cons.= Grado de Conservación		Clase 2	601 a 800										
Hid.= Hidrología		Clase 3	401 a 600										
Geo.-Ed.= Geomorfología-Edafología		Clase 4	201 a 400										
Ve.-Fau.= Vegetación y Fauna		Clase 5	< 200										
Pai.= Paisaje													
Patri.= Patrimonio Cultural													
B. Am.= Bienestar Ambiental													
V. Socie.= Valor Socioeconómico													

Para calcular la Fragilidad del Medio se efectúa una valoración de 0 a 10 de cada categoría de valoración en cada unidad. Los valores obtenidos se suman, alcanzando valores mínimos de 0 y máximos de 30 y se hacen corresponder con las cinco clases de Fragilidad del Medio: I- Muy Elevada, de 25 a 30, II- Elevada, de 19 a 24, III- Moderada, de 13 a 18, IV- Escasa, de 7 a 12, y V- Muy Escasa, de 0 a 6.

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.  
 18/12/2024  
 Francisco Javier Ochoa Caro



RESUMEN NO TÉCNICO 20

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



MATRIZ CÁLCULO DE LA FRAGILIDAD DEL MEDIO					
	F.BIO.	F.MFI.	F.VI.	TOTAL	CLASE
UAH 01: Piedemontes loma del Cancho	5	7	5	17	III
UAH 02: Construcciones de la Peña y Cuatro Vientos	2	3	1	6	V
UAH 03: Cauce del río de la Jara	9	7	8	24	II
UAH 04: Pastizales de la Vega	2	4	6	12	IV
UAH 05: Zonas degradadas	1	2	3	6	V
UAH 06: Formaciones de matorral con acebuches	8	6	8	22	II
UAH 07: Formaciones de eucaliptos	6	6	6	18	III
UAH 08: Vegas del río de la Jara y la Palmosilla	6	7	9	22	II
UAH 09: Carretera N-340	1	2	1	4	V
UAH 10: Pinares sobre formaciones marinas	6	7	8	21	II
UAH 11: Acantilado Punta de la Peña	6	10	10	26	I
UAH 12: Formaciones dunares de la playa de los Lances	6	10	9	25	I
UAH 13: Playa de los Lances	6	10	10	26	I
UAH 14: Océano Atlántico	9	7	8	24	II
Categorías Valoradas					
Escala para las Clases de Fragilidad del Medio					
	I	C. Muy Elevada	25	30	
F.BIO.= Fragilidad de las Biocenosis	II	C. Elevada	19	24	
F.MFI.= Fragilidad del Medio Físico	III	C. Moderada	13	18	
F.VI.= Fragilidad Visual	IV	C. Escasa	7	12	
	V	C. Muy Escasa	0	6	

Los mayores niveles de Fragilidad vienen principalmente asociados a la unidad de acantilados, a la unidad de la Playa de los Lances y a las formaciones con especies vulnerables o de formaciones morfológicas frágiles, encontrándose tres UAHs en la Clase Muy Elevada. La Capacidad de Uso viene dada, por la aplicación conjunta de los valores de Calidad Ambiental y de Fragilidad del Medio, siendo la Capacidad de Acogida el resultado de la consideración de la Capacidad de Uso y de los Riesgos y Limitaciones existentes en cada UAH.

#### LA INCIDENCIA AMBIENTAL ANALIZADA.

#### IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE SECTORES DE IMPACTO.

Para facilitar la comprensión de la identificación de impactos se han realizado una serie de Matrices de Identificación, cinco en total, situándose en las filas las UAH, con su número

Firma 1 de 1  
 Francisco Javier Ochoa Caro  
 18/12/2024  
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.



RESUMEN NO TÉCNICO 21

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001	
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

correspondiente, y en las columnas las actuaciones susceptibles de producir impacto. Bajo cada una de ella se presenta la Relación de Sectores de Impacto correspondiente. A continuación, se presenta la Matriz de Identificación de los Sectores de Impacto:

MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE SECTORES DE IMPACTO						
UAH	ACTUACIONES TURÍSTICO RESIDENCIALES					
	1.Desarrollo de Sector SUO LI 01 SL3 Los Lances					
	R	TH	I	V	EQ	EL
UAH 01: Piedemontes loma del Cancho						
UAH 02: Construcciones de la Peña y Cuatro Vientos	01.01.R	01.08.TH	01.13.I	01.18.V		01.29.EL
UAH 03: Cauce del río de la Jara						
UAH 04: Pastizales de la Vega	01.02.R	01.09.TH	01.14.I	01.19.V	01.25.EQ	01.30.EL
UAH 05: Zonas degradadas	01.03.R	01.10.TH	01.15.I	01.20.V	01.26.EQ	01.31.EL
UAH 06: Formaciones de matorral bajo	01.04.R	01.11.TH		01.21.V		01.32.EL
UAH 07: Acebuchales adehesados	01.05.R	01.12.TH	01.16.I	01.22.V	01.27.EQ	01.33.EL
UAH 08: Formaciones de eucaliptos	01.06.R		01.17.I	01.23.V		01.34.EL
UAH 09: Vegas del río de la Jara y la Palmosilla	01.07.R			01.24.V	01.28.EQ	01.35.EL
UAH 10: Carretera N-340						
UAH 11: Pinares sobre formaciones marinas						
UAH 12: Acanalado Punta de la Peña						
UAH 13: Formaciones dunares de la playa de los Lances						
UAH 14: Playa de los Lances						
UAH 15: Océano Atlántico						

LISTADO DE ACTUACIONES

1.Desarrollo de Sector SUO LI 01 SL3 Los Lances

RELACIÓN DE SECTORES DE IMPACTO

- 01.01.R Residencial sobre la UAH nº02 Construcciones de la Peña y Cuatro Vientos
- 01.02.R Residencial sobre la UAH nº04 Pastizales de la Vega
- 01.03.R Residencial sobre la UAH nº05 Zonas degradadas
- 01.04.R Residencial sobre la UAH nº06 Formaciones de matorral bajo
- 01.05.R Residencial sobre la UAH nº07 Acebuchales adehesados
- 01.06.R Residencial sobre la UAH nº08 Formaciones de eucaliptos
- 01.07.R Residencial sobre la UAH nº09 Vegas del río de la Jara y la Palmosilla
- 01.08.TH Turístico-Hotelero sobre la UAH nº02 Construcciones de la Peña y Cuatro Vientos
- 01.09.TH Turístico-Hotelero sobre la UAH nº04 Pastizales de la Vega
- 01.10.TH Turístico-Hotelero sobre la UAH nº05 Zonas degradadas
- 01.11.TH Turístico-Hotelero sobre la UAH nº06 Formaciones de matorral bajo
- 01.12.TH Turístico-Hotelero sobre la UAH nº07 Acebuchales adehesados
- 01.13.I Infraestructura sobre la UAH nº02 Construcciones de la Peña y Cuatro Vientos
- 01.14.I Infraestructura sobre la UAH nº04 Pastizales de la Vega
- 01.15.I Infraestructura sobre la UAH nº05 Zonas degradadas
- 01.16.I Infraestructura sobre la UAH nº07 Acebuchales adehesados
- 01.17.I Infraestructura sobre la UAH nº08 Formaciones de eucaliptos
- 01.18.V Viario sobre la UAH nº02 Construcciones de la Peña y Cuatro Vientos
- 01.19.V Viario sobre la UAH nº04 Pastizales de la Vega
- 01.20.V Viario sobre la UAH nº05 Zonas degradadas
- 01.21.V Viario sobre la UAH nº06 Formaciones de matorral bajo
- 01.22.V Viario sobre la UAH nº07 Acebuchales adehesados
- 01.23.V Viario sobre la UAH nº08 Formaciones de eucaliptos
- 01.24.V Viario sobre la UAH nº09 Vegas del río de la Jara y la Palmosilla
- 01.25.EQ Equipamiento sobre la UAH nº04 Pastizales de la Vega
- 01.26.EQ Equipamiento sobre la UAH nº05 Zonas degradadas
- 01.27.EQ Equipamiento sobre la UAH nº07 Acebuchales adehesados
- 01.28.EQ Equipamiento sobre la UAH nº09 Vegas del río de la Jara y la Palmosilla
- 01.29.EL Espacios Libres sobre la UAH nº02 Construcciones de la Peña y Cuatro Vientos
- 01.30.EL Espacios Libres sobre la UAH nº04 Pastizales de la Vega
- 01.31.EL Espacios Libres sobre la UAH nº05 Zonas degradadas
- 01.32.EL Espacios Libres sobre la UAH nº06 Formaciones de matorral bajo
- 01.33.EL Espacios Libres sobre la UAH nº07 Acebuchales adehesados
- 01.34.EL Espacios Libres sobre la UAH nº08 Formaciones de eucaliptos
- 01.35.EL Espacios Libres sobre la UAH nº09 Vegas del río de la Jara y la Palmosilla

Firma 1 de 1  
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-  
 Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.  
 18/12/2024  
 Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A continuación, se presentan la Matriz de Valoración de Impactos de la actuación identificada:

MATRIZ DE VALORACIÓN DE IMPACTOS																					
Nombre del Impacto	Adecuación Con Capacidad de Uso			Adecuación Con Limitaciones y Riesgos					Adecuación Modelo territorial			Adecuación Ecológica de los Asentamientos				Parametros Correctores			Indicador del Impacto	Magnitud del impacto	
	CA	Fra.	C	Ri	Va	Is	Pp	L	Si	Ct	M	Ca	Cm	Ce	Mo	E	e	i			p
01.01.R	4	4	4	4	3	4	4	3	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	0	41	0,0320
01.02.R	4	4	4	4	4	4	4	4	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	0	43	0,0823
01.03.R	4	4	4	1	4	1	4	1	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	0	37	0,0056
01.04.R	3	3	3	3	4	3	4	3	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	0	36	0,0118
01.05.R	2	3	2	3	4	3	4	3	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	0	31	0,0549
01.06.R	4	3	3	1	2	1	4	1	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	0	32	0,0007
01.07.R	3	2	2	1	2	1	3	1	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	0	27	0,0002
01.08.TH	4	4	4	4	3	4	4	3	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	0	41	0,0041
01.09.TH	4	4	4	4	4	4	4	4	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	0	43	0,0529
01.10.TH	4	4	4	1	4	1	4	1	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	0	37	0,0502
01.11.TH	4	4	4	3	4	3	4	3	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	0	41	0,0066
01.12.TH	2	4	2	3	4	3	4	3	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	0	31	0,0186
01.13.I	4	4	4	4	3	4	4	3	3	3	3	-	-	2	-	2	1	1	0	47	0,0001
01.14.I	4	3	3	4	4	4	4	4	3	3	3	-	-	2	-	2	1	1	0	44	0,0000
01.15.I	4	4	4	1	4	1	4	1	3	3	3	-	-	2	-	2	1	1	0	43	0,0041
01.16.I	3	1	1	3	4	3	4	3	3	3	3	-	-	2	-	2	1	1	0	32	0,0015
01.17.I	4	2	2	1	3	1	4	1	3	3	3	-	-	2	-	2	1	1	0	33	0,0000
01.18.V	4	4	4	4	4	4	4	4	3	-	3	-	-	-	-	3	3	1	0	52	0,0003
01.19.V	4	4	4	4	4	4	4	4	3	-	3	-	-	-	-	3	3	1	0	52	0,0206
01.20.V	4	4	4	3	4	3	4	3	3	-	3	-	-	-	-	3	3	1	0	50	0,0353
01.21.V	4	4	4	3	4	3	4	3	3	-	3	-	-	-	-	3	3	1	0	50	0,0045
01.22.V	2	4	2	3	4	3	4	3	3	-	3	-	-	-	-	3	3	1	0	40	0,0282
01.23.V	4	4	4	1	3	3	4	1	3	-	3	-	-	-	-	3	3	1	0	46	0,0002
01.24.V	4	2	2	3	3	3	3	3	3	-	3	-	-	-	-	3	3	1	0	40	0,0001
01.25.EQ	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	2	2	2	1	1	0	49	0,0135
01.26.EQ	4	4	4	2	4	2	4	2	3	3	3	3	3	2	2	2	1	1	0	45	0,0175
01.27.EQ	2	3	2	3	4	3	4	3	3	3	3	3	3	2	2	2	1	1	0	37	0,0124
01.28.EQ	4	2	2	2	3	2	3	2	3	3	3	3	3	2	2	2	1	1	0	35	0,0061
01.29.EL	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	-	-	-	3	1	2	1	54	0,0026
01.30.EL	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	-	-	-	3	1	2	1	54	0,0416
01.31.EL	4	4	4	3	4	3	4	3	3	3	3	3	-	-	-	3	1	2	1	52	0,0445
01.32.EL	4	4	4	3	4	3	4	3	3	3	3	3	-	-	-	3	1	2	1	52	0,0124
01.33.EL	4	4	4	3	4	3	4	3	3	3	3	3	-	-	-	3	1	2	1	52	0,0311
01.34.EL	4	4	4	3	4	3	4	3	3	3	3	3	-	-	-	3	1	2	1	52	0,0069
01.35.EL	4	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	-	-	-	3	1	2	1	47	0,0183
	CA	Fra.	C	Ri	Va	Is	Pp	L	Si	Ct	M	Ca	Cm	Ce	Mo	E	e	i	p		

- CA= Adecuación a la Calidad Ambiental
- Fra= Adecuación con la Fragilidad o Vulnerabilidad Del Medio
- C= Adecuación con Capacidad de Uso
- Ri= Riesgos de Inundación
- Is= Inestabilidad del sustrato
- Va= Vulnerabilidad de las Aguas
- Pp= Profundidad del Nivel Piezométrico
- L= Adecuación con la Mayor limitación
- Si= Situación tipo
- Ct= Consumo de territorio
- M= Adecuación respecto al Modelo Territorial
- Ca= Ciclo del Agua
- Cm= Ciclo de los Materiales
- Ce= Ciclo de la Energía
- Mo= Movilidad
- E= Adecuación Ecológica de los Asentamientos
- i= Intensidad
- e= Extensión
- p= Preexistencia

Escala de Categoría de Importancia del Impacto.			Escala de Categoría de Magnitud del Impacto.		
1	11 a 14	CRÍTICO	Muy Alta	1	0,9001 a 1
2	15 a 19	SEVERO	Alta	2	0,8001 a 0,9
3	20 a 23			3	0,7001 a 0,8
4	24 a 28	MODERADO	Media	4	0,6001 a 0,7
5	29 a 32			5	0,5001 a 0,6
6	33 a 36	ASUMIBLE	Baja	6	0,4001 a 0,5
7	37 a 41			7	0,3001 a 0,4
8	42 a 47	COMPATIBLE	Muy Baja	8	0,2001 a 0,3
9	48 a 50			9	0,1001 a 0,2
10	51 a 54			10	0,0000 a 0,1

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.  
 18/12/2024  
 Francisco Javier Ochoa Caro



RESUMEN NO TÉCNICO 23

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001	
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

**RESULTADOS DE LA VALORACIÓN.**

Como puede comprobarse en la valoración cuantitativa arriba expuesta, y en su correspondiente cartografía, la valoración global de la propuesta de ordenación resulta Asumible desde el punto de vista ambiental.

En efecto, de los 35 Sectores de Impacto (SI) identificados 11 resultan Compatibles (31,43 % de los SI identificados) afectando a 213.426,1192 m<sup>2</sup> (34,32% de la superficie ordenada), 16 Asumibles (45,71 %) con una superficie de 314.624,8815 m<sup>2</sup> (50,59%), 7 alcanzan el valor de Moderados (20,00%) implicando 93.625,13705 m<sup>2</sup> (15,05% del total de la propuesta) y 1 sector resulta Severo, con una superficie de 220,23 m<sup>2</sup> solo supone el 0,04% de la superficie ordenada. El total de SI Compatibles y Asumibles suponen el 77,14 % de los SI identificados abarcando el 84,91% de la superficie del ámbito.

Cabe considerar que en los Tipos de Usos propuestos en los que coexisten dos usos, se han seleccionado para ser representados como parámetros de valoración en los ábacos, los más restrictivos.

Los valores moderados de sectores surgen como consecuencia de la fragilidad de las UAH afectadas, que se clasifican como moderada para las UAH 06: Formaciones de matorral bajo, UAH 07: Acebuchales adhesados y UAH 08: Formaciones de eucaliptos y elevada para la UAH 09: Vegas del río de la Jara y la Palmosilla.

Cabe destacar que la magnitud de los impactos identificados en todos los sectores es muy baja.

Por último, mencionar el impacto severo que se produce en el encuentro entre la UAH 09: Vegas del río de la Jara y la Palmosilla y el uso residencial. La fragilidad de la unidad unida a las exigencias del uso son el motivo de esta valoración, si bien se trata de uno de los sectores más pequeños (menos de 250 m<sup>2</sup>) de los 35 identificados.

Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro  
18/12/2024  
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.



RESUMEN NO TÉCNICO 24

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## VALORACIÓN DE IMPACTOS HORIZONTAL

### HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA.

El ámbito de la Modificación Plan Parcial de Ordenación no se encuentra sobre ninguna masa de agua subterránea, por lo que no existe riesgo de impactos sobre ningún acuífero.

### CONTAMINACIÓN DEL AIRE.

La actuación no supone el incremento de forma excesiva de la contaminación del aire, es decir que seguirán estando dentro de los estándares permitidos. Sin embargo, si podría producirse cierto impacto debido del incremento de partículas en suspensión durante la fase de obras de las actuaciones derivadas del Plan Parcial debido a los movimientos de tierra y al tránsito de la maquinaria sobre la calidad del aire. En cualquier caso, todas las prescripciones establecidas en este punto: evitar emisión de partículas en obra, altura máxima de acopios, entoldado de camiones, etc. se realizarán en obra según lo definido en los distintos proyectos de ejecución de obras, donde se realizará un compendio de todas las exigencias establecidas en el presente EsAE, y en la Normativa vigente.

### GENERACIÓN DE RESIDUOS.

Es lógico pensar que aumentará la generación de residuos en el momento de la creación de esta urbanización y tras su puesta en marcha, debido a que va a ser una zona habitable, transitable y vivible. Sin embargo, el Plan recoge lo siguiente: “El proceso de urbanización deberá incorporar los mecanismos y las infraestructuras necesarias para una gestión eficiente de los residuos en la edificación y en la vivienda, en el subsuelo y en el espacio público. Se utilizarán preferentemente materiales reciclados o renovables y de origen local. El planeamiento considerará el sistema de recogida puerta a puerta como sistema preferente. Se reservarán espacios en los interiores de las viviendas para el depositado de los residuos segregados en origen para 5 fracciones (papel, vidrio, envases, orgánica y rechazo) hasta el día de recogida. Para otros usos no residenciales, se dispondrá de espacios individuales o comunitarios para el almacenamiento fraccionado de los residuos generados.”

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024



RESUMEN NO TÉCNICO 25

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Con esto se quiere conseguir una recogida de residuos eficiente y que respete al medio ambiente, y que a pesar de que la generación de residuos aumentará, estos estarán mejor tratados.

#### INDUCCIÓN A RIESGOS: INCENDIOS.

El aumento de afluencia en la zona, gracias al complejo turístico que se ha proyectado puede traer consigo un aumento en el riesgo de incendios, sin embargo, se plantean una serie de medidas para prevenirlos y evitar que si se produce algún conato se pueda apagar fácil y rápidamente.

#### CAMBIO CLIMÁTICO.

Existe consenso en considerar como primer causante del cambio climático la emisión de gases de efecto invernadero, básicamente dióxido de carbono, pero también el metano, el óxido nitroso y otros gases que producen dicho efecto. La lucha contra el cambio climático requerirá de una notable reducción de las emisiones de dichos gases y esta reducción pasa por limitar los consumos de los combustibles fósiles que los generan, lo que implicará, fundamentalmente, cambios en las fuentes de energía, pero también en los hábitos de vida de los ciudadanos y, prioritariamente, cambios en el urbanismo, la edificación y la “fisiología” urbana.

El municipio de Tarifa se encuentra ahora mismo inmerso en la elaboración de la Agenda Urbana Local. La candidatura tarifeña recibirá del Gobierno de España 100.000 euros al ser una de las 121 propuestas seleccionadas por ser un modelo transferible a otros municipios del territorio nacional. Ahora se está en plena elaboración del plan de acción de la Agenda Urbana Local de Tarifa que supone, además de una planificación integrada e integral, un instrumento necesario y previo para contribuir de forma significativa a la mitigación del cambio climático y fundamental para localizar los proyectos específicos como la rehabilitación energética del parque edificatorio tanto público como privado. En este contexto, se considera que el municipio cuenta con mecanismos y capacidad para compensar el planeamiento propuesto en la Modificación del Plan Parcial de Ordenación, máxime cuando la misma plantea unas medidas ligadas a los usos terciarios y turísticos y alejada del concepto tradicional de turismo anquilosado que es el que cuenta con mayor capacidad para generar gases de efecto invernadero, sino por un turismo que favorece a los recursos

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024



RESUMEN NO TÉCNICO 26

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001	
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



naturales. Además, la Modificación del Plan Parcial de Ordenación promoverá el ahorro energético y el uso de energías renovables mediante la implantación de una serie de medidas a incorporar en el planeamiento de desarrollo que se derive de la misma. Estas medidas se han diseñado tomando como base lo especificado en la guía metodológica "Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano".

En **CONCLUSIÓN**, la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUO-LI-01 LOS LANCES EN EL MUNICIPIO DE TARIFA, muestra un ajuste altamente notable entre las determinaciones y usos previstos y los factores y condicionantes ambientales del territorio afectado, resultando globalmente Asumible, por lo que se valora positivamente desde esta perspectiva, considerándose por el equipo redactor del EsAE **VIABLE** desde el punto de vista ambiental si bien se requiere la aplicación de medidas correctoras y la adopción de buenas prácticas ambientales para minimizar los impactos señalados.

#### MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO.

Si bien se estima que la Actuación en su globalidad resulta Asumible ambientalmente se considera importante la adopción de medidas y recomendaciones de índole ambiental que incrementen la sostenibilidad de la propuesta. Se pretende prevenir y corregir las afecciones al medio que puedan derivar de la construcción y del funcionamiento de las actuaciones previstas en el sector de Suelo Urbanizable SUO-LI-01 LOS LANCES, incrementando su integración ambiental y visual y su colaboración en la mitigación del cambio climático.

Se incluyen los condicionantes y medidas correctoras establecidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico. Señalar que el documento urbanístico de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUO-LI-01 LOS LANCES ya incluye gran parte de las medidas correctoras y de vigilancia y control aquí expuestas en sus Ordenanzas Regulatoras. Las medidas propuestas en el estudio Ambiental Estratégico son las relativas al planeamiento propuesto, como la adopción de buenas prácticas ambientales durante las obras, respecto a las zonas inundables, frente al tráfico, integración paisajística, mitigación del cambio climático, medidas de sostenibilidad y energías renovables, ahorro de energía, agua y otros recursos, movilidad blanda, gestión de residuos, contaminación atmosférica y frente al riesgo de incendios. Se presentan también criterios para los espacios libres vegetados y recomendaciones sobre la vegetación a implantar. Se aportan medidas

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024



RESUMEN NO TÉCNICO 27

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional y medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

## b) EL PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO.

Las medidas de control y seguimiento del planeamiento, cuyo cumplimiento debe asegurarse mediante la implicación positiva de los Promotores de la Actuación, la Disciplina Urbanística y la colaboración de las distintas Administraciones competentes, suelen diseñarse para garantizar que determinados impactos que han sido minimizados mediante la instalación de determinadas medidas protectoras o correctoras se mantienen en el nuevo umbral, cumpliéndose efectivamente las medidas que se impusieron. También pueden tener por objeto vigilar que los impactos previstos, de carácter Compatibles y Asumibles no se transformen en los de un nivel superior.

Para la efectiva ejecución de este Plan de Vigilancia y Control se emitirán por parte del Promotor de la actividad Informes mensuales durante la fase de obras, con emisión de un informe cada ciclo anual, e informes anuales durante la de funcionamiento, realizados en base a visitas y testeos de inspección, elaborados y suscritos por personal técnico debidamente facultado en medio ambiente.

Estos Informes se remitirán, con la periodicidad establecida, tanto al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa como a la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz. Este Plan de Vigilancia y control deberá ser detallado con mayor precisión en los instrumentos de desarrollo posteriores.

En el apartado de valoración de Impactos se comprobó que los impactos derivados del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUO-L1-01, Los Lances, del PGOU de Tarifa pueden considerarse mayoritariamente como Compatibles y Asumibles. A pesar de que se prevé una incidencia limitada ambiental, a tenor de los resultados obtenidos en la valoración de impactos, sí se ha considerado importante definir un conjunto de aspectos básicos objeto de control ambiental tanto durante las Obras como durante el funcionamiento de la Actuación y que a continuación se relacionan:



Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro  
18/12/2024  
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- Comprobación mediante su inclusión en las certificaciones de obra, del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas.
- Control de polvo, humos, ruidos, vibraciones y vertidos. Comprobar la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierras o escombros.
- Control de residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno y cauces.
- Evitar encharcamientos y vertidos no controlados a las calles, solares y cauces.
- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, aterramientos, derrames y fugas que puedan llegar a los cauces.
- Mantener retenes de rápida intervención para reparaciones de urgencia de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable.
- Mediciones periódicas (in situ) de ruido por sonómetro en las vías principales y obras.
- Análisis frecuentes de los efluentes, tanto aguas como lodos, de la depuradora, para adoptar las debidas disposiciones en caso de manifiestas deficiencias o dificultades para su reciclado y reutilización.
- Control de las mediciones automáticas de los sistemas de alcantarillado propuestos en los nuevos crecimientos.
- Vigilancia sobre el cumplimiento de las normativas y ordenanzas en lo referentes a sanidad, fachadas, carteles y letreros, riego, protección contra incendios, alumbrado público Normas Básicas de Edificación y Normas de Seguridad.
- Control mediante indicadores ambientales de los efectos y la colaboración en la mitigación del cambio climático. Los indicadores a vigilar anualmente serán orientativamente el consumo eléctrico de los edificios según tipo de energía empleada, porcentaje de energía renovable generada, grado de autosuficiencia energética por edificación y uso, la superficie de espacios libres, parques y jardines, producción de residuos e intensidad de tráfico en viario principal.
- Control de la vegetación autóctona a implantar. Reposición de marras y vigilancia de la posible expansión de especies alóctonas ya existentes en el entorno.
- Control de la no afección a zonas inundables de la ARPSIs identificada y en cualquier caso disponer los usos e instalaciones de acuerdo a lo indicado en el en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Firma 1 de 1  
 Francisco Javier Ochoa Caro  
 18/12/2024  
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.



RESUMEN NO TÉCNICO 29

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- Control en la selección y uso de los materiales, fomentando el uso eficiente de los materiales y promoviendo el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida.

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

Con carácter general en la prevención ambiental (Calificaciones Ambientales, Estudios de Impacto Ambiental o Evaluaciones Ambientales) de los instrumentos de desarrollo se contemplarán los siguientes aspectos aplicables en cada caso:

- La no alteración del régimen hídrico siempre que no se traten de actividades dirigidas a corregir o disminuir los riesgos de inundación.
- Los posibles efectos de la inundabilidad sobre la actividad y de esta sobre la inundabilidad.
- La implantación de pies arbóreos y arbustivos de especies autóctonas. Prioridad de uso en los Espacios Libres y zonas vegetadas de las especies arbóreas autóctonas. Posibles afecciones a la flora amenazada.
- La incidencia paisajística de las acciones e integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza.
- Posibles afecciones a la fauna amenazada.
- Medidas para minimizar al máximo el consumo de recursos y energía y colaboración en la mitigación del cambio climático.
- La adecuada gestión de los Residuos tanto Peligrosos como Inertes o Asimilables a Urbanos.
- La afección acústica.
- La movilidad sostenible.
- La afección a los espacios naturales protegidos y dominios públicos.

Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro  
18/12/2024  
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.



RESUMEN NO TÉCNICO 30

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## AUTORIA Y FIRMAS.

Este RESUMEN NO TÉCNICO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUO-LI-01 LOS LANCES EN EL MUNICIPIO DE TARIFA, ha sido realizado por la consultoría especializada IBERMAD, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L.

### FIRMAS AUTORES:

Cristóbal Ruiz Malia, Biólogo, Colegiado Nº 2128 Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Cádiz, Sección Ciencias Biológicas.

Juan José Caro Moreno, Geógrafo, Colegiado Nº 26 Colegio de Geógrafos.

### EQUIPO TÉCNICO:

Antonio Barbosa Sánchez, Geógrafo.  
Teresa Ahumada Hueso, Ingeniera. Téc. Forestal.  
Iván Román Pérez-Blanco, Geógrafo.  
Ana Isabel González Casas, Ambientóloga.  
Ana Abellán Gomero, Ambientóloga.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
--------------	-----------------------------	------------	--



RESUMEN NO TÉCNICO 31

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
-----------------------------	------------	--



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	70d32c0a36be4983827b2aa9fb91881c001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

