

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
**SÉCRETARÍA
REGISTRO GENERAL**

10 OCT. 2013

ENTRADA n.º. 10474

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente PLAN PARCIAL, ha sido
Aprobado inicialmente por decreto de la Alcaldía el día... 13 FEB. 2014
TARIFA...
El SECRETARIO...



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENANZAS
PLAN PARCIAL S.1 "LA VEGA"
(PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA)**

TARIFA, CÁDIZ

SEPTIEMBRE 2013

A. MEMORIA DE INFORMACIÓN	3
A.1. Objetivo del documento	3
A.2. Promotor y redactor de la modificación	3
A.3. Antecedentes	3
A.4. Información urbanística	4
A.4.1. Ámbito de la innovación	4
A.4.2. Determinaciones del planeamiento vigente	4
B. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	4
B.1. Objeto y descripción de la modificación	4
B.2. Justificación de la oportunidad de la modificación	5
B.3. Marco jurídico de la modificación	6
B.3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía	6
C. ORDENANZAS REGULADORAS	10

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente PLAN PARCIAL ha sido
 Aprobado inicialmente por decreto de la Alcaldía el día **13 FEB. 2014**
 TARIFA. **13 FEB. 2014**
 EL SECRETARIO.



A. MEMORIA DE INFORMACIÓN

A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El objetivo principal del presente documento es la modificación de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial S.1 "La Vega" del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, en lo relativo a las ordenanzas particulares de aplicación para la zona de uso terciario compatible con el industrial.

A.2. PROMOTOR Y REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación se redacta por encargo de D^a Ana Rodríguez-Bustelo González, con NIF 00.683.466-K y domicilio a efecto de notificaciones en Urb. El Recreo III, Local 11, 11380 Tarifa (Cádiz), en virtud de lo establecido en el artículo 32 de la LOUA en cuanto a iniciativa de planeamiento.

El documento se redacta por el arquitecto D. Juan Manuel Ríos Collantes de Terán

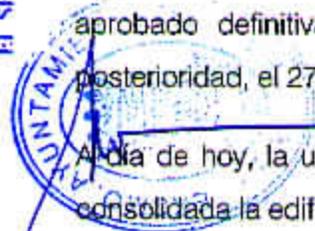
A.3. ANTECEDENTES

El Plan Parcial objeto de modificación viene determinado por el planeamiento general vigente en el municipio de Tarifa, en concreto el sector S.1 quedaba delimitado en el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, aprobada por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27.07.1990, y siendo aceptado el documento correspondiente al Texto Refundido por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18.10.1995.

El Plan Parcial que desarrolla los suelos pertenecientes al sector S.1, de uso industrial, es aprobado definitivamente con fecha de 8 de febrero de 2002, aprobándose con posterioridad, el 27 de febrero de 2003, el correspondiente Proyecto de Urbanización.

A día de hoy, la urbanización de los terrenos está completamente terminada, estando consolidada la edificación de más de un 50% de los mismos.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente PLAN PARCIAL ha sido
 Aprobado inicialmente por decreto de la Alcaldía el día 13 FEBRERO 2002
 TARIFA 13 FEBRERO 2002
 EL SECRETARIO



A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.4.1. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

La presente innovación afecta exclusivamente a las parcelas pertenecientes a las Manzanas 1 y 2 contenidas en el ámbito del antiguo Plan Parcial S.1 "La Vega".

A.4.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las condiciones de uso, edificación, etc. de las parcelas objeto de la presente innovación son las contempladas en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial S.1, Actuación Industrial "La Vega".

B. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

B.1. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Con el fin de alcanzar el objetivo descrito en el apartado A.1 de la Memoria Informativa de este documento, el objeto del mismo son las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial S.1, Actuación Industrial "La Vega", y más en concreto el artículo 66 en el que se regula la Ordenanza para el uso terciario compatible con industrial.

La redacción original de dicho artículo 66 es la siguiente:

"Se limita a las manzanas 1 y 2 en las parcelas que dispongan alguno de sus linderos al vial paralelo al de acceso a la ciudad de Tarifa, teniendo como objetivo el presentar una imagen atractiva desde este.

Condiciones de parcela

Parcelas de superficie variable.

Condiciones de edificación

Tipo de edificación: Edificios adosados a otras edificaciones, manteniendo constante la línea de fachada a calle.

Condiciones de ocupación y edificabilidad

Retranqueos: A frente de calles, 5 m obligatorio.

Ocupación máxima sobre parcela: 80%.

Edificabilidad sobre parcela neta: 1,68 m²/m².

Altura máxima de la edificación: Dos plantas y 7 m al alero o cara inferior del último forjado.

Podrán exceder de la altura citada las antenas, chimeneas, unidades de climatización u otros elementos aislados necesarios para la implantación de que se trate.



Condiciones de uso

Uso terciario en general: Comercial, oficinas, sanitario-asistencial, artesanía, hotelero. Se proscriben las industrias, garajes, aparcamientos, talleres y almacenaje.

Condiciones estéticas

Se cuidará especialmente el tratamiento compositivo y los materiales empleados."

El citado artículo se modifica para flexibilizar la implantación de usos terciarios dentro del área industrial "La Vega".

B.2. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Tal y como se redactan las Ordenanzas Regulatoras de la Actuación Industrial "La Vega", la compatibilidad del uso terciario con el industrial, concebido como uso principal del área, está muy limitada. El uso terciario se localiza siguiendo un criterio exclusivamente "estético", ya que desde las mismas ordenanzas reguladoras se marca como objetivo *"el presentar una imagen atractiva desde éste"*, siendo "éste" el acceso a la ciudad de Tarifa desde la N-340. Parece éste un criterio excesivamente simplista, que concibe la actividad terciaria simplemente como una mejora dentro de la imagen urbana de áreas eminentemente industriales, en lugar de considerar el importante valor dentro de los procesos económicos del municipio que esta actividad tiene.

Como apoyo a la voluntad, plasmada en este documento de modificación del Plan Parcial, de flexibilizar la ubicación de actividades terciarias, habría que considerar una serie de factores.

En primer lugar, en un municipio eminentemente turístico como el que nos ocupa, y dada la proximidad del Polígono "La Vega" al núcleo de Tarifa y a la salida hasta la N-340, que actúa como eje vertebrador de los distintos asentamientos residenciales o turísticos del municipio, la demanda de suelos para actividades terciarias en la zona podría incluso superar a la de las actividades industriales para las que en un principio se delimitó el sector S.1. De hecho, puede apreciarse como la ocupación del sector no sólo se concentra en el frente al acceso al núcleo de Tarifa, lo cual tiene sentido considerando el factor de visibilidad de esa situación como valor adicional, si no que la práctica totalidad de los establecimientos en funcionamiento se corresponden con actividades de carácter terciario: comercios, oficinas, etc.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que una flexibilización en cuanto a la ubicación de las actividades comerciales sólo se manifestaría en el cambio de uso, ya que las

DUELOENCIA Para hacer constar que el presente PLAN PARCIAL ha sido
 Aprobado inicialmente por decreto de la Alcaldía el día 13 FEB. 2014
 TARIFA, 13 FEB. 2014
 EL SECRETARIO

condiciones de forma y volumen son las mismas para todo el sector sea cual sea el uso elegido. Esto quiere decir que cualquier variación en la implantación de actividades terciarias no implicaría aumento de volumen o edificabilidad con respecto a lo determinado originalmente por el Plan Parcial. En cuanto a la coexistencia de los usos industrial y terciario, ya se preveía desde dicho Plan Parcial, ya que el uso terciario en el frente del sector se contempla como compatible y no obligatorio, de manera que no habría ningún impedimento para que establecimientos de uso terciario e industrial fueran adyacentes.

Al posibilitar en la totalidad de las parcelas de uso industrial la implantación de usos terciarios que puedan potenciar la actividad económica de Tarifa, se estaría facilitando la puesta en uso de los citados suelos, favoreciendo la consolidación y cohesión del suelo urbano de Tarifa y contribuyendo a la dinamización económica del municipio. Esta última circunstancia estaría en sintonía con varios de los fines específicos de la actividad urbanística, recogidos en el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

- a) *Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y el territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, [...].*
- e) *Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, [...].*

B.3. MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN

B.3.1. LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

B.3.1.1. Justificación legal de la modificación (Art. 36 a 38)

La modificación de los instrumentos de planeamiento, en este caso concreto de los Planes Parciales, está fundamentada principalmente en los artículos 36 a 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, relativos a la innovación de los instrumentos de planeamiento.

El apartado 1 del artículo 36 establece que *"la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o*

Para hacer constar que el presente PLAN PARCIAL ha sido
 aprobado por el Ayuntamiento de Tarifa el día 13 FEBRUARI 2003
 EL SECRETARIO



modificación", ocupándose los siguientes artículos 37 y 38 de determinar en función de las circunstancias que concurren la procedencia de uno u otro procedimiento.

Según la Ley, la revisión de los instrumentos de planeamiento conllevaría *"la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística"*. Dado que la innovación que se propone no se ajusta a esta descripción, ya que únicamente cambia las condiciones en que podría implantarse el uso compatible comercial dentro de la Actuación Industrial "La Vega", y en aplicación del artículo 38.1 de la LOUA, entendemos que el presente documento estaría sujeto al término "Modificación". En este sentido, se consideran también las determinaciones contenidas en los artículos 154 y relacionados del Reglamento de Planeamiento, aplicable con carácter supletorio en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA.

En cuanto al régimen de la modificación, en virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 36 de la LOUA, en la redacción y tramitación de ésta deben observarse iguales determinaciones y procedimientos regulados para la aprobación, publicidad y publicación, que el instrumento cuya ordenación modifica, y teniendo idénticos efectos.

Por último, y en relación al momento en que se redacta la presente modificación, el apartado 3 del citado artículo 38 de la LOUA establece que *"la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente"*, justificación que para el caso que nos ocupa queda suficientemente contenida en el anterior apartado B.2 de este documento.

B.3.1.2. Reglas de ordenación (Apartado 2.a del Art. 36)

La Modificación deberá atender las reglas particulares de ordenación establecidas en el apartado 2.a) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. A continuación justificamos el cumplimiento de cada una de ellas.

a. Regla 1ª

La modificación se funda en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, tal como ha quedado expresado en el apartado B.2 de la presente Memoria Descriptiva y Justificativa.

Al flexibilizar la implantación de un uso de gran demanda en el municipio como es el terciario, se facilita la incorporación de las parcelas vacantes en el sector "La Vega" al desarrollo del municipio, lo cual redundará en el beneficio de los habitantes de Tarifa por la mejora de la imagen urbana que supone la consolidación de la trama edificada y por contribuir a la sostenibilidad económica del municipio de Tarifa, ya que se incide de forma positiva sobre el sistema de actividades productivas.

Por tanto, con esta innovación se cumplen algunas de las finalidades de la actuación urbanística que se reconocen desde el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b. Regla 2ª

No sería de aplicación, ya que como se ha comentado anteriormente, no se aumenta el aprovechamiento lucrativo de los terrenos afectados. Asimismo, no se desafecta ningún suelo de su destino público a espacios libres o dotaciones ni para su uso de viviendas de protección oficial.

c. Regla 3ª

No procede ya que no es objeto de la presente modificación la identificación y delimitación de ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

d. Regla 4ª

No procede ya que no es objeto de la presente modificación la alteración de las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

e. Regla 5ª

No sería de aplicación, ya que la modificación sólo cambia las condiciones de implantación del uso compatible terciario, y en ningún caso se contempla la introducción de usos residenciales.

f. Regla 6ª

No procede ya que, tal y como se recogió en la justificación del cumplimiento de la Regla 2ª de ordenación, no es necesario contemplar el incremento de las dotaciones.



B.3.1.3. Reglas de documentación (Apartado 2.b del Art. 36)

En virtud de lo dispuesto en los apartados 1 y 2.b del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el contenido documental de la presente modificación debe ser el adecuado para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas. En consecuencia, ya que la presente modificación no afecta a determinaciones gráficas del Plan Parcial, a su Plan de Etapas ni a la evaluación económica de su desarrollo, carece de Planos de Información u Ordenación y cuenta, según lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, con una Memoria que incluye los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto del documento y Ordenanzas Urbanísticas que recogen los cambios en las determinaciones establecidas por el Plan Parcial original.

B.3.1.4. Reglas de procedimiento (Apartado 2.c del Art.36 y apartados 1.B) y 2.C) del Art. 31)

La competencia para la aprobación definitiva de la presente modificación corresponde al municipio, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, en los términos regulados en el artículo 31.2.c) de la LOUA.

Tarifa, septiembre de 2013

DECLARACIÓN Para hacer constar que el presente PLAN PARCIAL ha sido
Aprobado inicialmente por decreto de la Alcaldía el día ... 13 FEB... 2014
TARIFA. 13 FEB.-2014
SECRETARIO.



Fdo.: Juan Manuel Ríos Collantes de Terán
Arquitecto

C. ORDENANZAS REGULADORAS

Artículo único. Modificación de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial S.1 Actuación Industrial "La Vega".

El artículo 66 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial S.1 Actuación Industrial "La Vega" queda redactado como se recoge a continuación:

Se limita a las manzanas 1 y 2, teniendo como objetivo el presentar una imagen atractiva desde el acceso a la ciudad de Tarifa.

Condiciones de parcela

Parcelas de superficie variable.

Condiciones de edificación

Tipo de edificación: Edificios adosados a otras edificaciones, manteniendo constante la línea de fachada a calle.

Condiciones de ocupación y edificabilidad

Retranqueos: A frente de calles, 5 m obligatorio.

Ocupación máxima sobre parcela: 80%.

Edificabilidad sobre parcela neta: 1,68 m²/m².

Altura máxima de la edificación: Dos plantas y 7 m al alero o cara inferior del último forjado.

Podrán exceder de la altura citada las antenas, chimeneas, unidades de climatización u otros elementos aislados necesarios para la implantación de que se trate.

Condiciones de uso

Uso terciario en general: Comercial, oficinas, sanitario-asistencial, artesanía, hotelero. Se proscriben las industrias, garajes, aparcamientos, talleres y almacenaje.

Condiciones estéticas

Se cuidará especialmente el tratamiento compositivo y los materiales empleados.

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente PLAN PARCIAL ha sido
Aprobado inicialmente por decreto de la Alcaldía el día13 FEB. 2014
TARIFA 13 FEB. 2014
SECRETARÍA

