

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... **28 JUL. 2015**

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
SECRETARÍA
REGISTRO GENERAL
21 ENE. 2015
ENTRADA nº 637

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día **18 MAR. 2015**, y fué el remitido a informe de los organismos que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS POLÍGONO INDUSTRIAL "LA VEGA", ANTIGUO SECTOR S.1

TARIFA, CÁDIZ

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2015

El presente documento para Aprobación Definitiva de la Modificación del PGOU de Tarifa para modificar las normas Urbanísticas de aplicación en el Polígono Industrial "La Vega", antiguo sector S.1 (Expte. A-13/2014), se redacta para adecuar el contenido de la citada modificación al informe emitido con fecha 13 de noviembre de 2014 por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. En las conclusiones de dicho informe se indica que:

"La presente modificación puntual de Plan General podría informarse favorablemente, si quedase debidamente justificado en el documento que las edificaciones, instalaciones y usos implantados de acuerdo con la normativa vigente, no quedan tras esta modificación en situación legal de fuera de ordenación."

Con este fin, se han introducido cambios en la redacción del apartado Dos del artículo único de esta modificación, que a su vez modifica el artículo 66 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial S.1 Actuación Industrial "La Vega".

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... **28 JUL. 2015**.....

Tarifa, enero de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Fdo.: Macarena Velasco González
Arquitecto

DILIGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día **18 MAR. 2015**, y fué el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



| | |
|---|-----------|
| A. MEMORIA DE INFORMACIÓN | 5 |
| A.1. Objetivo del documento | 5 |
| A.2. Promotor y redactor de la modificación | 5 |
| A.3. Antecedentes | 5 |
| A.4. Información urbanística | 6 |
| A.4.1.Ámbito de la innovación | 6 |
| A.4.2.Determinaciones del planeamiento vigente | 6 |
| B. MEMORIA DESCRIPTIVA | 7 |
| B.1. Objeto de la modificación | 7 |
| B.2. Descripción de la modificación | 7 |
| C. MEMORIA JUSTIFICATIVA | 9 |
| C.1. Justificación de la oportunidad de la modificación | 9 |
| C.2. Marco jurídico de la modificación | 11 |
| C.2.1.Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía | 11 |
| C.2.2.Legislación aplicable con carácter supletorio | 14 |
| C.2.3.El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa | 15 |
| C.2.4.Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental | 15 |
| D. NORMAS URBANÍSTICAS | 16 |

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **18 MAR. 2015** y fué el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente **Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico**.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



DILIGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **28 JUL. 2015**.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 18 MAR 2015 y fué el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente.

MEMORIA

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

A. MEMORIA DE INFORMACIÓN

A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El objetivo principal del presente documento es la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa actualmente en vigor, en lo relativo a las ordenanzas particulares de aplicación para las parcelas pertenecientes al Polígono Industrial La Vega, desarrollado según el Plan Parcial del Sector S.1 "La Vega".

Dado que el suelo perteneciente al ámbito del citado sector se reconoce como suelo urbano consolidado en el documento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía del PGOU de Tarifa, sus Ordenanzas Regulatoras se incorporan a la normativa urbanística del Plan General, por lo que para cualquier cambio que se pretenda llevar a cabo en ellas será necesario proceder a la modificación del PGOU de Tarifa.

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), y de FRS Iberia S.L.U., con CIF B-61873519 y domicilio a efecto de notificaciones en C/ La Línea de la Concepción 3, 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 la arquitecto D^a. Macarena Velasco González.

A.3. ANTECEDENTES

El marco de referencia para la redacción de la presente modificación está constituido por los siguientes documentos de planeamiento urbanístico:

- El Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27.07.1990, y siendo aceptado el documento correspondiente al Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18.10.1995.
- Documento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero, aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 23 de marzo de 2010.

El Plan Parcial que desarrolla los suelos pertenecientes al sector S.1, de uso industrial, aprobado definitivamente con fecha de 8 de febrero de 2002.

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... 28 MAR 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**A.4.1. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN**

La presente innovación afecta exclusivamente a las parcelas pertenecientes al 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 Regulatoras del Plan Parcial S.1, Actuación Industrial "La Vega".

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **18 MAR. 2015** y fué el remitido a informe de los organismos que constan en el expediente.

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico:

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **28 JUL. 2015**

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Circular stamp of the Ayuntamiento de Tarifa, Secretaría. The stamp contains the text "EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA" and "SECRETARIA". A blue ink signature is written over the stamp.

DEL AYUNTAMIENTO DE TARIFA, el presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **8 MAR. 2015**, y fue el remitido a informe de los organismos que constan en el expediente.

MEMORIA

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

B. MEMORIA DESCRIPTIVA

B.1. OBJETO 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 Regulatoras del Plan Parcial S.1, Actuación Industrial "La Vega", y más en concreto los artículos 48 y 66 en los que se regulan respectivamente las condiciones de la edificación para sótanos y semisótanos y la Ordenanza para el uso terciario compatible con industrial.

B.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La redacción original de dichos artículos es la siguiente:

"Artículo 48. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Se entiende por sótano la planta enterrada o cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra a una altura no mayor a un metro sobre la rasante en el punto más desfavorable, y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de dos metros. Se permiten sótanos y semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Los semisótanos se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo."

Este artículo se modifica para posibilitar la implantación de usos terciarios en los sótanos, siempre que se cumplan las condiciones de seguridad y salubridad contenidas en la legislación sectorial vigente y en la restante normativa de aplicación.

"Artículo 66. ORDENANZA ZONA USO TERCIARIO COMPATIBLE CON EL INDUSTRIAL. 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.

DILIGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **28 JUL. 2015**



EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

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."

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

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **1-8 MAR. 2015** y fué el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **2-8 JUL. 2015**



D. ... en presente Plan ... ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 18 MAR. 2015, y fue el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente.

MEMORIA

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico:
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Los cambios que se proponen en las Ordenanzas Regulatoras de la Actuación Industrial "La Vega" están ambos encaminados a flexibilizar la implantación de las actividades industriales y terciarias en el polígono, permitiendo la optimización de los usos previstos en las parcelas existentes.

En lo relativo a la utilización de los sótanos y semisótanos como lugares de trabajo, nos encontramos con que, según la legislación vigente, un lugar de trabajo sería cualquier área "en la que los trabajadores deban permanecer o a la que deban acceder por razón de su trabajo", dentro de las cuales estarían incluidos, aseos, locales técnicos o de servicios. La redacción de las actuales Ordenanzas Regulatoras sería por tanto incongruente, ya que nos permite construir sótanos pero nos impediría destinarlos a la mayor parte de usos necesarios para el óptimo desarrollo de las actividades industriales y terciarias que puedan llevarse a cabo en el polígono. En cualquier caso, esta limitación introducida en las citadas Ordenanzas Regulatoras no deriva de la Normativa Urbanística del PGOU de Tarifa, que no prohíbe la utilización de sótanos y semisótanos para usos no residenciales.

Del mismo modo, actualmente no hay ninguna normativa (Código Técnico de la Edificación, Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales, Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, etc) que impida el desarrollo de actividades industriales o terciarias en plantas por debajo de rasante, obviamente siempre y cuando se cumplan las condiciones vigentes necesarias relativas a la seguridad, accesibilidad, salubridad y protección contra incendios en las mismas que se recogen, entre otros, en los documentos antes citados.

Por tanto, la utilización de los sótanos o semisótanos de las edificaciones del polígono "La Vega" no solo sería posible, si no que facilitaría la implantación de actividades con mayores requerimientos espaciales, así como el mantenimiento de actividades existentes, que no se verían forzadas buscar otras ubicaciones en caso de necesitar más espacio para desarrollarse. Todo ello además sin suponer un aumento de volumen o de edificabilidad sobre lo previsto por el Plan Parcial, ya que la posibilidad de construcción de sótanos y semisótanos ya se contemplaba en el mismo, afectándose desde la presente modificación únicamente su uso.

En segundo lugar, 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

DILE ... definitivamente ... celebrada el día 28 JUL. 2015

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 18 MAR. 2015, y fué el remitido a

MEMORIA

Informe de los organismo que constan en el expediente.

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico

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 de las ordenanzas del antiguo Plan Parcial S.1, contenidas en el PGOU, 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, tal y como en el caso del artículo 48, una flexibilización en cuanto a la ubicación de las actividades comerciales sólo se manifestaría en el cambio de uso, ya que las 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 un mayor número de 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, [...].*

Por último, y en concordancia con lo indicado en el informe emitido con fecha 13 de noviembre de 2014 por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, es necesario considerar el impacto que la alteración de las condiciones de uso que se propone tendrá sobre las edificaciones y los usos existentes, de manera que no haya actividades que pudieran encontrarse en situación de fuera de ordenación una vez aprobado definitivamente el presente documento.

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 JUL. 2015



El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 18 MAR. 2015 y fue remitido a informar a los organismos que constan en el expediente.

MEMORIA

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico:

El cambio de uso propuesto afectará solo a las parcelas "traseras" de las manzanas 1 y 2 del anterior Plan Parcial, es decir, aquellas cuyo lindero frontal no se encuentra en la calle La Línea de la Concepción. Actualmente sólo hay dos negocios en funcionamiento con estas condiciones: un almacén de mobiliario en la manzana 1 y una tienda de repuestos para automoción, sin servicio de taller, en la manzana 2. Con los cambios que se proponen para las Condiciones de Uso contenidas en el artículo 66 que se modifica, ambas actividades podrían seguir desarrollándose de acuerdo a la normativa vigente.

C.2. MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN

C.2.1. LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

C.2.1.1. Procedencia de la Modificación (Art.36 y 38)

a. Tipo de documento (Art. 36.1 y 38.1)

Tal y como queda expresado 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, las alteraciones que se propongan a la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento general deben llevarse a cabo mediante una innovación de los mismos. Si la consecución de los objetivos de la innovación no supone una alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento general, lo adecuado es redactar una innovación mediante modificación.

Los cambios que se proponen desde la presente innovación sólo afectan a las condiciones para la ordenación de las parcelas contenidas en el Polígono Industrial La Vega del municipio de Tarifa, por lo que no suponen una alteración sustancial del planeamiento vigente y en el caso que nos ocupa es procedente la redacción de una Modificación.

b. Criterios de sostenibilidad (Art. 37.2)

Según el artículo 37.2 de la Ley 7/2002, será necesaria la revisión del planeamiento cuando la innovación que se plantee determine, por sí misma o junto con las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos.

Ya que la presente innovación no clasifica nuevos suelos ni incrementa los niveles de densidad del municipio de Tarifa, este artículo no sería de aplicación y sería procedente la redacción de una innovación por modificación.

c. Carácter de la Modificación: estructural o pormenorizada (Art. 10 y 36.2)

DILIGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 18 MAR. 2015. El carácter de la Modificación determina el ámbito de las competencias para su aprobación, según la regla 1ª del punto 2.c) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 18 MAR. 2015 y fué el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente.

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Tal como se ha descrito anteriormente en la Memoria Descriptiva de esta innovación, ésta únicamente afecta a las ordenanzas de edificación, que según el artículo 10.2.A) de la LOUA forman parte de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada de los Planes Generales. Concluimos por tanto que la innovación tiene carácter PORMENORIZADO.

d. Marco temporal (Art. 38.3 y Disposición Transitoria Segunda)

Según la Disposición Transitoria Segunda sobre "Planes e Instrumentos Existentes" de la LOUA, no existe limitación alguna para la tramitación y aprobación de modificaciones del planeamiento general que no afecten a la ordenación estructural del municipio, como sería el caso de la presente. El carácter de pormenorizada de la modificación ya ha quedado justificado en el apartado anterior, por lo que podría presentarse a trámite en cualquier momento. En cualquier caso, y dado que el municipio de Tarifa ha cumplimentado el trámite de Adaptación Parcial de su Planeamiento General vigente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no existen limitaciones a la aprobación de modificaciones del planeamiento general, más que las establecidas en el apartado 2 del artículo 37, ya justificado, por lo que, en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 38 de la mencionada Ley, que establece que "la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente", en base a la justificación expuesta en el apartado C.1 de la presente Memoria Justificativa, es procedente la formulación de la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

C.2.1.2. Régimen de la innovación (Art. 36)

En virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente modificación debe observar iguales determinaciones y procedimientos regulados para la aprobación, publicidad y publicación, que el instrumento cuya ordenación modifica, y teniendo idénticos efectos, con las particularidades que se expresan a continuación, en cuanto a ordenación, documentación y procedimiento.

C.2.1.2.1 Reglas de ordenación (Apartado 2.a del Art. 36)

La presente 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. En este apartado vamos a justificar el cumplimiento de cada una de éstas reglas.

a. Regla 1ª

La presente innovación se funda en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, tal como ha quedado expresado en el apartado C.1 de la presente Memoria 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

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAR. 2015



DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 18 MAR. 2015 y fué el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

MEMORIA

que se incide de forma positiva sobre el sistema de actividades productivas. Igual resultado obtendríamos al permitir los usos terciarios e industriales en los sótanos, ya que tendrían cabida un mayor número de establecimientos o actividades, al poder hacer un uso más intensivo del suelo sin necesidad de alterar los parámetros de volumen o edificabilidad del área.

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

La presente innovación no supone un incremento del aprovechamiento lucrativo de las parcelas afectadas, ya que solo incide en los usos pormenorizados que pueden implantarse y no en su volumen o edificabilidad. Asimismo, no desafecta suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Por consiguiente, no será necesario contemplar el incremento de las dotaciones regulado en esta regla de ordenación.

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 uso en sótanos y semisótanos y las de implantación del uso compatible terciario, sin que en ningún caso se contemple 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.

C.2.1.2.2 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 innovación, debe ser el adecuado para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas. En consecuencia, ya que la presente innovación no afecta a determinaciones gráficas del Planeamiento General, a las previsiones de programación y gestión, ni al estudio económico y financiero, carece de Planos de Información u Ordenación, de Programa de Actuación y de Estudio Económico y Financiero, pero cuenta con el resto de documentación propia de un Plan General según lo establecido en el artículo 19 de la mencionada Ley, es decir, "Memoria (que

DILIGENCIA MEMORIA presente Plan ha sido aprobado

provisoriamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en

sesión celebrada el día 18 MAR. 2015 y fué el remitido a

informe

Artículo

los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía"; "Normas Urbanísticas (que contienen) las determinaciones de ordenación ... (que) podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas".

C.2.1.2.3 Reglas de procedimiento (Apartado 2.c)

La presente Modificación, además de observar el procedimiento establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para la aprobación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística, en virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 36 de la mencionada Ley, deberá atender las reglas particulares de procedimiento establecidas en el apartado 2.c) de dicho artículo 36. En este apartado vamos a justificar el cumplimiento de cada una de éstas reglas.

a. Regla 1ª

La competencia para la aprobación definitiva de la presente innovación corresponde al municipio, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, en tanto que, como ya se ha justificado en el apartado C.2.1.1.c de esta Memoria Justificativa, no afecta a la ordenación estructural.

b. Regla 2ª

Dado que no es objeto de la presente innovación una zonificación o uso urbanístico diferente de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, ni eximir de la obligatoriedad de reservar terrenos destinados a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, según lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente modificación no está sometida al cumplimiento de esta regla.

c. Regla 3ª

Dado que la presente innovación se desarrolla sobre un área de suelo urbano que podemos considerar de ámbito concreto y reducido, será necesario arbitrar medios de difusión complementarios a la información pública, que en este caso consistirán en la publicación del presente documento en la página web del Ayuntamiento de Tarifa.

C.2.2. LEGISLACIÓN APLICABLE CON CARÁCTER SUPLETORIO

La Disposición Transitoria Novena de la LOUA, dispone que, en tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la propia Ley, será de aplicación de forma supletoria y en lo que sea compatible con la misma, la siguiente reglamentación:

- Real Decreto 2159/1978. De 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

C.2.3. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA

El presente documento se enmarca en la definición de "modificaciones" que establece el artículo 1.1.6 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Tarifa, ya que no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio municipal que obligue a la adopción de un modelo territorial distinto.

C.2.4. LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

El presente documento no está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental, en virtud de las determinaciones establecidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, ya que en el apartado C del Art. 36 "Ámbito de aplicación" de la Sección 4ª "Evaluación Ambiental de planes y Programas" marca los instrumentos urbanísticos sujetos a evaluación ambiental y en la categoría 12.3 del Anexo I sólo marca las innovaciones para suelo no urbanizable y nunca para suelo urbano.

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **18 MAR. 2015**, y fue el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Tarifa, enero de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



Fdo.: Macarena Velasco González
Arquitecto

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....

28 JUL. 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



BILGGENCIA. El presente Plan... ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **1.8. MAR. 2015**, y fué el remitido a informe de los organismos que constan en el expediente.

Artículo 15 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, **D. NORMAS URBANÍSTICAS**



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

Uno. El artículo 48 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial S.1 Actuación Industrial "La Vega" queda redactado como se recoge a continuación:

Artículo 48. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Se entiende por sótano la planta enterrada o cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra a una altura no mayor a un metro sobre la rasante en el punto más desfavorable, y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de dos metros. Se permiten sótanos y semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades.

Los sótanos y semisótanos se podrán dedicar a locales de trabajo, siempre que se garantice la accesibilidad, la seguridad y la protección contra incendios de las instalaciones y sus ocupantes, y se cumplan las condiciones de salubridad, ventilación e iluminación necesarias, todo ello de acuerdo con la normativa de aplicación vigente en cada momento y la legislación relativa a los lugares de trabajo. La ventilación y la iluminación podrán ser naturales o artificiales. En cualquier caso, siempre que los huecos de ventilación tengan una superficie menor que un 1/8 de la superficie útil del local considerado, será necesaria la presentación ante el ayuntamiento para su aprobación de los correspondientes proyectos técnicos, suficientemente detallados, en los que se estudien las instalaciones de ventilación e iluminación.

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

Artículo 66. ORDENANZA ZONA USO TERCIARIO COMPATIBLE CON EL INDUSTRIAL. 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.

BILGGENCIA. El presente Plan... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... **2.8. JUL. 2015**...

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Condiciones de uso

Uso terciario en general: Comercial, oficinas, sanitario-asistencial, artesanía, hotelero. Como excepción, en las parcelas pertenecientes a las manzanas 1 y 2 del anterior Plan Parcial cuyo lindero frontal no se encuentre en la calle La Línea de la Concepción, se permite el uso de almacenaje, excluyéndose el almacenamiento de productos tóxicos o peligrosos o que supongan un riesgo para la integridad o la salubridad de las personas, según lo regulado en la normativa vigente.

Se proscriben las industrias, garajes, aparcamientos, talleres y almacenaje que no se encuentre dentro de la excepción contenida en el anterior párrafo.

Condiciones estéticas

Se cuidará especialmente el tratamiento compositivo y los materiales empleados.

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **18 MAR. 2015** y fué el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.... **28 JUL. 2015**....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

