

INNOVACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR S-4 “EL OLIVAR” TARIFA PARA CAMBIO DE USOS COMPATIBLES AL RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANAS MO1, MO2, MO3 y MO4

SOCIEDAD DE ARQUITECTOS ALFONSO VALENCIA ARQUITECTURA, S.L.P.
Arquitecto redactor: ALFONSO VALENCIA PERAL
Plaza Uncibay, nº 3 (Galerías Goya) Planta 5ª Oficina 7
29.008 MALAGA

COLEGIADO del C.O.A. de MALAGA Nº 486
E-mail: alfonsovalenciaarquitectura@gmail.com
Móvil: 666442432

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código de validación	0c1d5f63f6dd4d5eb489d7ac3d2708ea001	
	Url de validación	https://sede.ayto.tarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2024/1723 - Fecha Registro: 07/02/2024 11:23:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

ÍNDICE:

1. MEMORIA

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Autor del encargo
- 1.3. Ámbito de actuación.
- 1.4. Legitimación de esta innovación.
- 1.5. Justificación de la propuesta.
- 1.6. Descripción de la propuesta.
- 1.7. Modificación de la normativa urbanística del sector S-4 “El Olivar”.

2. ANEXO

- 2.1. Resumen ejecutivo.

3. PLANOS.

- 3.1. Plano de situación.
- 3.2. Plano de zonificación con parcelas afectadas por esta innovación.

1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES

El Plan Parcial de Ordenación Urbana del sector S-4 “El Olivar” en Tarifa, Cádiz, vigente, aprobado definitivamente con fecha 31/09/2010 y publicado en BOJA con fecha 14/06/2011 desarrolla el sector S-4 “El Olivar” de acuerdo con las determinaciones, criterios y objetivos que en el P.G.M.O. determinan para el sector citado.

Las obras de urbanización correspondientes a este plan parcial se encuentran ejecutadas a fecha de hoy, y la mayor parte de las parcelas residenciales derivadas del plan se han desarrollado con proyecto de edificación, o están en proceso.

En particular, en la parcela MO1 se ha desarrollado por parte de la promotora VALDENCA HILLS S.L una promoción de viviendas, locales comerciales y aparcamientos, en base a la ordenanza residencial colectiva en bloque plurifamiliar, que se compone de doce apartamentos con garaje y trastero, divididos en seis pisos en planta baja con jardín propio y seis áticos con solárium. Además de las viviendas, la promoción cuenta con un local comercial de aproximadamente 640 m2, divididos en cuatro locales que van desde los 120 a los 195 m2. Esta promoción se encuentra finalizada.

1.2. AUTORES DEL ENCARGO

El promotor de esta innovación del plan parcial S-4 “El Olivar” es la sociedad VALDENCA HILLS S.L, con CIF B93650158 y domicilio a efectos de notificaciones en C/Arturo Rubinstein,5 local 2 de Marbella. CP 29602 de Málaga, si bien es competencia municipal su tramitación y aprobación.

1.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación de la presente innovación afecta a las parcelas con ordenanza residencial colectiva en bloque plurifamiliar, que comprende las parcelas MO1, MO2, MO3 y MO4 del sector S-4, paraje “El Olivar”. Este sector se encuentra al este del núcleo urbano de Tarifa y queda delimitado por:

- Calle paralela a C/ Algeciras y algunas edificaciones existentes al noroeste.
- Vía de Ronda al norte y este.
- Paseo del Retiro al sur.

1.4. LEGITIMACION DE ESTA INNOVACION.

Esta innovación queda legitimada por el punto 1 del *artículo 75, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, que dice:

Artículo 75. Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en el apartado 2 de este artículo.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

a) Tramitar y aprobar definitivamente los Planes de Ordenación Intermunicipal y tramitar y aprobar los Planes Especiales que tengan incidencia supralocal y sus innovaciones.

b) Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de tres meses. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante.

c) Redactar y aprobar las Normas Directoras.

Además, por los artículos 118 y 119 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Artículo 118. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

2. Las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de las particularidades que se establecen en los artículos siguientes según su alcance.

3. Las innovaciones que supongan la delimitación de una actuación de transformación urbanística se realizarán por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, previa aprobación de una propuesta de delimitación conforme a lo dispuesto en el artículo 43.

Artículo 119. Reglas particulares de ordenación en las innovaciones.

Las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación:

a) La nueva ordenación deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística.

(...)

1.5. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

Tras el análisis del plan parcial, se ha constatado que el uso compatible del residencial colectivo en bloque plurifamiliar (manzanas MO con uso comercial como único uso compatible), difiere respecto al uso compatible de la ordenanza del residencial unifamiliar entre medianeras y/o adosado (manzanas M, con uso todos los usos compatibles con el residencial)

Esta situación da lugar a que la tipología de residencial unifamiliar adosada, vinculada tradicionalmente al uso de vivienda en planta baja y planta primera, pueda albergar todo el abanico de usos establecidos por el PGOU compatibles con el residencial; mientras que la tipología de residencial colectivo en bloque plurifamiliar, tradicionalmente ligada a locales en planta baja de los conjuntos residenciales, se vea limitada exclusivamente al uso comercial y de venta al por menor.

Se redacta la presente innovación de plan parcial del sector S-4 “El Olivar” con el fin subsanar esta anomalía, ampliando los usos compatibles de la ordenanza residencial colectiva de las parcelas MO1, MO2, MO3 y MO4 siempre en el marco de los usos establecidos como compatibles en el PGOU de Tarifa, adaptados a las necesidades actuales del sector.

Se aportan fichas de las ordenanzas del plan parcial, dentro del apartado 4.2.2.- Condiciones particulares de los ámbitos de ordenanza. Del Plan Parcial de Ordenación urbanística del Sector S-4 “El Olivar”.

1. Ficha según el punto 4.2.2.2.- Residencial colectiva en bloque plurifamiliar.

MANZANAS MO1, MO2, MO3 y MO4	
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
TIPOLOGÍA	COLECTIVA EN BLOQUE PLURIFAMILIAR
UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN	800 m ²
OCUPACIÓN	50 %
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	Según Manzana
ALTURAS	B+1.
USOS	RESIDENCIAL- COMERCIAL
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DE UNA MISMA UNIDAD	S≥H (Altura Edificio) S≥3 mts.
SEPARACIONES	3 metros a fachada o calle 3 metros a linderos
APARCAMIENTOS	Un mínimo de 1 aparcamiento/ vivienda.
OBSERVACIONES	La edificabilidad dedicada al uso comercial no podrá ser superior a la dedicada al uso residencial.

2. Ficha según el punto 4.2.2.1.- Residencial unifamiliar entre medianeras y/o adosadas.

MANZANAS M1, M2, M3, M4, M5, M6 y M7	
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR ADOSADA Y/O ENTRE MEDIANERAS
PARCELA MÍNIMA	120 m ²
FRENTE MÍNIMO	6 m
OCUPACIÓN	80 %
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	Según Manzana
ALTURAS	B+1
USOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES
APARCAMIENTOS	Un mínimo de 1 aparcamiento/ vivienda.

Como puede observarse en el PGOU de Tarifa, los usos que se establecen como compatibles al uso principal Residencial son los siguientes:

COMERCIAL: Constituido por local comercial destinado a la compraventa de artículos de consumo en régimen detallista. Se admiten también en comercio mayorista como actividad no molesta, en local de superficie inferior a 100 m² con la condición de proceder a la carga y descarga en el interior del mismo.

OFICINAS: Constituido por locales destinados a actividades burocráticas o administrativas público-privadas. Incluye los despachos profesionales.

TALLERES ARTESANALES: Constituido por locales de superficie inferior a 100 m². Destinados al desarrollo de actividades industriales, o de servicio público, con máximo potencial total instalada de 10 KV (13,66 CV), ruido en el exterior del local de 35 decibelios durante la jornada (entre 8 y 22 h) y trabajadores en número máximo de 5 personas.

A partir de los máximos referidos será necesaria la aprobación municipal bajo informe de su Oficina Técnica o, en su defecto, de la del Organismo que actúe en forma subsidiaria; sin perjuicio de cumplir, en su caso, lo dispuesto por el Reglamento de Actividades Nocivas y Peligrosas (R.A.M.I.N. y P.)

PEQUEÑA HOSTELERIA: Constituida por locales de servicio al público destinado a bares, cafeterías, restaurantes, salas recreativas, o cualquier otro uso similar que sea

aceptado mayoritariamente por los restantes propietarios de la edificación. Incluye actividades de alojamiento temporal (hosteleras) con clasificación de pensiones u hostales-residencia.

ALMACÉN: Constituidos por locales destinados al acopio de materiales, maquinaria y mobiliario en general. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materias explosivas, así como todas aquellas correspondientes a actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en la Reglamentación vigente. El uso residencial será compatible, en edificaciones adosadas, además de los anteriores con los siguientes:

ESPECTÁCULOS: Constituidos por edificaciones de servicio público destinadas a fines recreativos, artísticos, o culturales, cuyo uso sea aceptado, mayoritariamente, por los propietarios de las edificaciones colindantes.

HOSTELERÍA: Constituido por edificaciones destinadas al alojamiento comunitario, tales como residencias, asilos, hogares de ancianos, etc., y al alojamiento temporal para transeúntes, tales como hoteles, apartahoteles, y en general los del ramo de hostelería.

El objetivo del presente documento es ampliar los usos compatibles de la ordenanza Residencial Colectiva en Bloque Plurifamiliar, que en este momento se limitan únicamente al comercial, como se establece en la ficha del apartado 4.2.2.2.

La nueva asignación de usos compatibles en las parcelas MO1, MO2, MO3 y MO4, responde a la necesidad de dotar a estas parcelas, con una densidad edificatoria más elevada como es el residencial colectivo, de una mayor gama de servicios y establecimientos terciarios, que dinamicen y complementen el uso principal residencial.

También se ha de tener en cuenta la tipología edificatoria del bloque plurifamiliar, en la cual, se propicia la composición de locales de mayores dimensiones que en la tipología residencial unifamiliar, sin embargo y paradójicamente, el plan parcial asigna a esta última tipología todos los usos compatibles con el residencial.

Por todo lo anteriormente expuesto se plantea la posibilidad de ampliar los usos compatibles al uso principal de Residencial Colectiva, siempre dentro de los usos permitidos por el PGOU de Tarifa, e introduciendo puntualmente matices específicos para los usos concretos que se proponen para estas manzanas. En todo caso, no se permitirán actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

1.6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

Una vez justificada la propuesta y argumentada su procedencia, pasaremos a detallar el resultado de la misma, que se traducirá en una nueva redacción de la ordenanza residencial colectiva en bloque plurifamiliar, en la que se mantendrán todos los parámetros urbanísticos, a excepción del apartado USOS, en el que se incorporan los siguientes usos compatibles con el residencial colectivo:

- 1- **COMERCIAL:** Constituido por local comercial destinado a la compraventa de artículos de consumo en régimen detallista. Se admiten también en comercio mayorista como actividad no molesta, en local de superficie inferior a 100 m² con la condición de proceder a la carga y descarga en el interior del mismo.
- 2- **OFICINAS:** Constituido por locales destinados a actividades burocráticas o administrativas público-privadas. Incluye los despachos profesionales tales como, despachos de abogados, estudios de arquitectura, etc.
- 3- **CLÍNICAS SANITARIAS Y ESTÉTICAS:** Incluye usos como dentistas, podólogos, centros de reconocimiento médico, fisioterapia, peluquerías, estética, etc.
- 4- **ACTIVIDADES DEPORTIVAS:** Incluye usos como gimnasios, entrenamiento personal, escuelas de yoga, escuela de kitesurf, salas de escalada, escuelas de danza, escuelas de artes marciales, etc.
- 5- **ACTIVIDADES EDUCATIVAS:** Incluye usos como escuelas de idiomas, academias docentes, etc.

Todos los usos descritos, contarán con la posibilidad de incluir una zona privada destinada a los clientes y socios para servicio de ambigú, donde se sirvan comida y bebida fría, sin instalación de cocina, hornos y salida de humos.

1.7. MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SECTOR S-4 “EL OLIVAR”

Artículo 1:

Se modifica la normativa urbanística del artículo 4.2.2.2. quedando su redacción en los siguientes términos:

Se entiende como residencial colectiva en bloque plurifamiliar la edificación destinada a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas plurifamiliares, caracterizados por una composición volumétrica de gran movimiento y un diseño inspirado en las arquitecturas populares mediterráneas definido por pasajes, “calles” peatonales interiores, azoteas, edificaciones aterrazadas o escalonadas, etc.

MANZANAS MO1, MO2, MO3 y MO4	
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
TIPOLOGÍA	COLECTIVA EN BLOQUE PLURIFAMILIAR
UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN	800 m2
OCUPACIÓN	50%
COEFICIENTE DEDIFICABILIDAD	Según Manzana
ALTURAS	B+1
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL COLECTIVA
USOS COMPATIBLES	COMERCIAL: Constituido por local comercial destinado a la compraventa de artículos de consumo en régimen detallista. Se admiten también en comercio mayorista como actividad no molesta, en local de superficie inferior a 100 m2 con la condición de proceder a la carga y descarga en el interior del mismo. OFICINAS: Constituido por locales destinados a actividades burocráticas o administrativas público-privadas. Incluye los despachos profesionales tales como, despachos de abogados, estudios de arquitectura, etc. CLÍNICAS SANITARIAS Y ESTÉTICAS: Incluye usos como dentistas, podólogos, centros de reconocimiento médico, fisioterapia, peluquerías, estética, etc. ACTIVIDADES DEPORTIVAS: Incluye usos como gimnasios, entrenamiento personal, escuelas de yoga, escuelas de kitesurf, salas de escalada, escuelas de danza, escuelas de artes marciales, etc. ACTIVIDADES EDUCATIVAS: incluye usos como escuelas de idiomas, Academias docentes, etc.
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DE UNA MISMA UNIDAD	$S \geq H$ (Altura Edificio) $S \geq 3$ mts.
SEPARACIONES	3 metros a fachada o calle 3 metros a linderos
APARCAMIENTOS	Un mínimo de 1 aparcamiento/ vivienda.
OBSERVACIONES	La edificabilidad dedicada los usos compatibles no podrá ser superior a la dedicada al uso residencial

Málaga, a 30 de octubre de 2.023

EL ARQUITECTO



Fdo.: Alfonso Valencia Peral

2. ANEXO

2.1. RESUMEN EJECUTIVO

El promotor de esta innovación del plan parcial S-4 “El Olivar” es la sociedad VALDENCA HILLS S.L, con CIF B93650158 y domicilio a efectos de notificaciones en C/Arturo Rubinstein,5 local 2 de Marbella. CP 29602 de Málaga.

El ámbito de actuación de la presente innovación afecta a las parcelas con ordenanza residencial colectiva en bloque plurifamiliar, que comprende las parcelas MO1, MO2, MO3 y MO4 del sector S-4, paraje “El Olivar”.

Tras el análisis del plan parcial, se ha constatado que el uso compatible del residencial colectivo en bloque plurifamiliar (manzanas MO con uso comercial como único uso compatible), difiere respecto al uso compatible de la ordenanza del residencial unifamiliar entre medianeras y/o adosado (manzanas M, con uso todos los usos compatibles con el residencial).

Esta situación da lugar a que la tipología de residencial unifamiliar adosada, vinculada tradicionalmente al uso de vivienda en planta baja y planta primera, pueda albergar todo el abanico de usos establecidos por el PGOU compatibles con el residencial; mientras que la tipología de residencial colectivo en bloque plurifamiliar, tradicionalmente ligada a locales en planta baja de los conjuntos residenciales, se vea limitada exclusivamente al uso comercial y de venta al por menor.

Se ha de tener en cuenta la tipología edificatoria del bloque plurifamiliar, en la cual, se propicia la composición de locales de mayores dimensiones que en la tipología residencial unifamiliar, sin embargo y paradójicamente, el plan parcial asigna a esta última tipología todos los usos compatibles con el residencial.

Se redacta la presente Innovación de plan parcial del sector S-4 “El Olivar” con el fin subsanar esta anomalía, ampliando los usos compatibles de la ordenanza residencial colectiva de las parcelas MO1, MO2, MO3 y MO4 siempre en el marco de los usos establecidos como compatibles en el PGOU de Tarifa, adaptados a las necesidades actuales del sector.

La nueva asignación de usos compatibles en las parcelas MO1, MO2, MO3 y MO4, responde a la necesidad de dotar a las parcelas con una densidad edificatoria más elevada, como es el residencial colectivo, de una mayor gama de servicios y establecimientos terciarios, que dinamicen y complementen el uso principal residencial.

Se modifica la normativa urbanística del artículo 4.2.2.2. quedando su redacción en los siguientes términos:

Artículo 1: Se entiende como residencial colectiva en bloque plurifamiliar la edificación destinada a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas plurifamiliares, caracterizados por una composición volumétrica de gran movimiento y un diseño inspirado en las arquitecturas populares mediterráneas definido por pasajes, “calles” peatonales interiores, azoteas, edificaciones aterrazadas o escalonadas, etc.

MANZANAS MO1, MO2, MO3 y MO4	
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
TIPOLOGÍA	COLECTIVA EN BLOQUE PLURIFAMILIAR
UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN	800 m2
OCUPACIÓN	50%
COEFICIENTE DEDIFICABILIDAD	Según Manzana
ALTURAS	B+1
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL COLECTIVA
USOS COMPATIBLES	COMERCIAL: Constituido por local comercial destinado a la compraventa de artículos de consumo en régimen detallista. Se admiten también en comercio mayorista como actividad no molesta, en local de superficie inferior a 100 m2 con la condición de proceder a la carga y descarga en el interior del mismo. OFICINAS: Constituido por locales destinados a actividades burocráticas o administrativas público-privadas. Incluye los despachos profesionales tales como, despachos de abogados, estudios de arquitectura, etc. CLÍNICAS SANITARIAS Y ESTÉTICAS: Incluye usos como dentistas, podólogos, centros de reconocimiento médico, fisioterapia, peluquerías, estética, etc. ACTIVIDADES DEPORTIVAS: Incluye usos como gimnasios, entrenamiento personal, escuelas de yoga, escuelas de kitesurf, salas de escalada, escuelas de danza, escuelas de artes marciales, etc. ACTIVIDADES EDUCATIVAS: incluye usos como escuelas de idiomas, Academias docentes, etc.
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DE UNA MISMA UNIDAD	$S \geq H$ (Altura Edificio) $S \geq 3$ mts.
SEPARACIONES	3 metros a fachada o calle 3 metros a linderos
APARCAMIENTOS	Un mínimo de 1 aparcamiento/ vivienda.
OBSERVACIONES	La edificabilidad dedicada los usos compatibles no podrá ser superior a la dedicada al uso residencial

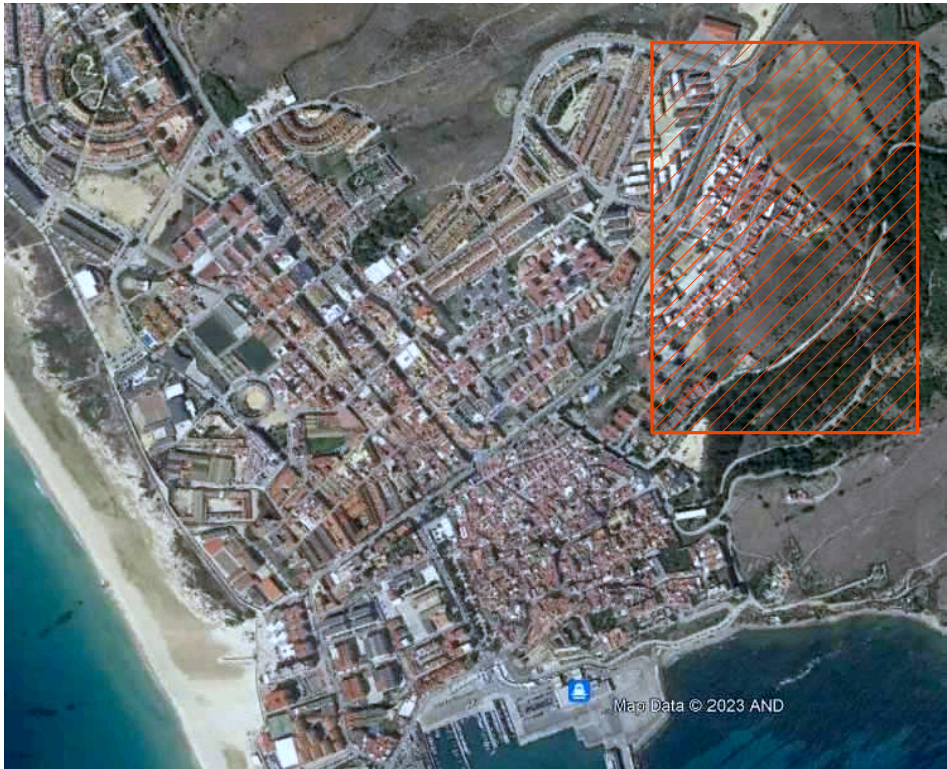
Málaga, a 30 de octubre de 2.023

EL ARQUITECTO

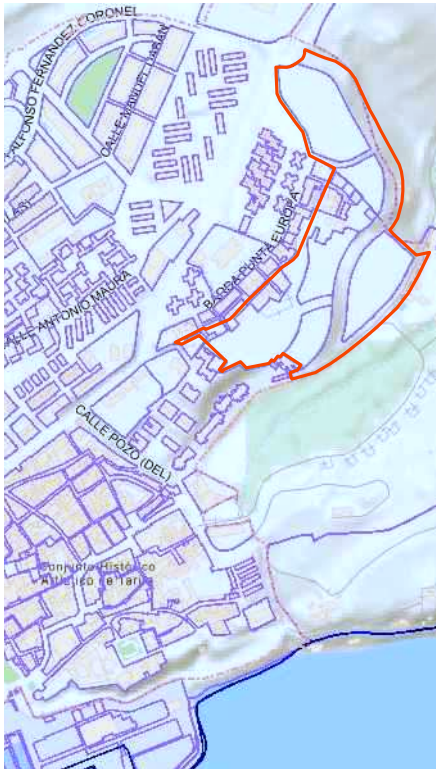


Fdo.: Alfonso Valencia Peral

3. PLANOS



SITUACIÓN EN GOOGLE EARTH. ESCALA: 1/4.000



SITUACIÓN EN CATASTRO. ESCALA: 1/4.000

PROYECTO		INNOVACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR S-4 "EL OLIVAR" DE TARIFA PARA AMPLIACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES EN LA ORDENANZA DEL RESIDENCIAL COLECTIVA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE (MO)	
PROMOTOR		VALDENCA HILLS S.L.	
PLANO		SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	
FECHA:	OCTUBRE-2023	Nº PROYECTO:	HOJA Nº:
DIBUJADO:	COMPROBADO:	1/4000	01
		NOMBRE DEL FICHERO:	
			



SITUACIÓN DE PARCELAS M01, M02, M03 Y M04 EN PLANO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-4 "EL OLIVAR" DE TARIFA (CÁDIZ). ESCALA: 1/2.000

PARCELAS M01, M02, M03 Y M04 EN LAS QUE SE PROPONE UNA AMPLIACIÓN DE USOS COMPATIBLES AL RESIDENCIAL COLECTIVA.

PROYECTO	INNOVACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR S-4 "EL OLIVAR" DE TARIFA PARA AMPLIACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES EN LA ORDENANZA DEL RESIDENCIAL COLECTIVA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE (MO)		
PROMOTOR	VALDENCA HILLS S.L.		
PLANO	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		
FECHA:	OCTUBRE-2023	ESCALA:	1/2000
DIBUJADO:	COMPROBADO:	Nº PROYECTO:	HOJA Nº:
		NOMBRE DEL FICHERO:	02
			