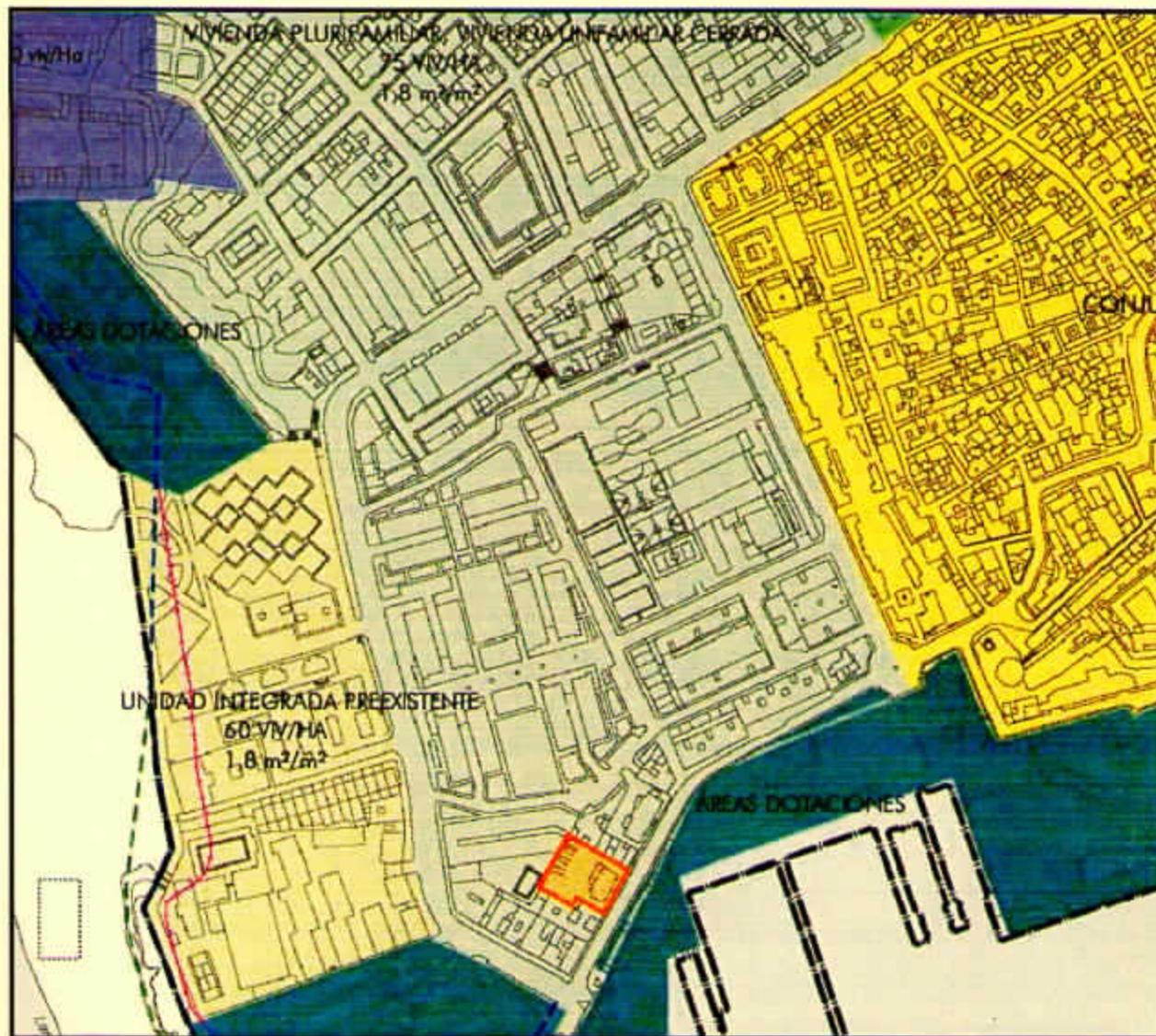


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U DE TARIFA SOBRE LA ORDENANZA PARTICULAR DEL SOLAR SITO EN CALLE ALCALDE JUAN NÚÑEZ Nº 8 DE TARIFA (CÁDIZ).



ALCORNICIA

aprobado

hacientemente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 ENC 2013. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

SOLICITANTE: URBANIZADORA LA GUINDALERA S.R.L.

TECNICO REDACTOR: D. OSCAR RIESTRA TINEO

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
SECRETARÍA
REGISTRO GENERAL

31 OCT. 2013

ENTRADA nº. 10986



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
 C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2ª DCHA
 ALGECIRAS (CÁDIZ)
 TLF/ FAX: 956 66 11 59
 Email: info@nuevarquitectura.es
 www.nuevarquitectura.es

INDICE GENERAL.

Documento I.- MEMORIA.

Documento II.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

Documento III.- PLANOS.

RESOLUCIÓN.-

aprobado
hectamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-
sión celebrada el día 28 ENE. 2014. (Artículo 128,5
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



RESOLUCIÓN:

aprobada

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 ENE. 2014 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



DOCUMENTO I. MEMORIA.

INDICE:

MEMORIA:

1. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1 Introducción.
- 1.2 Agentes intervinientes.
- 1.3 Objeto del encargo.
- 1.4 Ámbito territorial afectado.
- 1.5 Información Urbanística.
 - 1.5.1. Determinaciones del planeamiento vigente.
 - 1.5.2. Emplazamiento. Contexto urbano.
 - 1.5.3. Superficie.
 - 1.5.4. Estado actual de los terrenos.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 2.1. Objeto de la modificación.
- 2.2. Criterios básicos.
- 2.3. Modificación.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

- 3.1 Encuadre según planeamiento vigente.
- 3.2 Régimen aplicable para la innovación de la modificación del PGOU.
 - 3.2.1 Procedencia y Justificación de la Modificación.
 - 3.2.2 Normas de procedimiento. Marco jurídico de la modificación.
 - 3.2.3 Documentación.

4. ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS.

5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

RESOLUCIÓN.

aprobada

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **28** de **enero** de **2016** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



MEMORIA.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- Introducción.

El presente documento incorpora las determinaciones necesarias para modificar la Ordenanza Particular de un solar ubicado en la calle Alcalde Juan Núñez Nº 8 de Tarifa (Cádiz).

El solar en cuestión figura en el Plan General vigente como suelo urbano consolidado de titularidad privada.

En la actualidad el solar tiene acceso desde la Calle Alcalde Juan Núñez y posee una geometría compleja para su desarrollo urbanístico con muy poco frente a vial y mucho fondo.

Si bien el objeto de la modificación está plenamente justificado, su formulación debe garantizar el cumplimiento de las previsiones contenidas en el art. 36 de la ley 7/2002, que requiere para la nueva ordenación justificar las mejoras que suponga para el bienestar de la población, y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística. Tal como se expondrá en el apartado correspondiente, el presente Documento no prevé innovación alguna respecto de la ordenación estructural establecida en el PGOU.

El instrumento de planeamiento adecuado para formular la innovación del planeamiento general vigente es la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, regulada en el art. 36 de la ley 7/2002.

El presente caso puede ser considerado una actuación de escasa incidencia territorial dado lo limitado de su ámbito, correspondiendo a la ordenación pormenorizada del Plan General, garantizándose el mantenimiento del modelo urbano propuesto en el PGOU y el mantenimiento de los espacios libres y dotaciones previstos.

La Estructura General y Orgánica del Territorio que establece el Plan General, asume perfectamente el contenido del presente Documento.

AGUENCIA.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **28 ENE. 2014** (Artículo 128,3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



ARQUITECTO: OSCAR RIESTRA TINEO
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 69
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es

1.2.- Agentes Intervinientes.

Promotor:

El promotor del presente encargo es Urbanizadora la Guindalera S.R.L., CIF nº: B-20756714, representante legal D. Fernando García-Alcubilla Lázaro con DNI nº 16457051-E y dirección social en la Hacienda El Ternero Bodegas y Viñedos. Apartado de Correos: 128. C.P. 26200 Haro (La Rioja) y domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Amadeo Vives Nº 36, 2º Dcha de Algeciras (Cádiz).

Equipo Redactor:

El presente documento ha sido redactado por el arquitecto D. Oscar Riestra Tineo colegiado en el COAC con el número 510, NIF: 31862806-D y dirección a todos los efectos en Cl. Amadeo Vives Nº 36, 2º DCHA, 11204 Algeciras (Cádiz).

1.3.- Objeto del Encargo.

El encargo consiste en la redacción de la modificación puntual del PGOU sobre la Ordenanza Particular de solar sito en la Calle Alcalde Juan Núñez Nº 8 de Tarifa (Cádiz), del que ahora se cumplimenta el documento.

Se redacta esta modificación a iniciativa del propietario del solar.

1.4.- Ámbito territorial afectado.

El ámbito territorial afectado por la presente modificación es el siguiente:

Solar de 1.010,00 m² de suelo con forma poligonal irregular, cuyas medianeras están delimitada por:

- El frente por Calle Alcalde Juan Núñez.
- Al fondo con Edificio "Tarifa Playa".
- A la derecha por el número 9 de la Calle Alcalde Juan Núñez.
- A la izquierda por el número 7 de la Calle Alcalde Juan Núñez.

Ver todo ello en el Documento Nº 2.- Reportaje fotográfico y Plano Nº 2: Topográfico.

BUROCRACIA.-

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **28 ENE. 2010** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



ARQUITECTO: OSCAR RIESTRAS TINEO
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es

1.5.- Información Urbanística.

1.5.1. Determinaciones del planeamiento vigente.

El Plan General de Ordenación Urbana califica los terrenos objeto de la modificación como Suelo Urbano Consolidado Residencial con la **Ordenanza Particular de Vivienda Unifamiliar Cerrada**, que se desarrolla con las condiciones que se establecen en las Normas del PGOU y que a continuación se describe:

"2.3.2. Ordenanzas: Vivienda unifamiliar cerrada.-

2.3.2.1. Zona de aplicación.- La definida en los planos de ordenación detallada a escala 1:2.000.

2.3.2.2. Tipología.- La edificación estará formada por volúmenes típicos de de construcciones cerradas con parcelas catastrales irregulares, fondos y localización de patios variables, así como alto índice de ocupación de suelos, definiéndose las alineaciones a las calles a través de los parámetros verticales exteriores (fachadas). La superficie de contacto de parcela es de forma irregular y generalmente con tres medianeras.

2.3.2.3. Forma de actuación.- Directamente sobre cada parcela, según alineaciones, alturas y fondo de edificación señalados. La unidad tipo de actuación será la parcela catastral actual. Se permitirán, no obstante, agrupaciones de dos o más parcelas siempre que se mantenga el carácter tipológico antes señalado. Igualmente podrán efectuarse segregaciones, cuando la parcela catastral supere tres veces la mínima edificable.

2.3.2.4. Parcela mínima edificable.-

Superficie mínima: 50 m². Anchura mínima media: 5 m. Ancho mínimo de fachada: 4,5 m. Fondo mínimo: 10 m. Fondo máximo: 15 m.

2.3.2.5. Condiciones de uso.-

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

Uso fundamental.- Residencial en edificaciones agrupadas para alojamiento de vivienda colectiva, sujeto a los siguientes condicionantes en función de la altura máxima autorizada, el ancho de la fachada y la anchura media de la parcela.

Altura máxima Ancho fachada y/o anchura media Nº Máximo de alojamientos por parcela

2 plantas A=< 10,00	1
A> 10,00	2
3 plantas A=< 10,00	2
A> 10,00	4

Igualmente serán compatibles los señalados como tales en el Capítulo II de esta Normativa (Usos compatibles con el residencial en el mismo edificio o adosado).

2.3.2.6. Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Parcela mínima.- La definida en el apartado 2.3.2.4.

Ocupación máxima.- De edificación 80% siempre que se cumplan las "ordenanzas Higiénico Sanitarias" que constituyen el apartado 2.23. Correspondiente al capítulo Ordenanzas Generales de Edificación, comunes a todo suelo urbano.

Altura máxima de la edificación.-

Para calles de ancho <10 m. = 2 plantas ó 7 metros.

Para calle de ancho > 10 m. = 3 plantas ó 10 metros.

PRESENCIA:
Aprobado
por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 de Julio de 2011. Artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Alineaciones y retranqueos.- Las alineaciones serán las señaladas en los planos de ordenación a escala 1:2.000. Se podrán realizar retranqueos sólo en medianeras de acuerdo con las Ordenanzas Higiénico-Sanitarias, que constituyen el apartado 2.2.3 correspondiente al Capítulo Ordenanzas Generales de Edificación, comunes a todo suelo urbano.

Vuelos.- Se dividen o clasifican en cuerpos volados, balcones, comisas y aleros.

Cuerpos volados.- No se permiten en calles de anchura menor de 5 m. En calles de 5 a 8 m. el saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 0,5 m. En calles de 8 a 10 m. de ancho se podrá realizar de 0,75 m. Si el ancho de la calle es superior a 10 m. se permitirá un saliente de 1,00 m.

Balcones, comisas y aleros.- En calles de anchura igual o inferior a 5 m., el saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 1/10 del ancho de la calle. En calles de 5 a 8 m. será de 0,50 m. En calles de más de 8 m. el saliente permitido será de 1 m.

En ambos casos, cuerpos volados y balcones no se permitirán vuelos superiores al ancho de acera y la altura libre mínima sobre la acera o terreno será de 3,20 m. Asimismo, los salientes quedarán separados de la finca contigua una longitud igual o mayor al vuelo realizado y nunca inferior a 50 cms.

La longitud total de cuerpo saliente no será superior a los 2/3 del total de la longitud de la fachada."

1.5.2. Emplazamiento. Contexto urbano.

El solar objeto de la Modificación Puntual está situado en la Calle Alcalde Juan Núñez de Tarifa, en una manzana de forma trapezoidal frente al puerto de la ciudad. La titularidad de este suelo corresponde a Urbanizadora La Guindalera S.R.L. Actualmente el solar se encuentra sin edificar.

La ordenanza predominante tanto dentro de la manzana donde se encuentra ubicado el solar como en todas las manzanas colindantes es el de Vivienda Plurifamiliar Colectiva. Dentro de la propia manzana las tipologías se distribuyen: 41,90 % Vivienda Plurifamiliar Colectiva; 40,54 % Vivienda Unifamiliar Cerrada; 17,56 % Equipamiento

1.5.3. Superficie.

La superficie actual de los terrenos es de 1.010,00 m² tal y como se puede observar en el levantamiento topográfico (Plano Nº 2), siendo de forma poligonal irregular.

1.5.4. Estado actual de los terrenos.

El terreno se encuentra libre de edificaciones.

ALUDONCIA

aprobada
Actualmente en el Excmo Ayuntamiento de Tarifa en su sesión celebrada el día 28-ENE-2014 (Artículo 128.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



ARQUITECTO: OSCAR RIESTRA TINEO
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es

2. MEMORIA DESCRIPTIVA.

2.1. Objeto de la modificación.

Como se ha indicado, la presente Modificación puntual se redacta con la finalidad de CAMBIAR LA ORDENANZA PARTICULAR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CERRADA DEL SOLAR, el cual pasaría a VIVIENDA PLURIFAMILIAR O COLECTIVA, ello de acuerdo con la titularidad actual que corresponde a Urbanizadora La Guindalera S.R.L.

La innovación tiene carácter de "MODIFICACIÓN" puesto que no se encuentra incluida en alguno de los tres supuestos del artículo 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por el apartado 15 del artículo único de la Ley 2/2012 de 30 de enero.

2.2. Criterios básicos.

Para conseguir el objetivo descrito se ha tenido en cuenta el criterio de respetar el modelo de ciudad actual adoptado desde el planeamiento vigente, teniendo en cuenta que la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa redactado en Marzo de 2010 incluye el solar objeto de la modificación dentro de un área de reparto que corresponde indistintamente a Viviendas Plurifamiliares y Vivienda Unifamiliar Cerrada según el Plano de Zonas de Suelo Urbano, Uso Global, Edificabilidad y Densidad PA.TA-03.

2.3. Modificación.

Se propone la modificación que supone el Cambio de la ordenanza particular de Vivienda Unifamiliar Cerrada a Vivienda Plurifamiliar o Colectiva, ya que tanto en la propia manzana como en las manzanas más cercanas la tipología predominante es la de Vivienda Plurifamiliar o Colectiva.

SOLUCENCIA.

aprobado
deliberadamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-
sión celebrada el día 28 ENE. 2014 Artículo 128,5
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

3.1.- Encuadre según planeamiento vigente.

Tal como ya se ha expresado con anterioridad, el Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa asigna al solar la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Cerrada con una altura máxima de tres plantas.

3.2.- Régimen aplicable para la innovación de la modificación del PGOU.

3.2.1.- Procedencia y Justificación de la modificación.

El art. 36.2.a) 1ª, en relación con el art. 38.3 de la LOUA señala que, "La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que supongan para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley."

Hay que dejar claro que entre las determinaciones de las corporaciones locales se encuentra la de contribuir al desarrollo urbanístico, dentro de este punto la coordinación y el apoyo a las iniciativas privadas ocupan un lugar importante.

• **Modificación de la Ordenanza Particular:**

La Ordenanza Particular del solar que actualmente corresponde al de Vivienda Unifamiliar Cerrada, se identifica con una tipología edificatoria obsoleta dentro de los actuales PGOU, ya que sus parámetros son difícilmente aplicables con respecto a determinados solares de superficies amplias. Se corresponde más bien a tipologías edificatorias de casco urbano, solares de pequeñas superficies y más de los años 80 y 90. Por lo tanto, es difícilmente aplicable al solar y pretendemos modificar dicha ordenanza particular a la de Vivienda Plurifamiliar o Colectiva, más acorde con la superficie del solar y los parámetros tipológicos demandados en el siglo XXI, por lo que la evolución del mercado inmobiliario en los últimos años hace aconsejable el cambio de tipología edificatoria en solar.

Esta modificación no afectará en modo alguno a los parámetros de edificabilidad ya que los parámetros para la obtención de edificabilidad vienen determinados dentro de las ordenanzas de Vivienda Unifamiliar Cerrada y Vivienda Plurifamiliar o Colectiva por la ocupación y la altura siendo en ambos casos la de tres plantas de altura y una ocupación del 80%, pero si ayudará a una mayor libertad para el aprovechamiento del mismo en el desarrollo tipológico de los proyectos de edificación y consecuentemente en una mejor adaptación del producto inmobiliario a la demanda actual.

Esta modificación tampoco afecta en modo alguno al parámetro correspondiente al número de viviendas a ejecutar en el solar, ya que las ordenanzas no definen un número máximo de viviendas en ninguna de las normativas de aplicación y por lo tanto no se verá afectado este parámetro con el cambio de ordenanza particular de aplicación. Lo que si se obtiene es el desarrollo de un producto inmobiliario acorde con la demanda actual del mercado inmobiliario, ya que permitirá la unificación de locales en planta baja y

MEJORA
Iniciativa por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa es sesión celebrada el día 28 ENE. 2014. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

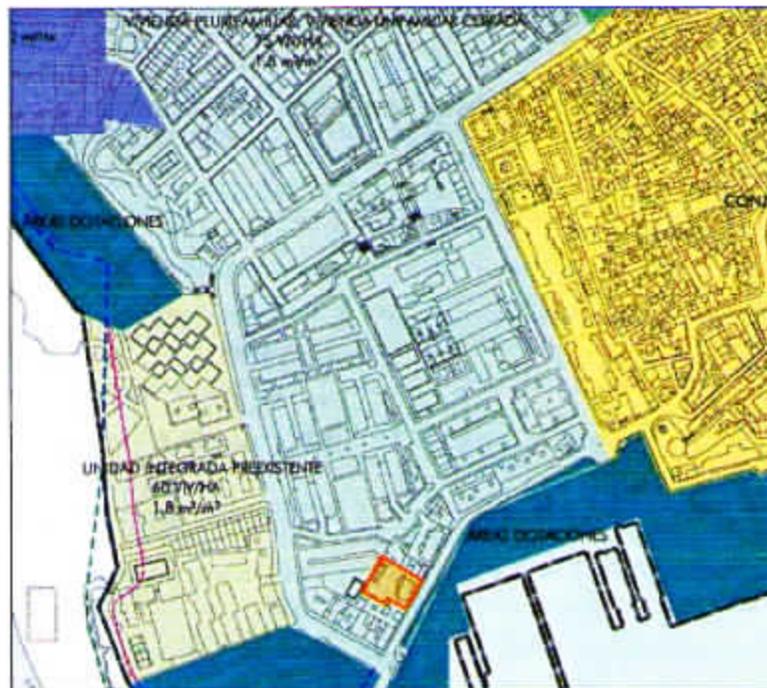


ARQUITECTO: OSCAR RIESTRA TINEO
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 69
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es

la supresión de núcleos de escaleras innecesarios.

El modelo de ciudad, no se verá afectado ya que la superficie de la actuación es insignificante con respecto al entorno por su poca fachada y dentro de la misma manzana ya conviven ambas tipologías, también cabe destacar que las manzanas adyacentes tanto en el frente portuario como en el frente marítimo pertenecen a la Ordenanza de Vivienda Plurifamiliar o Colectiva.

Indicar que el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Tarifa sitúa al solar dentro del área de reparto en el que se incluyen ambas tipologías indistintamente (Vivienda Plurifamiliar y Vivienda Unifamiliar Cerrada), hasta el punto que dentro de la misma manzana también conviven ambas tipologías edificatorias.



Manteniendo la actual tipología se haría inviable el desarrollo del solar, dando la imagen actual de un solar sin desarrollar en el frente de la ciudad al Puerto, lo que a la larga, resulta muy negativo para la imagen turística del municipio, máxime cuando el solar se ubica en una zona Imagen de la ciudad.

Tal y como se encuentra la coyuntura económica actual y el mercado inmobiliario, se hace necesario que se replantee cómo se viene desarrollando el mercado. Es importante conseguir productos competitivos dentro del mercado de la vivienda libre, que resulten asequibles a los potenciales compradores y por otra parte, no nos podemos olvidar que en un municipio como Tarifa, que tiene un grado máximo de turismo, la demanda de segunda residencia es muy elevada y desde el mercado inmobiliario se deben ofrecer productos adecuados que satisfagan esta demanda.

URGENCIA -
aprobado
Inclusivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 ENE. 2014 (Artículo 128,5 del Reglamento de Placamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



ARQUITECTO: OSCAR RIESTRA TINEO
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es

Por lo tanto, parece evidente la mejora que supone la modificación tanto para el actual titular del solar como para la población en general, sin que ello repercuta negativamente en el resto de los ciudadanos. Ya que la modificación de la tipología permitirá la consolidación del solar a corto plazo y además se pondrá en el mercado una oferta inmobiliaria más variada y de mayor calidad. Ayudando con ello a incrementar la actividad turística del municipio ya que se podrá poner en el mercado un producto adecuado a las necesidades y posibilidades de los usuarios de la oferta turística de Tarifa.

Es evidente el valor de la iniciativa privada en el desarrollo urbanístico de las ciudades y lógicamente debe resultar beneficiosa para aquellos que la lleven a cabo. En las circunstancias actuales no puede negarse la importancia del sector inmobiliario en el desarrollo económico de nuestra región, por lo que cualquier medida que implique un desarrollo urbanístico equilibrado, en el que se consigan productos inmobiliarios asequibles y de calidad debe ser bien recibida.

Con todo lo anteriormente expuesto puede considerarse justificada la necesidad de la Modificación.

MEJORA... **aprobado**
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 ENE. 2014 Artículo 128,5
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



3.2.2.- Normas de procedimiento. Marco jurídico de la modificación.

En consecuencia con lo prescrito en el art. 36.1 de la LOUA, cualquier innovación deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulado para su aprobación, publicidad y publicación y teniendo idénticos efectos. Así, se establecen las siguientes fases:

a).- Iniciación; Por iniciativa de titularidad privada.

b).- Aprobación Inicial (art. 31.2) por el Ayuntamiento, correspondiendo la aprobación al Pleno según lo dispuesto en el art. 22.2.c) de la LBRL.

c).- Información Pública (art. 31.2) y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas.

d).- Aprobación provisional.

e).- Aprobación definitiva.- La competencia para la aprobación definitiva reside en el Ayuntamiento, todo ello en conformidad con el art. 31.1.B) en relación con lo dispuesto en el art. 36.2.c) de la LOUA, correspondiendo al Pleno según lo prescrito en el art. 22.2.c) de la LBRL.

La consideración de la inexistencia de innovación de carácter estructural se define actualmente en la Instrucción de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Marzo de 2.003, la cual establece;

"A los efectos de aplicación de lo previsto en la Ley 7/2.002, del 17 de Diciembre, y especialmente a la delimitación de las correspondientes competencias en función de la identidad de las determinaciones de estos planes y, por tanto, con una influencia directa entre otros asuntos en las competencias para la aprobación de las Modificaciones del planeamiento general, se entienden que forman parte de la ordenación estructural las determinaciones del planeamiento general que tengan por objeto la regulación de los aspectos contemplados en el art. 10.1 de la Ley.

3.2.3.- Documentación.

En conformidad con lo dispuesto en el art. 36.2.c) de la LOUA los documentos serán los adecuados e idóneos para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

URGENCIA:
Iniciación por el Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 ENE. 2014 (Anexo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



4. ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS.

Como hemos indicado, la presente Modificación puntual se redacta con la finalidad de CAMBIAR LA ORDENANZA PARTICULAR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CERRADA, el cual pasaría a VIVIENDA PLURIFAMILIAR O COLECTIVA, ello de acuerdo con la titularidad actual que corresponde a Urbanizadora La Guindalera S.R.L.

NORMAS URBANÍSTICAS.

CONDICIONES GENERALES DEL AREA.

Las Normas Urbanísticas que resultarán de aplicación al suelo serían las correspondientes a Ordenanzas: **Vivienda Plurifamiliar o Colectiva.**

***2.3.1. Ordenanzas: Vivienda plurifamiliar o colectiva.-**

2.3.1.1. Zona de aplicación.- La definida en los planos de ordenación detallada a escala 1:2.000.

2.3.1.2. Tipología.- Edificación cerrada o edificación abierta, en bloque, con fondo no superior a 15 metros, sin patios interiores o bloques formados por volúmenes pareados con patios interiores (bloque en H), con ancho total de bloque que no exceda de 30 metros.

2.3.1.3. Forma de actuación.- En el caso de edificación cerrada directamente a través de licencia, con las condiciones señaladas en los planos. En el caso de edificación abierta, se actuará a través de Estudio de Detalle, caso de señalarse en estas Normas.

2.3.1.4. Condiciones de uso.-

Uso fundamental.- Residencial para alojamiento constituidos por varias viviendas con acceso y elementos comunes.

Usos Compatibles.- Residencial en edificaciones agrupadas, comercio, pequeña industria, talleres artesanales, pequeña hostelería, almacén y garaje-aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas, en garaje la totalidad en edificación cerrada y el 50% al menos, en el caso de edificación abierta.

2.3.1.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Parcela mínima: 150 m²

Ancho mínimo: 10 m.

Fondo mínimo: 10 m.

Fondo máximo: 15 metros para edificación cerrada.

Ocupación máxima: 80%

Altura máxima: para calles de anchura inferior a 8 m. = 2 plantas. Para calles de anchura superior a 8 m. = 3 plantas.

Alineaciones y retranqueos: Los fijados en los planos de ordenación detallado a escala 1:2.000

Vuelos.- Se dividen o clasifican en cuerpos volados cerrados y balcones, cornisas y aleros.

Cuerpos volados cerrados.- No se permiten en calles de anchura menor de 5 m. En calles de 5 a 8 m. el saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 0,5 m. En calles de 8 a 10 m. de ancho se podrá realizar de 0,75 m. Si el ancho de la calle es superior a 10 m. se permitirá un saliente de 1,00 m.

SELECCIÓN: *aprobado*
Incluido por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 ENE. 2014 (Artículo 128,5 del Reglamento de Placamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Balcones, cornisas y aleros.- En calles de anchura igual o inferior a 5 m., el saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 1/10 del ancho de la calle. En calles de 5 a 8 m. será de 0,50 m. En calles de más de 8 m. el saliente permitido será de 1 m.

En ambos casos, cuerpos volados y balcones no se permitirán vuelos superiores al ancho de acera y la altura libre mínima sobre la acera o terreno será de 3,20 m.

Asimismo, los salientes quedarán separados de la finca contigua una longitud igual o mayor al vuelo realizado y nunca inferior a 50 cms.

La longitud total de cuerpo saliente no será superior a los 2/3 del total de la longitud de la fachada.

Elementos salientes.- Son los elementos contruidos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de edificación. Se consideran como tales los zócalos, pilares, pérgolas, parasoles y otros elementos similares justificados por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares. El vuelo de los elementos salientes en Planta Baja y 1ª tendrán las siguientes limitaciones. No podrá exceder de la décima parte de la anchura de la acera, con un límite máximo de 30 centímetros si ocupan o afectan a menos de la quinta parte del ancho de fachadas. Si ocupa más del quinto de la fachada, sólo podrá sobresalir 15 cms."

5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Al tratarse de una actuación asistemática no es preciso establecer el sistema de actuación aplicable.

El Estudio Económico Financiero del Plan General no sufre variación alguna.

Algeciras, a 29 de Julio de 2.013.

EL ARQUITECTO



Fdo.: Oscar Riestra Tineo

MEMORIAL
Incorporado por el Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28-ENE-2014 (Artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



ARQUITECTO: OSCAR RIESTRA TINEO
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es

AGENDA:

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **28 ENE. 2014** Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento (Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



DOCUMENTO II. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

FOTOGRAFÍA Nº 1:



FOTOGRAFÍA Nº 2:



AGENCIA:
licitamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-
sión celebrada el día 28-ENE-2014. (Artículo 128.5
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



NUEVA ARQUITECTURA
DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
COAC. Nº 55-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF/ FAX: 956 66 11 69
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es

FOTOGRAFÍA Nº 3:



FOTOGRAFÍA Nº 4:



INCORPORACIÓN
aprobado
licitamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 ENE 2014. (Artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF/ FAX: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es

FOTOGRAFÍA Nº 5:



FOTOGRAFÍA Nº 6:



INFORMACIÓN
solicitado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 ENE. 2014. (Artículo 128.5 del Reglamento de Placamiento de Vehículos).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



NUEVA ARQUITECTURA
DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ALCAZAR Nº 9C-01Z

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2ª DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF/ FAX: 956 66 11 69
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es

FOTOGRAFÍA Nº 7:



FOTOGRAFÍA Nº 8:



aprobado
Ayuntamiento de Tarifa en se-
28 ENE. 2014. (Artículo 128,5
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF/ FAX: 956 66 11 69
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es

FOTOGRAFÍA Nº 9:



INSIDUENCIA.-

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **28 ENE. 2014** Artículo **128,3** del Reglamento de Placamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Se ha aprobado
en sesión celebrada el día 28 ENE. 2014
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico),
Artículo 128,5
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



DOCUMENTO III. PLANOS.