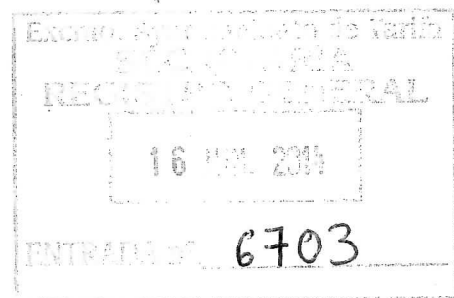


DILIGENCIA para hacer constar que con esta fecha se ha procedido a inscribir la «Modificación Puntual del PGOU de Tarifa relativa a la Ordenanzas Viviendas Plurifamiliar o Colectiva», en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, con N°. 5998. Aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30 de enero de 2007.

Cádiz a 26 de febrero de 2014
El Encargado del Registro



José Luis Obregón Sánchez



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA
Documento INSCRITO Y DEPOSITADO
en el Registro de instrumentos de
Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y
de Bienes y Espacios catalogados con el
número 30, en fecha 25/06 2014

LA SECRETARIA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TARIFA :

NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 2.3.1. "ORDENANZAS VIVIENDA PLURIFAMILIAR O COLECTIVA" (CUMPLIMENTACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 30.01.2007).

OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL DE OBRAS

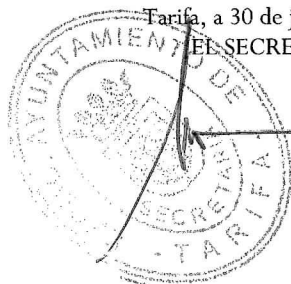
ARQUITECTO: ANTONIO SÁEZ VALLS

FECHA: JULIO 2013

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23.07.2013, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 30.01.2007 (punto 9).

Tarifa, a 30 de julio de 2013.

EL SECRETARIO,



1. OBJETO Y FINALIDAD DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA.

A. Consideraciones previas. La ordenación del suelo urbano consolidado.

En el suelo consolidado la responsabilidad de todo Plan General como instrumento de ordenación supone descender a un nivel exhaustivo de concreción sobre los aspectos que configuran la ciudad. Así, debe definir con rigurosidad tanto el sistema de espacios públicos urbanos (espacios libres y parques urbanos, red viaria, sistema de aparcamientos) como el sistema espacios edificables (usos pormenorizados del suelo, caracterización tipológica, sistema de dotacional público y privado), y aportar soluciones adecuadas sobre todas las circunstancias técnicas relativas a los elementos de las infraestructuras urbanas básicas.

La ordenación urbanística del suelo urbano consolidado suele concretarse mediante una determinación precisa del espacio público y un repertorio zonal motivado por las distintas características morfológicas de los diversos tejidos urbanos que forman parte de esta clase de suelo. Recordemos que cada zona se caracteriza por unas específicas regulaciones normativas de la edificación y los usos, y que en el suelo urbano a lo largo de la historia la edificación se ha configurado de diversas maneras, las cuales, con el lógico criterio de mantener su carácter, han de ser recogidas en la normativa del plan.

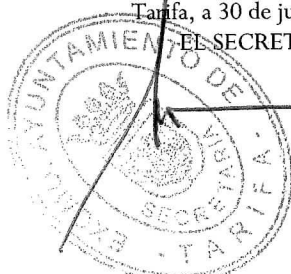
Así, todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del epígrafe anterior en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- a. Uso pormenorizado del suelo o de la edificación.
- b. Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
- c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23.07.2013, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 30.01.2007 (punto 9).

Tarifa, a 30 de julio de 2013.

EL SECRETARIO,



B. Objeto y finalidad de la Innovación del PGOU de Tarifa.

El objeto de la presente Innovación del Plan General de Tarifa es modificar las condiciones particulares de la zona de ordenanza "Vivienda Plurifamiliar o Colectiva" con la finalidad de ajustarlas a la casuística diferenciada que existe en la ciudad consolidada, donde pueden distinguirse dos subzonas con una caracterización tipomorfológica específica y singular:

1. Sistema de manzanas de anchura superior a 30 metros, generalmente parceladas, donde la edificación se dispone alineada a vial y se estructura internamente a través de patios individualizados por parcela cuya funcionalidad consiste en aportar iluminación y ventilación a las piezas interiores que resulten de la distribución de las diferentes unidades residenciales. La superficie de estos patios suele oscilar en el entorno del 20% de la superficie total de la parcela. La tipología dominante es el bloque vertical sobre parcela entendiendo por tal la edificación que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de las viviendas en plantas sucesivas.
2. Sistema de manzanas de anchura igual o inferior a 30 metros, dimensiones ajustadas para el desarrollo de tipologías de vivienda plurifamiliar en bloque lineal. En este caso nos encontramos, a su vez, con dos situaciones que inciden sustancialmente en una regulación matizada y diferenciada de los parámetros edificatorios de esta opción tipológica. Así, para dimensiones iguales o inferiores a 20 metros se revela innecesaria la presencia del patio de luces y ventilación para resolver un programa habitacional racional y coherente que de cumplimiento a las condiciones de habitabilidad. Sin embargo, cuando la anchura de la manzana supera los 20 metros, la disposición edificatoria dominante es la de volúmenes pareados con patios interiores cuya superficie, al igual que el supuesto del apartado anterior, suele oscilar en torno al 20 % de la superficie de la parcela. Esta tipología se conoce habitualmente como "Bloque en H".

La presente modificación, por tanto, se centra, con carácter exclusivo, en una nueva redacción del artículo 2.3.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Tarifa- donde se establecen las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza "Vivienda Plurifamiliar o Colectiva"- que recoja la casuística tipológica expuesta en los epígrafes anteriores incidiendo, especialmente, en la adopción de un índice de ocupación máxima sobre rasante diferenciado en función de las dimensiones de la manzana sobre la que se asienta la edificación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23.07.2013, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 30.01.2007 (punto 9).

Tarifa, a 30 de julio de 2013.

EL SECRETARIO,



2. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 2.3.1. "ORDENANZAS VIVIENDA PLURIFAMILIAR O COLECTIVA".

2.3.1. Ordenanzas vivienda plurifamiliar o colectiva.

2.3.1.1. Zona de aplicación.

Queda definida en los planos de ordenación detallada a escala 1:2.000.

2.3.1.2. Tipología de la edificación.

En esta zona de ordenanza se distinguen dos opciones tipológicas:

- a. El "bloque vertical en parcela, manzana compacta", es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional configurada a base de manzanas de dimensión superior a 30 metros. En ellas la edificación se dispone alineada a fachada, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento.
- b. El bloque lineal. Esta tipología se desarrolla sobre manzanas que presentan una dimensión dominante que le confiere la linealidad que la caracteriza morfológicamente y una anchura no superior a 30 metros. La edificación se dispone lineada a vial o espacio libre público y presenta elevados índices de ocupación, llegando a ocupar por edificación la totalidad de la manzana cuando ésta presenta una anchura igual o inferior a 20 metros. Para anchuras superiores a 20 metros la edificación se dispondrá, preferentemente, en volúmenes pareados con patios interiores (bloques en H).

2.3.1.3. Forma de Actuación.

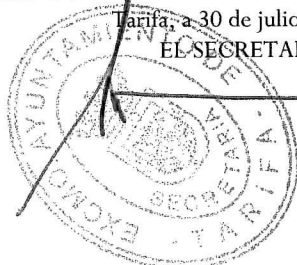
En el caso de edificación cerrada directamente a través de licencias, con las condiciones señaladas en los planos. En el caso de edificación abierta, se actuará a través de Estudio de Detalle, caso de señalarse en estas Normas.

2.3.1.4. Condiciones de uso.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23.07.2013, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 30.01.2007 (punto 9).

Tarifa, a 30 de julio de 2013.

EL SECRETARIO,



Uso fundamental: Residencial para alojamientos 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.

- Condiciones de parcelación.

Parcela mínima: 150 m².

Ancho mínimo: 10 metros.

Fondo mínimo: 10 metros.

- Condiciones de posición.

La edificación se alinearán a vial con carácter general, a excepción de los retranqueos fijados en los planos de ordenación detallada a escala 1:2.000.

- Condiciones de ocupación.

1. En manzanas de anchura superior a 20 metros la ocupación máxima sobre rasante se fija en el 80 % de la superficie de la parcela.

2. En manzanas de anchura igual o inferior a 20 metros la ocupación máxima será del 100%, siempre y cuando el aumento de la ocupación propuesta no suponga aumento de la edificabilidad, ni de intensidad ó número de viviendas existentes con respecto al Plan General vigente.

- Altura máxima.

1. Para calles de anchura inferior a 8 metros. 2 plantas.

2. Para calles de anchura superior a 8 metros. 3 plantas.

- Alineaciones y retranqueos.

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

- Vuelos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23.07.2013, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 30.01.2007 (punto 9).

Tarifa, a 30 de julio de 2013.

EL SECRETARIO,



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

1. Cuerpos volados cerrados: No se permiten en calles de anchura menor de 5 metros. En calles de 5 a 8 metros el saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 0,5 metros. En calles de 8 a 10 metros de ancho se podrá realizar de 0,75 metros. Si el ancho de la calle es superior a 10 metros, se permitirá un saliente de 1,00 metro.
2. Balcones, cornisas y aleros: En calles de anchura igual o inferior a 5 metros, el saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 0,50 metros. En calles de más de 8 metros, el saliente permitido será de 1 metro.

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

La longitud total del cuerpo saliente no será superior a los 2/3 del total de la longitud de 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 primera 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 ocupan más del quinto de la fachada, sólo podrán sobresalir 15 centímetros.

Tarifa, Julio de 2013

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



Edo. Antonio Sáez Valls.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23.07.2013, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 30.01.2007 (punto 9).

Tarifa, 30 de julio de 2013.

EL SECRETARIO,

