

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA: DEFINICIÓN DE SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE Y ORDENANZAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO DE ALBACERRADO.  
TARIFA

FEBRERO DE 2019

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
24/07/2019  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.-Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 20/05/2019.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	[REDACTED]
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/1558 - Fecha Registro: 11/02/2019 12:54:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## INDICE

<b>A. MEMORIA DE INFORMACIÓN</b>	<b>iERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.</b>
A.1. Objetivo del documento	4
A.2. Promotor de la modificación	4
A.3. Antecedentes	4
A.4. Información urbanística	6
A.4.1. Ámbito de la innovación	6
A.4.2. Determinaciones del planeamiento vigente	7
<b>B. MEMORIA DESCRIPTIVA</b>	<b>iERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.</b>
B.1. Objeto de la modificación	10
B.2. Descripción de la modificación	10
<b>C. MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	<b>12</b>
C.1. Justificación de la modificación	13
C.2. Marco jurídico de la modificación	14
C.2.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía	14
C.2.2. Legislación aplicable con carácter supletorio	17
C.2.3. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa	18
C.2.4. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental	18
<b>D. NORMAS URBANÍSTICAS</b>	<b>19</b>

SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.-Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 20/05/2019.

24/07/2019

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## A. MEMORIA DE INFORMACIÓN

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS: DEFINICION DE SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE Y ORDENANZAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL SUELO URBANO DE ALBACERRADO.

**Memoria**. Tarifa (Cádiz)

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	24/07/2019	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.
--------------	----------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

La presente innovación persigue dos objetivos: por un lado precisar la definición de superficie total edificable, establecida en la norma 1.6.30 de la Normativa Urbanística del Plan General vigente en el municipio de Tarifa, y por otro lado introducir pequeñas alteraciones a las ordenanzas de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, en relación con la ubicación de la dotación de aparcamientos en las parcelas P5 y P6, con el retranqueo fijado para la, denominada en el Estudio de Detalle de la citada unidad de ejecución, planta ático, y con la definición de planta bajo rasante.

## A.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación se redacta por D. Andrés Campos-Guereta Gómez, arquitecto colegiado num. 774 por el C.O.A. de Cádiz por encargo de **Iceberg Albacerrado Sociedad Cooperativa Andaluza**, con CIF.- F-90359746 con domicilio en calle Austria 1, vivienda 132, C.P. 41012, Sevilla.

## A.3. ANTECEDENTES

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

El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

La Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, fue aprobado definitivamente, a excepción de determinadas clasificaciones de suelo y de determinadas modificaciones y deficiencia señaladas en la parte dispositiva de a Resolución, por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en reunión celebrada el 17 de mayo de 1989.

En cumplimiento del acuerdo citado en el párrafo anterior, se redacta el Texto Refundido y Modificaciones de la Revisión – Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa (Cádiz), que fue aprobado definitivamente a excepción de las deficiencias y modificaciones señaladas en la Resolución, por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 27 de julio de 1990.

4

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS: DEFINICIÓN DE SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE Y ORDENANZAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL SUELO URBANO DE ALBACERRADO.

**Memoria**. Tarifa (Cádiz)

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.
		24/07/2019

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



En cumplimiento del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 27 de julio de 1990, se redacta el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, que fue aceptado por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 18 de octubre de 1995 y cuya Normativa Urbanística fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 107 de 11 de mayo de 2002.

Finalmente, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 23 de marzo de 2010, acordó la aprobación de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en el Suelo Urbano de Albacerrado.

La Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en el Suelo Urbano de Albacerrado, fue aprobada por Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009.

Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado.

Con fecha 22 de septiembre de 2010 se publica en el BOJA la resolución de 6 de septiembre de 2010, de la delegación provincial de Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Sección de Urbanismo de la comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 22 de diciembre de 2009, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de tarifa en el suelo Urbano de Albacerrado y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

En dicha resolución y de conformidad con el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 12 de noviembre de 2009, el Ayuntamiento de Tarifa deberá subsanar y/o incorporar al documento de Estudio de Detalle para el desarrollo de la Unidad los datos que contengan las ordenanzas de la edificación y la descripción y justificación de las infraestructuras de la Unidad, así como su conexión con otras existentes previstas.

Este Estudio de Detalle deberá respetar la ordenación propuesta por la Modificación y ajustarse a las competencias establecidas en el art. de la LOUA, debiendo contener al mismo tiempo los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas y ser informado por al consejería de Vivienda y Ordenación del territorio, de conformidad con lo establecido por el art. 18.3.c) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

Según el art. 15 de la LOUA, los Estudio de Detalle se ajustarán a lo siguiente:

1.- Los Estudios de detalle, tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán:

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- a) Establecer, el desarrollo de los objetivos definidos por os Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en el punto anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2.- Los Estudios de detalle, en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.
- e)

Por lo anterior descrito, se presentó para su aprobación el Estudio de Detalle y así subsanar las deficiencias observadas en el expediente correspondiente a la Modificación Puntual del PGOU de tarifa en el Suelo Urbano de Albacerrado, que fue aprobado por El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15 de mayo de 2012.

Este documento fue objeto de un informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento y Vivienda, en el que se requería la subsanación de determinadas deficiencias indicadas en el mismo, para cuyo cumplimiento se redactó "Documento complementario al Anejo al Estudio de Detalle del suelo urbano de Albacerrado" y, posteriormente, a requerimiento de un informe de la Jefatura del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, "Texto Refundido del Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado", documento este último que fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2012.

## A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### A.4.1. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

La presente innovación, en cuanto que precisa la definición de superficie total edificable, afecta a todo el suelo urbano del término municipal de Tarifa, salvo a aquellas zonas de suelo urbano, resultado del desarrollo de unidades de ejecución cuyo planeamiento de desarrollo estableciese una definición de superficie total edificable específica para su ámbito de aplicación.

6

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS: DEFINICION DE SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE Y ORDENANZAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL SUELO URBANO DE ALBACERRADO.

**Memoria.** Tarifa (Cádiz)

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.	24/07/2019
--------------	----------------------	---	------------

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001**

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



En cuanto a las alteraciones introducidas a las ordenanzas de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, el ámbito de la innovación se limita a la citada Unidad de Ejecución.

#### A.4.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

##### A.4.2.1. Superficie total edificable

La definición de superficie total edificable está recogida en la norma 1.6.30 del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa que, además, establece los criterios para el cómputo de la edificabilidad. La citada norma establece:

“1.6.30 Superficie total edificable.-

Es la resultante de la suma de las superficies edificables en todas las plantas, por encima de la rasante de la acera o, en su defecto del terreno en contacto con la edificación contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad. No computarán los soportales, pasajes o plantas bajas diáfanos, libres al acceso público y sin cerramientos.”

##### A.4.2.2. Ordenanzas de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado

###### a. Ático

La definición de ático, para la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, viene recogida en el apartado “Generalidades” de las “Ordenanzas Particulares” (apartado 8 de la memoria), de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en el Suelo Urbano de Albacerrado, así como en el apartado “2.13. Generalidades” del punto “2. Ordenanzas de edificación a aplicar en cada una de las parcelas edificables”, del Texto Refundido del Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado. En ambos documentos la definición es idéntica, y es la que se recoge a continuación:

“Se entiende por ático la edificación que se separa hacia el interior 3,00 metros desde la alineación de la parcela.”

###### b. Bajo rasante

La definición de bajo rasante, para la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, viene recogida en el apartado “Generalidades” de las “Ordenanzas

7

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS: DEFINICIÓN DE SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE Y ORDENANZAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO DE ALBACERRADO.

**Memoria.** Tarifa (Cádiz)

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.
	24/07/2019
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Particulares” (apartado 8 de la memoria), de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en el Suelo Urbano de Albacerrado, así como en el apartado “2.13. Generalidades” del punto “2. Ordenanzas de edificación a aplicar en cada una de las parcelas edificables”, del Refundido del Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado. En ambos documentos la definición es idéntica, y es la que se recoge a continuación:


“Construcción que existe por debajo del terreno natural. Sólo se permite el uso en la construcción resultante como garaje aparcamiento de vehículos y de las instalaciones accesorias del edificio. La rasante en cualquier punto vendrá definida en el Proyecto de Urbanización con la definición del sistema viario”

c. Condiciones de situación del garaje – aparcamiento en las parcelas P5 y P6

Las condiciones de situación del garaje – aparcamiento en las parcelas P5 y P6 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, vienen recogidas en la regulación de la “Tipología de la Edificación” en los apartados “2.6. Parcela P5” y “2.7. Parcela P6”, respectivamente, del punto “2. Ordenanzas de edificación a aplicar en cada una de las parcelas edificables”, del Refundido del Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado. En ambos apartados la redacción es idéntica:

“Tipología de la Edificación: Edificación conformada por viviendas unifamiliares en hilera, con garaje – aparcamiento a nivel de calle de tráfico. Su trama básica estará conformada por la subdivisión de la longitud mayor de la parcela en crujías que permitan el diseño de la unidad residencial”

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.
		24/07/2019


	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





B. MEMORIA DESCRIPTIVA

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	24/07/2019	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.
--------------	----------------------	------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## B.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Con el fin de alcanzar los objetivos descritos en el apartado A.1 de la Memoria Informativa de este documento, son objeto de la presente innovación las siguientes determinaciones:

- La norma “1.6.30 Superficie total edificable” de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.
- La definición de “Ático” recogida en el apartado “Generalidades” de las “Ordenanzas Particulares” (apartado 8 de la memoria), de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en el Suelo Urbano de Albacerrado, así como en el apartado “2.13. Generalidades” del punto “2. Ordenanzas de edificación a aplicar en cada una de las parcelas edificables”, del Refundido del Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado.
- La definición de “Bajo rasante” recogida en el apartado “Generalidades” de las “Ordenanzas Particulares” (apartado 8 de la memoria), de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en el Suelo Urbano de Albacerrado, así como en el apartado “2.13. Generalidades” del punto “2. Ordenanzas de edificación a aplicar en cada una de las parcelas edificables”, del Refundido del Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado.
- Las condiciones de situación del garaje – aparcamiento en las parcelas P5 y P6 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, establecidas en la regulación de la “Tipología de la Edificación” en los apartados “2.6. Parcela P5” y “2.7. Parcela P6”, respectivamente, del punto “2. Ordenanzas de edificación a aplicar en cada una de las parcelas edificables”, del Refundido del Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado.

## B.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En primer lugar, la presente innovación pretende, en el marco de lo establecido en la norma “1.6.30 Superficie total edificable”, precisar de forma más exhaustiva el cómputo de la edificabilidad de las edificaciones a los efectos de cumplir los parámetros de aprovechamiento urbanístico, teniendo en cuenta los distintos criterios que se han podido ir aplicando a lo largo de la vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, con la pretensión de no establecer determinaciones que provoquen dejar fuera de ordenación las edificaciones construidas en estos años ajustadas a las licencias urbanísticas otorgadas. Para ello se modifica la redacción de la citada norma, con el contenido que se recoge en la Normativa Urbanística de la presente innovación.

10

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS: DEFINICIÓN DE SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE Y ORDENANZAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO DE ALBACERRADO.

**Memoria.** Tarifa (Cádiz)

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.
	24/07/2019
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



En segundo lugar, en relación con la definición de Ático en el ámbito de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, lo que realmente pretende la innovación no es en sí modificar su definición, sino establecer una excepción para los núcleos de comunicación de los edificios, a la necesidad de retranquearse 3,00 de la alineación de la parcela.

Sí en cambio se pretende modificar ampliamente la definición de bajo rasante en el ámbito de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado que, dada su topografía, se ha mostrado altamente insuficiente.

Por último, la presente innovación modifica las condiciones de situación de los garajes – aparcamiento en las parcelas P5 y P6, posibilitando que se ubiquen en plantas bajo rasante, además de mantener la posibilidad de ubicarlas a nivel de viario, tal y como está establecido en la actualidad.

La redacción que se propone para todas estas determinaciones, está recogida en la Normas Urbanísticas de la presente innovación.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	24/07/2019	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.
--------------	----------------------	------------	---

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS: DEFINICIÓN DE SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE Y ORDENANZAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO DE ALBACERRADO.

**Memoria**. Tarifa (Cádiz)

11

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original




C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS: DEFINICION DE SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE Y ORDENANZAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL SUELO URBANO DE ALBACERRADO.

**Memoria.** Tarifa (Cádiz)

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	24/07/2019	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.
--------------	----------------------	------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La ejecución de la edificación en el ámbito de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, con una topografía muy accidentada y una ordenación que ha dado lugar a parcelas completamente rodeadas de viarios o espacios libres públicos que importantes desniveles que llegan a alcanzar en muchos casos, más de cuatro metros, en muy poco desarrollo, con anchos relativamente escasos y con asignación de edificabilidad, en muchos casos no coherentes con la determinación de conformar manzanas cerradas y con las alturas asignadas, han puesto de manifiesto la necesidad de ajustar ciertas determinaciones de carácter general para todo el ámbito de la unidad de ejecución y determinadas exigencias de situación de usos para dos parcelas en concreto la P5 y la P6. Además de todo ello, se vuelve a poner de manifiesto una vez más, en cuanto a lo referido respecto a la edificabilidad, la necesidad de ajustar las determinaciones que el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, establece para el cómputo de la superficie total edificada, que ha dado lugar en sus años de vigencia a la aplicación de diversos criterios que no se ajustaban estrictamente a lo determinado (talas como computar al 50% los espacios cubiertos no cerrados por sus cuatro lados) y a una cierta inseguridad jurídica de determinados conceptos, como el de "voladizo", cuya definición no recoge la normativa del plan, y cuya superficie habría que incluirla en la superficie edificada de cada planta, no quedando claro si se refiere a voladizos que queden incluidos en los límites exteriores de los cerramientos o si se refiere a la totalidad de los voladizos. Es por ello que, si bien lo que se pretende con esta innovación es ajustar las ordenanzas de edificación de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, a su realidad topográfica, no podíamos dejar pasar la oportunidad de resolver una problemática que, puesta de manifiesto también en la ejecución de la edificación de la citada unidad de ejecución, afecta a todo el municipio.

Entrando en detalle en cada una de las determinaciones de la presente innovación, en primer lugar, la topografía de la unidad junto a la definición de planta bajo rasante establecida por su normativa da lugar a plantas que no cumplen la condición bajo rasante y que, por consiguiente, computan completamente a los efectos de la edificabilidad máxima de la parcela, pero cuyo aprovechamiento completo para el uso residencial es inviable, pues quedan en un amplio porcentaje de su perímetro por debajo de la rasante del viario que circundan las parcelas. Con las diferencias de rasante en los perímetros de las parcelas delimitadas, las definiciones clásicas de sótano como planta completamente enterrada o completamente por debajo de la rasante del viario, no sólo se han mostrado insuficientes, sino que han impedido destinar parte importante de los aprovechamientos asignados a cada parcela, al uso previsto por el planeamiento, al darse situaciones que impiden el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

Otro problema que se ha puesto de manifiesto es el del acceso a las plantas áticos. La configuración de las parcelas, completamente rodeadas por viario en gran parte, hace que el ancho destinado a la planta ático se reduzca en 6,00 metros, lo que,

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.
	24/07/2019
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



sumado al ancho de gran parte de dichas parcelas, obliga a acceder a las edificaciones en ático desde el espacio libre de edificación (el retranqueo de 3,00 metros), para no restar dimensión a los espacios interiores ya que los harían perder la funcionalidad en razón del uso al que están destinados, lo que, además, dificulta la ubicación de los núcleos de comunicación (escaleras y ascensores).

Por último, las condiciones de ubicación del garaje – aparcamiento en las parcelas P5 y P6, unidas a la determinación final que exime del cómputo de edificabilidad sólo a los garajes – aparcamientos que se encuentren en una planta bajo rasante de acuerdo con lo establecido en el Plan General vigente, supone una reducción de la edificabilidad que pueden destinar al uso residencial, no acorde con la necesaria para conformar viviendas del tipo unifamiliar en hilera, tipología prevista por el planeamiento para dichas parcelas. En este sentido la posibilidad de incluir los garajes – aparcamientos en la planta sótano o semisótano, no afecta a la dotación de aparcamientos, y facilita la implantación de la tipología de viviendas prevista por el planeamiento para dichas parcelas.

## 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, además de precisar los criterios para el cómputo de la edificabilidad de las edificaciones, sólo afectan a las condiciones para la ordenación de las parcelas contenidas en algunas de las zonas de ordenanza definidas para el 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

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.
	24/07/2019
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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)

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.

Tal como se ha descrito en el apartado B.2 de la Memoria descriptiva de esta innovación, ésta únicamente afecta a las ordenanzas de edificación, que según el artículo 10.2.A).a) de la LOUA forman parte de las determinaciones de ordenación pormenorizada. 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 de la presente memoria, 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

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.
	24/07/2019
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este apartado vamos a justificar el cumplimiento de cada una de esas reglas.

a. Regla 1ª

La presente innovación, en relación con lo dispuesto en la letra f) del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se funda en el mejor cumplimiento del fin de la actividad urbanística dirigido a garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entres quienes intervienen en la actividad transformadora y edificatoria del suelo, además de facilitar que se destine, efectivamente, en su totalidad, al uso previsto por la planificación urbanística, toda vez que trata de resolver todas las limitaciones que lo han impedido, de forma parcial, efectivamente, tal y como se ha expuesto en el apartado C.1 de esta memoria justificativa.

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

b. Regla 2ª

La presente innovación no aumenta el aprovechamiento lucrativo de terreno alguno, ni desafecta ningún suelo de su destino público, ni suprime determinaciones que vinculen el suelo al uso de viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública, por lo que no es de aplicación esta regla.

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 procede ya que el objeto de la presente modificación no es el cambio de uso de ningún terreno.

f. Regla 6ª

No procede ya que, tal y como se recogió en la justificación del cumplimiento de la Regla 2ª de ordenación, la presente innovación no requiere la implementación de medidas que mantengan la proporcionalidad y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento lucrativo.

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

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.
	24/07/2019
	Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





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 incluye) 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 al 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 no se desarrolla sobre un área de suelo urbano de ámbito concreto y reducido, no será necesario arbitrar medios de difusión complementarios a la información pública.

### 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:

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.
	24/07/2019
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- 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 es una innovación de Planeamiento General que no afecta a determinaciones de la ordenación estructural, por lo que no se encuentra en ninguno de los supuesto de los instrumentos de planeamiento que, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Por otro lado aun tratándose de una modificación de planeamiento general que afecta a determinaciones de ordenación pormenorizada, no afecta a determinaciones de uso, ni al suelo no urbanizable, ni a elementos o espacios que requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, por lo que tampoco se encuentra sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del citado artículo.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	24/07/2019	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.
--------------	----------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## D. NORMAS URBANÍSTICAS

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS: DEFINICION DE SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE Y ORDENANZAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL SUELO URBANO DE ALBACERRADO.

**Memoria.** Tarifa (Cádiz)

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	24/07/2019	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.
--------------	----------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### Artículo primero. Modificación de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa.

**Uno.-** Se modifica la Norma “1.6.30 Superficie total edificable” de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, que queda con el siguiente contenido:

“1.6.30 Superficie total edificable.-

La superficie total edificable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, salvo la de las plantas bajo rasante cuando no se determine lo contrario en las condiciones particulares de cada zona.

A los efectos de la determinación de la superficie total edificable, se entiende por superficie edificada de una planta, la comprendida entre los límites exteriores de las fachadas de cada una de las plantas de la edificación, incluidos los cuerpos volados que estén cubiertos y cerrados. En este sentido, por tanto, queda excluido del cómputo de la superficie edificada por planta lo siguiente:

1. Los soportales, definidos como retranqueos de la planta baja de acceso público, las plantas bajas porticadas, porches y los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores de la manzana o parcela.
2. Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos.
3. Los núcleos de comunicación abiertos situados al exterior de los edificios.
4. Los huecos en forjados de planta de superficie superior a 0,50 m<sup>2</sup>, tales como huecos entre zancas de escaleras, huecos de ascensor, huecos de instalaciones verticales, huecos para conformar espacio de doble altura...
5. En la planta de arranque inferior de una escalera, la superficie ocupada por la mitad superior de la escalera entre la planta de arranque y la inmediata superior, si el espacio de la planta de arranque bajo dicha mitad carece de aprovechamiento.
6. En la planta de llegada superior de una escalera, la superficie ocupada por la mitad inferior, o parte de ésta, de la escalera entre la planta de llegada y la inmediata inferior, si el espacio de la planta de llegada sobre dicha mitad, o parte de ella, en su caso, carece de aprovechamiento.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## Artículo segundo. Modificación de las Ordenanzas Particulares de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en el Suelo Urbano de Albacerrado.

**Uno.-** Se modifica la definición de “Ático” recogida en el apartado “Generalidades” de las Ordenanzas Particulares de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en el Suelo Urbano de Albacerrado, quedando con la siguiente redacción:

“Ático.- Se entiende por ático la planta de la edificación que se retranquea hacia el interior de la parcela 3,00 desde su alineación. Se exceptúa de dicha separación la superficie estrictamente necesaria para albergar los núcleos de comunicación (escaleras y huecos de ascensor) en dicha planta.”

**Dos.-** Se modifica la definición de “Bajo rasante” recogida en el apartado “Generalidades” de las Ordenanzas Particulares de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en el Suelo Urbano de Albacerrado, quedando con la siguiente redacción:

“Bajo rasante.- Se consideran plantas bajo rasante las plantas sótano y semisótano de acuerdo con las siguientes definiciones:

- Planta sótano es aquella planta, completa, cuya cara inferior de forjado de techo se encuentra por debajo de la rasante del terreno natural, del viario o espacio libre público en, al menos, un 60% de su perímetro y su cota de pavimento terminado se encuentra en todo su perímetro, al menos, a dos metros desde la citada rasante.
- Planta semisótano es aquella planta, o parte de planta, que no cumpla las condiciones para tener la consideración de planta sótano y, cuya cara inferior de forjado de techo no se encuentra a más de un metro por encima de la rasante del terreno natural, del viario o espacio libre público en, al menos, un 60% de su perímetro y su cota de pavimento terminado se encuentra en todo su perímetro, al menos, a un metro desde la citada rasante.

A los efectos de la consideración de planta sótano o semisótano, la rasante vendrá definida por la cota del pavimento del viario público en contacto con el límite de la parcela o la cota del pavimento o terreno del espacio público en los linderos que lo separan de la parcela en la que se ubique la edificación que se considere.

En las plantas sótanos sólo se permitirán garaje – aparcamiento, instalaciones y usos auxiliares del uso característico al que se destine la edificación.”

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	24/07/2019	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.
--------------	----------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



**Artículo tercero. Modificación de las Ordenanzas de edificación a aplicar en cada una de las parcelas edificables del Texto Refundido del Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado.**

**Uno.-** Se modifican las determinaciones relativas a la “Tipología de la Edificación” de las ordenanzas de edificación a aplicar en la parcela P5 (apartado 2.6), quedando con la siguiente redacción:

“Tipología de la Edificación: Edificación conformada por viviendas unifamiliares en hilera, con garaje – aparcamiento a nivel de calle de tráfico o planta bajo rasante. Su trama básica estará conformada por la subdivisión de la longitud mayor de la parcela en crujías que permitan el diseño de la unidad residencial.”

**Dos.-** Se modifican las determinaciones relativas a la “Tipología de la Edificación” de las ordenanzas de edificación a aplicar en la parcela P6 (apartado 2.7), quedando con la siguiente redacción:

“Tipología de la Edificación: Edificación conformada por viviendas unifamiliares en hilera, con garaje – aparcamiento a nivel de calle de tráfico o planta bajo rasante. Su trama básica estará conformada por la subdivisión de la longitud mayor de la parcela en crujías que permitan el diseño de la unidad residencial.”

**Tres.-** Se modifica la definición de “Ático” recogida en el apartado “2.13. Generalidades” de las Ordenanzas de edificación a aplicar en cada una de las parcelas edificables, quedando con la siguiente redacción:

“Ático.- Se entiende por ático la planta de la edificación que se retranquea hacia el interior de la parcela 3,00 desde su alineación. Se exceptúa de dicha separación la superficie estrictamente necesaria para albergar los núcleos de comunicación (escaleras y huecos de ascensor) en dicha planta.”

**Cuatro.-** Se modifica la definición de “Bajo rasante” ” recogida en el apartado “2.13. Generalidades” de las Ordenanzas de edificación a aplicar en cada una de las parcelas edificables, quedando con la siguiente redacción:

“Bajo rasante.- Se consideran plantas bajo rasante las plantas sótano y semisótano de acuerdo con las siguientes definiciones:

- Planta sótano es aquella planta, completa, cuya cara inferior de forjado de techo se encuentra por debajo de la rasante del viario o espacio libre público en, al menos, un 60% de su perímetro y su cota de pavimento terminado se encuentra en todo su perímetro, al menos, a dos metros desde la citada rasante.
- Planta semisótano es aquella planta, o parte de planta, que no cumpla las condiciones para tener la consideración de planta sótano y, cuya cara inferior de forjado de techo no se encuentra a más de un metro por encima de la rasante del viario o espacio libre público en, al menos, un 60% de su perímetro y su cota de

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	24/07/2019	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.
--------------	----------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



pavimento terminado se encuentra en todo su perímetro, al menos, a un metro desde la citada rasante.

A los efectos de la consideración de planta sótano o semisótano, la rasante vendrá definida por la cota del pavimento del viario público en contacto con el límite de la parcela o la cota del pavimento o terreno del espacio público en los linderos que lo separan de la parcela en la que se ubique la edificación que se considere.

En las plantas sótanos sólo se permitirán garaje – aparcamiento, instalaciones y usos auxiliares del uso característico al que se destine la edificación.”

Tarifa, febrero de 2.019

Andrés Campos-Guereta Gómez.

ARQUITECTO

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	24/07/2019	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/05/2019.
--------------	----------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación a888809b2a244e2896fd355f44e5b052001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

