

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

RESUMEN EJECUTIVO

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	https://sede.aytotarifa.com/validador
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	775e5ee6824e49f78ac7f5aceedc8818001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Índice

A.	Objeto, Contenido y alcance	2
B.	Ámbito de la innovación	2
C.	Determinaciones del planeamiento vigente	3
D.	Normas urbanísticas	4
E.	Suspensión de licencias	8

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 **775e5ee6824e49f78ac7f5aceedc8818001**

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE

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

Con el fin de alcanzar los objetivos descritos anteriormente, 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. 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.

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 775e5ee6824e49f78ac7f5aceedc8818001

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.

C. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

C.1.1.1. 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 diáfanas, libres al acceso público y sin cerramientos.”

C.1.1.2. 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.”

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 **775e5ee6824e49f78ac7f5aceedc8818001**

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

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



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 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”.

D. NORMAS URBANISTICAS

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:

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 775e5ee6824e49f78ac7f5aceedc8818001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



“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 m², 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.

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:

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 **775e5ee6824e49f78ac7f5aceedc8818001**

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

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



“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.”

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.”

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 775e5ee6824e49f78ac7f5aceedc8818001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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 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 **775e5ee6824e49f78ac7f5aceedc8818001**

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

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



E. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Según el artículo 27.2 "Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas" de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía,

"El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente."

La preceptiva suspensión de licencias afectaría por tanto a todas las parcelas edificables del municipio de Tarifa, salvo las incluidas en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico. No obstante, se podrán conceder licencias en el ámbito en que se establece la suspensión, en el caso en que los proyectos cumplan, simultáneamente, las condiciones establecidas en el Planeamiento vigente y en el documento de Modificación en trámite.

Tarifa, febrero de 2019

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 **775e5ee6824e49f78ac7f5aceedc8818001**

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

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

