

Firma 1 de 1
 Antonio Aragón Román
 06/04/2021
 Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL DE LA MARINA (TARIFA)

| | | | |
|---|---|---|---|
|  | 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 2018/13244 - Fecha Registro: 10/12/2018 12:40:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | |

| | | | |
|---|---|---|---|
|  | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |  |
| | Código Seguro de Validación | 32d7a08428d54279bc6f51df73d9d4de001 | |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador | |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | |

El objeto del presente documento es la modificación puntual del Capítulo III de las condiciones generales de Edificación de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Ordenación correspondiente al Sector S2, dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa.

En lo relativo a las construcciones o instalaciones por encima de la altura reguladora máxima que no computan a efectos de edificabilidad.

1. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La tramitación de la presente modificación se somete a consideración de la administración competente por petición formulada por:

- Alejandro García Ortega [REDACTED]
- Cristóbal Frías Rides [REDACTED]
- Margarita Altozano Ferragut [REDACTED]
- Trinidad Martínez Sánchez [REDACTED]
- Esther M^a López Cardona [REDACTED]

, promotores del presente documento, en virtud de lo establecido en el artículo 32 de la LOUA en cuanto a iniciativa, y en calidad de propietarios de inmuebles incluidos dentro de dicho Plan Parcial.

2. TÉCNICO REDACTOR

La presente modificación ha sido redactada por Isabel Aranda Yáñez, arquitecto, colegiada nº554 del Colegio de Arquitectos de Cádiz.

3. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL.

El Plan Parcial de la Marina se formuló siguiendo las disposiciones específicas del PGOU de 1969, y posteriormente se contemplaron en la revisión de dicho PGOU unos objetivos específicos para el sector nº2 de la Marina.

Estos objetivos fueron recogidos en el Plan Parcial dividiendo en dos zonas el crecimiento residencial. Una zona A Residencial Intensiva, para la ubicación de edificios de vivienda colectiva en altura, y una zona B Residencial Extensiva para la ubicación de viviendas unifamiliares agrupadas o edificios aislados de vivienda plurifamiliar.

El sector 2 de la Marina está actualmente consolidado y edificado según dicho criterio.

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
06/04/2021
Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021

| | | |
|--|---|--|
| | 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 2018/13244 - Fecha Registro: 10/12/2018 12:40:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |



Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
06/04/2021
Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021

| | | |
|--|---|---|
| | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |
| | Código Seguro de Validación | 32d7a08428d54279bc6f51df73d9d4de001 |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |



4. MODIFICACIÓN PUNTUAL

El presente documento consiste en la modificación del artículo 24.F de las ordenanzas reguladoras en el capítulo III de las condiciones generales de edificación, “Número máximo de plantas y altura reguladora máxima”, que dice así:

*“Por encima de la altura reguladora máxima sólo se autorizarán (...):
F. Los castilletes o torreones de planta no superior a los 10.00 m² construidos, y altura total de cerramientos de 3.20 m. El número máximo de elementos de este tipo que pueden autorizarse es de uno por cada portal o caja de escaleras en edificios de vivienda colectiva, y uno por edificio en viviendas unifamiliares.”*

5. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

5.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE MODIFICACIÓN.

Tal y como se establece en el artículo 38.3 de la LOUA, “la modificación de los instrumentos de planeamiento podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente”

El Plan parcial en su zonificación establece las áreas de residencial de unifamiliar pareada o plurifamiliar, y contempla la ejecución de castillete para acceder a la cubierta en el caso de unifamiliares de forma que permite el uso y disfrute de las azoteas. Ese mismo hecho, sin embargo no se contempla para las viviendas colectivas.

Se justifica la presente modificación en base a:

- Que se da el hecho de que en viviendas de este tipo, dado el clima y el uso tradicional de la azotea transitable en Tarifa, es posible el acuerdo de comunidad otorgando el derecho de uso privativo de la parte de azotea correspondiente a cada vivienda en la última planta del inmueble.
- Que la limitación del número de castilletes de acceso a la cubierta por portal o caja de escaleras de las ordenanzas del Plan Parcial impide el disfrute de dicho derecho.

Entendiendo que dicha normativa se refiere a escaleras que sirven a varias viviendas, aunque la normativa no especifica si dichas cajas de escaleras dan servicio a una vivienda o a varias.

| | |
|--------------|--|
| Firma 1 de 1 | Antonio Aragón Román |
| 06/04/2021 | Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021 |



| | |
|---|---|
| Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |
| Código Seguro de Validación | 32d7a08428d54279bc6f51df73d9d4de001 |
| Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |



Pudiéndose llegar a interpretar que se permite un acceso a la cubierta por escalera.

- Que las viviendas colectivas a las que se refiere la presente modificación estaban contempladas en la propuesta del Plan General como zona de viviendas unifamiliares. Por tanto el volumen edificatorio resultante ya habría estado contemplado en el PGOU en su origen.
- Que el sector S2 de la Marina está ya consolidado y esta modificación surge de una casuística posterior a su formulación.
- Que esta modificación no contradice ninguna de las otras ordenanzas definidas en el Plan Parcial, ni en la normativa del PGOU vigente.

5.2. MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN.

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

A.- Tipo de Documento.

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 en la presente innovación solo afectan a las condiciones generales de edificación de Plan Parcial de la Marina, por lo que no suponen una alteración sustancial del planeamiento vigente, y es por tanto procedente la redacción de una Modificación.

B.- Carácter de la innovación, documentación y procedimiento.

El carácter de la innovación determina el ámbito de las competencias para su aprobación. Según el artículo 36.2.c) de la LOUA

La innovación propuesta no incluye determinaciones afecten a la ordenación estructural, debido a que no se altera la ordenación pormenorizada del Plan Parcial, ni el trazado ni las características de la red de comunicaciones, ni las alineaciones, ni rasantes.

| | |
|--------------|--|
| Firma 1 de 1 | Antonio Aragón Román |
| 06/04/2021 | Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021 |

| | |
|---|---|
|  | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: |
| Código Seguro de Validación | 32d7a08428d54279bc6f51df73d9d4de001 |
| Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |



Además no supone un aumento de aprovechamiento urbanístico, ya que tal y como establece el Artículo 22. “Edificabilidad máxima por parcela” del Plan Parcial de la Marina:

“(…) A los efectos de medición de superficie máxima edificable, no computarán los sótanos o semisótanos, comprendiendo en estos las plantas semienterradas cuya altura máxima sobre rasante sea 1.20m, así como los cuerpos abiertos salientes y los torreones o castilletes cuya superficie sea inferior a 10 m². Los cuerpos salientes semicerrados computarán a estos efectos, en un 50% de su superficie de techo.”

Esto implica que la ejecución de dichos castilletes de acceso a la cubierta no supone incremento de edificabilidad.

Por tanto, como se ha descrito anteriormente esta Modificación únicamente afecta a las Ordenanzas Reguladoras de las condiciones generales de edificación del Plan Parcial, por tanto tiene carácter Pormenorizado.

El contenido documental de esta innovación es el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de la naturaleza y alcance de la Modificación, atendiendo así al artículo 36.2.b) de la LOUA.

Tanto la aprobación inicial como la definitiva, corresponden al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en virtud de lo dispuesto en los artículos 31 y 36.c de la LOUA, previo informe de la Consejería, en tanto en cuanto la presente modificación no afecta a la ordenación estructural, sino es una modificación de ámbito reducido, como ya se ha mencionado y justificado anteriormente.

C.- Régimen de la innovación. Reglas de ordenación.

La presente modificación deberá atender a las reglas particulares de ordenación establecidas en el apartado 2.a) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este apartado vamos a justificar el cumplimiento de cada una de esas reglas de ordenación:

1º) Esta innovación supone mejoras para el bienestar de la población, ya que aunque no modifica los servicios, las dotaciones ni las infraestructuras ni varía la ordenación originaria, y sí que permite la instalación individual de soluciones enfocadas a incrementar el ahorro energético que se recogen en el CTE.

Prueba de ello es la zona desarrollada por el Plan Parcial de la Marina II, colindante con este sector S2 de La Marina I.

Este suelo clasificado en el PGOU como suelo urbanizable no programado se desarrolló posteriormente por iniciativa de Ayuntamiento de Tarifa, aprobándose su Plan Parcial el 31 de Julio de 2006.

Dentro de los objetivos y criterios de esta ordenación posterior estaban “con especial consideración la integración con el colindante sector La Marina I”.

| | |
|--------------|--|
| Firma 1 de 1 | Antonio Aragón Román |
| 06/04/2021 | Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021 |

| | | |
|---|---|--|
|  | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |
| Código Seguro de Validación | 32d7a08428d54279bc6f51df73d9d4de001 | |
| Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador | |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | |



La normativa de este Plan Parcial posterior al que es objeto de esta modificación, permite por encima de la altura máxima cajas de escalera, sin diferenciar entre escaleras colectivas o privadas.

Y de hecho hay manzanas de vivienda colectiva con accesos privativos a las azoteas desde las viviendas de última planta, lo que ha permitido la instalación de paneles solares individuales, que no solo mejoran la calidad de vida de los usuarios, si no que favorecen el ahorro energético beneficiándonos a todos.

Este suelo está contemplado en la adaptación a la LOUA del PGOU de Tarifa de 24 de marzo de 2010, como suelo urbano consolidado. La zona se ha consolidado de la siguiente forma:



- Hay un gran número de manzanas en la zona de edificación de baja altura de viviendas unifamiliares frente a vivienda colectiva de poca altura.

Firma 1 de 1
 Antonio Aragón Román
 06/04/2021
 Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021

| | | | | |
|---|---|---|---|--|
|  | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |  | |
| | Código Seguro de Validación | 32d7a08428d54279bc6f51df73d9d4de001 | | |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador | | |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | | |

- De estas unifamiliares la mayoría han optado por el diseño de azoteas transitables con acceso a la cubierta por medio de castilletes (manzanas color naranja).



Por tanto la volumetría resultante seguiría estando acorde con el entorno urbano ya que como se ha explicado anteriormente la opción de unifamiliares, con su acceso a la azotea independiente, está recogido en el propio Plan Parcial.

- La tipología de vivienda colectiva de baja altura presenta en la mayoría de los casos el mismo aspecto volumétrico que las viviendas unifamiliares pareadas.
- La configuración tradicional de las viviendas de Tarifa en el casco urbano es de viviendas de baja altura con azotea transitable y con castillete de acceso a la misma.
-

2º) Como se ha justificado anteriormente, no se aumenta el aprovechamiento lucrativo, con lo que se mantiene la proporción y la calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021

06/04/2021

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 32d7a08428d54279bc6f51df73d9d4de001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Asimismo, hay que indicar que no es objeto de esta modificación la desafección del destino público de terreno alguno.

3º) No procede, ya que no es objeto de la presente modificación la identificación y delimitación de ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

4º) No procede, ya que no es objeto de la presente Modificación la alteración de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

5º) No procede, ya que la Modificación no supone un cambio de uso.

6º) No procede, ya que como se justifica en el punto 2º, no es necesario contemplar el incremento de dotaciones.

6. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Se propone la modificación del siguiente párrafo del artículo 24.F de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de la Marina quedando redactado del siguiente modo:

*F. Los castilletes o torreones de planta no superior a los 10.00 m² construidos, y altura total de cerramientos de 3.20 m. El número máximo de elementos de este tipo que pueden autorizarse es de uno por cada portal o caja de escaleras **que sirvan a varias viviendas y uno por vivienda en las viviendas de última planta** en edificios de vivienda colectiva, y uno por edificio en viviendas unifamiliares.”*

7. REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO

Artículo 24. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS Y ALTURA REGULADORA MÁXIMA.

El número máximo de plantas edificables se fija, para cada manzana, en los planos de ordenación del Plan Parcial y en el Anexo a las presentes ordenanzas.

Las condiciones de altura de cada planta serán las que establecen las Ordenanzas Generales del Plan General vigente, en su punto 2.2.2.1

La correspondencia entre plantas edificables y altura medida en metros verticalmente en el plano exterior de la fachada hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de cubierta plana, se regula en la tabla siguiente:

| | |
|--------------|--|
| Firma 1 de 1 | Antonio Aragón Román |
| 06/04/2021 | Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021 |

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 32d7a08428d54279bc6f51df73d9d4de001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



| Número máximo de plantas | Altura máxima en metros |
|--------------------------|-------------------------|
| PB | 4.20 |
| PB+1 | 7.00 |
| PB+2 | 10.00 |
| PB+3 | 13.00 |
| PB+4 | 16.00 |

Por encima de la altura reguladora máxima sólo se autorizarán:

- A. La cubierta definitiva del edificio, en caso de ser esta inclinada, con pendiente superior al 30%.
- B. Las barandas de fachada o de patio interior, cuya altura no podrá exceder de 1.50 m, caso de cubierta plana.
- C. Los elementos de separación entre azoteas, sin que puedan exceder de 1.50 m de altura.
- D. Los elementos técnicos de las instalaciones.
- E. Los remates de fachada exclusivamente decorativos.
- F. Los castilletes o torreones de planta no superior a los 10.00 m² construidos, y altura total de cerramientos de 3.20 m. El número máximo de elementos de este tipo que pueden autorizarse es de uno por cada portal o caja de escaleras que sirvan a varias viviendas y uno por vivienda en las viviendas de última planta en edificios de vivienda colectiva, y uno por edificio en viviendas unifamiliares.”

En tarifa, a 4 de diciembre de 2018

Fdo: Isabel Aranda Yáñez

| | | | |
|--------------|----------------------|------------|--|
| Firma 1 de 1 | Antonio Aragón Román | 06/04/2021 | Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021 |
|--------------|----------------------|------------|--|

| | | | |
|--|---|---|--|
| | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | | |
| | Código Seguro de Validación | 32d7a08428d54279bc6f51df73d9d4de001 | |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador | |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | |