

EXCMO. Ayuntamiento de Tarifa
SECRETARÍA
REGISTRO GENERAL

24 ABR. 2012

ENTRADA nº. 4403

SILENCIO.-

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 15 MAYO 2012 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

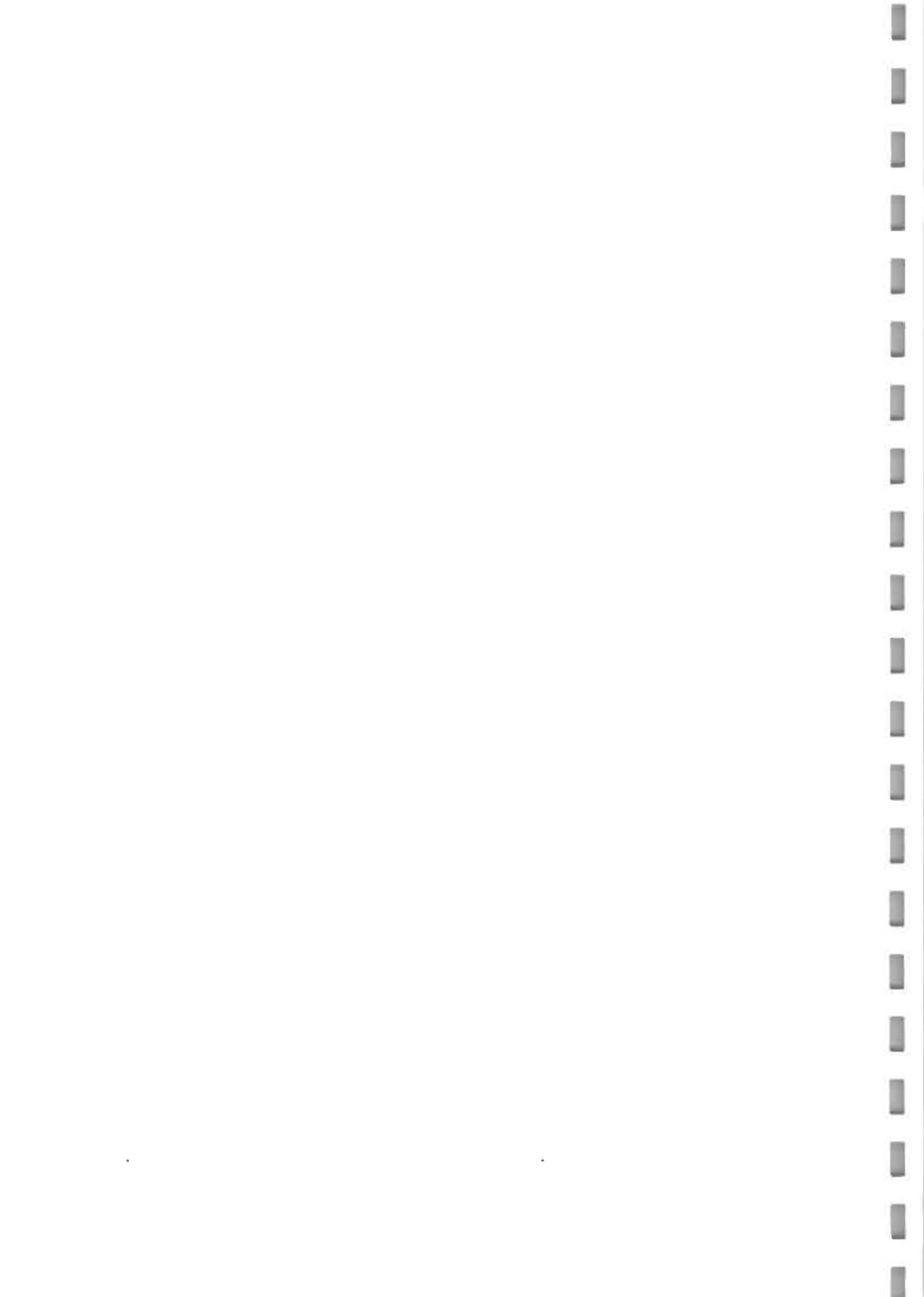


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA

Régimen Urbanístico de las Fincas Fuera de Ordenación

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ABRIL DE 2012



A. MEMORIA INFORMATIVA.....	3
A.1. Objetivo del documento	5
A.2. Antecedentes.....	5
A.3. Información urbanística	6
A.3.1. Terrenos afectados	6
A.3.2. Determinaciones del PGOU vigente sobre los terrenos objeto de actuación	6
B. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	9
B.1. Objeto de la modificación	11
B.2. Criterios básicos	11
B.3. Descripción de la Modificación.....	11
B.3.1. Alteraciones en el título primero. Normas de carácter general	12
B.3.2. Alteraciones en el título segundo. Normas en suelo urbano	12
B.3.3. Alteraciones en el título tercero. Normas en suelo urbanizable programado	13
B.3.4. Alteraciones en el título cuarto. Normas en suelo urbanizable no programado	13
B.3.5. Alteraciones en el título quinto. Normas en suelo no urbanizable	13
C. MEMORIA JUSTIFICATIVA	15
C.1. Justificación de la oportunidad de la modificación	17
C.2. Marco jurídico de la modificación.....	20
C.2.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía	20
C.2.2. Legislación aplicable con carácter supletorio	24
C.2.3. El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa	24
C.2.4. Ley de gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía	24
D. NORMAS URBANÍSTICAS.....	27

ALBUJENIA:

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **5 MAYO 2012** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO





SILGENCIA.-

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **15 MAYO 2012** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planvamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



A. MEMORIA INFORMATIVA



A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El objetivo del presente documento es la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa actualmente en vigor, con el fin de adecuar, siempre dentro de unas condiciones concretas que se determinan en esta innovación, el régimen urbanístico de las fincas existentes en el municipio de Tarifa que no se ajusten al ordenamiento territorial y urbanístico vigente, a los requerimientos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y al Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como definir los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las mencionadas fincas, mediante el reconocimiento de la situación jurídica de cada una de ellas.

No obstante lo anterior, y siendo el objetivo del documento el expresado en el párrafo anterior, la presente innovación introduce una serie de artículos que clarifiquen el régimen de aplicación a los Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Legislación Urbanístico, y modifica otros del régimen de aplicación al Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, para dotar de coherencia la normativa específica del Suelo No Urbanizable.

A.2. ANTECEDENTES

El marco de referencia para la redacción de la propuesta del presente documento, está constituido, por una parte, por el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, y su Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas; y por otra por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo y el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

A este respecto, y en lo que afecta a la presente modificación, hay que indicar, que si bien el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz de fecha 27 de julio de 1990, siendo aceptado su Texto Refundido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 18 de octubre de 1995, su Normativa Urbanística no fue publicada hasta el 11 de mayo de 2002, en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 107.

A.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.3.1. TERRENOS AFECTADOS

La presente modificación afecta a los Suelos no Urbanizables en todas sus categorías, salvo las del Hábitat Rural Diseminado, y a las fincas que se encuentren fuera de ordenación en todo el término municipal de Tarifa, situadas en terrenos adscritos por el Plan General de Ordenación Urbanística, a cualquiera de las clases de suelo y en cualquiera de sus categorías.

A.3.2. DETERMINACIONES DEL PGOÜ VIGENTE SOBRE LOS TERRENOS OBJETO DE ACTUACIÓN

La regulación de la situación de fuera de ordenación en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa se limita a dos artículos incluidos en su Normativa Urbanística.

Por un lado en el Capítulo de definiciones (Capítulo Sexto del Título Primero de las Normas Urbanísticas sobre las Normas de Carácter General), en su artículo 1.6.12 recoge lo que entiende el Plan General por "Finca fuera de ordenación", y por otro, en el capítulo dedicado a las Ordenanzas Generales de la Edificación en Suelo Urbano, (Capítulo Segundo, del Título Segundo de las Normas Urbanísticas), describe, en su artículo 2.2.5.4, establece las obras permisibles en los edificios fuera de ordenación.

Para el Plan General de Tarifa, finca fuera de ordenación (artículo 1.6.12) "*Es aquella en que la alineación oficial corte la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales. Así como los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General o Parcial que resulten disconformes con los mismos*".

En dichas fincas, y según lo establecido en el mencionado artículo 2.2.5.4, sólo se permiten las "*pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble*", que consisten, según ese mismo artículo, en "*sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen el 10 por 100 de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no excedan del 10 por 100 de la superficie de ésta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento*". Asimismo, en casos excepcionales, permite "*obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas*".

Por otra parte, la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, no contiene una regulación propia, para los Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Legislación Específica. Tan sólo la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, al amparo de lo dispuesto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en el

Artículo 0.2.46 de su Anexo a las Normas Urbanísticas, establece, genéricamente, que "El régimen (de) usos de los espacios calificados como de Especial Protección asume las determinaciones procedentes de su régimen particular, salvo que las derivadas de la legislación sectorial o del instrumento de planificación específica sean más restrictivas, en cuyo caso, se ampliarán los usos y actividades prohibidas o limitadas conforme al mismo".

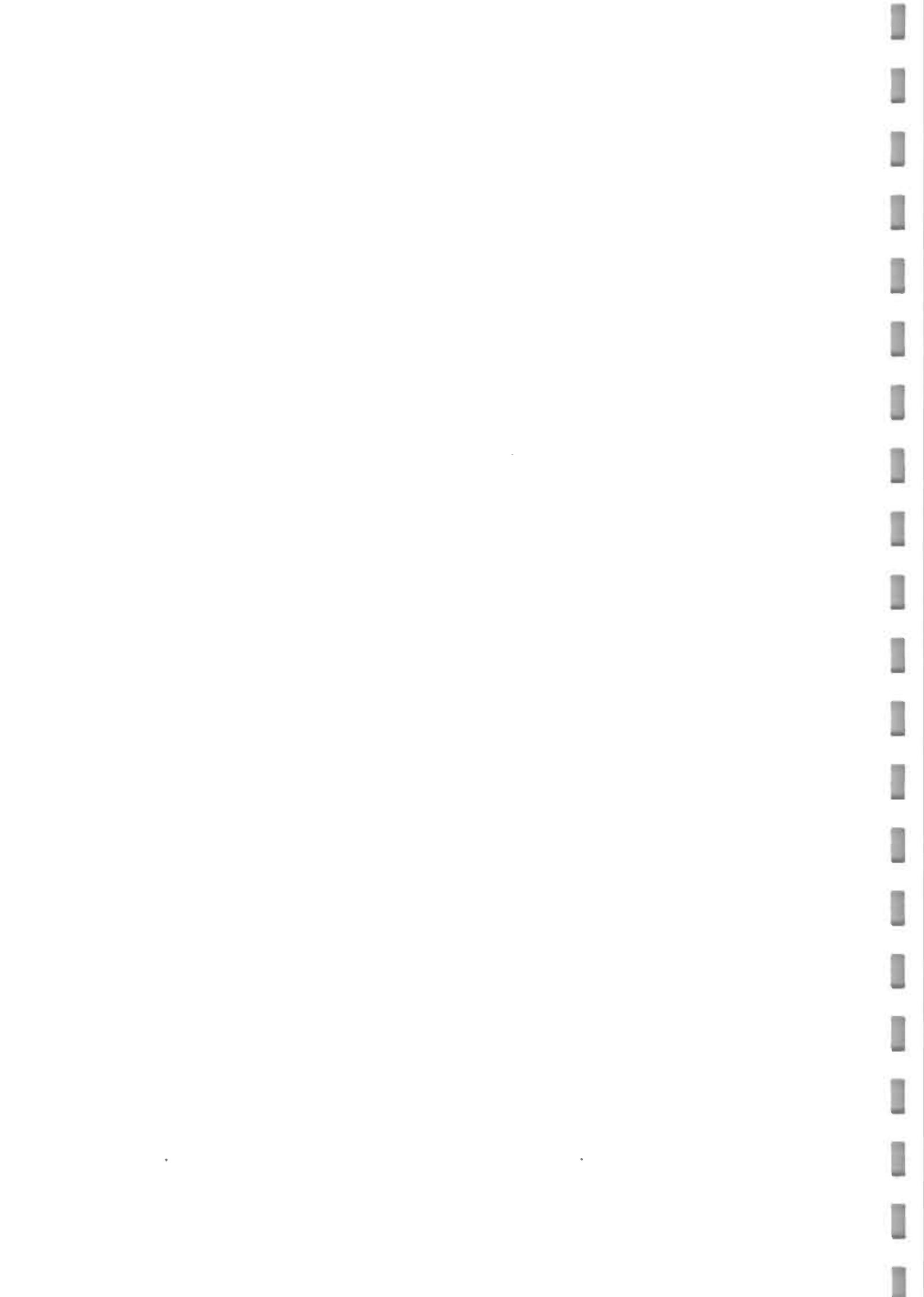
SOLICITUD.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 15 MAYO 2012 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO





SELEGENCIA.-

aprobado

licitamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 15 MAYO 2012 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



B. MEMORIA DESCRIPTIVA



B.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

De cara a alcanzar el objetivo descrito en el apartado A.1 de la memoria informativa de esta innovación, el objeto del presente documento es la normativa del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

B.2. CRITERIOS BÁSICOS

En la consecución del objetivo expuesto en el apartado A.1 de la memoria informativa de esta innovación, se han establecido como criterios de partida los siguientes:

- Subordinar la regulación establecida a las determinaciones de la legislación sectorial y de los instrumentos de ordenación específica, de ámbitos determinados de cada clase y categoría del Suelo.
- Establecer una regulación para las instalaciones y edificaciones existentes variable en función de la distinta casuística que puedan darse, y que permita ejercer las actividades declaradas fuera de ordenación, adaptándolas a la normativa sectorial vigente, así como, en aquellos casos en que dichas actividades se establecieron en base a la ordenación urbanística de planeamientos anteriores al vigente, les posibilite, en cierta medida, y con el menor impacto posible, llevar a cabo cierto crecimiento y mejora en el ejercicio de la actividad, de manera que las perspectivas de crecimiento, que se pudieron generar en el momento de su implantación conforme al planeamiento vigente en cada momento, no se vean cercenadas y perjudicadas por el cambio en la regulación de la ordenación urbanística establecido por el planeamiento vigente en la actualidad.
- Establecer una regulación que compatibilice impedir actuaciones que, potencialmente, suponga riesgo de formación de núcleo de población, con las posibilidades, que las últimas modificaciones de la legislación urbanística, conceden a las edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable que se encuentran fuera de ordenación, de acceder a los servicios básicos. Para ello será necesario modificar las condiciones objetivas establecidas en el Capítulo cuarto, "Concepto de Núcleo de Población", del Título V, de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del PGOU de Tarifa.

B.3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación consiste, por un lado, en regular el régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación, existentes en las distintas clases de suelo del municipio de Tarifa por ser incompatibles con la ordenación urbanística vigente, así como en definir los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las mencionadas fincas; y por otro establecer un régimen urbanístico específico para los

Suelos No Urbanizables de Especial Protección y modificar el aplicable al Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, para dotar de coherencia a la regulación de todo el Suelo No Urbanizable.

Dicha regulación se lleva a efecto, materialmente, con las siguientes alteraciones: **aprobado**

- INICIATIVA**
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 15 Mayo 2012 (Regimen Urbanístico de las fincas fuera de ordenación).
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
1. Se modifican determinados artículos que afecta a la regulación del régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación.
 2. Se introducen nuevos artículos que regulen un régimen propio para los Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Legislación Específica, de tal forma que las condiciones particulares del Suelo No Urbanizable Protegido de las Normas Urbanísticas del Plan General, pasan a constituir el régimen específico de los Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística.
 3. Se introducen nuevos artículos, en cada clase de suelo, que establezcan el régimen urbanístico aplicable a las fincas de fuera de ordenación, para contemplar todas las situaciones posibles a este respecto, y para desarrollar, más ampliamente, el tipo de actuaciones y obras que se pueden llevar a cabo en dichas fincas en función de la clase y categoría de suelo en la que se encuentren, de su situación legal y de su grado de incompatibilidad con la ordenación urbanística vigente.

Estas alteraciones se desarrollan a lo largo de los cinco Títulos de que se componen las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa con el alcance que se exponen en los siguientes apartados y cuyo literal se recoge en la Normativa Urbanística de la presente innovación.

B.3.1. ALTERACIONES EN EL TÍTULO PRIMERO. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente innovación modifica el artículo "1.6.12 Fincas fuera de ordenación", al objeto de ampliar el concepto de finca fuera de ordenación a la distinta casuística que se puede presentar.

B.3.2. ALTERACIONES EN EL TÍTULO SEGUNDO. NORMAS EN SUELO URBANO

La presente innovación modifica el artículo "2.2.5.4 Obras en edificios fuera de ordenación", remitiendo su contenido a lo determinado para cada clase de suelo en los títulos correspondientes de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística.

Asimismo la presente innovación introduce un nuevo capítulo en este Título Segundo, relativo al Régimen Urbanístico de las Fincas Fuera de Ordenación en el Suelo Urbano. Dicho Capítulo se divide en dos secciones. La primera de ellas regula cuestiones de carácter general, tales como el ámbito de aplicación de sus determinaciones, condiciones relativas al uso, la morfología y habitabilidad de las fincas, y establece una clasificación de las distintas situaciones jurídicas en que se pueden encontrar las fincas fuera de ordenación en función de su adecuación o no al planeamiento que estuviera vigente en el momento del inicio de las actuaciones reparcelatorias, urbanizadoras o edificatorias, así como de la

obtención o no de autorización administrativa para las mismas, y una clasificación de los grados de incompatibilidad con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente, que es función de la categoría de Suelo Urbano en que se localiza la finca y del tipo de condiciones (de uso o de morfología) en que contraviene el ordenamiento urbanístico vigente. La segunda definen los regímenes urbanísticos aplicables a cada finca fuera de ordenación en función de la situación jurídica en que se encuentre, los usos y obras autorizables en función del régimen urbanístico aplicable y del grado de incompatibilidad con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente y el procedimiento para obtener el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación, por remisión al artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y de forma supletoria, por analogía y para todo lo que no esté regulado en el mencionado artículo, a lo dispuesto en los artículos 9 a 12 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. (Artículo 128,5

B.3.3. ALTERACIONES EN EL TÍTULO TERCERO. NORMAS EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

La presente innovación introduce un nuevo capítulo en este Título Tercero, relativo al Régimen Urbanístico de las Fincas Fuera de Ordenación en el Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado. Dicho Capítulo se divide en dos secciones con los mismos contenidos descritos en el apartado anterior para el suelo urbano, pero adaptados al suelo urbanizable en sus categorías de sectorizado u ordenado.

B.3.4. ALTERACIONES EN EL TÍTULO CUARTO. NORMAS EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

La presente innovación introduce un nuevo artículo "4.2.14 Fincas fuera de ordenación en suelo urbanizable no sectorizado", que remite la regulación de dichas fincas a lo establecido para las fincas fuera de ordenación en suelo No Urbanizable de Carácter natural o rural, en el Capítulo correspondiente, introducido por esta innovación en el "Título Quinto. Normas Generales de Suelo No Urbanizable".

B.3.5. ALTERACIONES EN EL TÍTULO QUINTO. NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

La presente innovación reestructura el Capítulo Segundo sobre las Normas de Edificación en Suelo No Urbanizable Protegido (Suelo No Urbanizable de Especial Protección, según la nomenclatura de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), en dos secciones.

La Sección Primera se dedica al régimen urbanístico de los Suelos No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística y engloba los artículos 5.2.1, 5.2.2, 5.2.4 y 5.2.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Gelves, si bien los artículos 5.2.4 y 5.2.5, se renumeran como 5.2.3 y 5.2.4, respectivamente, ya que se suprime el artículo 5.2.3.

La Sección Segunda dedicada al Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, es de nueva redacción.

Asimismo se modifica: el artículo "5.3.1 Condiciones de Uso" del Suelo No Urbanizable Común (Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, según la nomenclatura de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) para suprimir determinados usos prohibidos en edificaciones que puedan ser declaradas de utilidad pública o interés social; el artículo "5.3.3 Régimen específico de la construcción de viviendas" para adecuar sus determinaciones a las exigencias de la mencionada Ley 7/2002; y el artículo "5.4.3 Condiciones Objetivas que den lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población", para ajustarlas a la regulación, establecida en esta innovación, del régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación en el Suelo No Urbanizable.

Por último, la presente innovación introduce un nuevo capítulo en este Título Quinto, relativo al Régimen Urbanístico de las Fincas Fuera de Ordenación en el Suelo No Urbanizable, con los mismos contenidos descritos en el apartado B.3.2, adaptados al suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías, y con la particularidad de que la regulación del procedimiento para obtener el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación, se remite al Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

RESOLUCIÓN
Aprobado
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **15 MAYO 2012** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



SILUENCIA.-

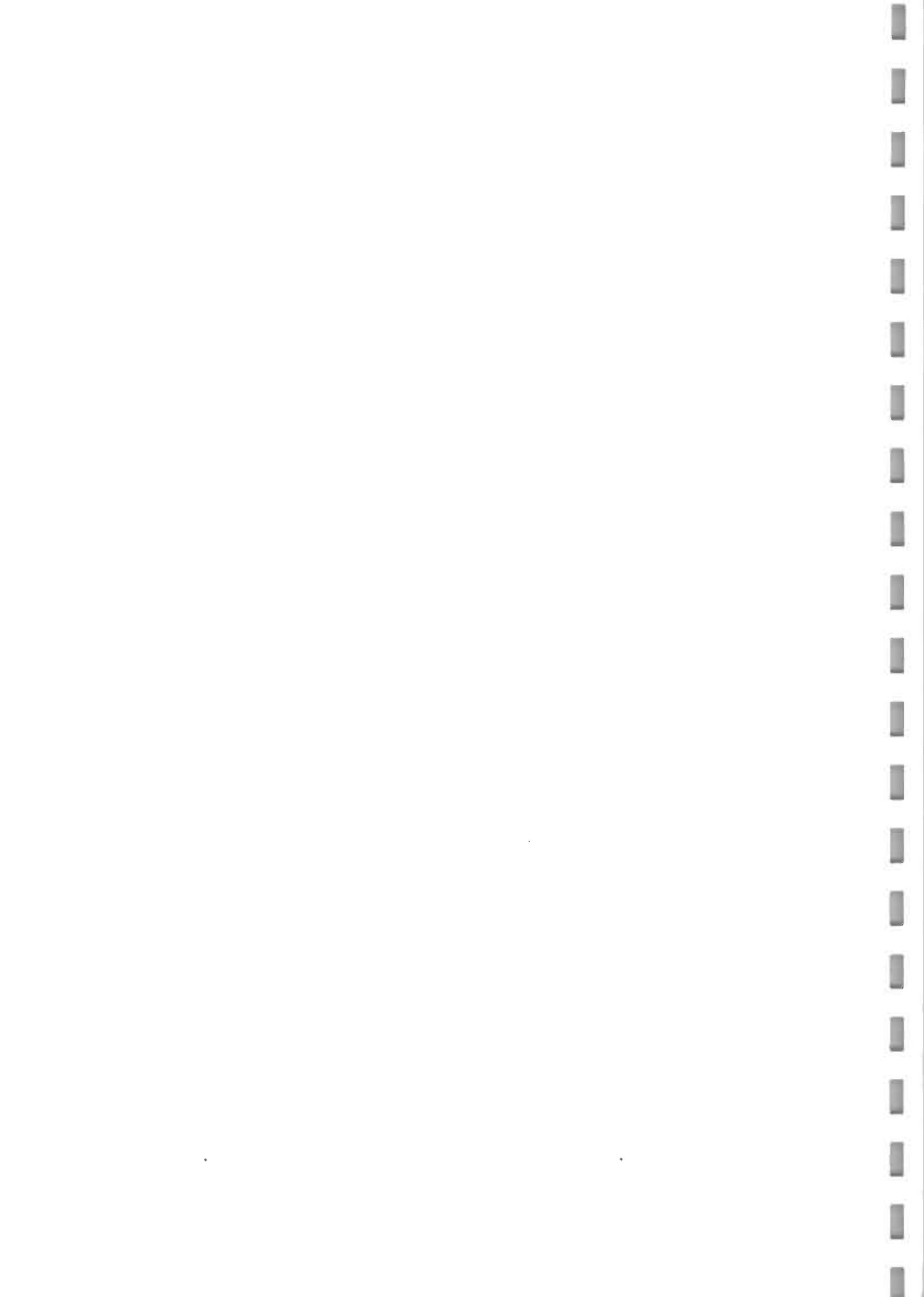
aprobado

totalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **15 MAYO 2012** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



C. MEMORIA JUSTIFICATIVA



C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La regulación que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece para el Suelo No Urbanizable en cuanto a las categorías del mismo y su régimen urbanístico, así como el desarrollo de los Planes de Ordenación Territorial, particularmente los de ámbito subregional, y las modificaciones e incluso nuevas apariciones de las distintas legislaciones sectoriales pertenecientes a un marco normativo complejo entranadas de distintas administraciones (la central y autonómica fundamentalmente, e incluso europea en los últimos años), ha dado lugar, en esta clase de suelo (el no urbanizable), a multitud de situaciones, con una casuística muy diferente en cuanto a su génesis, forma de implantación, situación jurídica, control administrativo..., que en muchos casos son contradictorios con la ordenación territorial y urbanística vigente, y que requieren un estudio pormenorizado, un tratamiento diferenciado y un régimen urbanístico de aplicación que sea capaz de contemplar tan variopinto escenario.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su Disposición Adicional Primera, remite a los Planes Generales de Ordenación Urbanística la definición del contenido de la situación legal de "fuera de ordenación", indicando ya en la misma, que dicha definición deberá estar modulada en función del grado de incompatibilidad de cada situación con la ordenación urbanística vigente, tal y como se indica en el apartado b) del artículo 34 de la mencionada Ley.

Dicha disposición adicional establece, con carácter supletorio, en tanto el Planeamiento General no regule la situación legal de fuera de ordenación, una regulación que en ningún caso tiene en cuenta el variado escenario descrito en el primer párrafo de este apartado.

Posteriormente la aprobación del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, introduce un nuevo concepto relativo a la situación de fuera de ordenación: la situación de asimilación a la de fuera de ordenación, que se debe aplicar a los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad.

Por último con el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se pretende clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo lo requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

Si bien es verdad que tradicionalmente, los Planes Generales han venido regulando, de alguna manera, la situación legal de fuera de ordenación, en la mayoría de los casos, esta se ha ceñido a las edificaciones en suelo urbano, y, normalmente se ha modulado en relación a aspectos formales tales como nuevas alineaciones, ocupación, fondos edificables, retranqueos, alturas, edificabilidad máxima...

y a la regulación de los usos, pero en ningún caso han abordado la complejidad de dicha situación en el suelo no urbanizable.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa sólo hace dos referencias a la situación legal de fuera de ordenación. Por un lado en el Capítulo de definiciones (Capítulo Sexto del Título Primero de las Normas Urbanísticas sobre las Normas de Carácter General), precisa en el artículo 1.6.12 lo que entiende el Plan General por "Finca fuera de ordenación", y por otro, en el capítulo dedicado a las Ordenanzas Generales de la Edificación en Suelo Urbano, (Capítulo Segundo, del Título Segundo de las Normas Urbanísticas), describe, en su artículo 2.2.5.4, las obras permisibles en los edificios fuera de ordenación.

Para el Plan General de Tarifa, finca fuera de ordenación (artículo 1.6.12) "Es aquella en que la alineación oficial corte la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales. Así como los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General o Parcial que resulten disconformes con los mismos"

De dicha definición, la disconformidad con el Plan General es la referencia que se aplica a las edificaciones que se encuentren en dicha situación legal en el ámbito del Suelo No Urbanizable, y que está muy lejos de tener en cuenta la variedad de situaciones que podemos encontrar en dicha clase de suelo.

En otra orden de cosas, en Tarifa, a la situación descrita, muy similar a la que se puede dar en muchos de los municipios de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se une una particularidad con una importancia decisiva en la actividad económica del municipio. Tarifa es un municipio eminentemente turístico, con una oferta que en los últimos años se ha especializado en el turismo vinculado al deporte (particularmente a las especialidades relacionadas con sus condiciones climáticas y concretamente con el régimen de vientos al que está sometido) y a la naturaleza, por lo que la mayoría de los establecimientos destinados a ejercer dicha actividad, se encuentran en el Suelo No Urbanizable, en una franja paralela a la costa y apoyados en la carretera nacional 340.

Se trata innegablemente, de una oferta sin parangón en el panorama turístico andaluz, y posiblemente en el panorama turístico nacional, que consigue aunar en única oferta el turismo del litoral, con el turismo rural de interior, al contar Tarifa con grandes espacios de gran valor ambiental, fundamentalmente pertenecientes al Parque Natural de los Alcornocales y al Parque Natural del Estrecho, pero con otros catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Cádiz, todos muy próximos a las extensas playas de su litoral.

Prueba de su singularidad es la gran variedad de lugares de procedencia de los turistas que acuden año tras años al reclamo de esta oferta, que no sólo se limita a todo el territorio nacional, sino que se nutre también de turistas provenientes de los principales países europeos.

La localización de los establecimientos destinados a prestar dichos servicios turísticos en un enclave natural ha coadyuvado, en gran medida, a cualificar esta oferta turística singular, que perdería gran

parte de su valor, de ubicarse en suelos urbanizados en el interior de los núcleos urbanos. Tanto es así, que los propios Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y los Planes Rectores de Uso y Gestión de los parques mencionados, contemplan la posibilidad de desarrollar actividades turísticas en el interior de dichos parques, en un claro reconocimiento del valor de la actividad turística vinculada a los espacios naturales.

La mayoría de estos establecimientos se erigieron al amparo de la normativa anterior al Plan General vigente y se encuentran hoy día en situación de fuera de ordenación, sin posibilidad de mejorar sus instalaciones y consiguientemente su oferta de servicios, por la falta de una regulación de su régimen urbanístico en el Plan General de Ordenación Urbanística. Este problema se agrava aún más con el cambio que en los últimos años ha venido sufriendo la normativa sectorial relativa a los establecimientos hoteleros, que obliga, en muchos casos a éstos, a llevar a cabo adaptaciones, mejoras o reformas, para las que no se puede obtener licencia municipal de obras.

No obstante, ceñir la modificación al ámbito de la regulación del régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación en el suelo no urbanizable, daña lugar a una situación de disparidad e incongruencia, con la regulación establecida en el planeamiento vigente, para las fincas fuera de ordenación en las otras clases de suelo, por lo que se ha considerado necesario alterar también dicha regulación para adaptarla a los mismos criterios adoptados para la regulación del régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación en el Suelo No Urbanizable, y, por ende, a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cuanto a la modulación de la regulación en función del grado de incompatibilidad con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente.

En el marco descrito, y una vez adaptado parcialmente el planeamiento general vigente del municipio de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, nos encontramos en la situación adecuada para proceder a la regulación del régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación en cualquier clase de suelo, que dé solución a toda la problemática expuesta en este apartado, y cumplimiento a lo previsto en la disposición adicional primera de la mencionada Ley.

Por otro lado, la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, no contiene una regulación concreta, para los Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Legislación Específica, toda vez que, cuando se redactó el mencionado Plan General, no existía dicha categoría de Suelo No Urbanizable, ya que esta clase de suelo, según la legislación vigente en el momento de su redacción, se dividía en sólo dos categorías: Suelo No Urbanizable Protegido que incluía las suelos que el Plan determine para otorgarles una especial protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico; y el Suelo No Urbanizable Común, que lo conforman el resto del suelo que no ha sido incorporado a ninguna de las otras clases de suelo. Estas dos categorías de suelo, se corresponden, respectivamente, con el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y

Urbanística y con el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, de la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En este contexto, ha sido la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, al amparo de lo dispuesto en el apartado 3, del artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, la que ha delimitado los suelos adscritos a la categoría de Especial Protección por Legislación Específica.

Dicha Adaptación Parcial, en el Artículo 0.2.46 de su Anexo a las Normas Urbanísticas, establece que "El régimen (de) usos de los espacios calificados como de Especial Protección asume las determinaciones procedentes de su régimen particular, salvo que las derivadas de la legislación sectorial o del instrumento de planificación específica sean más restrictivas, en cuyo caso, se ampliarán los usos y actividades prohibidas o limitadas conforme al mismo". En esta coyuntura, nos encontramos con que el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, sí contiene determinaciones propias del régimen particular del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística, pero no del régimen particular del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

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 formulación de la Innovación

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. La presente modificación, no introduce ninguna alteración a las determinaciones del planeamiento general vigente, sino que, más bien, viene a completar un vacío que existe en las mismas, y en cualquier caso, no es de una magnitud tal que supongan una alteración sustancial del planeamiento vigente, en tanto que no modifica la zonificación de ninguna clase de suelo, ni, por consiguiente, el modelo territorial adoptado, por lo que en el caso que nos ocupa es procedente la redacción de una Modificación.

b. Carácter de la Modificación. Estructural o Pormenorizada (Art. 10 LOUA y 36.2)

El carácter de la Modificación determina el ámbito de las competencias para su aprobación, según la regla 1.ª del punto 2.c) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Modificación tendrá carácter ESTRUCTURAL cuando afecte a alguna de las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el apartado 1 del artículo 10 de la mencionada Ley, y recogidas, de forma preceptiva, en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Por el contrario, la Modificación tendrá carácter PORMENORIZADO, cuando, sin afectar a determinaciones de ordenación estructural, afecte a alguna de las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecidas en el apartado 2 del mismo artículo 10, recogidas de forma preceptiva o potestativa por el Plan General de Ordenación Urbanística.

El apartado 1.A.h) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que la "Normativa de las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección" forman parte de la ordenación estructural.

Puesto que, como hemos descrito, la presente innovación afecta a la Normativa Urbanística del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, ésta tiene carácter ESTRUCTURAL.

c. Marco temporal (Art. 38.3 y Disposición Transitoria Segunda)

La Disposición Transitoria Segunda sobre "Planes e Instrumentos Existentes" de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establecía que aquellos municipios que tuviesen planeamiento general aprobado conforme a la legislación vigente a la fecha de entrada en vigor de aquélla, transcurridos cuatro años desde esta fecha, no podrían aprobar modificaciones de su planeamiento general que afectasen a determinaciones de ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos, si dicho planeamiento general no hubiese sido adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al menos de forma parcial.

En el caso del municipio de Tarifa, si bien el Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, fue aprobado definitivamente, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, conforme a la legislación urbanística vigente anterior, dado que ha cumplimentado el proceso de Adaptación Parcial a la mencionada Ley, al amparo de lo dispuesto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, no tiene limitación, en este sentido, para la aprobación de modificaciones del Plan General que afecten a determinaciones de la ordenación estructural.

Además el apartado 3 del artículo 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que "la modificación podrá tener lugar en cualquier momento,

siempre motivada y justificadamente”, por lo que, en virtud de la justificación de la oportunidad de la modificación expuesta en el apartado A.1 de la presente Memoria Justificativa, procede la formulación de la presente innovación.

C.2.1.2. Régimen de la innovación. Reglas de ordenación. (Art. 36.2.a)

La presente Modificación atiende las reglas particulares de ordenación establecidas en el apartado 2.a) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tal y como se justifica a continuación.

a. Regla 1ª

La presente innovación se funda en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, en cuanto que, como se expuso en el apartado A.1 “Objetivo de la modificación”, pretende regularizar la situación urbanística de las fincas existentes en el municipio de Tarifa que no se ajustan al ordenamiento territorial y urbanístico vigente, y definir los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las mismas. En torno a estas fincas existentes, particularmente en suelo no urbanizable, se ha creado una situación de “vacío legal”, ya que al no ajustarse a la legalidad urbanística vigente, los derechos y deberes de los propietarios no están claramente definidos. Dotar a estas finca de un régimen urbanístico claro, diferenciada en función de su situación jurídica y de su grado de incompatibilidad con la ordenación territorial y urbanística vigente, está en consonancia con el apartado 1.d) del artículo 3 “Fines específicos de la actividad urbanística” de la LOUA”, ya que contribuye a “delimitar el contenido del derecho de la propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento”.

b. Regla 2ª

No procede la aplicación de esta regla en tanto que la presente innovación no aumenta el aprovechamiento lucrativo de terreno alguno, ni desafecta el suelo de un destino público, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

c. Regla 3ª

No procede la aplicación de esta regla en tanto que no es objeto de la presente modificación la identificación y delimitación de ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

d. Regla 4ª

Si bien la presente innovación concreta algo más las condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población establecidas en el planeamiento general vigente, en ella se recoge expresamente que cualquier actuación urbanizadora en suelo no urbanizable deberá contar con autorización administrativa, al objeto de no tener tal consideración, por lo que se garantiza que la administración competente tenga, a través de la concesión de las autorizaciones administrativas

pertinentes, los instrumentos necesarios para preservar al suelo no urbanizable de procesos urbanísticos que den lugar a la formación de nuevos núcleos de población.

e. Regla 5º

No procede la aplicación de esta Regla en tanto no se modifica el uso de terreno o inmueble alguno para su destino residencial.

f. Regla 6º

No es de aplicación porque las alteraciones introducidas por la presente innovación, no necesitan implementar las dotaciones del municipio.

C.2.1.3. Régimen de la Innovación. Reglas de documentación (Art. 36.2.b)

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 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.2.1.4. Régimen de la Innovación. Reglas de procedimiento (Art. 36.2c)

La presente innovación, atendiendo a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, deberá observar el procedimiento regulado para la aprobación, publicidad y publicación, por esta Ley para el tipo de instrumento de planeamiento al que modifica, en este caso un Plan General, observando las reglas particulares establecidas en el apartado 2.c) del mismo artículo y que se describen a continuación.

a. Regla 1º

Según lo dispuesto en la regla 1º de procedimiento establecida en el punto 2.c) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre el "Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento", la competencia para la aprobación definitiva de esta innovación, al afectar a determinaciones de la ordenación estructural, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo.

b. Regla 2ª

Esta regla no es de aplicación, ya que la presente innovación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, ni eximen de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1 A) b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c. Regla 3ª

Esta regla no es de aplicación, ya que la presente innovación no afecta a la ordenación de un área de suelo urbano de ámbito reducido.

Por todo lo expuesto y en relación con lo establecido en el punto 1 del artículo 36 y dado que esta regla no establece ninguna particularidad para la aprobación inicial de las innovaciones, se aplicará la regla 1ª de procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, recogida en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre la "Tramitación de los instrumentos de planeamiento", en virtud de la cual, dicha aprobación inicial, corresponde a la administración competente para su tramitación, que, según lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 31 de la mencionada Ley, sobre las "competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento", corresponde al municipio de Tarifa.

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:

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 TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TARIFA

El presente documento se enmarca igualmente en la definición de "modificaciones" que establece el artículo 1.1.6 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Tarifa.

C.2.4. LEY DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL DE ANDALUCÍA

El presente documento, está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental, en virtud de las determinaciones establecidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, que en el apartado C del Art. 36 "Ámbito de aplicación" de la Sección 4ª "Evaluación Ambiental de planes y Programas" establece los instrumentos urbanísticos sujetos a

evaluación ambiental, remitiéndose a los señalados en las categorías 12.3 a 12.8 de su Anexo I, perteneciendo a la categoría 12.3 de dicho anexo los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones que afecten al suelo no urbanizable, que es el caso de la presente innovación. En consecuencia se adjunta al presente documento el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Tarifa, abril de 2012.

El Arquitecto

José Joaquín Martín Crespo
Colegiado nº 4.571 del COA Sevilla

RESOLUCIÓN **aprobado**
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **15 MAYO 2012** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO





SILENCIO.- **aprobado**
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-
sión celebrada el día **15 MAYO 2012** (Artículo 128,5
del Reglamento de Plazamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



D. NORMAS URBANÍSTICAS



Artículo único. Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, se modifican en los siguientes términos:

Uno. El artículo 1.6.12 queda redactado del siguiente modo:

1.6.12 Fincas fuera de ordenación.-

Son fincas fuera de ordenación aquellos inmuebles parcelas, solares, edificaciones, construcciones e instalaciones, así como usos y actividades, que resulten disconformes con la ordenación territorial y urbanística vigente en los términos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación urbanística aplicable.

Dos. El artículo 2.2.5.4 queda redactado del siguiente modo:

2.2.5.4 Obras en fincas fuera de ordenación.-

Las obras autorizables en las fincas fuera de ordenación son las que se determinan en estas Normas Urbanísticas para cada clase de suelo, en función de la situación jurídica en que se encuentren las fincas y de su grado de incompatibilidad con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente.

Tres. Se añade un nuevo Capítulo Octavo, al "Título Segundo. Normas en Suelo Urbano", redactado del siguiente modo.

CAPÍTULO OCTAVO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS FINCAS FUERA DE ORDENACIÓN EN EL SUELO URBANO.

SECCIÓN PRIMERA. GENERALIDADES.

2.8.1 Ámbito de aplicación.-

Las normas de este capítulo son de aplicación a las fincas que se encuentran fuera de ordenación, según la definición recogida en el artículo 1.6.12 de las presentes Normas Urbanísticas, en el ámbito del suelo clasificado como urbano, en cualquiera de sus categorías, por el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2.8.2 Condiciones relativas a los usos de las fincas fuera de ordenación en suelo urbano.-

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo sólo se consideran los usos definidos en el "Capítulo segundo. Ordenanzas generales de edificación" del "Título segundo. Normas generales en suelo urbano". En este sentido no se considerará cambio de uso, el posible cambio de la actividad al que se destina una finca, siempre que la nueva que se pretenda implantar pertenezca al mismo tipo de uso de entre los definidos por estas Normas Urbanísticas, que la original.

2.8.3 Condiciones relativas a la morfología.-

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se consideran condiciones relativas a la morfología de las edificaciones en general, las siguientes: las alineaciones actuales, alineaciones oficiales de parcelas, altura de la edificación, altura de pisos, altura libre de pisos, edificabilidad, espacios libres privados, espacio libre de manzana, línea de edificación, manzana edificable, patio de manzana, patio interior de parcela, parcela edificable, retranqueo, superficie ocupada, superficie máxima de ocupación, superficie total edificable, volumen total edificable, todas según las definiciones recogidas en el "Capítulo Sexto. Definiciones terminológicas" del "Título Primero. Normas de carácter general" de las presentes Normas Urbanísticas.

2.8.4 Condiciones mínimas de habitabilidad.-

Al objeto de reconocer el uso implantado en las fincas fuera de ordenación en el suelo urbano, éstas deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad establecidas por estas Normas Urbanísticas en el artículo "2.2.3 Condiciones higiénico – sanitarias y de seguridad" en lo que pueda afectarles en razón del uso al que se destinan.

Asimismo deberán cumplir las condiciones establecidas por la legislación sectorial que les sea de aplicación en función del uso y la actividad al que se destinen y, en concreto, las establecidas en la legislación vigente relativa a la seguridad y salud en los lugares de trabajo, si se destinan a alguna actividad productiva que implique presencia de trabajadores o bien, en caso contrario, se encuentren en circunstancias de poder cumplir con las mencionadas condiciones.

No obstante, la falta de alguno de los servicios básicas de abastecimiento de agua, energía eléctrica o saneamiento, no será óbice para el reconocimiento del uso implantado, siempre que la finca pueda acceder a dicho servicio a través de obras ordinarias, bien con sistemas autónomos, bien conectándose a infraestructuras existentes.

2.8.5 Clases de situación jurídica en que se encuentran las fincas fuera de ordenación en suelo urbano.-

Las fincas fuera de ordenación en suelo urbano, a los efectos de la aplicación de lo dispuesto en este capítulo, se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- Situación 1: Fincas en situación legal de fuera de ordenación, erigidas con autorización administrativa conforme al ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la autorización.
- Situación 2: Fincas asimiladas al régimen de fuera de ordenación, erigidas sin autorización administrativa o contraviniendo sus condiciones, sobre las que la Administración no puede ejercitar la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.

- Situación 3: Fincas erigidas sin autorización administrativa, o contraviniendo sus condiciones, sobre las que la Administración puede ejercitar la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.

2.8.6 Grados de incompatibilidad con la ordenación territorial y urbanística vigente de las fincas fuera de ordenación en suelo urbano.

La incompatibilidad con la ordenación territorial y urbanística vigente de las fincas fuera de ordenación en suelo urbano, a los efectos de la aplicación de lo dispuesto en este capítulo, se clasifica en los siguientes grados:

- Grado 1: Finca situada en terrenos adscritos por el planeamiento general vigente a la categoría de Suelo Urbano Consolidado, fuera de ordenación por incumplir algunas o todas las condiciones de morfología definidas en el artículo 2.8.3 de las presentes Normas Urbanísticas, establecidas en el ordenamiento territorial y urbanístico vigentes.
- Grado 2: Finca situada en terrenos adscritos por el planeamiento general vigente a la categoría de Suelo Urbano Consolidado, fuera de ordenación por ser el uso al que se destina incompatible con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente, y que cumplen todas las condiciones morfológicas establecidas por dicho ordenamiento, según lo dispuesto en el artículo 2.8.3 de las presentes Normas Urbanísticas.
- Grado 3: Finca situada en terrenos adscritos por el planeamiento general vigente a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, fuera de ordenación, y que no cuenta con ordenación pormenorizada definitivamente aprobada.
- Grado 4: Finca situada en terrenos adscritos por el planeamiento general vigente a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado que cuentan con ordenación pormenorizada definitivamente aprobada, fuera de ordenación por incumplir algunas o todas las condiciones de morfología definidas en el artículo 2.8.3 de las presentes Normas Urbanísticas.
- Grado 5: Finca situada en terrenos adscritos por el planeamiento general vigente a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado que cuentan con ordenación pormenorizada definitivamente aprobada, fuera de ordenación, por ser el uso al que se destina incompatible con el previsto en el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada, y que cumplen todas las condiciones morfológicas definidas en el artículo 2.8.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS FINCAS FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO.

2.8.7 Régimen urbanístico de las fincas en situación legal de fuera de ordenación en suelo urbano.-

Las fincas que se encuentren en la Situación 1, descrita en el artículo 2.8.5 de las presentes Normas Urbanísticas, estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación en suelo urbano.

Los tipos de obra permitidos en las fincas en situación legal de fuera de ordenación en suelo urbano, en función de su grado de incompatibilidad con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente, son los que se describen a continuación:

- EXIGENCIA.- Inicialmente por el Pleno Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 15 MAYO 2012 (Anexo 28.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).*
- aprobado*
- SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO*
- A. En fincas en situación legal de fuera de ordenación en suelo urbano con Grado 1 de incompatibilidad, se permitirán las obras de reparación y conservación, así como las de consolidación y modernización. No obstante se podrán autorizar obras de ampliación, si la edificación existente no hubiera agotado la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente para la parcela en la que se sitúa. Para poder acceder a dicha autorización el nuevo cuerpo de edificación deberá cumplir con todas las condiciones morfológicas establecidas en el instrumento de planeamiento correspondiente. En este último sentido, si la ocupación de la edificación primitiva existente, fuese superior a la establecida por el planeamiento, para poder autorizar las mencionadas obras de ampliación, ésta no debe suponer un incremento de la ocupación del solar por la edificación.
 - B. En fincas en situación legal de fuera de ordenación en suelo urbano con Grado 2 de incompatibilidad, se permitirán todo tipo de obras, incluso las de ampliación, siempre que las condiciones morfológicas aplicables, lo permitan, y siempre que la finca se siga destinando al uso para el que se obtuvo autorización, o, en el supuesto de cambio de uso, si éste resulta compatible con el ordenamiento urbanístico vigente.
 - C. En fincas en situación legal de fuera de ordenación en suelo urbano con Grado 3 ó 4 de incompatibilidad, se estará a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre el "Régimen del suelo urbano no consolidado". No obstante se podrán autorizar las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de habitabilidad, así como obras de adecuación de las fincas a las posibles modificaciones que la normativa sectorial que les sea de aplicación por razón del uso al que se destina, haya sufrido desde el momento de su puesta en funcionamiento, siempre que dicho uso se mantenga y que dichas obras no supongan incremento de volumen edificado. En cualquier caso, las mencionadas obras no darán lugar a incremento del valor de expropiación o indemnización en el caso de reparcelación.

D. En fincas en situación legal de fuera de ordenación en suelo urbano no consolidado con Grado 5 de incompatibilidad, se permitirán todo tipo de obras, incluso las de ampliación, siempre que las condiciones morfológicas aplicables, lo permitan, y siempre que la finca se siga destinando al uso para el que se obtuvo autorización, o, en el supuesto de cambio de uso, si éste resulta compatible con el ordenamiento urbanístico vigente. No obstante dichas obras no darán lugar a incremento del valor de expropiación salvo que el uso se adapte al permitido por el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada y la finca adquiera la consideración de urbana consolidada por haber sido transformada y urbanizada legalmente. En ningún caso las obras darán lugar a incremento del valor de indemnización en caso de reparcelación.

Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si éste resulta compatible con el ordenamiento urbanístico vigente.

2.8.8 Régimen urbanístico de las fincas en situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación en suelo urbano.-

Las fincas que se encuentren en la Situación 2, descrita en el artículo 2.8.5 de las presentes Normas Urbanísticas, serán objeto de reconocimiento de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación en suelo urbano.

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación en suelo urbano, sólo se podrán autorizar las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. En este sentido podrán autorizarse obras de adecuación de las fincas a las posibles modificaciones que la normativa sectorial que les sea de aplicación por razón del uso al que se destina, haya sufrido o vaya a sufrir desde el momento de su puesta en funcionamiento, siempre que dicho uso sea el originario de la finca y no supongan un incremento del volumen edificado.

Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento de dicha situación, de conformidad con lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas. En particular dichas resoluciones reconocerán a los titulares de las actividades a que se estuvieran destinando las edificaciones, la continuación en el ejercicio de las mismas, si contara con algún tipo de autorización administrativa para ello, ya sea de la administración central, autonómica o local, e incluso acceder a los servicios básicos de alcantarillado, abastecimiento de agua, suministro en baja tensión y telecomunicaciones, siempre que estén accesibles y las entidades administrativas gestoras de la infraestructura correspondiente acredite la viabilidad de la acometida. En caso contrario la prestación

de los servicios necesarios para desarrollar la actividad existente, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo.

2.8.9 Competencia y normas generales del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al legal de fuera de ordenación en suelo urbano.-

El procedimiento a seguir para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación en suelo urbano, se regulará por lo establecido en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y demás disposiciones concordantes, y, supletoriamente por analogía, y para todo lo que no esté regulado en el mencionado artículo, por lo dispuesto en los artículos 9 a 12 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Cuatro. Se añade un nuevo Capítulo Cuarto, al "Título Tercero. Normas en Suelo Urbanizable Programado", redactado del siguiente modo.

CAPÍTULO CUARTO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS FINCAS FUERA DE ORDENACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO U ORDENADO

SECCIÓN PRIMERA. GENERALIDADES.

3.4.1 Ámbito de aplicación.-

Las normas de este capítulo son de aplicación a las fincas que se encuentran fuera de ordenación, según la definición recogida en el artículo 1.6.12 de las presentes Normas Urbanísticas, en el ámbito del suelo clasificado como urbanizable sectorizado u ordenado por el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

3.4.2 Condiciones relativas a los usos de las fincas fuera de ordenación en suelo urbanizable sectorizado u ordenado.-

A los efectos de la aplicación de lo dispuesto en este artículo, las condiciones relativas a los usos de las fincas fuera de ordenación en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, serán las mismas descritas para las fincas fuera de ordenación en suelo urbano en el artículo 2.8.2 de las presentes Normas Urbanísticas. Para el caso de suelos adscritos a la categoría de ordenado, también se considerarán los usos definidos en el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada.

3.4.3 Condiciones relativas a la morfología de las fincas fuera de ordenación en suelo urbanizable ordenado.-

A los efectos de la aplicación de lo dispuesto en este artículo, las condiciones relativas a la morfología de las fincas fuera de ordenación en suelo urbanizable ordenado, serán las mismas descritas para las fincas fuera de ordenación en suelo urbano en el artículo 2.8.3 de las presentes Normas Urbanísticas, y aquellas otras similares a éstas que estuvieran establecidas en el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada.

3.4.4 Condiciones mínimas de habitabilidad.-

Se estará a lo dispuesto en el artículo 2.8.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

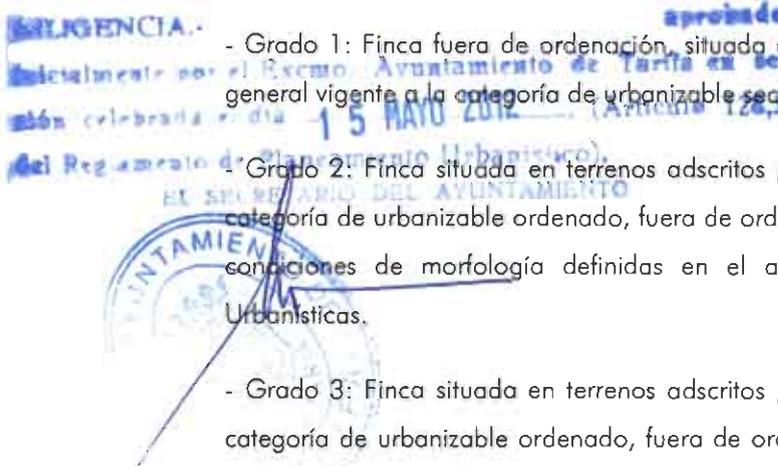
3.4.5 Clases de situación jurídica en que se encuentran las fincas fuera de ordenación en el suelo urbanizable sectorizado u ordenado.-

Las fincas fuera de ordenación en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, a los efectos de la aplicación de lo dispuesto en este capítulo, se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- Situación 1: Fincas en situación legal de fuera de ordenación, erigidas con autorización administrativa conforme al ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la autorización.
- Situación 2: Fincas asimiladas al régimen de fuera de ordenación, erigidas sin autorización administrativa o contraviniendo sus condiciones, sobre las que la Administración no puede ejercitar la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.
- Situación 3: Fincas erigidas sin autorización administrativa, o contraviniendo sus condiciones, sobre las que la Administración puede ejercitar la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.
- Situación 4: Fincas en situación legal de fuera de ordenación, erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sin autorización administrativa para su implantación en el suelo clasificado no urbanizable por el planeamiento vigente en dicho momento, que se encuentren terminadas y sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley, y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

3.4.6 Grados de incompatibilidad con la ordenación territorial y urbanística vigente de las fincas fuera de ordenación en suelo urbanizable sectorizado u ordenado.-

La incompatibilidad con la ordenación territorial y urbanística vigente de las fincas fuera de ordenación en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, a los efectos de la aplicación de lo dispuesto en este capítulo, se clasifica en los siguientes grados:

- 
- Grado 1: Finca fuera de ordenación, situada en terrenos adscritos por el planeamiento general vigente a la categoría de urbanizable sectorizado.
 - Grado 2: Finca situada en terrenos adscritos por el planeamiento general vigente a la categoría de urbanizable ordenado, fuera de ordenación por incumplir algunas o todas las condiciones de morfología definidas en el artículo 3.4.3 de las presentes Normas Urbanísticas.
 - Grado 3: Finca situada en terrenos adscritos por el planeamiento general vigente a la categoría de urbanizable ordenado, fuera de ordenación por ser el uso al que se destina incompatible con el previsto en el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada, y que cumplen todas las condiciones morfológicas definidas en el artículo 3.4.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS FINCAS FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO U ORDENADO.

3.4.7 Régimen urbanístico de las fincas en situación legal de fuera de ordenación, en suelo urbanizable sectorizado u ordenado.-

Las fincas que se encuentran en la Situación 1 y 4 descrita en el artículo 3.4.5 de estas Normas Urbanísticas, estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación en el suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

Los titulares de las fincas que se encuentran en la Situación 4, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación por cumplir los requisitos recogidos en el mencionado apartado.

Los tipos de obra permitidos en las fincas en situación legal de fuera de ordenación en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, en función de su grado de incompatibilidad con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente, son los que se describen a continuación:

- A. En fincas en situación legal de fuera de ordenación en suelo urbanizable sectorizado u ordenado con Grado 1 ó 2 de incompatibilidad, sólo se podrán autorizar las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de habitabilidad y sostenibilidad de la finca, así como los obras de adecuación necesarias

para adaptarlo a las posibles modificaciones que la normativa sectorial que les sea de aplicación por razón del uso al que se destina, haya sufrido desde el momento de su puesta en funcionamiento, siempre que dicho uso se mantenga y que dichas obras no supongan incremento de volumen edificado. No obstante estas obras no darán lugar a incremento del valor de expropiación o indemnización en el caso de reparcelación.

SOLICITUD

del Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 15 MAYO 2012. (Artículo 128,5

B. En fincas en situación legal de fuera de ordenación en suelo urbanizable sectorizado u ordenado con Grado 3 de incompatibilidad, se permitirán todo tipo de obras, incluso las de ampliación, siempre que las condiciones morfológicas aplicables, lo permitan, y siempre que la finca se siga destinando al uso para el que se obtuvo autorización, o, en el supuesto de cambio de uso, si éste resulta compatible con el ordenamiento urbanístico vigente. No obstante dichas obras no darán lugar a incremento del valor de expropiación salvo que el uso se adapte al permitido por el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada y la finca adquiera la consideración de urbana consolidada por haber sido transformada y urbanizada legalmente. En ningún caso las obras darán lugar a incremento del valor de indemnización en caso de reparcelación.

Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso en fincas situadas en suelos urbanizables ordenados, si dicho uso resulta compatible con la ordenación prevista en el instrumento de planeamiento que contuviera la ordenación pormenorizada.

3.4.8 Régimen urbanístico de las fincas en situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación, en suelo urbanizable sectorizado u ordenado.-

Las fincas que se encuentren en la Situación 2, descrita en el artículo 3.4.5 de estas Normas Urbanísticas, serán objeto de reconocimiento de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación en el suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilada al régimen legal de fuera de ordenación en el suelo urbanizable sectorizado u ordenado, sólo se podrán autorizar las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. En este sentido podrán autorizarse obras de adecuación de las fincas a las posibles modificaciones que la normativa sectorial que les sea de aplicación por razón del uso al que se destina, haya sufrido desde el momento de su puesta en funcionamiento, siempre que dicho uso sea el originario de la finca y no supongan un incremento del volumen edificado. Dichas obras no darán lugar a incremento del valor de expropiación o indemnización en el caso de reparcelación.

Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la

resolución de reconocimiento de dicha situación, de conformidad con lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas. En particular dichas resoluciones reconocerán a los titulares de las actividades a que se estuvieran destinando las edificaciones, la continuación en el ejercicio de las mismas, si contara con algún tipo de autorización administrativa para ello, ya sea de la administración central, autonómica o local, e incluso acceder a los servicios básicos de alcantarillado, abastecimiento de agua, suministro en baja tensión y telecomunicaciones, siempre que estén accesibles y las entidades administrativas gestoras de la infraestructura correspondiente acredite la viabilidad de la acometida. En caso contrario la prestación de los servicios necesarios para desarrollar la actividad existente, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo.

3.4.9 Competencia y normas generales del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al legal de fuera de ordenación en suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

El procedimiento a seguir para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación en suelo urbano, se regulará por lo establecido en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y demás disposiciones concordantes, y, supletoriamente por analogía, y para todo lo que no esté regulado en el mencionado artículo, por lo dispuesto en los artículos 9 a 12 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Cinco. Se añade un nuevo artículo 4.2.15 al Capítulo Segundo, del "Título Cuarto. Normas en Suelo Urbanizable No Programado", redactado del siguiente modo.

4.2.14 Fincas fuera de ordenación en suelo urbanizable no sectorizado.-

El régimen de aplicación a las fincas fuera de ordenación erigidas en el suelo clasificado por el Plan General de Ordenación Urbanística como urbanizable no sectorizado, será el establecido para las fincas fuera de ordenación en el suelo no urbanizable de carácter natural o rural, en el "Capítulo Sexto. Régimen urbanístico de las fincas fuera de ordenación en suelo no urbanizable." del "Título Quinto. Normas en Suelo No Urbanizable" de las presentes Normas Urbanísticas.

Seis. Se suprime el artículo 5.2.3

Siete. Se renumeran los artículos 5.2.4 y 5.2.5 de forma que pasan a ser el 5.2.3 y 5.2.4, respectivamente.

Ocho. Los artículos 5.2.1 a 5.2.4, pasan a conformar la "SECCIÓN PRIMERA. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA"

del "Capítulo Segundo. Normas de Edificación en Suelo No Urbanizable de Especial Protección", del "Título Quinto. Normas Particulares en Suelo No Urbanizable".

Nueve. Se añade, al "Capítulo Segundo. Normas de Edificación en Suelo No Urbanizable de Especial Protección", del "Título Quinto. Normas Particulares en Suelo No Urbanizable", una nueva "SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA", con el siguiente contenido:

SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

5.2.5 Condiciones de Uso.-

Sin perjuicio de la prevalencia de las determinaciones procedentes de la legislación sectorial o del instrumento de planificación específico; en el caso de que sean más restrictivas que las presentes, en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNU-EP-EL), se establece el siguiente régimen de usos:

- A. Usos característicos: Los agrapecuarios
- B. Usos autorizables:
 - B.1. Las instalaciones precisas par la explotación agrícola, ganadera o forestal.
 - B.2. Uso de vivienda vinculada a la explotación agrapecuaria.
 - B.3. La realización de adecuaciones o construcciones naturalísticas (aulas de la naturaleza, sendas ecológicas, observatorios, etc.)
 - B.4. Las construcciones a instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras y servicios públicos que precisen localizarse en terrenos de esta clase.
 - B.5. Usos e instalaciones de equipamientos y servicios terciarios vinculadas a Actuaciones de Interés Público, y que sean compatibles con las determinaciones pracedentes de la legislación sectorial o del instrumento de planificación específico.
- C. Uso prohibidos: todos los usos que no coincidan con los autorizables, y específicamente los siguientes:
 - C.1. El uso de viviendas familiares aisladas no vinculadas directamente a explotaciones agrapecuarias.
 - C.2. La localización de vertederas y depósitos de chatarra o vehículos.

- C.3. La instalación de vallas o anuncios publicitarios, excepto aquellos de carácter informativo sobre actividades de implantación local, siempre y cuando éstos no supusieran un deterioro del paisaje.
- C.4. La tala o eliminación de árboles autóctanos o de masas forestales, excepto en el caso de aquellas plantaciones de especies alóctonas.

5.2.6. Condiciones de la Edificación.-

Las señaladas en el artículo 5.3.2 de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbanística.

5.2.7. Régimen Específico de la Construcción de Viviendas.-

Sin perjuicio de la prevalencia de las determinaciones procedentes de la legislación sectorial o del instrumento de planificación específico, en el caso de que sean más restrictivas que las presentes, las condiciones particulares del uso de vivienda ligada a la explotación agropecuaria se regularán por lo establecido en el artículo 5.3.3. "Régimen específico de la construcción de viviendas", de las presentes Normas Urbanísticas.

5.2.8. Protección Arqueológica.-

Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

Diez. El artículo 5.3.1 queda redactado del siguiente modo:

5.3.1 Condiciones de uso.-

El régimen general de uso que se establece es el siguiente:

- A. Usos característicos: Los agropecuarios.
- B. Usos autorizables:
 - B.1. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en medio rural, así como aquellas construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
 - B.2. Actividades extractivas que no supongan deteriora del medio natural y del paisaje.
- C. Uso prohibidos:
 - C.1. Almacenes, excepto los directamente relacionados con explotaciones agropecuarias y forestales.
 - C.2. Comercial concentrado.

C.3. Oficinas.

C.4. Industrial, a excepción de las industrias manufactureras de productos alimenticios que se definen en el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas de 2009. No obstante no podrá implantarse la actividad de industria manufacturera en terrenos que el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar haya incluido en una zona de especial protección. De igual forma, tampoco podrán implantarse en las zonas afectadas por riesgo de inundación que aparecen reflejados en el Estudio Hidráulico para la Prevención de Avenidas y Ordenación de las Cuencas de la Janda.

Los usos desvinculados del destino agrario deberán someterse al régimen de los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Once. El artículo 5.3.3. queda redactado del siguiente modo:

5.3.3 Régimen específico de la construcción de viviendas.-

1. Se entiende como vivienda ligada a la explotación agropecuaria, el edificio residencial aislado de carácter unifamiliar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluye también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, o similares, siempre que formen una unidad física integrada.

2. La vivienda deberá observar las siguientes condiciones de implantación:

- A. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.
- B. Justificación de vinculación a la explotación y de la necesidad de su construcción para la mejora de aquélla conforme a los requisitos establecidos en el apartado 4 siguiente.
- C. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.
- D. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.
- E. Mantenimiento del suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
- F. Afección real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción

3. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse la autorización específica mediante el procedimiento establecido en el artículo 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Se deben cumplir, además, los siguientes requisitos sobre vinculación de la edificación a la explotación:

A. Los terrenos deben estar en una zona apta para el uso agrícola, forestal, ganadero o cinegético, estar destinados a estos usos de modo efectivo y justificar el mantenimiento del mismo.

B. La implantación de la vivienda no debe repercutir desfavorablemente en las condiciones de la explotación.

C. La edificación tendrá la superficie máxima en proporción al tipo y dimensiones de la explotación a la que se vincule.

D. Se justificará la dedicación profesional del solicitante a la actividad agrícola, forestal, cinegética o ganadera.

E. Se aportará compromiso de mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

5. No se podrá otorgar autorización cuando se de alguno de los siguientes supuestos:

A. La explotación a la que está vinculada está localizada a menos de 500 m de un núcleo de población.

B. La explotación a que está vinculada tuviera terrenos no adscritos a ninguna de las categorías de especial protección, y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en terrenos adscritos a dichas categorías de suelo, siempre que su ubicación en aquellos terrenos cumpliera los requisitos y condiciones exigibles.

C. El tamaño de la explotación sea inferior al establecido para la correspondiente unidad mínima de explotación con arreglo a la legislación sectorial vigente.

D. No se justifique suficientemente a criterio de la Administración competente, la condición de imprescindible de la vivienda para la atención de las necesidades normales de la explotación.

Doce. El artículo 5.4.3 queda redactado del siguiente modo:

5.4.3 Condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población.-

Las condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población son las que se exponen a continuación (bastando que se cumpla cualquiera de ellas para su constatación):

A. La apertura de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal o proyecto de obra aprobado.

B. Alineación de edificaciones con frente a camino o vía pública o privada existente o en proyecto.

C. La existencia de cinco o más viviendas por hectárea, que compartiendo infraestructuras de abastecimiento de agua potable, alcantarillado comunitario o electrificación, cuente con acometidas y suministros independientes.

D. La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a quinientos metros de un núcleo de población existente. Se exceptúan para el cómputo de dicha distancia mínima las instalaciones infraestructurales básicas, dotaciones y equipamientos comunitarios que justifique su localización y sean aprobadas por el Ayuntamiento.

Las instalaciones eólicas se regularán por el correspondiente Plan Especial.

Trece. Se añade un nuevo Capítulo Sexto, al "Título Quinto. Normas en Suelo No Urbanizable", redactado del siguiente modo.

CAPÍTULO SEXTO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS FINCAS FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN PRIMERA. GENERALIDADES.

5.6.1 Ámbito de aplicación.-

Las normas de este capítulo son de aplicación a las fincas que se encuentran fuera de ordenación, según la definición recogida en el artículo 1.6.12 de las presentes Normas Urbanísticas, en el ámbito del suelo clasificado como No Urbanizable, en cualquiera de sus categorías.

5.6.2 Condiciones relativas a los usos de las fincas fuera de ordenación en suelo no urbanizable.-

A los efectos de la aplicación de lo dispuesto en este artículo, las condiciones relativas a los usos de las fincas fuera de ordenación en suelo no urbanizable, serán las mismas descritas para las fincas fuera de ordenación en suelo urbano en el artículo 2.8.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

5.6.3 Condiciones relativas a la morfología de las fincas fuera de ordenación en suelo no urbanizable.-

A los efectos de la aplicación de lo dispuesto en este artículo, las condiciones relativas a la morfología de las fincas fuera de ordenación en suelo no urbanizable, serán las mismas descritas

para las fincas fuera de ordenación en suelo urbano en el artículo 2.8.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

5.6.4 Condiciones mínimas de habitabilidad.-

Se estará a lo dispuesto en el artículo 2.8.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

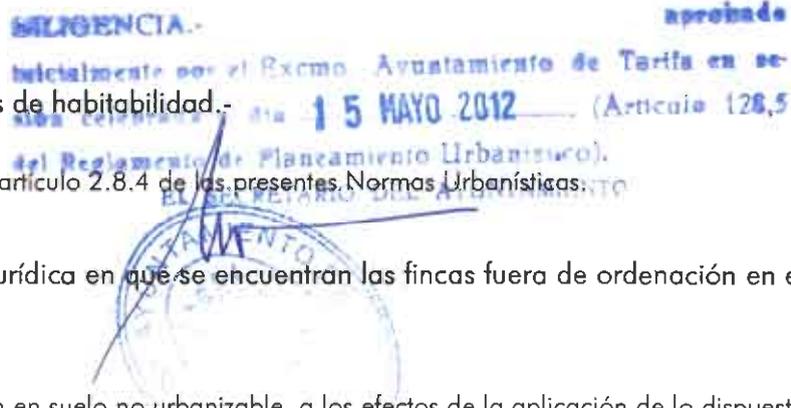
5.6.5 Clases de situación jurídica en que se encuentran las fincas fuera de ordenación en el suelo no urbanizable.-

Las fincas fuera de ordenación en suelo no urbanizable, a los efectos de la aplicación de lo dispuesto en este capítulo, se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- Situación 1: Fincas en situación legal de fuera de ordenación, erigidas con autorización administrativa conforme al ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la autorización.
- Situación 2: Fincas asimiladas al régimen de fuera de ordenación, erigidas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sin autorización administrativa o contraviniendo sus condiciones, sobre las que la Administración no puede ejercitar la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.
- Situación 3: Fincas erigidas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sin autorización administrativa, o contraviniendo sus condiciones, sobre las que la Administración puede ejercitar la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.
- Situación 4: Fincas en situación legal de fuera de ordenación por no ajustarse al ordenamiento urbanístico vigente, erigidas sin autorización administrativa para su implantación en el suelo no urbanizable, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que se encuentren terminadas y sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley, y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

5.6.6 Grados de incompatibilidad con la ordenación territorial y urbanística vigente de las fincas fuera de ordenación en el suelo no urbanizable.-

La incompatibilidad con la ordenación territorial y urbanística vigente de las fincas fuera de ordenación en suelo no urbanizable, a los efectos de la aplicación de lo dispuesto en este capítulo, se clasifica en los siguientes grados:



- Grado 1: Finca fuera de ordenación, situada en terrenos con la condición de bienes de dominio público, y no conforme a la legislación sectorial aplicable a dichos terrenos por razón del carácter del dominio público.

- Grado 2: Finca fuera de ordenación en las siguientes situaciones:

URGENCIA.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 15 MAYO 2012 (Artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



- Sitadas en terrenos clasificados como no urbanizables de especial protección por legislación específica, y no conforme a la legislación sectorial aplicable a dichos terrenos, por razón de su especial protección.

- Sitadas en terrenos clasificados como no urbanizables de especial protección por planificación territorial y urbanística, por estar afectados por un instrumento de planificación territorial, y no conforme a las determinaciones de dicho instrumento.

- Grado 3: Finca fuera de ordenación, en las siguientes situaciones:

- Sitadas en terrenos con la condición de bienes de dominio público, y conformes a la legislación sectorial aplicable a dichos terrenos por razón del carácter del dominio público.

- Sitadas en terrenos clasificados como no urbanizables de especial protección por legislación específica, y conformes a la legislación sectorial aplicable a dichos terrenos por razón de su especial protección.

- Sitada en terrenos clasificados como no urbanizables de especial protección por planificación territorial y urbanística, por estar afectados por un instrumento de planificación territorial, y conforme a las determinaciones de dicho instrumento.

- Sitados en terrenos clasificados como no urbanizables de especial protección por planificación territorial y urbanística, no afectados por instrumentos de planificación territorial alguno.

- Grado 4: Finca fuera de ordenación, situada en terrenos adscritos por el planeamiento general vigente al Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.

- Grado 5: Finca fuera de ordenación, situada en terrenos adscritos por el planeamiento general vigente a la categoría de Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, por incumplir algunas o todas las condiciones de morfología definidas en el artículo 5.6.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

- Grado 6: Finca fuera de ordenación, situada en terrenos adscritos por el planeamiento general vigente a la categoría de Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, por ser el uso al que se destina incompatible con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente, y

que cumplen todas las condiciones morfológicas establecidas por dicho ordenamiento, según lo dispuesto en el artículo 5.6.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS FINCAS FUERA DE ORDENACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

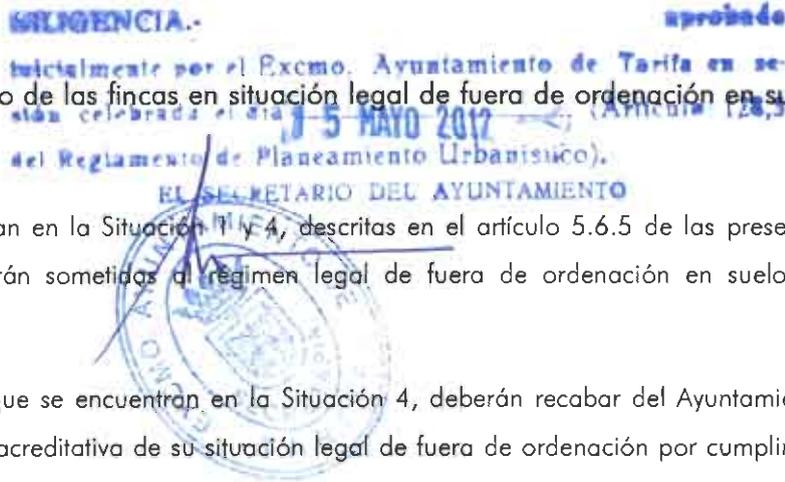
5.6.7 Régimen urbanístico de las fincas en situación legal de fuera de ordenación en suelo no urbanizable.-

Las fincas que se encuentran en la Situación 1 y 4, descritas en el artículo 5.6.5 de las presentes Normas Urbanísticas, estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación en suelo no urbanizable.

Los titulares de las fincas que se encuentran en la Situación 4, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación por cumplir los requisitos exigidos.

Los tipos de obras permitidos en las fincas en situación legal de fuera de ordenación en suelo no urbanizable, en función de su grado de incompatibilidad con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente, son los que se describen a continuación:

- A. En fincas en situación legal de fuera de ordenación, con Grado 1 de incompatibilidad, sólo se permitirán obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de habitabilidad y sostenibilidad del inmueble. No obstante, cuando no estuviera prevista la expropiación en el plazo de cinco años, se podrán autorizar también obras de consolidación y las de adaptación a las posibles modificaciones que la normativa sectorial que les sea de aplicación por razón del uso al que se destina, haya sufrido desde el momento de su puesta en funcionamiento, siempre que éste sea el uso para el que se obtuvo autorización administrativa, en el caso de las fincas en la Situación 1, o bien el uso que tenía a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el caso de las fincas en la Situación 4, sin perjuicio de un régimen de autorizaciones más restrictivo que pudiera estar establecido por la legislación sectorial aplicable por razón del carácter de dominio público.
- B. En fincas en situación legal de fuera de ordenación, con Grado 2, 3 o 4 de incompatibilidad, se permitirán cualquier tipo de obras, incluso las de ampliación, sin perjuicio de un régimen de autorizaciones más restrictivo que pudiera estar establecido por la legislación sectorial aplicable por razón de la especial protección, siempre que se mantenga el uso para el que se obtuvo autorización administrativa, en el caso de las fincas en la Situación 1, o bien el uso que tenía a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el caso de las fincas en la Situación 4, o bien, en el supuesto de cambio de uso, si éste resulta



compatible con el ordenamiento urbanístico vigente y la legislación sectorial aplicable, salvo, en ambos casos, que el uso original fuera el de vivienda no vinculada directamente a explotación agropecuaria o forestal, en cuyo caso no se permiten, bajo ningún concepto, las obras de ampliación.

C. En fincas en situación legal de fuera de ordenación, con Grado 5 de incompatibilidad, se estará a lo dispuesto en el apartado A del artículo 2.8.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

D. En fincas en situación legal de fuera de ordenación, con Grado 6 de incompatibilidad, se estará a lo dispuesto en el apartado B del artículo 2.8.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Para las fincas en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si éste resulta compatible con el ordenamiento urbanístico vigente.

5.6.8 Régimen urbanístico de las fincas en situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación en suelo no urbanizable.-

Las fincas que se encuentran en la Situación 2, descrita en el artículo 5.6.5 serán objeto de reconocimiento de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación en suelo no urbanizable, siempre que no se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- A. Fincas fuera de ordenación con grado de incompatibilidad 1, que se hayan erigido con posterioridad a que los terrenos hayan adquirido la condición de bien de dominio público.
- B. Fincas con grado de incompatibilidad 2, que se hayan erigido con posterioridad a que los terrenos hayan sido clasificados como no urbanizables de especial protección.

Una vez emitida la Resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación en suelo no urbanizable, sólo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad o la utilización conforme al destino establecido. No obstante para las fincas en situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación en suelo no urbanizable, con grados 5 o 6 de incompatibilidad se podrán autorizar obras de adecuación de las fincas a las posibles modificaciones que la normativa sectorial que les sea de aplicación por razón del uso al que se destina, haya sufrido desde el momento de su puesta en funcionamiento, siempre que dicho uso se mantenga.

Dichas resoluciones reconocerán a los titulares de las actividades a que se estuvieran destinando las edificaciones, la continuación en el ejercicio de las mismas, si contaran con algún tipo de autorización administrativa para ello, ya sea de la administración, central, autonómica o local, e

incluso a desarrollar otra actividad distinta si ésta perteneciera al mismo tipo de uso según lo dispuesto en el artículo 5.6.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

5.6.9 Competencia y normas generales del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al legal de fuera de ordenación en suelo no urbanizable.-

El procedimiento a seguir para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación en suelo urbano, se regulará por lo establecido en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y demás disposiciones concordantes, y en los artículos 9 a 12 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Tarifa, abril de 2012

El Arquitecto



José Joaquín Martín Crespo
Colegiado nº 4.571 del COA Sevilla

DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS.-

aprobado

totalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **15 MAYO 2012** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

