



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **22 MAR. 2016**

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



*[Firma manuscrita]*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA  
Documento INSCRITO Y DEPOSITADO  
en el Registro de instrumentos de  
Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y  
de Bienes y Espacios catalogados con el  
número **40** en fecha **31.03.2016**  
EL SECRETARIO GENERAL  
*[Firma manuscrita]*



MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS: CONDICIONES DE VOLUMEN Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL DE OBRAS	
ARQUITECTOS: <b>ANTONIO SÁEZ VALLS</b> JUAN MANUEL RÍOS COLLANTES DE TERÁN	FECHA: JULIO 2015



EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Documento para Aprobación Definitiva

Introducción

Se redacta el presente documento para cumplimentar las consideraciones de sendos Informes del Delegado Territorial a la Resolución Definitiva por el Ayuntamiento en Ejercicio de sus Competencias sobre Modificación de Plan General de Ordenación Urbanística relativo a Normas Urbanísticas, Condiciones de Volumen, Ordenanzas Particulares de las Parcelas de Equipamiento Comunitario y de los Espacios Libres, Tarifa", así como al dictamen nº 464/2015 de la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de Andalucía, en sesión celebrada el día 24 de junio de 2015, para someterlo a una nuevo dictamen del citado Consejo Consultivo de Andalucía, previo a la resolución definitiva del expediente.

Por consiguiente las alteraciones que introduce este documento, respecto del aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa de 26 de noviembre de 2013, se deben exclusivamente al cumplimiento del informe referido en el párrafo anterior y a la adecuación al dictamen de la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de Andalucía, y son las que se describen a continuación, siguiendo el orden de las consideraciones del mismo:

**A) Modificación de los artículos 1.6.17 y 1.6.27**

De acuerdo con la consideración del informe, se especifica en los artículos mencionados la fecha de aprobación definitiva del vigente Plan General como fecha límite para que ninguna de las parcelas, en el caso del artículo 1.6.17, o solares, en el caso del artículo 1.6.27, existentes a dicha fecha sean inedificables por razón de su forma y dimensiones. No obstante, también se introduce un nuevo párrafo en ambos artículos, para dar la misma cobertura a las parcelas y solares que, tras la aprobación definitiva del vigente Plan General o su correspondiente planeamiento anterior asumido por éste, hayan podido sufrir una variación de su forma o superficie, no derivada del incumplimiento de la legalidad urbanística, si no por causa de aprobación de proyectos, planes o deslindes sectoriales que puedan afectar a la titularidad de las mismas.

Por último, en lo que respecta a estos artículos, se han introducido los criterios con que, de forma genérica y salvo que las normas particulares de las distintas ordenanzas establezcan otros distintos, se deben aplicar los parámetros urbanísticos a las nuevas situaciones resultantes.

## B) Modificación del artículo 2.2.2

En general, se suprime la determinación relativa a la consideración de exceso de aprovechamiento de cualquier construcción por encima de la altura máxima reguladora o en espacio libre de parcela, de las entreplantas que se permitan en planta baja y de los espacios de balcones o terrazas que se cierren.

Asimismo de forma general, en el apartado "C.1 Justificación de la oportunidad de la modificación", de la Memoria Justificativa, se precisa, para cada aspecto modificado por la presente innovación en este artículo, qué mejora supone en los fines y objetos de la actividad urbanística, regulados en el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con mención expresa de cual de los fines u objetos se mejora en cada caso. Esta misma referencia se recoge de manera abreviada en la justificación de la Regla 1ª de ordenación del artículo 36 de la mencionada Ley, relativa al régimen de las innovaciones del planeamiento.

En el artículo 2.2.2.1 se ha homogeneizado la altura libre mínima en las plantas de sótano, para todos aquellos usos que no impliquen permanencia de personas, de cara a racionalizar y facilitar la ejecución de dichas plantas. Así la altura libre mínima que el plan establecía para el uso de aparcamientos en 2,20 m, se extiende para todos los usos referidos anteriormente, en tanto que para el resto de usos (los que implican permanencia de personas) se sigue manteniendo en 2,50 m.

En el artículo 2.2.2.2, se ha homogeneizado la altura que pueden alcanzar las cubiertas inclinadas con forjados estructurales y sobre empalmeado con tabiques conejeros, por encima de la altura reguladora máxima, adoptando el valor que se había establecido para éstos últimos en 250 cm. Además en el caso de cubiertas inclinadas con forjados estructurales, se establece el criterio para el cómputo de edificabilidad en caso de que el espacio bajo dichas cubiertas sea utilizable.

También en el artículo 2.2.2.2, se introduce la regulación de la superficie máxima que pueden alcanzar, por un lado, los núcleos de comunicación de acceso a la azotea y, por otro lado, las construcciones destinadas a usos auxiliares del edificio y otras

dependencias que se vinculen al uso de las plantas inmediatamente inferiores en su conjunto.

Por su parte, en el artículo 2.2.2.3, se introduce una descripción de lo que se entiende por usos auxiliares de la edificación principal, y se imponen una serie de condiciones de diseño a las edificaciones que se destinen a dichos usos en los espacios libres de parcela.

El artículo 2.2.2.4, no sufre variación en cuanto a sus determinaciones, si bien se precisa con más detalle, como computan los balcones y terrazas cerrados a efectos de edificabilidad.

Por último en el artículo 2.2.2.5, si bien no se introducen alteraciones en cuanto a sus determinaciones, sí que se precisa en qué casos se pueden autorizar cada una de las alturas libres mínimas que en él se establecen.

#### C) Modificación de los artículos 2.3.11.4 y 2.3.11.5

En el artículo 2.3.11.4, se suprimen los usos relacionados con actividades económicas, turísticas y productivas, como usos permitidos en parcelas de equipamientos. Asimismo se precisa con más detalle el resto de los usos, no lucrativos, compatibles.

#### D) Modificación de los artículos 2.3.14.2 y 2.3.14.4

En el presente documento se suprime la modificación de dichos artículos.

DILIGENCIA.- El presente Plan ..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... **22 MAR. 2016** .....



EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

<b>A. MEMORIA DE INFORMACIÓN</b>	<b>5</b>
A.1. Objetivo del documento	6
A.2. Promotor de la modificación	6
A.3. Antecedentes	6
A.4. Información urbanística	7
A.4.1. Ámbito de la innovación	7
A.4.2. Determinaciones del planeamiento vigente	7
<b>B. MEMORIA DESCRIPTIVA</b>	<b>9</b>
B.1. Objeto de la modificación	10
B.2. Descripción de la modificación	10
<b>C. MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	<b>12</b>
C.1. Justificación de la oportunidad de la modificación	13
C.2. Marco jurídico de la modificación	15
C.2.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía	15
C.2.2. Legislación aplicable con carácter supletorio	20
C.2.3. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa	20
C.2.4. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental	20
<b>D. NORMAS URBANÍSTICAS</b>	<b>21</b>

ALCALDIA - El presente PLU... ha sido aprobado  
unánimemente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión  
celebrada el día 22 MAR. 2016

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... **22 MAR. 2016** .....



SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



A. MEMORIA DE INFORMACIÓN



## A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El objetivo principal del presente documento es la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa actualmente en vigor, en lo relativo a las ordenanzas particulares de aplicación para las parcelas de equipamiento comunitario, contenidas en sus Normas Urbanísticas. Con esta modificación, se flexibilizan y detallan de forma más exhaustiva los diferentes usos permitidos en estas parcelas, y las condiciones de aprovechamiento y volumen.

Por otra parte, en esta innovación se regula un aspecto que las actuales Normas Urbanísticas no contemplan con carácter general, las construcciones o instalaciones por encima de la altura reguladora máxima, las construcciones auxiliares situadas en los espacios libres de parcela y las condiciones en que se pueden cerrar los balcones y terrazas que no computan a efectos de edificabilidad según la normativa urbanística que les sea de aplicación.

Asimismo se levanta la prohibición de construir entreplantas en las plantas bajas de los edificios, que se dediquen a usos terciarios, y se regulan las condiciones en que dichas entreplantas pueden ser autorizadas.

Por último, se añade una disposición, para solventar la imposibilidad de edificar, determinadas parcelas existentes a la aprobación del vigente Plan General, por razón de sus dimensiones, al no cumplir éstas las determinaciones mínimas establecidas por aquél.

## A.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

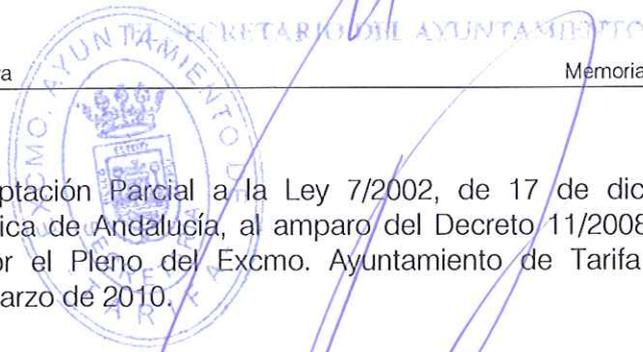
La presente Modificación se desarrolla por iniciativa municipal, redactándose por tanto por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Tarifa, con CIF: P-1103500-C, en virtud de lo establecido en el artículo 32 de la LOUA en cuanto a iniciativa de planeamiento.

## A.3. ANTECEDENTES

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

- El Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27.07.1990, y siendo aceptado el documento correspondiente al Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18.10.1995.

UTLIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... 22 MAR. 2010...



- Documento de 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, aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 23 de marzo de 2010.

#### A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

##### A.4.1. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

La presente innovación afecta principalmente a las parcelas que desde el Plan General de Ordenación Urbana se califican como equipamiento comunitario y dotaciones sin uso específico por los distintos instrumentos de planeamiento de desarrollo, previstos por el Plan General de Ordenación Urbanística y sus innovaciones. Adicionalmente, al introducirse nuevas condiciones para las construcciones por encima de la altura reguladora máxima, para las construcciones auxiliares, para las entreplantas de los locales destinados a usos terciarios y para el cerramiento de determinados balcones y terrazas, potencialmente se estaría afectando a todas las parcelas edificables del municipio de Tarifa, excepto las incluidas en el Conjunto Histórico.

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

Las condiciones de uso, edificación, etc. de las parcelas objeto de la presente innovación están contempladas en las ordenanzas particulares de la zona de equipamiento comunitario, que se recogen en el artículo 2.3.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

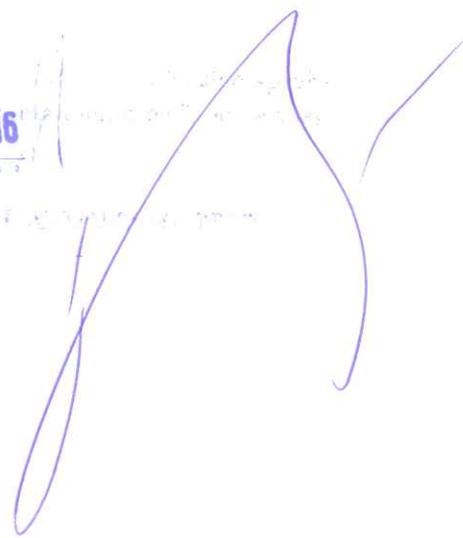
En cuanto a las condiciones para las construcciones por encima de la altura reguladora máxima y para las construcciones auxiliares en espacios libres de parcela, como ya se ha comentado, en la vigente Normativa Urbanística no quedan reguladas con carácter general en ningún artículo. De igual modo no existe regulación sobre la posibilidad de cerrar los balcones y terrazas que no computan a efectos de edificabilidad según la normativa urbanística que les sea de aplicación.

Por otro lado, la única referencia a las entreplantas la encontramos en el artículo 2.2.2 "Condiciones de Volumen" del Capítulo Segundo "Ordenanzas Generales de Edificación" del Título Segundo "Normas en Suelo Urbano" de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa.

En el único apartado de dicho artículo (2.2.2.1 Condiciones de las alturas), se establece, entre otras determinaciones que "...No se permitirá en ningún caso el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano y entreplanta...".

Finalmente, las Normas Urbanísticas del Plan General no prevén la existencia, con anterioridad a su aprobación, de parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas en él establecidas para que puedan ser edificadas.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA  
SECRETARÍA DE URBANISMO  
22 MAR. 2016



DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... 22 MAR. 2016...



EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

*[Handwritten signature in blue ink]*



B. MEMORIA DESCRIPTIVA



## B.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Con el fin de alcanzar el objetivo descrito en el apartado A.1 de la Memoria Informativa de esta innovación, el objeto del presente documento son las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, y más en concreto:

- El artículo 2.3.11 en el que se regulan las condiciones para la ordenación de las parcelas de equipamiento comunitario.
- El artículo 2.2.2 "Condiciones de volumen" del Capítulo Segundo "Ordenanzas Generales de la Edificación" del Título II de las Normas Urbanísticas.
- Los artículos 1.6.17 "Parcela edificable" y 1.6.27 "Solar" del Capítulo Sexto "Definiciones terminológicas" del Título I "Normas de Carácter General" de las Normas Urbanísticas.

## B.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En primer lugar, la presente innovación consiste en la modificación del artículo 2.3.11 "ordenación de las parcelas de equipamiento comunitario" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa, en lo relativo a las condiciones de uso de las mismas, incluyendo un listado exhaustivo de los que pueden materializarse en dichas parcelas, de tal manera que puedan compatibilizarse usos que sean de utilidad para la colectividad de Tarifa.

Asimismo, también se modifican la zona de aplicación y las condiciones de aprovechamiento y volumen de la edificación en las parcelas calificadas como equipamiento comunitario, ya que actualmente los parámetros de altura, ocupación máxima y edificabilidad fijados para las mismas no guardan una relación coherente entre sí.

Dicha regulación se lleva a efecto, materialmente, con la nueva redacción de los apartados 2.3.11.1, 2.3.11.4 y 2.3.11.5.

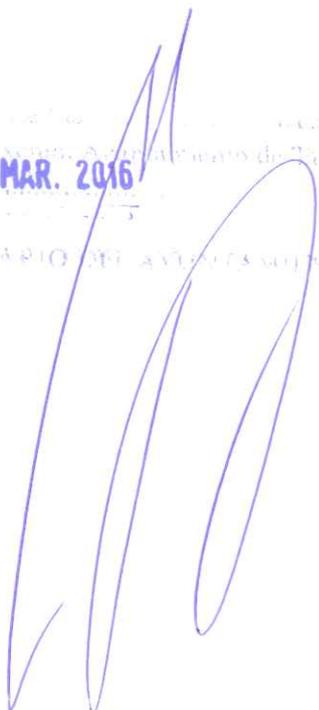
En segundo lugar, la innovación incluye cuatro nuevos apartados relativos a las condiciones generales de volumen de las edificaciones, 2.2.2.2, 2.2.2.3, y 2.2.2.4 y 2.2.2.5, en los que se regulan respectivamente las construcciones e instalaciones situadas por encima de la altura reguladora máxima, las construcciones auxiliares situadas en los espacios libres de parcela, las condiciones en que pueden cerrarse los balcones y terrazas que no computen a efectos de edificabilidad y las condiciones en que pueden autorizarse la construcción de entreplantas en las plantas bajas de los edificios. En congruencia con esto último, se modifica el apartado 2.2.2.1 del artículo 2.2.2., para condicionar la autorización de entreplantas en las plantas bajas de los edificios, a lo dispuesto en el nuevo apartado 2.2.2.5.

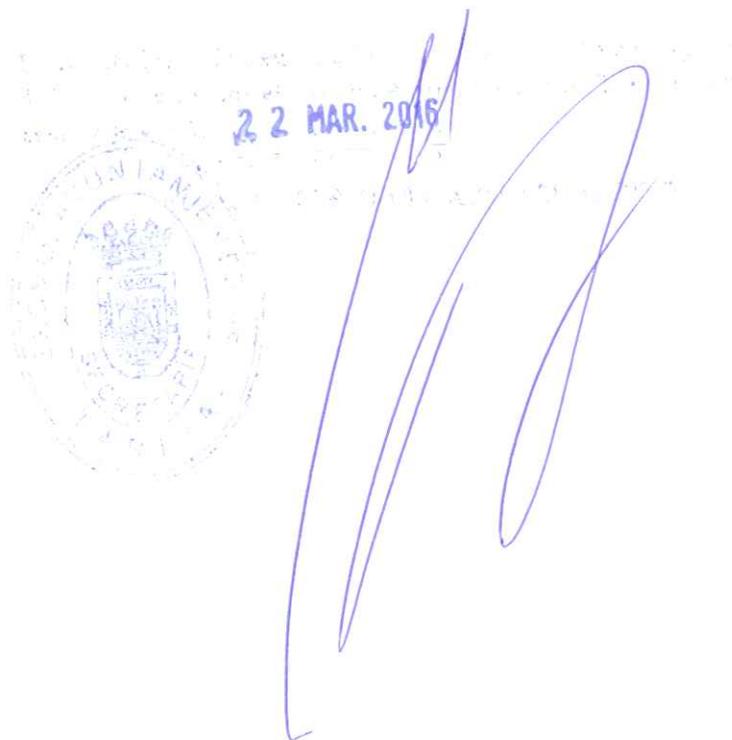
Por último, se añade a la redacción de los artículos 1.6.17 y 1.6.27 de las Normas Urbanísticas, un párrafo que establece que las parcelas catastrales existentes a la aprobación del Plan General, no serán inedificables por razón de sus características

formales y dimensionales, con algunas particularidades para las parcelas provenientes de planeamiento anterior a aquél, y cuyas determinaciones han sido asumidas en él.

El Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en virtud de las facultades conferidas por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día **22 MAR. 2016**, ha acordado aprobar definitivamente el presente Decreto, en virtud de lo establecido en el artículo 171.1 del Reglamento de Urbanismo, aprobado por el Real Decreto 1006/1976, de 23 de mayo de 1976, y en virtud de lo establecido en el artículo 171.1 del Reglamento de Urbanismo, aprobado por el Real Decreto 1006/1976, de 23 de mayo de 1976.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE TARIFA





## C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La consideración de las parcelas destinadas al uso de equipamiento comunitario que se contempla en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, redactado al amparo del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, resulta ser, a la vista de las dificultades encontradas en la gestión de dichas parcelas, poco exhaustiva y bastante incompleta.

El Plan General permite para las parcelas de equipamiento comunitario únicamente los siguientes usos: cultural, sanitario, asistencial y religioso, con el alcance que para cada uno de esos usos se recoge en el apartado "2.2.1 Condiciones Generales de los Usos" de la Normativa Urbanística del mencionado Plan General. Quedan fuera de toda regulación, usos dotacionales tales como el administrativo público, servicios urbanos..., lo que provoca un déficit de disponibilidad de suelos para estos usos, que deben formar parte del sistema de equipamientos públicos del municipio.

La mayor pormenorización de usos dentro del marco general de las dotaciones que se propone, permite una mayor flexibilidad para su desarrollo y puesta en funcionamiento, de manera que la Administración pueda responder de forma mucho más ágil a las diversas demandas de equipamiento que vayan surgiendo en Tarifa, que pueden ser mucho más amplias que las variantes que actualmente contemplan las Normas Urbanísticas del Plan General. Además se estaría facilitando la puesta en uso de las parcelas de equipamiento, favoreciendo la consolidación y cohesión del suelo urbano de Tarifa y contribuyendo a la dinamización económica y social del municipio y su adecuada dotación. Esta última circunstancia estaría en sintonía con uno de los fines específicos de la actividad urbanística, recogidos en el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

*e) Garantizar... la adecuada dotación y equipamiento urbanos, [...].*

También en la contribución a la dinamización económica del municipio, se enmarcaría la nueva regulación que se hace de la autorización de la construcción de entreplantas en las plantas bajas de los edificios, que se destinen a actividades terciarias, toda vez que lo que se pretende es la mejora de las instalaciones que alberguen actividades terciarias, lo que redundará en la mejora de su productividad, y, como ya hemos comentado, de la actividad económica del municipio, reduciendo, en cierta medida, el consumo de recursos naturales al aprovechar los espacios disponibles dentro de las edificaciones ya construidas, cumpliendo con uno de los objetos de la ordenación urbanística definidos en el apartado 2 del mencionado artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no es otro que "la incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio...".

Para finalizar con las parcelas destinadas a equipamiento comunitario, la modificación propuesta en sus condiciones de aprovechamiento y volumen responde al desajuste observado en los parámetros fijados desde las Normas Urbanísticas del Plan General. Si aplicáramos solo los parámetros de ocupación y número de plantas de las normas, se obtendría un valor de edificabilidad máxima de 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, muy por encima del 1,00



m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> marcado. Con este último valor es muy difícil conseguir edificaciones que se adapten a la trama urbana existente en Tarifa, de edificaciones compactas alineadas a fachada con alturas homogéneas, de manera que no podría garantizarse la uniformidad en el paisaje urbano de las zonas consolidadas. Elevar algo el valor de la edificabilidad, sin llegar al máximo que permitirían los restantes parámetros, posibilitaría el mantenimiento de la imagen urbana de Tarifa.

Por otra parte, en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa puede detectarse la ausencia de una regulación con carácter general para las construcciones situadas por encima de la altura máxima, o para aquellas construcciones auxiliares que se implanten en los espacios libres de parcela.

De esta forma, salvo para las áreas urbanas que se han edificado al amparo de planeamientos de desarrollo que incluyeran entre sus determinaciones la regulación de estos aspectos, para el resto de las parcelas edificables de Tarifa estamos ante un caso claro de indefinición. Con la aplicación estricta de la normativa urbanística vigente, que no contempla ningún tipo de construcción o instalación sobre la altura máxima fijada para cada zona, no podrían por ejemplo proyectarse itinerarios accesibles de salida a las cubiertas, que constituyen al fin y al cabo espacios comunes de los edificios, o instalarse los sistemas de captación de energía solar a los que obliga la legislación sectorial vigente.

Se hace por tanto necesaria la regulación de forma sistemática tanto de estas construcciones como de aquellas auxiliares que, sin menoscabar las condiciones de salubridad e higiene de las edificaciones, en especial las referidas a las dimensiones de patios y espacios libres de parcela, pudieran situarse en éstos como apoyo a las construcciones principales.

En otro orden de cosas, la Normativa vigente también carece de regulación referida a la posibilidad de cerrar balcones y terrazas que no computen a efectos de edificabilidad.

La introducción de todos estos nuevos apartados en el artículo 2.2.2., que se proponen desde esta innovación, contribuirá a regularizar muchas de las situaciones que se están produciendo, y que están afectando negativamente a la gestión de la disciplina urbanística del municipio, buscando soluciones que resulten ser ventajosas tanto para los particulares como para el municipio, cumpliendo con otro de los objetos de la ordenación urbanística: *"el establecimiento de medidas para evitar la presencia en el territorio de edificaciones... ejecutados al margen de la legalidad urbanística, incorporando al ordenamiento los procesos existentes cuando ello fuera compatible con la ordenación territorial y urbanística..., sin perjuicio del ejercicio de la potestad de disciplina urbanística"* (apartado 2.j del artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Por último, la exención, a las parcelas existentes a la aprobación del Plan General, del cumplimiento de las características dimensionales y formales mínimas establecidas por éste, para que puedan ser edificables, es una necesidad que se ha venido detectando



en los años de vigencias del Plan General, de cara a no crear discontinuidades en la trama urbana, y a colmatar los espacios edificables de la ciudad consolidada.

## C.2. MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN

### C.2.1. LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

#### C.2.1.1. Procedencia de la Modificación (Art.36 y 38)

##### a. Tipo de documento (Art. 36.1 y 38.1)

Tal y como queda expresado en los artículos 36 a 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, relativos a la innovación de los instrumentos de planeamiento, las alteraciones que se propongan a la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento general deben llevarse a cabo mediante una innovación de los mismos. Si la consecución de los objetivos de la innovación no supone una alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento general, lo adecuado es redactar una innovación mediante modificación.

Los cambios que se proponen desde la presente innovación sólo afectan a las condiciones para la ordenación de las parcelas contenidas en algunas de las zonas de ordenanza definidas para el municipio de Tarifa, por lo que no suponen una alteración sustancial del planeamiento vigente y en el caso que nos ocupa es procedente la redacción de una Modificación.

##### b. Criterios de sostenibilidad (Art. 37.2)

Según el artículo 37.2 de la Ley 7/2002, será necesaria la revisión del planeamiento cuando la innovación que se plantee determine, por sí misma o junto con las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos.

Ya que la presente innovación no clasifica nuevos suelos ni incrementa los niveles de densidad del municipio de Tarifa, este artículo no sería de aplicación y sería procedente la redacción de una innovación por modificación.

##### c. Carácter de la Modificación: estructural o pormenorizada (Art. 10 y 36.2)

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

Tal como se ha descrito en el apartado B.2 de la Memoria Descriptiva de esta innovación, ésta únicamente afecta a las ordenanzas de edificación, que según el artículo 10.2.A).a) de la LOUA forman parte de las determinaciones de ordenación pormenorizada. Concluimos por tanto que la innovación tiene carácter PORMENORIZADO.

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

Según la Disposición Transitoria Segunda sobre "Planes e Instrumentos Existentes" de la LOUA, no existe limitación alguna para la tramitación y aprobación de modificaciones del planeamiento general que no afecten a la ordenación estructural del municipio, como sería el caso de la presente. El carácter de pormenorizada de la modificación ya ha quedado justificado en el apartado anterior de la presente memoria, por lo que podría presentarse a trámite en cualquier momento. En cualquier caso, y dado que el municipio de Tarifa ha cumplimentado el trámite de Adaptación Parcial de su Planeamiento General vigente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no existen limitaciones a la aprobación de modificaciones del planeamiento general, más que las establecidas en el apartado 2 del artículo 37, ya justificado, por lo que, en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 38 de la mencionada Ley, que establece que "la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente", en base a la justificación expuesta en el apartado C.1 de la presente Memoria Justificativa, es procedente la formulación de la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

C.2.1.2. Régimen de la innovación (Art. 36)

En virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente modificación debe observar iguales determinaciones y procedimientos regulados para la aprobación, publicidad y publicación, que el instrumento cuya ordenación modifica, y teniendo idénticos efectos, con las particularidades que se expresan a continuación, en cuanto a ordenación, documentación y procedimiento.

C.2.1.2.1 Reglas de ordenación (Apartado 2.a del Art. 36)

La presente Modificación deberá atender las reglas particulares de ordenación establecidas en el apartado 2.a) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este apartado vamos a justificar el cumplimiento de cada una de esas reglas.

a. Regla 1ª

La presente innovación se funda en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, tal como ha quedado expresado en el apartado C.1 de la presente Memoria Justificativa.

Al incrementar el rango de usos dotacionales permitidos en las parcelas de equipamiento comunitario, se facilita la incorporación de dichas parcelas al desarrollo del municipio, lo cual redundará en el beneficio de los habitantes de Tarifa principalmente al subir los niveles de dotación (apartado 1.e del artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), pero también por la mejora de la imagen urbana que supone la consolidación de la trama edificada y, por consiguiente, el desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad (apartado 1.a del artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía). También, al posibilitar, en determinados casos, la mejora de las instalaciones de las actividades

terciarias con la autorización de entreplantas en las plantas bajas, se contribuye a la sostenibilidad económica del municipio de Tarifa, ya que se incide de forma positiva sobre el sistema de actividades productivas. (apartado 2.h del artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Por otra parte, al regular tanto las construcciones auxiliares y aquéllas que se sitúan por encima de la altura reguladora máxima como el cerramiento de terrazas y balcones, se está posibilitando la incorporación al ordenamiento urbanístico de numerosas edificaciones, que se han venido desarrollando en la situación de vacío normativo a la que anteriormente hemos hecho referencia, y al margen de la legalidad urbanística (apartado 2.j. del artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Por último, la exención, a las parcelas existentes a la aprobación del Plan General, o del planeamiento anterior del que devienen, del cumplimiento de las características dimensionales y formales mínimas establecidas por aquél, para que puedan ser edificables, contribuye al desarrollo cohesionado de la ciudad, y al uso racional y sostenible del suelo, ya que se posibilita la edificación en suelo ya transformado, sin consumo de nuevos recursos naturales, de acuerdo con los fines de la actividad urbanística, recogidos en los puntos a y b del apartado 1 del artículo 3 "Fines específicos de la actividad urbanística", de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por tanto, con esta innovación se cumplen algunas de las finalidades de la actuación urbanística que se reconocen desde el mencionado artículo 3.

#### b. Regla 2ª

La presente innovación, al introducir artículos que regulan la posibilidad de adquirir incrementos de edificabilidad en el suelo urbano por encima de la altura máxima regulada en las ordenanzas particulares de determinadas zonas, en el espacio libre de parcela de viviendas unifamiliares, en entreplantas de las plantas bajas de edificios, o en terrazas y balcones, va a suponer un incremento del aprovechamiento lucrativo de las parcelas que cumplan con los condicionantes para adquirir dicha edificabilidad.

Esta posibilidad de adquirir un incremento de edificabilidad, no supone cambio en la categoría del suelo urbano como vamos a justificar a continuación.

Según lo dispuesto en el apartado 2.B.c del artículo 45 "*se presumirá que este aumento de edificabilidad... requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente*".

El incremento de aprovechamiento a que puede dar lugar la presente innovación, no sólo no va a superar el 10% del preexistente, sino que al estar destinado a edificaciones auxiliares del edificio principal, no va a originar aparición de nuevos usos, ni incremento de viviendas, y por consiguiente tampoco aumento del horizonte de población del Plan



General, que supusiesen un incremento en la demanda de dotaciones, equipamientos o abastecimiento bien sea de agua, energía eléctrica o saneamiento y depuración.

Por consiguiente, en este sentido, y en coherencia con lo regulado en el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no será necesario contemplar el incremento de las dotaciones, regulado en esta regla de ordenación.

Por otra parte, el incremento de la edificabilidad neta máxima aplicable a las parcelas de equipamiento comunitario, suponen un incremento de aprovechamiento lucrativo para aquellas que sean de titularidad privada, por lo que habría que contemplar, de acuerdo con esta regla de ordenación, las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento. En este sentido, cabe destacar, que la propia alteración propuesta en cuanto al incremento de la edificabilidad neta máxima de las parcelas de equipamiento comunitario, contempla en sí misma la medida compensatoria requerida en la regla 2ª de ordenación de las innovaciones de planeamiento (apartado 2 del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía), ya que la totalidad del incremento de aprovechamiento que se propone, se destina, precisamente a dotaciones, lo que supone, un incremento de la proporción de dotaciones respecto al aprovechamiento lucrativo de la zona considerada. Tampoco es preciso justificar la mejora, en cuanto a calidad, que va a suponer para las dotaciones, este incremento de edificabilidad, que va a permitir la cualificación de los espacios, la ampliación de los servicios y la optimización de los recursos.

c. Regla 3ª

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

d. Regla 4ª

No procede ya que no es objeto de la presente modificación la alteración de las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

e. Regla 5ª

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

f. Regla 6ª

No procede ya que, tal y como se recogió en la justificación del cumplimiento de la Regla 2ª de ordenación, no es necesario contemplar el incremento de las dotaciones.

C.2.1.2.2 Reglas de documentación (Apartado 2.b del Art. 36)

En virtud de lo dispuesto en los apartados 1 y 2.b del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el contenido documental de la presente innovación, debe ser el adecuado para el completo desarrollo de las

determinaciones afectadas. En consecuencia, ya que la presente innovación no afecta a determinaciones gráficas del Planeamiento General, a las previsiones de programación y gestión, ni al estudio económico y financiero, carece de Planos de Información u Ordenación, de Programa de Actuación y de Estudio Económico y Financiero, pero cuenta con el resto de documentación propia de un Plan General según lo establecido en el artículo 19 de la mencionada Ley, es decir, "Memoria (que incluye) los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por (la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía)"; "Normas Urbanísticas (que contienen) las determinaciones de ordenación ... (que) podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas".

#### C.2.1.2.3 Reglas de procedimiento (Apartado 2.c)

La presente Modificación, además de observar el procedimiento establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para la aprobación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística, en virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 36 de la mencionada Ley, deberá atender las reglas particulares de procedimiento establecidas en el apartado 2.c) de dicho artículo 36. En este apartado vamos a justificar el cumplimiento de cada una de éstas reglas.

##### a. Regla 1ª

La competencia para la aprobación definitiva de la presente innovación corresponde al municipio, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, en tanto que, como ya se ha justificado en el apartado C.2.1.1.c de esta Memoria Justificativa, no afecta a la ordenación estructural.

##### b. Regla 2ª

No es objeto de la presente innovación una zonificación o uso urbanístico diferente de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos (más allá de que se amplían los usos dotacionales compatibles en la parcelas de equipamientos comunitarios), ni eximir de la obligatoriedad de reservar terrenos destinados a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, según lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que la presente modificación no está sometida al cumplimiento de esta regla.

##### c. Regla 3ª

Dado que la presente innovación no se desarrolla sobre un área de suelo urbano de ámbito concreto y reducido, no será necesario arbitrar medios de difusión complementarios a la información pública.

### C.2.2. LEGISLACIÓN APLICABLE CON CARÁCTER SUPLETORIO

La Disposición Transitoria Novena de la LOUA, dispone que, en tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la propia Ley, será de aplicación de forma supletoria y en lo que sea compatible con la misma, la siguiente reglamentación:

- Real Decreto 2159/1978. De 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

### C.2.3. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA

El presente documento se enmarca en la definición de "modificaciones" que establece el artículo 1.1.6 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Tarifa, ya que no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio municipal que obligue a la adopción de un modelo territorial distinto.

### C.2.4. LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

El presente documento no 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, ya que en el apartado C del Art. 36 "Ámbito de aplicación" de la Sección 4ª "Evaluación Ambiental de planes y Programas" marca los instrumentos urbanísticos sujetos a evaluación ambiental y en la categoría 12.3 del Anexo I sólo marca las innovaciones para suelo no urbanizable y nunca para suelo urbano.

DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... 22 MAR. 2016 .....



EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

ORDENANZA. El presente Decreto ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 22 MAR 2016



*[Handwritten signature in blue ink]*



D. NORMAS URBANÍSTICAS



EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Documento para Aprobación Definitiva

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. Se modifica el artículo 1.6.17 de las vigentes Normas Urbanísticas, quedando redactado del siguiente modo:

1.6.17 Parcela Edificable.-

Es una parte de la manzana edificable que procede del proyecto de parcelación de la misma, sobre la cual se puede edificar.

Ninguna parcela existente a la fecha del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo por el que se aprobó el presente plan (27 de julio de 1990), será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si cumple con las restantes condiciones particulares de zona que le sean de aplicación.

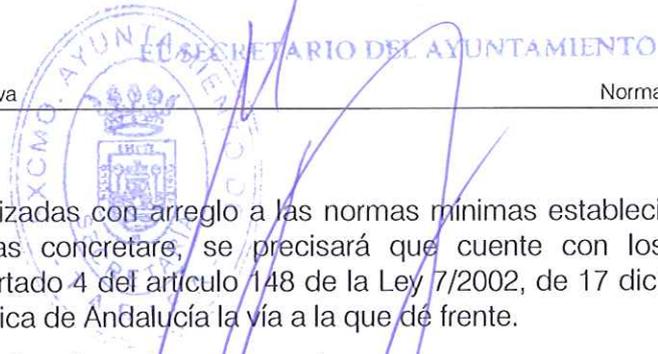
Asimismo, tampoco serán inedificables aquellas parcelas que a la fecha del mencionado acuerdo de aprobación, cumplieran las condiciones de forma y dimensiones establecidas por el presente plan, y a las que les ha sobrevenido una reducción de su superficie o una variación de su forma, con motivo de la aprobación de proyectos, planes o deslindes sectoriales que resulten de directa aplicación conforme a la legislación correspondiente y afecten a la titularidad de parte de las mismas, tales como parcelas afectadas por deslindes del Dominio Público Marítimo – Terrestre, proyectos de carreteras, vías pecuarias... Este mismo criterio se aplicará, incluso, en aquellas parcelas pertenecientes a los ámbitos sujetos a planeamiento anterior al Plan General vigente, y cuyas determinaciones éste asume, si dicha variación de forma o superficie se ha producido con posterioridad a la aprobación del correspondiente planeamiento anterior.

En los casos relacionados en el párrafo anterior, salvo que las normas particulares de cada zona indiquen lo contrario, los parámetros urbanísticos se aplicarán a la superficie de parcela, ancho de calles, longitud de fachadas..., resultantes de la nueva situación, salvo en el caso de la edificabilidad máxima de parcelas que hayan perdido superficie con motivo de alteración de alineaciones de viario, que podrán materializar la edificabilidad correspondiente a la superficie perdida, siempre que se cumplan el resto de parámetros urbanísticos y las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad. En estos casos, la superficie perdida se puede deducir de la superficie libre de parcela establecida por las ordenanzas particulares, siempre que no se perjudique a las condiciones de habitabilidad y salubridad.

Dos. Se modifica el artículo 1.6.27 de la vigente Normas Urbanísticas, quedando redactado del siguiente modo:

1.6.27 Solar.-

Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:



1.- Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas por el Plan. Si éste no las concretare, se precisará que cuente con los servicios señalados en el apartado 4 del artículo 148 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía la vía a la que dé frente.

2.- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Ningún solar existente a la fecha del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo por el que se aprobó el presente plan (27 de julio de 1990), será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si cumple con las restantes condiciones particulares de zona que le sean de aplicación.

Asimismo, tampoco serán inedificables aquellos solares que a la fecha del mencionado acuerdo de aprobación, cumplieran las condiciones de forma y dimensiones establecidas por el presente plan, y a los que les ha sobrevenido una reducción de su superficie o una variación de su forma, con motivo de la aprobación de proyectos, planes o deslindes sectoriales que resulten de directa aplicación conforme a la legislación correspondiente y afecten a la titularidad de parte de las mismas, tales como parcelas afectadas por deslindes del Dominio Público Marítimo – Terrestre, proyectos de carreteras, vías pecuarias... Este mismo criterio se aplicará, incluso, en aquellos solares pertenecientes a los ámbitos sujetos a planeamiento anterior al Plan General vigente, y cuyas determinaciones éste asume, si dicha variación de forma o superficie se ha producido con posterioridad a la aprobación del correspondiente planeamiento anterior.

En los casos relacionados en el párrafo anterior, salvo que las normas particulares de cada zona indiquen lo contrario, los parámetros urbanísticos se aplicarán a la superficie de parcela, ancho de calles, longitud de fachadas..., resultantes de la nueva situación, salvo en el caso de la edificabilidad máxima de parcelas que hayan perdido superficie con motivo de alteración de alineaciones de viario, que podrán materializar la edificabilidad correspondiente a la superficie perdida, siempre que se cumplan el resto de parámetros urbanísticos y las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad. En estos casos, la superficie perdida se puede deducir de la superficie libre de parcela establecida por las ordenanzas particulares, siempre que no se perjudique a las condiciones de habitabilidad y salubridad.

Tres. Se modifica el apartado 2.2.2.1 "Condiciones de las alturas" del artículo 2.2.2 "Condiciones de volumen" de las vigentes Normas Urbanísticas, quedando redactado del siguiente modo:

#### 2.2.2.1 Condiciones de las alturas.-

Se medirán siempre entre pavimento terminado y techo terminado. La altura libre mínima de la planta baja será de 3,20 m. y la máxima de 3,80 m., en el caso de que la planta baja se destine al uso de viviendas se podrá reducir la altura hasta 2,70 m. en caso de nueva edificación, y 2,50 m. en caso de edificación existente, incluso aunque se pretenda cambio a uso vivienda. No se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano y entreplanta, salvo lo dispuesto en el apartado 2.2.2.5. La altura libre mínima de la



planta sótano será de 2,20 m. para aparcamientos y para usos que no impliquen permanencia de personas (trasteros, cuartos de instalaciones, cuartos de basuras...) y de 2,50 para otros usos que impliquen permanencia de personas.

La altura mínima en planta de pisos será de 2,50 m. y la máxima de 3,00 m., pudiendo descender a 2,30 m. en los altillos de las casas aisladas en el medio rural. En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,60 m.

Cuatro. Se incluye un nuevo apartado 2.2.2.2 al artículo 2.2.2 de las vigentes Normas Urbanísticas, cuyo contenido se incluye a continuación:

2.2.2.2. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.-

El presente artículo se aplicará a todo el suelo urbano salvo el incluido en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Tarifa.

Por encima de la altura reguladora máxima, con la salvedad de que en las condiciones particulares se disponga otra cosa, o que en la parcela considerada sean de aplicación las condiciones de edificación dictadas desde el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo se permitirán:

- a) El forjado de techo de última planta, y la formación de la azotea en los casos de cubiertas planas.
- b) La formación de cubiertas inclinadas con forjados estructurales, sin sobrepasar la altura total de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la altura máxima permitida. En estos casos, si el espacio bajo cubierta se destinara a cualquier uso de los permitidos en las ordenanzas de zona, computarán a efectos de edificabilidad, aquellos espacios que cuente con una altura libre superior a 2,10 m, en caso de destinarse a usos restringidos de acuerdo con la definición de éstos del Código Técnico de la Edificación, y a 2,20 m en el resto de los casos..
- c) La formación de cubiertas planas no estructurales sobre empalomado con tabiques conejeros, que no alcanzará más de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura sobre la cara inferior del último forjado.
- d) Los pretilos y barandillas, bien sea en fachadas, patios interiores o separación entre parcelas, con una altura máxima de ciento treinta (130) centímetros en las dos primeras situaciones y ciento ochenta (180) centímetros en la tercera de ellas, medidos en cualquier caso a partir de la cota de solería de la azotea en su encuentro con el límite correspondiente.
- e) Los núcleos de comunicación de acceso a la azotea, con una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura máxima para las cajas de escaleras y cuatrocientos (400) centímetros para las casetas de ascensores. La superficie máxima de estas construcciones serán las estrictamente necesarias para la función a la que están destinadas, sin que puedan dar lugar a espacios que puedan ser utilizados para otros usos, distintos de los aquí previstos.
- f) Las instalaciones técnicas necesarias como depósitos, torres de refrigeración, antenas, chimeneas, conductos de aireación, captadores de energía solar, etc. Tanto las torres de refrigeración como los dispositivos captadores de energía



solar y sus depósitos acumuladores no podrán situarse sobre las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora, salvo si van integradas visualmente en las mismas y no superan la altura máxima permitida de la construcción sobre la que se sitúan.

- g) Los trasteros y otras dependencias que se vinculen al uso de los establecimientos de las plantas inferiores del edificio, éstas últimas además con acceso directo interior desde dichos establecimientos, con una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura máxima permitida. La superficie construida de estas construcciones, en su conjunto, no podrá superar el treinta y cinco por ciento (35%) de la máxima asignada por el planeamiento a la planta inmediatamente inferior.

Cinco. Se incluye un nuevo apartado 2.2.2.3 al artículo 2.2.2 de las vigentes Normas Urbanísticas, cuyo contenido se incluye a continuación:

2.2.2.3. Construcciones auxiliares situadas en los espacios libres de parcela.-

El presente artículo se aplicará a todo el suelo urbano salvo el incluido en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Tarifa.

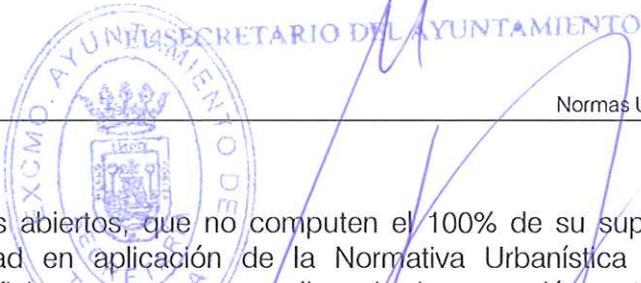
En las parcelas de cualquier uso se permitirán las construcciones auxiliares en el espacio libre de parcela, con las siguientes condiciones:

- a) Se destinarán a usos auxiliares de la edificación principal, tales como trasteros, garajes, almacenes, cuarto de depuradoras de piscinas u otras instalaciones, casetas de guarda,...
- b) Al tratarse de construcciones auxiliares, no podrán tener comunicación directa con la edificación principal, debiendo contar con acceso independiente, desde el espacio libre de parcela, con independencia de la necesidad de contar con un acceso desde el viario público, como sería el caso de los garajes.
- c) No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos (300) centímetros de altura.
- d) Podrán adosarse a los linderos laterales, siempre que no se genere ningún tipo de servidumbre en los predios colindantes, y deberán respetarse los retranqueos a los linderos frontales que establezcan las ordenanzas particulares de aplicación, salvo en el caso de garajes y casetas de guardas o control de acceso, en que podrán adosarse a dicho lindero, y salvo en el caso de que también se adosen a los linderos laterales.
- e) La ocupación no podrá en ningún caso superar ni el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie ocupada por la edificación, ni el veinte por ciento (20%) de la superficie libre de la parcela.

Seis. Se incluye un nuevo apartado 2.2.2.4 al artículo 2.2.2 de las vigentes Normas Urbanísticas, cuyo contenido se incluye a continuación:

2.2.2.4. Balcones y terrazas en edificaciones con licencia de ocupación o utilización.

El presente artículo se aplicará a todo el suelo urbano salvo el incluido en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Tarifa.



Los balcones y terrazas abiertos, que no computen el 100% de su superficie a efectos de edificabilidad en aplicación de la Normativa Urbanística que les corresponda, de los edificios que cuenten con licencia de ocupación o utilización, según proceda, podrán cerrarse con elementos de carpintería, fácilmente desmontables. En estos casos computarán como superficie construida el 100% de la superficie cerrada, más el porcentaje correspondiente de la superficie que permanezca abierta según las ordenanzas particulares de aplicación.

Siete. Se incluye un nuevo apartado 2.2.2.5 al artículo 2.2.2 de las vigentes Normas Urbanísticas, cuyo contenido se incluye a continuación:

#### 2.2.2.5. Entreplantas.

El presente artículo se aplicará a todo el suelo urbano salvo el incluido en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Tarifa.

En las plantas bajas de los edificios de cualquier uso, destinadas a usos terciarios, se podrán autorizar la construcción de entreplantas con las siguientes condiciones:

1.- La entreplanta comunicará directamente con el local del que forma parte, sin que pueda tener acceso desde el exterior, salvo que por razones de cumplimiento de la normativa de protección contra incendios deba tener una salida alternativa al del local del que forma parte.

2.- La superficie construida total de la entreplanta, no podrá exceder del 50% de la superficie construida del local.

3.- La altura libre mínima de la entreplanta deberá cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable al local por razón del uso o actividad a la que se destine. No obstante, en ningún caso será inferior a 2,00 m, si se destina a un uso que no implique permanencia de personas (almacén, cuarto de instalaciones...), ni a 2,30 m si se destina a uso que impliquen permanencia de personas.

4.- La altura libre del local, bajo la entreplanta no será inferior a la establecida como mínima en la normativa sectorial aplicable al local por razón del uso o actividad a la que se destine y, en defecto de esta regulación, no será inferior a 2,70 m. No obstante se podrá reducir hasta 2,20 m si la zona se destina a aseos, baños o cualquier uso que no implique pública concurrencia de personas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al local por razón del uso o actividad a la que se destine.

Ocho. Se modifica el apartado 2.3.11.1 de las vigentes Normas Urbanísticas, quedando redactado del siguiente modo:

#### 2.3.11.1 Zona de aplicación.-

Queda definida en los planos de ordenación a escala 1:2.000 y 1:1.000.

No obstante lo anterior, lo dispuesto en el apartado 2.3.11.4 relativo a las condiciones de uso, será de aplicación también a las parcelas de uso dotacional, que no sean zonas verdes, ni equipamiento escolar, ni equipamiento deportivo, ni estén destinadas a un uso específico, que hayan surgido de la ordenación establecida por los distintos instrumentos de planeamiento de desarrollo previstos en el Plan General y sus innovaciones, en caso de que las contempladas en dicho

instrumentos sean más restrictivas. El resto de las condiciones de aplicación a estas parcelas, serán las establecidas por el correspondiente instrumento de planeamiento.

Nueve. Se modifica el apartado 2.3.11.4 de las vigentes Normas Urbanísticas, quedando redactado del siguiente modo:

2.3.11.4. Condiciones de uso.-

Son exclusivamente edificables para el fin público a que se les destine, siendo los usos permitidos los siguientes:

- Uso administrativo público: Destinado a la prestación de servicios de atención a los ciudadanos, sean éstos de índole administrativa o para el desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos de las Administraciones, en todos sus niveles.
- Mercados municipales: Incluyendo mercados de abastos, galerías de alimentación de propiedad municipal para su explotación en régimen de alquiler de puestos de venta y mataderos municipales.
- Servicios urbanos: Incluyen tanto las dotaciones relacionadas con los servicios de seguridad y protección ciudadana, destinados a la salvaguarda de las personas y los bienes (comisarías, parques de bomberos...), como aquellas relacionadas con el mantenimiento y limpieza de los espacios públicos y de los servicios generales necesarios para el correcto funcionamiento de la ciudad (servicios de limpieza, centros de recogida de residuos, etc.).
- Uso cultural: Incluye todas las dotaciones soporte de actividades de carácter cultural como son: museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, salas de congresos y otros.
- Uso sanitario: Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o que requieran hospitalización, como hospitales, centros de salud, centros de urgencias, laboratorios de análisis y servicios de transporte en ambulancias.
- Uso asistencial: Incluye las dotaciones destinadas a posibilitar el bienestar social de los ciudadanos, como son guarderías, Unidades de Estancia Diurna para mayores, Residencias para la tercera edad, alojamientos protegidos, instalaciones orientadas a dar servicio a colectivos en riesgo de exclusión social, etc.
- Uso religioso: Incluye las dotaciones que permitan el desarrollo de actividades religiosas, independientemente de la confesión a la que se adscriban.

Adicionalmente a estos usos, y de forma complementaria a cualquiera de ellos, se permitirá el uso de vivienda en número máximo de una por instalación para guarda o vigilante.

Diez. Se modifica el apartado 2.3.11.5 de las vigentes Normas Urbanísticas, quedando redactado del siguiente modo:

2.3.11.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Altura máxima: 3 plantas. Ocupación máxima de parcela: 90%. Edificabilidad: 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Vuelos: En general los vuelos no sobrepasarán los 2/3 de la longitud de la

fachada, en caso de sobrepasar espacio público la altura libre mínima sobre rasante será de 3,20 metros.

En el caso de actuación en el casco histórico se atenderá a lo dispuesto en el artículo 2.3.4.7 de las presentes Normativa Urbanística y a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Tarifa.

Tarifa, julio de 2015.

LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES



Fdo.: Antonio Sáez Valls



Fdo.: Juan Manuel Ríos Collantes de Terán

El Ayuntamiento de Tarifa, en su sesión de Pleno de fecha 22 de marzo de 2016, ha aprobado el Plan de Ordenación de los Recursos Urbanísticos de Tarifa, en su versión modificada, con el siguiente texto:

**22 MAR. 2016**

