

3.1. COSTES DE URBANIZACIÓN

El documento de infraestructuras contiene un análisis detallado de las redes de servicios en el ámbito del casco histórico y la propuesta de actuaciones necesarias para conseguir la funcionalidad de las redes actuales, las mejoras que habría que llevar a cabo para optimizar su funcionamiento y la integración estética de las mismas dentro de la ciudad.

La ejecución de las obras se ha previsto en tres fases, elaborándose un presupuesto orientativo, con el grado de precisión adecuado a la definición del Plan Especial.

- 1ª fase: Eliminación del cableado en el exterior de la muralla, y calle de Nuestra Señora de la Luz y Sancho IV el Bravo, incluyendo General Copons.
- 2ª fase: Actuaciones en el resto del casco.
- 3ª fase: Ejecución de aliviadero y emisario de pluviales

1ª FASE	Ejecución material (€)
Demoliciones y pavimentación	239.721,73
Distribución de agua	133.894,62
Alumbrado público	91.230,40
Red de energía eléctrica	182.533,27
Red de telefonía	277.826,29
Total	925.206,32

2ª FASE	Ejecución material (€)
Demoliciones, movimiento de tierras y pavimentación	643.835,00
Saneamiento	94.686,20
Distribución de agua	609.230,21
Alumbrado público	421.429,24
Red de energía eléctrica	496.247,15
Red de telefonía	613.395,04
Total	2.878.822,85

3ª FASE	Ejecución material (€)
Emisario y aliviadero	216.916,87
Total	216.916,87

	Ejec. Material (€)	G.G. B.I. (19%)	Total (€)	I.V.A. (16%)	Ejec. Contrata (€)
1ª FASE	925.206,32	175.789,20	1.100.995,52	176.159,28	1.277.154,80
2ª FASE	2.878.822,85	546.976,34	3.425.799,19	548.127,87	3.973.927,06
3ª FASE	216.916,87	41.214,20	258.131,07	41.300,97	299.432,04
TOTAL	4.020.946,03	763.979,75	4.784.925,78	765.588,12	5.550.513,91



3.2. COSTES DE OBTENCIÓN DEL SUELO

El artículo 24 del Texto refundido de la Ley del suelo, aprobado por RDL 2/2008, relativo a la valoración del suelo urbanizado, establece que si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación los haya incluido.

En estos casos se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

Los terrenos a obtener por expropiación se encuentran adosados a la muralla, ocupando los inmuebles siguientes:

- C/ Amador de los Ríos nº10
- C/ Guzmán el Bueno nº 31
- C/ Bajada del Macho nº 2

En el primero de ellos existe una construcción de una planta muy deteriorada, en el segundo la edificación de dos alturas se encuentra cerrada; en ambos casos, el aprovechamiento establecido por el planeamiento a aplicar sería el que determina la Ordenanza 3 para edificación de nueva planta.

La expropiación en Bajada del Macho es una edificación de una planta aneja a la vivienda principal. El aprovechamiento establecido por el planeamiento a aplicar sería el que determina la Ordenanza 2 para edificación de nueva planta.

Para la estimación del valor básico de repercusión se han utilizado los criterios y sistemas de valoración que fijan las Normas Técnicas de valoración catastral, Real Decreto 1020/93 de 25 de junio, obteniendo en aplicación de las mismas los valores del suelo y de las construcciones, a los que se aplican los correspondientes coeficientes correctores deducidos de las Normas 13 y 14.

Los valores obtenidos son los siguientes:

C/ Amador de los Ríos nº 10:	valor suelo.....	16.450 €
	no tiene valor de construcción	
	valor total	16.450 €
C/ Guzmán el Bueno nº 31:	valor del suelo.....	64.300 €
	valor de la construcción	53.900 €
	valor total	118.200 €
C/ Bajada del Macho nº 2:	valor suelo.....	6.944 €
	valor de construcción	3.150 €
	valor total	10.094 €

Total de costes estimados de obtención de suelo: 144.744 €



DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado
por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión
celebrada el día.....22 JUL. 2014.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



NORMATIVA URBANÍSTICA



DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... **22 JUL. 2014**.....

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I. NORMATIVA GENERAL..... 1

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES..... 1

- Artículo 1.- Objeto de la Normativa..... 1
- Artículo 2.- Fines y objetivos..... 1
- Artículo 3.- Ámbito de aplicación..... 1
- Artículo 4.- Relación con el Plan General..... 1
- Artículo 5.- Vigencia del Plan Especial..... 1
- Artículo 6.- Efectos del Plan Especial..... 2
 - 6.1.- Instalaciones, construcciones y edificaciones fuera de ordenación..... 2
- Artículo 7.- Documentación del Plan Especial..... 2
- Artículo 8.- Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan Especial..... 3

CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL..... 4

- Artículo 9.- Competencias en la actuación..... 4
- Artículo 10.- Ejecución de las actuaciones propuestas..... 4
- Artículo 11.- Planes Especiales..... 4
- Artículo 12.- Estudios de Detalle..... 4
- Artículo 13.- Proyectos de urbanización..... 4
- Artículo 14.- Proyectos de obras ordinarias..... 4
- Artículo 15.- Licencias..... 4
- Artículo 16.- Demoliciones y derribos..... 5

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE LOS USOS..... 6

- Artículo 17.- Objeto y aplicación..... 6
- Artículo 18.- Definición y clases..... 6
- Artículo 19.- Clasificación de los usos según su régimen de interrelación..... 8
- Artículo 20.- Condiciones para el desarrollo de los usos..... 9
 - 20.1 Condiciones del uso característico. Residencial en vivienda..... 9
 - 20.2 Condiciones de los usos compatibles..... 9

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN..... 12

- Artículo 21.- Alineaciones..... 12
- Artículo 22.- Condiciones de parcelación..... 12
- Artículo 23.- Ocupación de parcela..... 12
- Artículo 24.- Medición de alturas en la edificación..... 13
- Artículo 25.- Consideración de la condición de altura..... 14
- Artículo 26.- Altura de piso..... 14
- Artículo 27.- Sótanos y semisótanos..... 14
- Artículo 28.- Entreplanta..... 15
- Artículo 29.- Cubierta..... 15
- Artículo 30.- Construcciones permitidas por encima de la cubierta..... 15
- Artículo 31.- Aprovechamiento bajo cubierta..... 15



EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y DEPARTAMENTO DE POLÍTICA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA
 POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DE...
09 -01- 14 / 16 -02- 15
 CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y DEPARTAMENTO DE POLÍTICA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión

Artículo 32.-	Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.....	16
Artículo 33.-	Elementos salientes.....	16
Artículo 34.-	Portales.....	16
Artículo 35.-	Patios interiores.....	16
Artículo 36.-	Patios mancomunados.....	17
Artículo 37.-	Acceso a los patios.....	17
Artículo 38.-	Medición de la edificabilidad.....	17
CAPÍTULO 5. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.....		18
Artículo 39.-	Aplicación.....	18
Artículo 40.-	Pieza habitable.....	18
Artículo 41.-	Pieza exterior.....	18
Artículo 42.-	Vivienda exterior.....	18
Artículo 43.-	Condiciones de ventilación e iluminación.....	18
Artículo 44.-	Accesos.....	18
Artículo 45.-	Escaleras.....	19
Artículo 46.-	Rampas.....	19
Artículo 47.-	Protecciones.....	19
CAPÍTULO 6. CONDICIONES ESTÉTICAS.....		20
Artículo 48.-	Salvaguarda de la imagen urbana.....	20
Artículo 49.-	Normas generales.....	20
Artículo 50.-	Fachadas.....	20
Artículo 51.-	Huecos de fachada.....	20
Artículo 52.-	Carpintería.....	22
Artículo 53.-	Cerrajería.....	23
Artículo 54.-	Instalaciones en la fachada.....	23
Artículo 55.-	Tratamiento de las plantas bajas y locales comerciales.....	23
Artículo 56.-	Cerramientos.....	24
Artículo 57.-	Toldos y marquesinas.....	24
Artículo 58.-	Rótulos.....	24
Artículo 59.-	Publicidad exterior.....	25
Artículo 60.-	Conducciones eléctricas y telefónicas.....	25
Artículo 61.-	Bajantes vistas en fachada.....	25
Artículo 62.-	Antenas.....	25
Artículo 63.-	Condiciones estéticas para las fachadas de la primera línea de edificación paralela al recinto amurallado.....	26
CAPÍTULO 7. TIPOS DE OBRAS.....		27
Artículo 64.-	Definición de los tipos de obras.....	27
Artículo 65.-	Tramitación de los distintos tipos de obras.....	29
65.1	Obras de demolición.....	29
65.2	Obras de restauración, rehabilitación, reforma y reestructuración.....	30
65.3	Obras de acondicionamiento.....	30
65.4	Obras de nueva planta.....	31
Artículo 66.-	Actuaciones en zonas con restos arqueológicos.....	31



DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día: **22 JUL. 2014**

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....	32
Artículo 67.- Obras de urbanización e infraestructura en general.....	32
Artículo 68.- Tratamiento de las pavimentaciones.....	32
Artículo 69.- Tratamiento de las zonas ajardinadas.....	32
Artículo 70.- Tratamiento de los espacios libres de uso público.....	33
Artículo 71.- Construcciones provisionales en los espacios libres de uso público.....	33
Artículo 72.- Instalaciones provisionales en los espacios libres de uso público.....	33
TITULO II. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS.....	34
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	34
Artículo 73.- Objeto.....	34
Artículo 74.- Niveles de protección de los bienes catalogados.....	34
74.1 Protección integral.....	34
74.2 Protección estructural.....	35
74.3 Protección ambiental.....	35
Artículo 75.- Protección visual y paisajística.....	36
CAPÍTULO 2. NORMAS DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES CATALOGADOS.....	37
Artículo 76.- Criterios generales de intervención.....	37
Artículo 77.- Mantenimiento de elementos de interés en edificios protegidos.....	38
Artículo 78.- Obras permitidas y criterios de intervención específicos de cada edificio catalogado.....	38
Artículo 79.- Deber de conservación de los edificios y elementos catalogados.....	38
Artículo 80.- Condiciones específicas de la edificación para los edificios catalogados.....	38
Artículo 81.- Autorización previa.....	39
Artículo 82.- Tramitación de las obras en edificios catalogados.....	39
Artículo 83.- Modificaciones del Catálogo.....	40
Artículo 84.- Derecho de tanteo y retracto.....	40
TITULO III. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	41
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	41
Artículo 85.- Objeto.....	41
Artículo 86.- Patrimonio Arqueológico.....	41
Artículo 87.- Obligatoriedad.....	41
Artículo 88.- Definición y tipos de excavaciones arqueológicas.....	41
Artículo 89.- Denominación de las actividades arqueológicas.....	42
SECCIÓN 1ª. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SUBYACENTE.....	42
Artículo 90.- Definición de suelo privado y espacio público.....	42
Artículo 91.- Grados de protección.....	42
Artículo 92.- Suelo objeto de Cautela Arqueológica.....	43
Artículo 93.- Procedimiento administrativo.....	44
SECCIÓN 2ª. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EMERGENTE.....	45
Artículo 94.- Ámbito sometido a cautela.....	45
Artículo 95.- Grados de protección y tipo de intervención.....	45
Artículo 96.- Procedimiento administrativo.....	45



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ORDEN DE LA CONSEJERA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANISMO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DE...
 09-01-14 / 16-02-15
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 SERVICIO DE TRANSACCIONES URBANÍSTICAS

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

Indice

SECCIÓN 3ª.- CONSERVACIÓN.	46
<i>Artículo 97.- Criterios de conservación.</i>	46
SECCIÓN 4ª.- GESTIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	47
<i>Artículo 98.- Autorizaciones.</i>	47
<i>Artículo 99.- Comunicación posterior.</i>	47
<i>Artículo 100.- Régimen disciplinario.</i>	47
CAPÍTULO 2. CONSIDERACIONES PARTICULARES PARA EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SUBYACENTE.	48
<i>Artículo 101.- Objeto.</i>	48
<i>Artículo 102.- Zonificación.</i>	48
<i>Artículo 103. Grado de intervención en suelo privado.</i>	48
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EMERGENTE.	50
<i>Artículo 104.- Objeto.</i>	50
<i>Artículo 105.- Inmuebles cautelados.</i>	50
TÍTULO IV. ZONAS DE ORDENANZA.....	51
ORDENANZA 1.....	52
ORDENANZA 2.....	56
ORDENANZA 3.....	60
ORDENANZA 4.....	63
ORDENANZA 5.....	64
ORDENANZA 6.....	65
ORDENANZA 7.....	66
DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-.....	67
FIGURAS	68



DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado
por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión
celebrada el día.....**22 JUL. 2014**.....

TÍTULO I. NORMATIVA GENERAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- OBJETO DE LA NORMATIVA

El objeto de la presente Normativa Urbanística es establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Conjunto Histórico de Tarifa.

ARTÍCULO 2.- FINES Y OBJETIVOS

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior tiene por finalidad la ordenación urbanística del Conjunto Histórico de Tarifa, delimitando las facultades propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio de dichas facultades.

Se redacta con el objeto, contenido y alcance previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en aplicación de la Disposición transitoria cuarta), Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por Real Decreto 2/2008, Ley 16/1985 de 26 de junio, del Patrimonio Histórico Español, Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, Reglamento de Protección, y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 19/1995 de 7 de febrero, Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 168/2003 de 17 de junio y demás legislación urbanística y de patrimonio vigente.

ARTÍCULO 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las determinaciones del Plan Especial serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en el ámbito delimitado en el plano 1 del mismo.

El ámbito corresponde con el señalado en el plano de ordenación núm. 5 a escala 1:1.000 del Plan General de Ordenación Urbana vigente, incluyendo la fachada de la primera línea de edificación paralela al recinto amurallado y los jardines adyacentes al mismo.

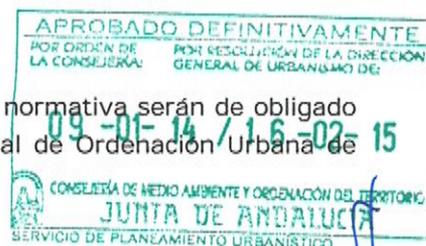
ARTÍCULO 4.- RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL

En todos los aspectos que no queden regulados por la presente normativa serán de obligado cumplimiento las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa.

ARTÍCULO 5.- VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial será inmediatamente ejecutivo una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, y tendrá vigencia indefinida mientras no se estime procedente su modificación conforme al procedimiento marcado por la legislación urbanística de aplicación.

Las normas urbanísticas se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo de 15 días hábiles, de conformidad con lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley de



DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 22 JUL. 2014

Bases de Régimen Local y 196.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales:

ARTÍCULO 6.- EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

La entrada en vigor del Plan Especial producirá, de conformidad con sus determinaciones, los siguientes efectos:

- La vinculación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones al destino establecido por el Plan Especial y al régimen urbanístico que, en consecuencia, sea de aplicación.
- La declaración de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad a este Plan Especial y que resulten disconformes con la ordenación contenida en el mismo.
- El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado y que a tal efecto estará a disposición del público en el lugar que señale el Ayuntamiento.
- La ejecutividad de sus determinaciones, a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualquier procedimiento de ejecución forzosa
- La obligatoriedad, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

6.1.- Instalaciones, construcciones y edificaciones fuera de ordenación

- A. Se consideran fuera de ordenación por incompatibilidad total con las determinaciones del Plan Especial los edificios, construcciones e instalaciones situados en suelos destinados a espacios libres o viario, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente. En los edificios, construcciones e instalaciones declarados fuera de ordenación total sólo podrán realizarse obras de conservación y mantenimiento del uso existente.
Las edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación por incompatibilidad total con las determinaciones del Plan Especial están delimitadas gráficamente en esta normativa.
- B. Se consideran fuera de ordenación por incompatibilidad parcial con las determinaciones del Plan Especial aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones disconformes con la zona de ordenanza pero que su mantenimiento no supone una degradación del conjunto histórico, para las que se establecen condiciones de edificación tanto para su sustitución como para su mantenimiento.

ARTÍCULO 7.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial consta de la siguiente documentación:

1. Memoria
2. Normativa urbanística
3. Catálogo
4. Planos



DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 22 JUL 2014

ARTÍCULO 8.- INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

En la documentación del Plan Especial existen dos tipos de determinaciones de diferente carácter:

- Las obligatorias, con carácter de obligado cumplimiento en todos sus aspectos.
- Las recomendables, con carácter de orientación. No obstante son de obligado cumplimiento mientras no quede demostrada racionalmente la idoneidad de la alternativa propuesta, presentando a tal fin los estudios complementarios necesarios.

La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan Especial, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

1. Normativa urbanística
2. Catálogo
3. Planos
4. Memoria de gestión
5. Memoria de ordenación

Si se dieran contradicciones entre determinaciones numéricas medidas sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social y colectivo.



DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado por el Excmo Ayuntamiento de Tarifa en sesión del día 22 JUL. 2014

CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

ARTÍCULO 9.- COMPETENCIAS EN LA ACTUACIÓN

La formulación del presente Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Tarifa, así como las aprobaciones inicial y provisional, correspondiendo a la Administración de la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva.

ARTÍCULO 10.- EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS

Las actuaciones previstas en desarrollo del Plan Especial podrán ser de iniciativa pública o privada, realizándose todas ellas de acuerdo a las determinaciones establecidas al efecto por esta normativa.

ARTÍCULO 11.- PLANES ESPECIALES

Los Planes Especiales que, en su caso, se redacten en desarrollo del Plan Especial de Protección y Reforma interior del conjunto histórico de Tarifa se deberán ajustar a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, y en este Plan Especial.

ARTÍCULO 12.- ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrán redactar Estudios de Detalle en desarrollo de las determinaciones de este Plan Especial, cuyo ámbito será como mínimo una manzana completa y con el objeto y determinaciones establecidos en la legislación urbanística y de patrimonio vigentes.

Los Estudios de Detalle deberán contar con informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, en los términos establecidos en el artículo 29.4 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

ARTÍCULO 13.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Para la ejecución de las obras de urbanización será necesaria la redacción previa del correspondiente Proyecto de urbanización conforme a lo expresado en la legislación urbanística vigente.

ARTÍCULO 14.- PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS

Con independencia de los Proyectos de urbanización podrán redactarse, conforme a la normativa del Ayuntamiento, proyectos de obras ordinarias cuyo objeto sea completar o mejorar urbanizaciones existentes.

ARTÍCULO 15.- LICENCIAS

El procedimiento para otorgar licencias urbanísticas se atenderá a la dispuesto en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y en la Legislación de Régimen Local.



ARTÍCULO 16.- DEMOLICIONES Y DERRIBOS

- a. Las autorizaciones para obras de demolición o derribo en el ámbito del Plan Especial requerirán la presentación previa de un proyecto técnico en el que se describan las características de la construcción a demoler, acompañadas por documentación gráfica pormenorizada; será necesario así mismo presentar la propuesta de sustitución de la edificación a demoler. El proyecto técnico deberá garantizar la seguridad de las construcciones colindantes, previendo las actuaciones necesarias para evitar cualquier perjuicio a terceros.
Con carácter previo a la autorización de demolición o derribo de cualquier edificio incluido en el Conjunto Histórico, aún cuando no esté catalogado, será necesario informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.
- b. Cuando se trate de construcciones en situación de ruina inminente, no será necesario el proyecto de derribo, tramitándose con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística y de patrimonio vigente, en el Capítulo 7 de esta normativa y en las determinaciones específicas del Catálogo para los elementos en él incluidos.
- c. No será necesaria la declaración de ruina para autorizar la demolición de los edificios incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico y que no hayan sido objeto de protección.

DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado
 por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión
 celebrada el día.....**22 JUL, 2014**.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 22 JUL. 2014

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE LOS USOS

ARTÍCULO 17.- OBJETO Y APLICACIÓN

Las condiciones generales de los usos contenidas en este Capítulo serán de aplicación a las áreas reguladas por cada una de las zonas de ordenanza, salvo que se disponga lo contrario en las condiciones particulares de éstas.

Las condiciones que se establecen en este Capítulo no serán de aplicación a los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan Especial y disconformes con sus determinaciones, para los que únicamente se permiten obras de conservación y mantenimiento. En todo caso deberán cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que les fuera de aplicación, que deberán ser verificadas por los organismos competentes en el momento oportuno.

ARTÍCULO 18.- DEFINICIÓN Y CLASES

En el ámbito del Plan Especial se podrán desarrollar los siguientes usos, sin perjuicio de que se admitan otros usos que permitan una clara identificación con los definidos a continuación:

1. Residencial.- Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento permanente de las personas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen:

A. Vivienda: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo familiar, se distinguen dos categorías:

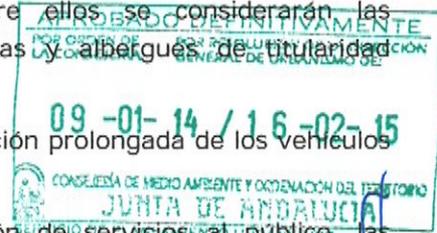
- a) Vivienda unifamiliar.- Es la situada en parcela independiente, que cuenta con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.
- b) Vivienda colectiva.- Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

B. Residencia comunitaria: La que está destinada al alojamiento estable de colectivos no familiares de cualquier tipo, ejercido con carácter no asistencial, aunque, sin fines directa y prioritariamente lucrativos. Entre ellos se considerarán las residencias de colectivos, residencias universitarias y albergues de titularidad privada.

2. Garaje.- Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor.

3. Terciario.- Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión u otros similares.

A los efectos de su pormenorización establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:



DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 22 de Julio de 2014

1. Comercial.- Comprende las actividades relacionadas con el suministro de mercancías o la prestación de servicios al público, mediante ventas al por mayor o al por menor.
2. Oficinas.- Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por la Administración Pública que se incluye en el uso dotacional.
Se incluyen en esta clase de uso las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente, implantarse, salvo determinación en contra de las normativas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.
3. Hotelero.- Comprende las actividades cuyo destino es proporcionar alojamiento temporal a las personas; se incluyen los hoteles, hostales, pensiones, apartoteles, etc.
4. Hostelero.- Comprende los servicios al público destinados a bares, cafeterías y restaurantes, desarrollados en locales acondicionados para consumir en su interior alimentos y bebidas.
5. Servicios recreativos.- Comprende los servicios que están destinados a la vida de ocio y de relación. Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros similares.
6. Otros servicios terciarios.- Se incluyen en este uso aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales (salón de belleza, etc.), sanitario (clínicas sin hospitalización con cirugía menor, clínicas veterinarias, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en el uso terciario de servicios recreativos.

4. **Talleres artesanales.-** Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos generalmente individualizables por procedimientos no seriados o en pequeñas series. Se consideran compatibles con los usos residenciales por carecer de peligrosidad, no generar molestias para los usos colindantes, o en su caso por incorporar medidas correctoras.

La potencia instalada en los locales donde se desarrolle esta actividad será inferior a 20 CV, y el nivel sonoro interior inferior a 50 dBA.

5. **Talleres de automoción.-** Dentro de esta categoría se incluyen los talleres de automoción, destinados al mantenimiento y reparación de vehículos.
6. **Equipamiento.-** Es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 LA CONCEJALÍA GENERAL DE URBANISMO DE:
 00-01-14/16-02-15
 CONCEJALÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 JUNTA DE ANOJANÍA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

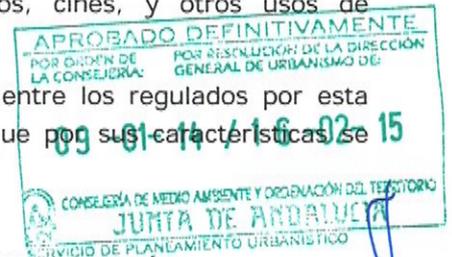
DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado por el Excmo. A. de Tarifa en sesión celebrada el día 22 JUL 2014

abastecimiento o infraestructurales a cargo de la Administración. Se distinguen los siguientes:

- A. Docente: Comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc) y la investigación, tanto de titularidad pública como privada.
- B. Deportivo: Comprende las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, ejercidos sin fines de lucro.
- C. Cultural: Comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, como bibliotecas, salas de exposiciones, etc, con carácter no lucrativo.
- D. Institucional administrativo: Comprende los usos institucionales administrativos de carácter público. Entre ellos se encuentran las oficinas de Correos, Ayuntamiento, etc.
- E. Asistencial: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.

Dentro de esta categoría aquellas actividades que tengan carácter residencial se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes, y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad. A estos efectos se articulan las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.
- F. Sanitario: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio.
- G. Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población.
- H. Abastecimiento alimentario: Instalaciones destinadas a la provisión y suministro de productos básicos y de alimentación para el abastecimiento de la población, a cargo de la Administración.
- I. Recreativo de espectáculos: Comprende los teatros, cines, y otros usos de esparcimiento.

No obstante para cualquier uso no incluido específicamente entre los regulados por esta normativa, serán de aplicación las condiciones de aquél al que por sus características se pueda asimilar.

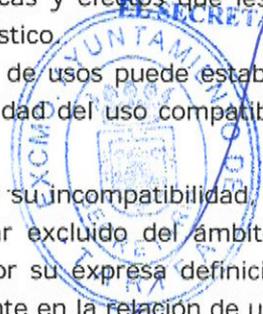


ARTÍCULO 19.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN

Los usos dependiendo del destino urbanístico de las diferentes zonas de ordenanza en que se estructura el ámbito del Plan Especial, se clasifican en:

DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 23 JUL 2014

- **Uso característico:** Es el uso de implantación prioritaria en una determinada zona.
- **Uso compatible:** Es el uso que puede coexistir con el uso característico sin perder cada uno de ellos las características y efectos que les son propias, pudiendo llegar, incluso, a sustituir al uso característico.
La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación.
- **Uso prohibido:** Es aquél que por su incompatibilidad, por sí mismo, o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos.



ARTÍCULO 20.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS

Como norma general para todo el ámbito del Plan Especial se considera como uso característico el residencial de vivienda, salvo que se disponga lo contrario en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, considerándose el resto de los usos definidos en este Capítulo como compatibles.

Se prohíbe cualquier otro uso diferente a los establecidos en el artículo anterior, especialmente el industrial.

La solicitud de cualquier tipo de actividad nueva, cambio de titularidad, traspaso, reformas interiores, etc. que se realicen o se soliciten en locales ubicados en planta baja, llevará implícito un tratamiento similar al del resto del edificio, quedando su acabado y formalización definidos en los proyectos que se presenten, aún cuando no estuviese previsto la afección de obras en el exterior, todo ello según lo previsto en los artículos 55 y 76.2

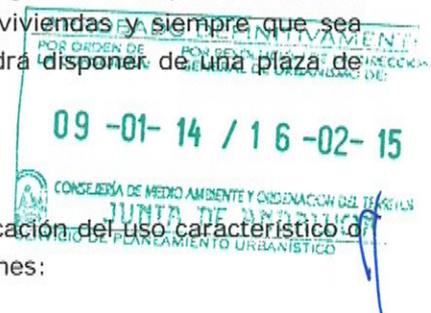
20.1 Condiciones del uso característico. Residencial en vivienda.

1. Programa mínimo

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, un dormitorio y aseo. La compartimentación de los espacios que componen el programa será libre, con la única limitación de que los dormitorios y cuartos de aseo serán siempre recintos independientes, con separación fija o móvil.

2. Garajes.

En las viviendas de nueva planta con frente a una vía de tráfico rodado, y que la geometría y dimensiones de la parcela lo permita, será obligatorio el disponer al menos de una plaza de garaje por vivienda. En el resto de las viviendas y siempre que sea posible de acuerdo con la geometría de la parcela, se podrá disponer de una plaza de garaje por vivienda.



20.2 Condiciones de los usos compatibles.

Los usos compatibles se desarrollarán dentro de la misma edificación del uso característico o en edificio exclusivo de acuerdo con las siguientes determinaciones:

1. Residencia comunitaria.

Las condiciones para los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas colectivas; no obstante deberán cumplir las condiciones

DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado

por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión

celebrada el día 22 JUL 2014

de habitabilidad exigidas por la normativa general y la legislación sectorial aplicable. Se deberán desarrollar en edificio exclusivo:

2. Garaje.

En edificios destinados a vivienda colectiva el uso de garaje deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán de 2,50 m x 4,50 m, con calles de acceso de 5,00 m como mínimo.
- La altura mínima para los aparcamientos cubiertos es de 2,20 m libres bajo jácenas y bajo conductos de ventilación.
- Las rampas de acceso a garajes tendrán una pendiente máxima del 18% en tramos rectos, excepto los cuatro primeros metros medidos desde la línea de fachada, en que la pendiente será del 4%, y del 12% en tramos curvos.
- Las condiciones de acceso y salidas de los locales se regularán conforme a la reglamentación específica de protección contra incendios.

3. Comercial

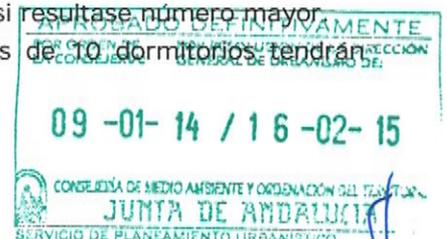
- El uso comercial localizado en edificios de uso característico residencial solo se podrá dar en planta baja. Los locales no podrán tener una superficie útil superior a 150 m².
- El acceso a los locales comerciales se realizará siempre desde la vía pública, y será independiente al de la vivienda, no pudiendo utilizarse las zonas comunes de los edificios donde se sitúen.
- No se admite el uso comercial en edificio exclusivo.

4. Oficinas.

- Se deberán localizar en planta baja, permitiéndose en plantas superiores en el caso de despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual.
- El acceso a los locales de oficinas se realizará siempre desde la vía pública, y será independiente al de la vivienda, no pudiendo utilizarse las zonas comunes de los edificios donde se sitúen.

5. Hotelero.

- Se podrán desarrollar dentro de la misma edificación del uso característico o en edificio exclusivo.
- Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial vigente que sea de aplicación.
- A efectos de densidad computarán como si se tratara de una vivienda por cada 6 camas o plazas hoteleras.
- Se exigirán plazas de aparcamiento sólo en los casos de nueva construcción con frente a viario con acceso rodado, siempre que el ancho del viario lo permita. En estos casos se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local destinado a hospedaje, o por cada cinco habitaciones si resultase número mayor.
- Los establecimientos hoteleros que cuenten con más de 10 dormitorios tendrán acceso independiente desde la vía pública.



DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....**22 JUL. 2014**.....

6. Hostelero.

- Se podrán desarrollar dentro de la misma edificación del uso característico o en edificio exclusivo.
- Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

7. Servicios recreativos.

- Sólo se podrán desarrollar en planta baja, dentro de la misma edificación del uso característico.
- Los locales destinados a servicios recreativos, cuando se localicen en edificios con uso característico residencial, tendrán acceso independiente desde la vía pública.
- Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

8. Otros servicios terciarios

Sólo se podrán desarrollar en planta baja, dentro de la misma edificación del uso característico.

9. Talleres artesanales.

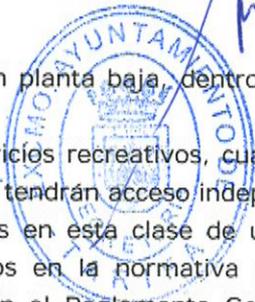
- Sólo se podrán desarrollar en planta baja, dentro de la misma edificación del uso característico.
- Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente. Los locales no podrán tener una superficie útil superior a 150 m²
- El acceso a los locales se efectuará siempre desde el exterior, en vía pública, no utilizándose las zonas comunes de los edificios donde se sitúen.

10. Talleres de automoción.

- Sólo se podrán desarrollar en planta baja, dentro de la misma edificación del uso característico.
- Únicamente se permitirá este uso en aquellas edificaciones donde se desarrolla en la actualidad. Se deberá resolver en el interior del local los aparcamientos de los vehículos a la espera de ser reparados.

11. Equipamientos.

Se podrán desarrollar dentro de la misma edificación del uso característico o en edificio exclusivo. Se garantizará en todo caso su perfecta integración con el uso residencial del propio edificio y de los edificios colindantes.



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

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN

22 JUL. 2014

ARTÍCULO 21.- ALINEACIONES

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

Son alineaciones las líneas que separan los viales u otros espacios libres de uso y dominio público de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

Las edificaciones deberán materializar las alineaciones oficiales de fachada. Se mantendrá como criterio general la continuidad en los frentes de fachada a calle, evitando pequeños quiebros o retranqueos.

No se admitirán retranqueos ni patios abiertos a fachada, con las excepciones siguientes:

- Parcelas donde se desarrollen en la actualidad estas tipologías.
- Parcelas donde las servidumbres de los edificios colindantes exigieran dejar un patio libre.

En estos casos se deberá tratar todo el frente de fachada, incluso el del patio, con continuidad, con cerramientos de fábrica.

ARTÍCULO 22.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. Como norma general deberá conservarse el parcelario existente, no permitiéndose agrupaciones ni segregaciones de parcelas.
2. Excepcionalmente se permitirán las agrupaciones y segregaciones de parcelas en los siguientes casos:
 - Parcelas incluidas en unidades de ejecución.
 - Cuando la superficie de parcela sea tan reducida o su forma sea tal que no permita la edificación residencial, siendo necesario informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

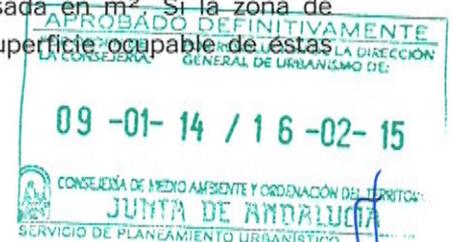
En los casos de nuevas parcelaciones será necesario informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico

3. En ningún caso se permite la agregación o segregación de parcelas en edificaciones catalogadas con nivel de protección integral, estructural o ambiental grado 1

ARTÍCULO 23.- OCUPACIÓN DE PARCELA

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación, incluidos los cuerpos salientes. Viene expresada en tanto por ciento (%).

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m². Si la zona de Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie.



DILIGENCIA. El presente Plan.....ha sido aprobado
por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión
celebrada el día..... 22 JUL 2014

ARTÍCULO 24.- MEDICIÓN DE ALTURAS EN LA EDIFICACIÓN

1. En calles horizontales

Se medirá desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado de la última planta de la edificación y medida en el punto medio de la fachada.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación.

2. En calles con pendiente superior al 8%

Se fraccionará la edificación en tramos no mayores de 12 m de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m; si fuera superior se reducirá la longitud del tramo para no sobrepasar la diferencia de 2 m entre sus extremos. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito, medida en el punto medio de cada fracción.

3. Edificios con frente a dos calles de rasante distinta

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante, cuando de la aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes resulten diferencias no superiores a 1,5 m, se adoptará para todo el edificio el parámetro que resulte más ventajoso para el propietario.

En caso de resultar una diferencia de altura superior a 1,5 m, se aplicará para cada frente de fachada su altura correspondiente.

La transición entre la altura de ambos frentes se realizará fraccionando la edificación con un mínimo de 4 m de fondo de igual altura dando a cada calle.

Si existiera patio interior de parcela, se aplicará a cada frente de fachada la altura correspondiente a la cota de su rasante.

4. Edificación en esquina

En edificios en esquina con diferente altura máxima en distintos frentes, o con un fuerte desnivel entre ellos, se regulan dos situaciones:

- A. Cuando de la aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes resulten diferencias inferiores a 1,5 m, se adoptará para todo el edificio el punto de aplicación que resulte más ventajoso para el propietario.
- B. En caso de resultar una diferencia de altura superior a 1,5 m se aplicará para cada fachada su altura correspondiente.

La transición entre las dos alturas diferentes se producirá permitiendo prolongar la mayor de las alturas máximas en la calle donde rige una menor altura, a lo largo de una longitud de crujía y con un máximo 5 m, medidos desde la esquina de la edificación.



DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el **22 JUL. 2014**

ARTÍCULO 25.- CONSIDERACIÓN DE LA CONDICIÓN DE ALTURA

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla.

Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo a la imagen urbana por razones de composición.



EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

ARTÍCULO 26.- ALTURA DE PISO

- La altura de piso se medirá siempre entre pavimento y techo terminado.
- La altura mínima de planta baja será de 3,20 m. y la máxima 3,80 m; en el caso de que la planta baja se destine a vivienda se podrá reducir a 2,70 m.
- La altura mínima en planta de piso será de 2,50 m.

ARTÍCULO 27.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

- Se considera semisótano aquella planta cuyo piso se sitúa a más de 0,80 m por debajo de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación en más de un 60% de su perímetro (en caso de no cumplir, esta condición se considerará planta baja), y en la que la cara inferior del forjado de techo se sitúa a una altura superior a 1,00 m en más del 40% de su perímetro (en caso de no cumplir esa condición se considerará planta sótano).
- Con carácter general no se permite la construcción de sótano o semisótano, pudiendo mantenerse con el uso actual aquellos que existan antes de la entrada en vigor de este Plan Especial. En estos casos la planta de acceso al edificio, aun cuando esté a una cota inferior a la de rasante de calle, tendrá la consideración de planta baja.
- En general, la construcción bajo rasante (sótanos en las excepciones reguladas por las zonas de ordenanza o cimentaciones no superficiales) quedará supeditada a lo establecido en las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico del presente Plan Especial, y además a las siguientes condiciones:
 - a) Que, efectuada la intervención arqueológica prevista en las Normas de protección, o , en caso necesario la que determine la Delegación de Cultura de Cádiz, quede acreditada la inexistencia de restos arqueológicos que deban conservarse, o en su caso, que la conservación y/o puesta en valor de los mismos sea compatible con dichas construcciones bajo rasante.
En ambos casos tales construcciones deberán contar con la autorización de la Consejería de Cultura, teniéndose en cuenta las limitaciones impuestas en el artículo 49.3 de la Ley de ordenación urbanística de Andalucía, así como el 59.4 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido.
 - b) En los casos autorizables, su construcción se condicionará al resultado de un estudio geotécnico previo que establezca las condiciones que garanticen la estabilidad del terreno y que no se afecte a las edificaciones circundantes.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA
 POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE:
09-01-14 / 16-02-15
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

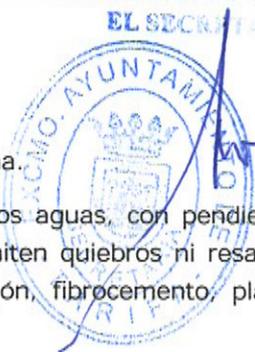
DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....**22 JUL. 2014**.....

ARTÍCULO 28.- ENTREPLANTA

Se prohíbe expresamente la construcción de entreplantas en todo el ámbito del Plan Especial.

ARTÍCULO 29.- CUBIERTA

- a. La cubierta será preferiblemente plana.
- b. Si la cubierta es inclinada será a dos aguas, con pendiente máxima del 40% (22°). La pendiente será continua, no se admiten quiebros ni resaltos, acabada con teja cerámica curva, prohibiéndose las de hormigón, fibrocemento, plástico, etc. En este caso no se admite la formación de peto.

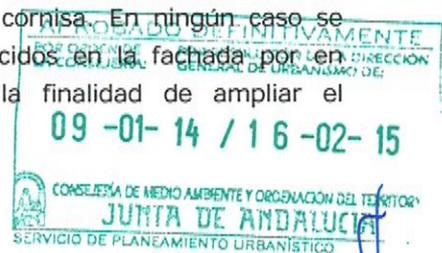


ARTÍCULO 30.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA CUBIERTA

- a. En el caso de cubierta inclinada sólo se permite la apertura de ventanas en el mismo plano de la cubierta y solamente en la fachada interior, prohibiéndose expresamente la construcción de buhardillas o mansardas en cualquiera de los planos de la cubierta.
- b. En edificaciones con cubierta plana, sobre el plano superior de la cubierta se permitirá la construcción de estructuras diáfanas cuyo objeto sea la protección del sol, con una altura máxima de tres metros y con una ocupación máxima del 10% de la cubierta. Deberán estar retranqueadas como mínimo tres metros del plano de fachada exterior. Sobre el plano de cubierta se permiten petos y cornisas con una altura máxima de un metro.
- c. Sobre la cubierta, sea plana o inclinada, se permite la instalación de chimeneas, aspiradores estáticos de conductos de ventilación forzada, paneles de captación de energía solar, depósitos de agua, y antenas de telecomunicación, radio y televisión, con las alturas que determine la legislación aplicable. Las construcciones necesarias para estas instalaciones deberán quedar retranqueadas al menos 3 m desde el plano de fachada, y no deben ser visibles desde la calle. Se requerirá un estudio específico para su integración en la edificación que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Esta regulación será transitoria hasta la entrada en vigor del Plan de descontaminación visual del municipio de Tarifa, redactado en aplicación de la disposición transitoria tercera de la Ley de Patrimonio histórico de Andalucía.

ARTÍCULO 31.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

- a. Cuando la cubierta fuera inclinada se permite el aprovechamiento bajo cubierta tanto para usos residenciales como para usos complementarios con los de la edificación (trasteros, almacenaje, etc).
- b. En todo caso la superficie resultante a partir de 1,60 m de altura computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad máxima permitida.
- c. El plano de forjado de cubierta coincidirá con la altura de cornisa. En ningún caso se permitirá la modificación del plano de cubierta ni los recrecidos en la fachada por encima de la altura de cornisa permitida, que tengan la finalidad de ampliar el aprovechamiento bajo cubierta.



DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 22 JUL. 2014

ARTÍCULO 32.- CUERPOS SALIENTES SOBRE LA LÍNEA DE FACHADA.

- a. Se permite el vuelo de balcones con un saliente máximo de 0,35 m, contado a partir del paramento de fachada.
- b. Se permite la formación de cierros a base de barrotes de hierro de forja verticales, situados de suelo a techo o como formación de ventana, conservando la carpintería al interior, con un saliente máximo de 0,35 m, contado a partir del paramento de fachada. (Figura 6)
- c. Se permite cerrar los balcones en sustitución de edificaciones cuando se acredite su existencia en el edificio original, salvo que la normativa particular lo prohíba; el cierre tendrá las mismas características que el del edificio que se sustituye, con un vuelo máximo de 0,35 m medidos desde la línea de fachada.
- d. Se prohíbe la formación de balcones y miradores mediante el vuelo del forjado en todo su espesor, por producir soluciones que no se adecuan a las características de la arquitectura tradicional. Se recomienda la formación del piso de éstos mediante estructuras complementarias ligeras de espesor menor o igual a 12 cm.
- e. La longitud de vuelos por planta de una edificación sólo podrá ocupar los 2/5 de la longitud total de fachada.
- f. La longitud máxima de cada balcón será de 1,30 metros debiendo situarse a una distancia mínima de los extremos y entre sí de 1/5 de la longitud total de la fachada.

ARTÍCULO 33.- ELEMENTOS SALIENTES

- a. Se permite la formación de aleros en edificaciones con cubierta inclinada con un saliente máximo de 50 cm. El espesor de los vuelos será de 20 cm como máximo.
- b. Se permite el remate de los edificios mediante cornisas, en los tramos de calle y zonas donde esto sea característico. Las soluciones serán sencillas tomando como referencia los ejemplos gráficos que se acompañan, deberán ser macizas, no se admiten los remates en celosía. El saliente máximo será de 30 cm, y la altura de remate desde la cara superior del último forjado no superará los 100 cm. (Figuras 9 y 10)

ARTÍCULO 34.- PORTALES

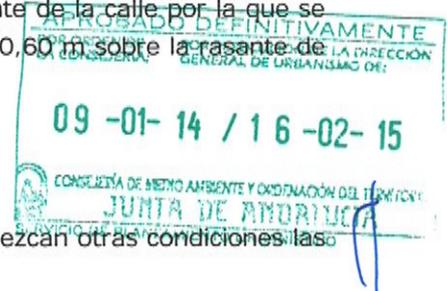
Entendiendo como portal el espacio que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y accesos a las viviendas se establecen las siguientes medidas mínimas:

- Hueco de entrada a la edificación: 1,30 m
- Anchura mínima en todo su recorrido: 2,00 m

Los portales deberán situarse a cota igual o superior a la de la rasante de la calle por la que se accede. En este último caso la cota del portal no podrán superar los 0,60 m sobre la rasante de la acera, evitando la aparición de escalinatas exteriores al edificio.

ARTÍCULO 35.- PATIOS INTERIORES

Salvo que las Normas particulares de cada zona de ordenanza establezcan otras condiciones, las dimensiones de los patios interiores serán:



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

2-2 JUL, 2014

- Superficie mínima: 3 m².
- Forma: que tenga una dimensión mínima de 1/4 de la altura del patio, tomando como referencia la mayor altura que conforme el patio.
- Altura: 3 plantas.
- Disposición en la edificación: No se admitirán patios abiertos a fachada; se dispondrán hacia el interior de la parcela, siguiendo criterios de ubicación y composición tradicionales de acuerdo con la documentación gráfica que se acompaña. (Figuras 1, 2 y 3)

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



Los patios existentes con arcos sobre columnas o pilares no podrán ser demolidos, salvo autorización expresa; en este caso la reedificación deberá realizarse a partir de la volumetría de los patios existentes.

ARTÍCULO 36.- PATIOS MANCOMUNADOS

Se permite la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes prescripciones:

- a. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- b. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista algunas de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m de altura máxima, a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.
- d. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de 1 m, el muro de separación podrá sobrepasar en 2 m la rasante del patio más alto.

ARTÍCULO 37.- ACCESO A LOS PATIOS

Cualquier patio común tendrá acceso desde un espacio público, espacio privado, portal, escalera u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y mantenimiento del mismo.

ARTÍCULO 38.- MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante y se incluirán:

- Los cuerpos salientes en el caso de estar totalmente cubiertos.
- La planta baja que se destine a aparcamiento.
- Los semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio.
- El espacio bajo cubierta que tenga una altura superior a 1,60 m.

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.
- Los semisótanos cuando estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio.



DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 22 JUL. 2014.....

CAPÍTULO 5. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 39.- APLICACIÓN

Las condiciones de higiene que se establecen en este Capítulo son de aplicación en las obras de nueva edificación y en las de reestructuración, así como en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona de ordenanza en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de rango superior al municipal.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

ARTÍCULO 40.- PIEZA HABITABLE

Se define como pieza todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos se considera recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.

Tendrá la condición de pieza habitable aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

ARTÍCULO 41.- PIEZA EXTERIOR

1. Se considera que una pieza es exterior cuando disponga de, al menos, un hueco en una fachada a uno de los siguientes espacios:
 - a) Vía pública o espacio libre público
 - b) Patio, o espacio libre privado con dimensiones que se regulan en esta Normativa.
2. Toda pieza habitable deberá ser exterior.

ARTÍCULO 42.- VIVIENDA EXTERIOR

Toda vivienda deberá ser exterior, contará con una fachada de 3 m como mínimo en contacto con la vía pública, espacio libre público, o espacio libre privado con las condiciones que se regulan en el artículo 34 de esta Normativa.

ARTÍCULO 43.- CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de un hueco con superficie mayor o igual a 1/10 de la superficie de la planta de la pieza.

ARTÍCULO 44.- ACCESOS

1. El acceso a las edificaciones podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio público exterior o desde un espacio libre privado (patios interiores).
2. Cuando así lo determine esta Normativa, se exigirá un acceso independiente para los usos distintos al residencial en edificios con este uso característico.

