

RESUMEN. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Pleno celebrada el día 21 FEB. 2019, y fue el remitido a informe de los organismos que constan en el expediente.

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



D. NORMAS URBANÍSTICAS



DILIGENCIA presente Plan ha sido aprobado
previsto en el Pleno
21 FEB. 2019 Ayuntamiento de Tarifa en
Informe de

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

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa se modifican en los siguientes



términos:

Uno. La norma 1.6.12 queda redactada del siguiente modo:

1.6.12 Fincas fuera de ordenación.-

Son fincas fuera de ordenación aquellos inmuebles, parcelas, solares, edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, así como usos y actividades, que resulten disconformes con las determinaciones de la ordenación territorial y/o urbanística aplicable en los términos establecidos por la legislación territorial y urbanística vigente.

Dos. La norma 2.2.5.4 queda redactada del siguiente modo:

2.2.5.4 Obras en fincas fuera de ordenación.-

Las obras autorizables en las fincas fuera de ordenación son las que se determinan en el Capítulo séptimo del Título primero de estas Normas Urbanísticas, en función de la situación jurídica en que se encuentren las fincas y de su grado de incompatibilidad con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente.

Tres. Se añade un nuevo Capítulo séptimo, al "Título primero. Normas de carácter general", redactado del siguiente modo:

1.7. CAPÍTULO SÉPTIMO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS FINCAS FUERA DE ORDENACIÓN.

SECCIÓN PRIMERA. GENERALIDADES.

1.7.1 Ámbito de aplicación.-

Las normas de este Capítulo son de aplicación a las fincas que se encuentran fuera de ordenación, según la definición recogida en la norma 1.6.12 de estas Normas Urbanísticas, en el ámbito del presente Plan General de Ordenación Urbanística, cualquiera que sea la clase y categoría de suelo. No obstante, en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Tarifa, prevalecerán las determinaciones que al respecto se regulen en su normativa específica, teniendo las presentes normas carácter supletorio para todo lo no regulado en aquéllas.

Asimismo, en terrenos de dominio público marítimo-terrestre o en zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre o de tránsito, las obras e instalaciones existentes

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en la sesión celebrada el día 21 FEB. 2019 y fue el contenido en el informe de los Organismos de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se regularán por lo establecido en la disposición transitoria cuarta de la citada Ley.

Normativa Urbanística
Pleno
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

1.7.2 Condiciones relativas a los usos de las fincas fuera de ordenación.-

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo sólo se consideran los usos definidos en el "Capítulo segundo. Ordenanzas generales de edificación" del "Título segundo. Normas generales en suelo urbano".

Para el caso de suelos urbanos consolidados que hayan alcanzado tal condición como consecuencia del desarrollo y ejecución de planeamientos de desarrollo previstos en el Plan General vigente y sus modificaciones, así como para los suelos urbanos no consolidados con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente y para los suelos urbanizables ordenados, se considerarán los usos definidos en el instrumento de planeamiento que contenga su ordenación pormenorizada.

En este sentido, no se considerará cambio de uso el posible cambio de la actividad a la que se destina una finca, siempre que la nueva que se pretenda implantar pertenezca a la misma clase de uso, de entre los definidos por estas Normas Urbanísticas o, en su caso, por las del planeamiento de desarrollo aplicable, que la que se pretende cambiar.

1.7.3 Condiciones relativas a la morfología de las fincas fuera de ordenación.-

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

1.7.4 Condiciones mínimas de habitabilidad de las fincas fuera de ordenación.-

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

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

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

1.7.5 Clases de situación jurídica en que se encuentran las fincas fuera de ordenación.-

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

- Situación 1: Fincas en situación legal de fuera de ordenación, erigidas con autorización administrativa conforme al ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la autorización.
- Situación 2: Fincas asimiladas al régimen de fuera de ordenación, realizadas con infracción de la normativa urbanística, sobre las que la Administración no puede ejercitar la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.
- Situación 3: Fincas erigidas sin autorización administrativa, o contraviniendo sus condiciones, sobre las que la Administración puede ejercitar la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.
- Situación 4: Fincas en situación legal de fuera de ordenación, erigidas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sin autorización administrativa para su implantación en el suelo clasificado no urbanizable por el planeamiento vigente en dicho momento, que no sean conformes a la ordenación territorial y/o urbanística vigente, que se encuentren terminadas y sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley, y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

El presente Plan ha sido aprobado
 por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en
 sesión celebrada el día 21 FEB 2019 y fue el remitido a
 informe de los órganos que concurren en el expediente.
 Artículo 111.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



1.7.6 Grados de incompatibilidad con la ordenación territorial y urbanística vigente de las fincas fuera de ordenación.

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

- Grado 1: Finca situada en suelo no urbanizable o terrenos con ordenación pormenorizada definitivamente aprobada, fuera de ordenación por incumplir algunas de las condiciones de morfología (enumeradas en la norma 1.7.3 de las presentes Normas Urbanísticas), establecidas en el planeamiento territorial y urbanístico vigentes y en la que no concurra el grado 4 de incompatibilidad.
- Grado 2: Finca situada en suelo no urbanizable o terrenos con ordenación pormenorizada definitivamente aprobada, fuera de ordenación por ser el uso al que se destina o su intensidad (densidad, restricción...) incompatible con el planeamiento territorial y urbanístico vigente, y que cumplen todas las condiciones de morfología (enumeradas en la norma 1.7.3 de las presentes Normas Urbanísticas) establecidas por dicho planeamiento, y en la que no concurra el grado 4 de incompatibilidad.
- Grado 3: Finca situada en suelo no urbanizable para los que el plan general prevea la redacción de un plan especial, en suelo urbanizable no sectorizado o en terrenos incluidos en unidades de ejecución sin ordenación pormenorizada, que no cuente con el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, y en la que no concurra el grado 4 de incompatibilidad.
- Grado 4: Finca situada en terrenos destinados por el planeamiento vigente a infraestructuras, viario, espacios libres, zonas verdes, dotaciones, equipamientos, sistemas locales, sistemas generales y dominio público, así como aquellas otras que afecten o puedan afectar (caso de que no exista deslinde técnico o administrativo del mismo) al dominio público hidráulico, o pertenezcan a zonas en las que se presuponga afección por inundabilidad o ésta sea manifiesta según los estudios hidrológico-hidráulicos realizados o supervisados por el organismo competente en materia de aguas.

1.7.7 Criterios para determinar la fecha de efecto de la clasificación de los distintos suelos no urbanizables de especial protección.

A los efectos de determinar la clase de situación jurídica en la que se encuentran las fincas fuera de ordenación en el suelo no urbanizable de especial protección, según lo establecido en la norma 1.7.5 de las presentes Normas Urbanísticas, se aplicarán los siguientes criterios:

DILIGENCIA presente Plan ha sido aprobado
previamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en
sesión celebrada el día 21 FEB. 2019 y fué remitido a
Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica "SNU-EP-LE-01. Parque Natural de Los Alcornocales". De acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, los terrenos pertenecientes al Parque Natural de Los Alcornocales, que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, tienen dicha consideración a partir de la publicación de la Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa aceptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 18 de octubre de 1995.

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica "SNU-EP-LE-02. Parque Natural del Estrecho". De acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, los terrenos pertenecientes al Parque Natural del Estrecho, que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, tienen dicha consideración desde el día siguiente a la publicación del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 23 de marzo de 2010.

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica "SNU-EP-LE-03. Dominio Público Hidráulico". Los terrenos adscritos al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica pertenecientes al dominio público hidráulico, deslindados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección, a partir de la publicación de la Normativa Urbanística del planeamiento general que, en su caso, establezca dicha clasificación, y en última instancia, desde la entrada en vigor de la mencionada Ley 7/2002, en virtud de lo dispuesto en la letra a del apartado 1 de su artículo 46, y en su disposición transitoria primera en relación con las disposiciones de inmediata aplicación. También en virtud de dicha disposición transitoria, los terrenos adscritos al suelo no urbanizable de especial protección, pertenecientes al dominio público hidráulico, deslindados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección desde el momento de la publicación, en el boletín oficial correspondiente, de la resolución del organismo de cuenca que acuerde el deslinde, salvo que ya la tuvieran en el planeamiento general vigente, en cuyo caso la tendrán desde la publicación de la Normativa Urbanística del citado planeamiento general. Asimismo, los terrenos incluidos en el dominio público hidráulico por una delimitación técnica, en caso de que no exista deslinde administrativo aprobado oficialmente, que, de acuerdo con la disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, deben ser tenidos en cuenta en los planes de ordenación del territorio y

El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, Pleno Normativa Urbanística FEB. 2019 y fue el remitido a urbanismo, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, desde la entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística en que haya sido considerada la citada delimitación técnica.



- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica "SNU-EP-LE-04. Dominio Público Marítimo Terrestre". Los terrenos adscritos al suelo no urbanizable de especial protección pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre, deslindados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección, a partir de la publicación de la Normativa Urbanística del planeamiento general que, en su caso, establezca dicha clasificación, y en última instancia, desde la entrada en vigor de la mencionada Ley 7/2002, en virtud de lo dispuesto en la letra a) del apartado 1 de su artículo 46, y en su disposición transitoria primera en relación con las disposiciones de inmediata aplicación. También en virtud de dicha disposición transitoria, los terrenos adscritos al suelo no urbanizable de especial protección pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre, deslindados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección desde la publicación, en el boletín oficial correspondiente, de la Orden de aprobación del deslinde, salvo que ya la tuvieran en el planeamiento general vigente, en cuyo caso la tendrán a partir de la publicación de la Normativa Urbanística del citado planeamiento general.
- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica "SNU-EP-LE-05. Sistema Viapecuario". Los terrenos adscritos al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica pertenecientes a vías pecuarias deslindadas con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección, a partir de la publicación de la Normativa Urbanística del planeamiento general que, en su caso, establezca dicha clasificación, y en última instancia, desde la entrada en vigor del mencionado Decreto 155/1998, en virtud de lo dispuesto en su artículo 39 relativo a la clasificación del suelo y modificación de trazado como consecuencia de una nueva ordenación territorial. Los terrenos pertenecientes a vías pecuarias deslindadas con posterioridad a la entrada en vigor del mencionado Decreto, tiene la consideración de suelo no urbanizable de especial protección, desde la publicación, en el boletín oficial correspondiente, de la resolución de aprobación del deslinde.
- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica "SNU-EP-LE-07. Patrimonio Histórico. Bienes de Interés Cultural". Los terrenos en los que existan yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura incluidos en el Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía como Bienes de Interés Cultural, y que estén clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, tendrán tal consideración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, a partir de la publicación de la normativa

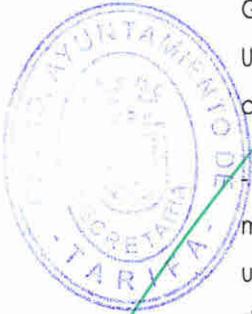
DILIGENCIA El presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 21 FEB. 2019, y fue el remitido a

Normativa Urbanística

informe de los organismos que constan en el expediente urbanística del instrumento de planeamiento que establezca tal clasificación, o bien desde el día siguiente a la publicación del Anexo a la Normativa Urbanística de la Adaptación Parcial del Plan

EL SECREARIO DEL AYUNTAMIENTO,

General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 23 de marzo de 2010, si dicha clasificación hubiese sido establecida por ésta.



- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica "SNU-EP-LE-08. Instalaciones militares". Los suelos incluidos en el Catalogo de Instalaciones Militares, adscritos al suelo no urbanizable de especial protección, tienen tal consideración desde el día siguiente a la publicación del Anexo a la Normativa Urbanística de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 23 de marzo de 2010.

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica "SNU-EP-LE-09. Zonas inundables". Las zonas inundables delimitadas en el Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de las Cuencas de La Janda, o el Estudio Hidrológico – hidráulico de la cuenca del río Barbate, que mantengan la clasificación de suelo no urbanizable, tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, desde la entrada en vigor de la presente modificación, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 84 de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar. Por su parte, las zonas inundables que se delimiten en los estudios hidrológicos e hidráulicos que se realicen a partir de la entrada en vigor de la presente modificación, que sigan manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección a partir de la publicación de la normativa urbanística del instrumento de planeamiento que considera las nuevas zonas inundables delimitadas en dichos estudios.

- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística "SNU-EP-PU-01. Espacios Catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz". De acuerdo con lo establecido en la norma 4 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz, los terrenos incluidos en la delimitación de los espacios catalogados por el mismo y clasificados por el Plan General vigente como suelo no urbanizable de especial protección, tienen tal consideración a partir de la publicación de la Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa aceptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 18 de Octubre de 1995.

- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística "SNU-EP-PU-02. Paisajístico Forestal". Los terrenos incluidos en la delimitación de esta categoría de suelo, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección a partir de la publicación de la Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de

...ENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 02 FEB. 2019 y fue el remilido a Normativa Urbanística... y fué el remilido a...
... de los organismo que constan en el expediente
Ordenación Urbana de Tarifa aceptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 18 de Octubre de 1995.
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística "SNU-EP-PU-03. Protección Arqueológica". Los terrenos en los que existan yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura incluidos en el Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía no declarados Bienes de Interés Cultural, y que estén clasificados como suelo no Urbanizable de especial protección, tendrán tal consideración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, a partir de la publicación de la normativa urbanística del instrumento de planeamiento que establezca tal clasificación, o bien desde el día siguiente a la publicación del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 23 de marzo de 2010, si dicha clasificación hubiese sido reconocida por ésta.

- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística "SNU-EP-PU-04. Protección Ornitológica". Los terrenos incluidos en la delimitación de esta categoría de suelo, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección a partir la publicación de la Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa aceptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 18 de Octubre de 1995.

- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística "SNU-EP-PU-05. Regadío Potencial". Los terrenos incluidos en la delimitación de esta categoría de suelo, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección a partir la publicación de la Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa aceptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 18 de Octubre de 1995.

- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial "SNU-EP-PT-01. Zonas de interés territorial", "SNU-EP-PT-02. Humedales" y "SNU-EP-PT-03. Hitos paisajísticos". Los terrenos incluidos en la delimitación de las zonas de especial protección territorial por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial, desde la entrada en vigor del mencionado Plan de Ordenación del Territorio, el 20 de marzo de 2012, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 75 de su Normativa.

DILIGENCIA El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 21 FEB. 2019. Pleno. Fue el remitido a informe de los órganos competentes.

Normativa Urbanística

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS FINCAS FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

1.7.8 Régimen urbanístico de las fincas en situación legal de fuera de ordenación.-

Las fincas que se encuentren en la Situación 1 o 4, descritas en la norma 1.7.5 de las presentes Normas Urbanísticas, estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación.

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

En las fincas en situación legal de fuera de ordenación, se permitirá cualquier tipo de obra mediante la cual la finca se ajuste a las determinaciones del planeamiento urbanístico y a las del planeamiento territorial que sean de aplicación directa, y además, en función de su grado de incompatibilidad con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente, las que se describen a continuación:

- A. En fincas en situación legal de fuera de ordenación con Grado 1 de incompatibilidad, se permitirán, en todo caso, las obras de reparación y de conservación, y, en el caso de que el uso de la edificación no esté expresamente prohibido por aplicación de las determinaciones del planeamiento urbanístico y territorial, las de consolidación, así como las de cambio de uso si éste resulta compatible con las citadas determinaciones.

No obstante se podrán autorizar obras de ampliación, siempre que con éstas la edificación no supere la edificabilidad máxima que podría alcanzar por aplicación de la ordenanza o las normas que le correspondan, y si el uso al que se destina no está expresamente prohibido por aplicación de las determinaciones del planeamiento urbanístico y territorial, o si se cambia de uso a uno compatible con las citadas determinaciones. Para poder acceder a dicha autorización el nuevo cuerpo de edificación deberá cumplir con todas las condiciones morfológicas establecidas en el instrumento de planeamiento correspondiente. En este último caso, si la ocupación de la edificación primitiva existente en alguna de las plantas fuese superior a la establecida por el planeamiento, para poder autorizar las mencionadas obras de ampliación, éstas no deben suponer un incremento de la ocupación en dichas plantas, debiendo respetarse en el resto de las plantas la ocupación máxima establecida. De igual modo, en dicho caso, tampoco deberán suponer un incremento de la ocupación del solar.

Para poder autorizar obras de ampliación o de cambio de uso, se deberá acreditar la suficiencia de las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico de baja tensión, para la nueva situación, con informe de las compañías gestoras de las citadas infraestructuras.

RESOLUCIÓN.- El presente Plan **ha sido aprobado**
por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en su Pleno

Normativa Urbanística

21 FEB. 2019



- B. En fincas en situación legal de fuera de ordenación con Grado 2 de incompatibilidad, se permitirán todo tipo de obras, incluso las de ampliación, siempre que las condiciones morfológicas aplicables lo permitan y siempre que la finca se siga destinando al uso para el que se obtuvo autorización, si éste no está expresamente prohibido por aplicación de las determinaciones del planeamiento urbanístico y territorial, o, en el supuesto de cambio de uso, si éste resulta compatible con dichas determinaciones y no supone un cambio en las condiciones morfológicas de aplicación que no cumpla la finca, salvo que se ajuste a ellas.
- C. En fincas en situación legal de fuera de ordenación con Grado 3 de incompatibilidad, se estará a lo dispuesto en la Sección 3ª del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre el régimen urbanístico aplicable según la clase de suelo al que pertenezca la finca. No obstante, hasta que se produzca la aprobación definitiva del instrumento de desarrollo que corresponda y su ejecución, se podrán autorizar las obras de reparación y de conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de habitabilidad, salubridad, seguridad, o de utilización conforme al destino establecido. En este sentido podrán autorizarse obras de adecuación de las edificaciones, construcciones e instalaciones a las posibles modificaciones que la normativa sectorial que les sea de aplicación por razón del uso al que se destinan, haya sufrido o sufra desde su puesta en funcionamiento, siempre que dicho uso se mantenga y que tales obras no supongan incremento de volumen edificado, ni demanda de nuevas infraestructuras o mejora de las existentes.
- D. En fincas en situación legal de fuera de ordenación con Grado 4 de incompatibilidad, sólo se permitirán las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de habitabilidad, salubridad, seguridad o de utilización conforme al destino establecido. En este sentido podrán autorizarse obras de adecuación de las fincas a las posibles modificaciones que la normativa sectorial que les sea de aplicación por razón del uso al que se destina, haya sufrido o sufran desde su puesta en funcionamiento, siempre que dicho uso se mantenga y que dichas obras no supongan incremento de volumen edificado, ni demanda de nuevas infraestructuras o mejora de las existentes. Estas actuaciones y cualesquiera otras que se puedan llevar a cabo en cumplimiento de lo dispuesto en esta norma, en el caso de fincas que afecten o puedan afectar (caso de que no exista deslinde técnico o administrativo del mismo) al dominio público hidráulico, o que se encuentren en zonas en las que se presuponga afección por inundabilidad o esta sea manifiesta según los estudios hidrológico-hidráulicos realizados o supervisados por el organismo competente en materia de aguas, deberán contar con la previa autorización de éste.

Además de lo anterior, en cualquier caso, se podrán autorizar obras de adecuación de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes a la normativa sobre accesibilidad, y aquellas otras que supongan una mejora de su eficiencia energética o, en su caso, del bienestar

DILIGENCIA = presente Plan ha sido aprobada
prevista en el Plan de Ordenación de
territorio municipal de Tarifa en
fecha 21 FEB. 2019 y fue el remite a
Informe de los servicios técnicos de la
normativa sectorial que le sea de aplicación, y sin que
supongan incremento de la edificabilidad actual de la misma, salvo los casos contemplados en la
presente norma.

Normativa Urbanística



Para las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso si el nuevo resulta compatible con el régimen de usos previsto en el planeamiento vigente y no demanda nuevas infraestructuras o mejora de las existentes. No obstante, para el supuesto de ampliaciones y cambios de uso en edificaciones, construcciones e instalaciones en situación legal de fuera de ordenación, en fincas con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, que demanden nuevas infraestructuras o mejoras de las existentes, se estará a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre la concesión de licencia de ocupación o utilización.

En cualquier caso, las obras autorizadas por aplicación de esta norma no se tendrán en cuenta a los efectos de incremento del valor de expropiación, de indemnización en el caso de reparcelación, o de compensación económica en caso de innecesidad de reparcelación, salvo que como consecuencia de ellas la finca se ajustase a las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico vigente, en cuyo caso procederá la legalización de la finca. Dicho condicionante, relativo al no incremento del valor de expropiación, indemnización o compensación económica, deberá hacerse constar en el registro de la propiedad con motivo de la concesión de la licencia de obras correspondiente.

1.7.9 Régimen urbanístico de las fincas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.-

Las fincas que se encuentren en la Situación 2, descrita en la norma 1.7.5 de las presentes Normas Urbanísticas, serán objeto de reconocimiento de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación, siempre que se encuentren terminadas.

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, en las fincas con cualquier grado de incompatibilidad con la ordenación territorial y urbanística vigente, sólo se podrán autorizar las obras de reparación y de conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble conforme al destino establecido. En este sentido podrán autorizarse obras de adecuación de las fincas a las posibles modificaciones que la normativa sectorial que les sea de aplicación por razón del uso al que se destinan, haya sufrido o sufran desde su puesta en



funcionamiento, siempre que dicho uso se mantenga y no supongan un incremento del volumen edificado. Asimismo se autorizarán las obras de adecuación de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes a la normativa sobre accesibilidad, y aquellas otras que supongan una mejora de su eficiencia energética o, en su caso, del bienestar animal, salvo prohibición expresas de la normativa sectorial que le sea de aplicación, y sin que supongan incremento de la edificabilidad actual de la misma. Dichas obras no se tendrán en cuenta a efectos de incremento del valor de expropiación, de indemnización en el caso de reparcelación o de compensación económica en caso de innecesariedad de reparcelación. Estas actuaciones y cualesquiera otras que se puedan llevar a cabo en cumplimiento de lo dispuesto en esta norma, en el caso de fincas que afecten o puedan afectar (caso de que no exista deslinde técnico o administrativo del mismo) al dominio público hidráulico, o que se encuentren en zonas en las que se presuponga afección por inundabilidad o esta sea manifiesta según los estudios hidrológicos – hidráulicos realizados o supervisados por el organismo competente en materia de aguas, deberán contar con la previa autorización de éste.

Para las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento de dicha situación, de conformidad con lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas. En particular dichas resoluciones reconocerán a los titulares de las actividades a que se estuvieran destinando las edificaciones, la continuación en el ejercicio de las mismas, la obtención, en su caso, de la licencia de actividad correspondiente, siempre que se cumpla la normativa sectorial de aplicación por razón del uso, e incluso el acceso a los servicios básicos de alcantarillado, abastecimiento de agua, suministro en baja tensión y telecomunicaciones, siempre que estén accesibles y las entidades administrativas gestoras de la infraestructura correspondiente acrediten la viabilidad de la acometida y, en el caso de que se ubiquen en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable, no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones. En caso contrario, la prestación de los servicios necesarios para desarrollar la actividad existente deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

1.7.10 Competencia y normas generales del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.-

El procedimiento a seguir para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, se regulará por lo establecido en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina

DILIGENCIA El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Ilustre Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 21 de Enero de 2019 y fue el remitido a la Comisión de Urbanística y fue el expediente de Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y demás disposiciones concordantes y, supletoriamente, por analogía, para todo lo que no esté regulado en el mencionado artículo, por lo dispuesto en los artículos 9 a 12 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, salvo para las edificaciones, construcciones e instalaciones aisladas en suelo no urbanizable, que se regulará, exclusivamente, por lo dispuesto en el Decreto 2/2012.



Cuatro. La norma 5.1.10, queda redactada del siguiente modo:

5.1.10 Condiciones generales de uso.-

En el suelo no urbanizable, no se podrán realizar otras construcciones que las señaladas en las condiciones particulares de uso correspondientes a las distintas categorías de suelo. Asimismo, y con carácter general, la utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas, debiendo tener en cuenta en todo caso que las actuaciones que se planeen en dichos terrenos deberán contar con el correspondiente título habilitante y que los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la citada Ley, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización de la Administración competente.

Cinco. Las normas 5.2.1 a 5.2.5, pasan a conformar la nueva "SECCIÓN PRIMERA. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA" del, denominado, "Capítulo Segundo. Normas de Edificación en Suelo No Urbanizable de Especial Protección", del "Título Quinto. Normas Particulares en Suelo No Urbanizable".

SECCIÓN PRIMERA. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

Seis. La norma 5.2.1 queda redactada del siguiente modo:

5.2.1 Condiciones de uso.-

1. En el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística (SNU-EP-PT / SNU-EP-PU), se establece el siguiente régimen de usos:

- A. Usos característicos: agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo a los mismos.
- B. Usos autorizables:
 - B.1. Las instalaciones, obras, construcciones y edificaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que esté efectivamente destinado conforme a su naturaleza, previa justificación de su

Informe de los organ. mo que ^{Pleno} ~~gestión en el momento~~
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

C.4. La tala o eliminación de árboles autóctonos o de masas forestales, excepto en el caso de aquellas plantaciones de especies alóctonas que tengan un régimen de explotación regular que asegure el mantenimiento de la cubierta forestal.

C.5. Los relacionados en la norma 5.3.1 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. No obstante la anterior, mientras se mantenga vigente el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, se deberán tener en cuenta, además, todas sus determinaciones y, en particular, las siguientes de las recogidas en el Título tercero de la Normativa del mencionado plan de ordenación del territorio que, de acuerdo con lo establecido en la letra a) del apartado 4 del artículo 35 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, prevalecerán sobre cualquier otra determinación de las presentes normas:

- A. En las zonas de interés territorial delimitados en los planos de clasificación del suelo, sólo se podrán acoger actividades agrícolas, ganaderas, didácticas, de ocio, recreativas, así como las destinadas a restauración y alojamiento hotelero, y aquellas instalaciones de interés público compatibles con las características naturales y rurales del territorio.
- B. En los ámbitos de los humedales delimitados en los planos de clasificación del suelo, no se permitirá la vivienda vinculada a usos agrarios y sólo se permitirán los usos naturalísticos y agrarios compatibles con la protección.
- C. En toda la zona delimitada por la intersección del terreno con un plano horizontal, ficticio, situado a 20 metros por debajo del vértice de los hitos paisajísticos, indicados en los planos de clasificación del suelo, no se permitirán:
 - C.1. La construcción de edificaciones e instalaciones, a excepción de las vinculadas a la explotación agraria, las adecuaciones naturalísticas y recreativas, miradores y los usos forestales.
 - C.2. Las edificaciones e instalaciones de ejecución o entretenimiento y servicio de las obras públicas y las actuaciones de interés público, salvo las que pudieran autorizarse conforme al artículo 111 de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio del Área del Campo de Gibraltar.
 - C.3. Los nuevos trazados de infraestructuras aéreas excepto aquellas necesarias para las construcciones e instalaciones permitidas.
 - C.4. Los movimientos de tierras que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o mejora ambiental del lugar.

13. La modificación, en su caso, del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, que pudiese afectar a estas determinaciones, conllevará, desde su entrada en vigor, la aplicación inmediata y directa de las nuevas determinaciones y dejará sin efecto aquéllas, de las aquí recogidas, que hubiesen sido modificadas, sustituidas o suprimidas en el citado Plan de Ordenación del Territorio, sin necesidad de proceder a la innovación de las presentes Normas Urbanísticas.

Siete, La norma 5.2.2 queda con la siguiente redacción:

5.2.2 Condiciones de edificación.-

Las señaladas en el "Capítulo tercero. Normas de edificación en suelo no urbanizable común", norma 5.3.2.

No obstante lo anterior, mientras se mantenga vigente el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, se deberán tener en cuenta, además, todas sus determinaciones y, en particular, las siguientes, recogidas en el Título tercero de la Normativa del mencionado plan de ordenación del territorio:

- A. La ordenación y adecuación de las zonas de interés territorial, delimitadas en los planos de clasificación del suelo, tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - A.1. Se garantizará la conservación de los recursos y valores naturales preexistentes y su integración con los espacios de su entorno.
 - A.2. Se garantizará y fomentará la funcionalidad de los arroyos como corredores ecológicos.
 - A.3. En los cauces, ribera y márgenes no se podrán establecer instalaciones o construcciones fijas que puedan perjudicar la capacidad de evacuación de las aguas.
 - A.4. Las instalaciones permitidas se adaptarán a las características morfológicas, paisajísticas y ambientales del entorno.
- B. En las zonas de interés territorial, delimitadas en los planos de clasificación del suelo, las autorizaciones para las instalaciones de interés público deberán considerar los siguientes criterios:
 - B.1. El correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, deberán garantizar la resolución de los accesos y las infraestructuras de agua, saneamiento y energía para las necesidades planteadas.

DILIGENCIA El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Pleno el día 21 FEB. 2019 y fue el remitido a Informe de la Comisión que se le dio curso al presente. Artículo 131.5 del Reglamento de Procedimiento Administrativo.



B.2. Las actuaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva y características de sus materiales, no pudiendo superar las dos plantas o 7,5 metros medidos desde la rasante natural del terreno.

- C. En un radio de 100 metros desde el vértice de los hitos paisajísticos señalados en los planos de clasificación del suelo, la cota de las cumbres de las edificaciones e instalaciones permitidas fuera de la zona de protección del hito, definida en la letra C del apartado 2 de la norma 5.2.1, no podrán rebasar la cota inferior de la zona protegida.

La modificación, en su caso, del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, que pudiese afectar a estas determinaciones, conllevará, desde su entrada en vigor, la aplicación inmediata y directa de las nuevas determinaciones y dejará sin efecto aquéllas, de las aquí recogidas, que hubiesen sido modificadas, sustituidas o suprimidas en el citado plan de ordenación del territorio, sin necesidad de proceder a la innovación de las presentes Normas Urbanísticas.

Ocho. La norma 5.2.3 queda con la siguiente redacción:

5.2.3 Régimen específico de la construcción de viviendas.-

Sin perjuicio de la prevalencia de las determinaciones procedentes, en su caso, del instrumento de planificación territorial específico, en el caso de que sean más restrictivas que las presentes, las condiciones particulares del uso de vivienda ligada a explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, se regularán por lo establecido en la norma 5.3.3. "Régimen específico de la construcción de viviendas", de las presentes Normas Urbanísticas.

Nueve. Se añade, al "Capítulo segundo. Normas de edificación en suelo no urbanizable de especial protección", del "Título quinto. Normas particulares en suelo no urbanizable", una nueva "SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA", con el siguiente contenido:

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

5.2.6 Condiciones de uso.-

Sin perjuicio de la prevalencia de las determinaciones procedentes de la legislación sectorial o del instrumento de planificación específico, en el caso de que sean más restrictivas que las presentes, en el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNU-EP-LE), se establece el siguiente régimen de usos:

- A. Usos característicos: agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo a los mismos.
- B. Usos autorizables:



- B.1. Las instalaciones, obras, construcciones y edificaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que esté efectivamente destinado conforme a su naturaleza, previa justificación de su necesidad, y mediante el empleo de medios técnicos adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, que no estén prohibidas por la legislación aplicable por razón de la materia y que sean compatibles, en su caso, con el régimen de protección a que esté sometido.
- B.2. Uso de vivienda vinculada a la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, viable económicamente, siempre y cuando resulte justificada su necesidad y sea compatible con el régimen de protección a que esté sujeto, previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación.
- B.3. La realización de adecuaciones o edificaciones, construcciones o instalaciones, naturalísticas (aulas de la naturaleza, sendas ecológicas, observatorios, etc.)
- B.4. La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos que precisen localizarse en terrenos de esta categoría, así como las construcciones, obras, edificaciones o instalaciones necesarias para su ejecución y mantenimiento.
- B.5. Las actuaciones de interés público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, siempre que el carácter de interés público de la actuación venga conferido por legislación sectorial, ya sea una ley, reglamento, normativa de instrumentos de planificación u ordenación o análogos a éstos.
- C. Uso prohibidos: todos los usos que no coincidan con los autorizables y, específicamente, los siguientes:
- C.1. El uso de vivienda no vinculada a explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.
- C.2. Vertederos y depósitos de chatarra o vehículos.
- C.3. Vallas o anuncios publicitarios, excepto aquellos de carácter informativo sobre actividades de implantación local, siempre y cuando éstos no supongan un deterioro del paisaje.

C.4. La tala o eliminación de árboles autóctonos o de masas forestales, excepto en el caso de aquellas plantaciones de especies alóctonas que tengan un régimen de explotación regular que aseguren el mantenimiento de la cubierta forestal.

C.5. En los terrenos incluidos en el ámbito del Parque Natural del Estrecho, queda expresamente prohibido el uso y la actividad cinegética, y consecuentemente cualquier edificación vinculada a dicha actividad.

C.6. Los relacionados en la norma 5.3.1 de las presentes Normas Urbanísticas.

No obstante lo anterior, en las zonas inundables sólo se permitirán los usos agrícolas, forestales y ambientales, y su consideración como parte del sistema general de espacios libres, que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinario, quedando prohibidas las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o puedan producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Asimismo quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

5.2.7. Condiciones de la edificación.-

Las señaladas en el "Capítulo tercero. Normas de edificación en suelo no urbanizable común", norma 5.3.2, salvo en los terrenos incluidos en la delimitación del ámbito del Parque Natural de Los Alcornocales o del Parque Natural del Estrecho, en los que además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones, y aquellas recogidas en los correspondientes Planes Rectores de Uso y Gestión como obligatorias, en el caso de que sean más restrictivas:

- A. La parcela mínima para construcciones, edificaciones, instalaciones y obras será de 2 hectáreas, salvo lo previsto en el siguiente apartado y para aquellas construcciones vinculadas a la explotación de cultivos de regadío, en cuyo caso deberá tener la superficie correspondiente a la unidad mínima de explotación con arreglo a la legislación sectorial vigente. Las condiciones de agrupación de fincas, serán las mismas reguladas en la norma 5.3.2.
- B. La parcela mínima para nuevas construcciones, edificaciones, instalaciones y obras, destinadas a establecimientos de alojamiento turístico (incluidos todos los tipos de establecimientos definidos por la legislación turística vigente) y/o de hostelería, que puedan ser autorizados, será de 5 hectáreas, excepto para campings y campamentos que será de 3 hectáreas. Para establecimientos que se encuentren en funcionamiento, que puedan acreditar que a 1 de enero de 2013 la actividad se había venido desarrollando de manera ininterrumpida al menos durante los cuatro años anteriores, la parcela mínima será la afectada por la actividad a dicha fecha. La

BULEGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 21 FEB. 2019 y fué el remitido a

Normativa Urbanística

acreditación de la antigüedad del funcionamiento de la actividad se hará aportando licencia o autorización municipal para el ejercicio de actividad, alta en el registro de la Consejería competente en materia de turismo, declaración de la asimilado a fuera de ordenación o cualquier otra documentación que acredite fehacientemente el desarrollo de la actividad.

- C. En caso de que parte de la finca estuviera fuera de los límites del parque natural, las actuaciones se deberán realizar, preferentemente, en dichos terrenos.
- D. Las nuevas edificaciones que se construyan deberán estar a una distancia mínima de 50 metros respecto de las edificaciones existentes en otras fincas, salvo de las que pertenezcan al ámbito de la misma actuación.
- E. Las nuevas edificaciones que se construyan deberán estar a una distancia de 20 metros respecto de cualquier lindero de la finca con otras o del límite del ámbito de la actuación con las fincas colindantes en los casos de actuaciones que comprendan varias fincas contiguas.
- F. Las nuevas edificaciones que se construyan deberán respetar una distancia mínima de 5 metros respecto del borde de cualquier camino rural, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sobre vías pecuarias, y no podrán construirse en la zona de no edificación de las carreteras.
- G. Las nuevas edificaciones que se construyan deberán respetar una distancia mínima de 20 metros a los bordes de los cauces, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sobre el dominio público hidráulico.
- H. Las características edificatorias externas de los edificios y construcciones deberán ser adecuadas a su ubicación para garantizar su integración en el entorno y armonizar con la arquitectura popular preexistente.

No obstante lo anterior, en las zonas inundables no se admitirá ningún tipo de cerramiento que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas.

5.2.8. Régimen específico de la construcción de viviendas.-

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

5.2.9. Protección arqueológica.-

Se estará a lo dispuesto en la norma 5.2.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

DILIGENCIA El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 21 FEB. 2019 y fué el remitido a Informe de los organismos que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

Normativa Urbanística

Diez. La norma 5.3.1 queda redactado del siguiente modo:

5.3.1. Condiciones de uso.

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

- A. Usos característicos: agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo a los mismos.
- B. Usos autorizables:
 - B.1. Las instalaciones, obras, construcciones y edificaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que esté efectivamente destinado el suelo conforme a su naturaleza, previa justificación de su necesidad, y mediante el empleo de medios técnicos adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación y que no estén prohibidas por la legislación aplicable por razón de la materia.
 - B.2. Uso de vivienda vinculada a la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, viable económicamente, siempre y cuando resulte justificada su necesidad, previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación.
 - B.3. Las actuaciones de interés público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable, previa aprobación del correspondiente plan especial o proyecto de actuación.
 - B.4. Actividades extractivas que no supongan deterioro del medio natural y del paisaje.
 - B.5. Actividades productivas o terciarias relacionadas con el medio natural, tales como establecimientos de turismo rural, de turismo deportivo relacionado con el medio natural, comerciales que se dediquen a la venta de productos necesarios para el desarrollo de dichas actividades turísticas y deportivas, o similares.
 - B.6. Actividades productivas o terciarias que, por el tipo de productos que se manipulan, es conveniente su instalación a cierta distancia de los núcleos de población, tales como centros de distribución de hidrocarburos, gases inflamables, productos tóxicos o explosivos, centrales hormigoneras o similares.

C. Usos prohibidos:

DILIGENCIA El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día _____ y fué el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

DELEGACIÓN. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en la sesión Plena celebrada el día 21 FEB 2019 y fue el remitido a informe de los organismos que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Urbanismo Urbanístico.

Normativa Urbanística

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



- C.1. Almacenes, excepto los directamente relacionados con explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, o con los usos autorizables conforme a lo dispuesto en esta norma.
- C.2. Comercial, con la excepción de lo establecido en los apartados B.5 y B.6 de la presente norma. El comercial concentrado estará prohibido en cualquier caso.
- C.3. Oficinas, salvo las existentes al servicio de la gestión y administración en edificios de otros usos autorizables conforme a lo dispuesto en esta norma.
- C.4. Industrial, a excepción de las industrias manufactureras de productos alimenticios que se definen en el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas de 2009. No obstante no podrá implantarse la actividad de industria manufacturera en las zonas afectadas por riesgo de inundación que aparecen reflejados en el Estudio Hidráulico para la Prevención de Avenidas y Ordenación de las Cuencas de la Janda.

Los usos desvinculados del destino agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo, deberán someterse al régimen de los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Once. La norma 5.3.2 queda redactada del siguiente modo:

5.3.2 Condiciones de edificación.-

1. Con carácter general las construcciones, instalaciones, obras y edificaciones que se emplacen en este tipo de suelos no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población de acuerdo con lo definido en las presentes Normas, asimismo deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A. Que se trate de construcciones, instalaciones, obras o edificaciones aisladas.
- B. Deberán retranquearse, respecto a todas las lindes de la finca donde se emplace cualquier nueva construcción, instalación, obra o edificación, de acuerdo con lo previsto en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial, con un mínimo de 5 metros.
- C. Que se encuentren al menos a 500 metros a cualquier núcleo de población medido desde el emplazamiento previsto para la construcción, edificación, obra o instalación que se solicita.

2. No obstante lo anterior, excepcionalmente se permitirá una distancia y un retranqueo inferior en los siguientes casos:



A. Se permitirá un retranqueo respecto a las lindes de la finca y una distancia respecto a núcleo de población inferiores a las establecidas en el apartado 1 precedente, para las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones correspondientes a las infraestructuras básicas, servicios públicos, dotaciones y equipamientos comunitarios que justifiquen su localización y que sean autorizados por el Ayuntamiento. En estos casos se considerarán a efectos de afección de parcela mínima la que corresponda en función de su uso y características especiales.

B. Se permitirá una distancia respecto a núcleo de población inferior a la establecida en el apartado 1 precedente, para edificaciones, obras, construcciones o instalaciones, no residenciales, vinculadas a explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, en fincas colindantes o próximas a núcleos rurales de población o ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, que no cuenten con ninguna zona en la que se pueda implantar al menos a 500 metros de dicho núcleo rural o ámbito del Hábitat Rural Diseminado. En estos casos, las edificaciones, obras, construcciones o instalaciones, se deberán situar en la zona de la finca más alejada del núcleo rural de población o ámbito del Hábitat Rural Diseminado, en que técnicamente sea posible, cumpliendo el resto de las determinaciones urbanísticas y, en su caso, sectoriales aplicables.

C. Se permitirá una distancia respecto a núcleo de población inferior a la establecida en el apartado 1 precedente, para edificaciones, obras, construcciones o instalaciones, destinadas a la ampliación de las actividades existentes en el suelo no urbanizable, que se encuentren a menos de 500 metros de un núcleo de población como consecuencia del desarrollo urbanístico sobrevenido de éste, siempre y cuando la ampliación se realice en los terrenos afectos a la actividad, o los colindantes a la misma.

3. La parcela mínima para actuaciones de interés público, en general, será de 2 hectáreas, salvo lo previsto en el siguiente apartado. No obstante, se podrán agrupar las fincas necesarias a efectos de justificar la parcela mínima exigida, siempre que sean colindantes. De dicha agrupación se efectuará la correspondiente constancia registral mediante nota marginal que especifique la vinculación de las fincas agrupadas a efectos de edificabilidad y ocupación y, cuya inscripción, que correrá a cargo del promotor de la actuación, será condición necesaria para el otorgamiento de la licencia de utilización y, en su caso, para el inicio de la actividad.

4. La parcela mínima para nuevas construcciones, edificaciones, instalaciones y obras, destinadas a establecimientos de alojamiento turístico (incluidos todos los tipos de establecimientos definidos por la legislación turística vigente) y/o de hostelería, que puedan ser autorizados, será de 3 hectáreas. Para establecimientos que se encuentren en funcionamiento, que puedan acreditar que a 1 de enero de 2013 la actividad se había venido desarrollando de manera ininterrumpida al

DILIGENCIA = presente Plan ha sido aprobada
prevista por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en
sesión celebrada el día 21 FEB. 2019 y fue el remitido a
Informe de los organismos que constan en el artículo 131.5
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
El Ayuntamiento de Tarifa.

que especifique la vinculación de las mismas a las fincas afectadas y cuya inscripción, que correrá a cargo del promotor de la actuación, será condición necesaria para el otorgamiento de la licencia de utilización y, en su caso, para el inicio de la actividad.

9. Las instalaciones eólicas se regularán por el correspondiente plan especial.

Doce. La norma 5.3.3 queda redactada del siguiente modo:

5.3.3 Régimen específico de la construcción de viviendas.-

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

2. La vivienda deberá observar las condiciones generales de edificación en función de la categoría de suelo en que se emplace, con las siguientes condiciones específicas de implantación:

- A. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.
- B. Justificación de la vinculación a la explotación (viable económicamente) y de la necesidad de su construcción para la mejora de aquélla conforme a los requisitos establecidos en el apartado 4 siguiente.
- C. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.
- D. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.
- E. Mantenimiento del suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
- F. Afección real con inscripción registral de la vinculación de la superficie de la parcela a la vivienda.
- G. La altura máxima será de 2 plantas y la edificabilidad de 0,007 m²/m²s.
- H. El número máximo de viviendas será de una por explotación y finca. En caso de necesidad de alojamiento a trabajadores, se justificará su vinculación laboral a la explotación existente, debiendo integrarse dichos alojamientos dentro de la edificación principal.

INFORME DE LA COMISIÓN DE ENLACE DE LA SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE TARIFA. EL PRESENTE PLAN ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en su Pleno de fecha 21 FEB 2019. Fue el remitido a Normativa Urbanística. Artículo 131.5 del Reglamento de Procedimiento Urbanístico.



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

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

- A. Los terrenos deben estar en una zona apta para el uso agrícola, forestal, ganadero, cinegético o análogo, estar destinados a alguno de estos usos de modo efectivo y justificar el mantenimiento del mismo.
- B. La implantación de la vivienda no debe repercutir desfavorablemente en las condiciones de la explotación.
- C. La vivienda tendrá la superficie máxima en proporción al tipo y dimensiones de la explotación a la que se vincule.
- D. Se justificará la dedicación profesional del promotor de la vivienda a la actividad agrícola, forestal, cinegética, ganadera o análoga.
- E. El promotor de la vivienda aportará compromiso de mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

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

- A. La explotación a la que está vinculada la vivienda está localizada a menos de 500 metros de un núcleo de población.
- B. La explotación a la que está vinculada la vivienda tuviera terrenos no adscritos a ninguna de las categorías de especial protección y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en terrenos adscritos a dichas categorías de suelo, siempre que su ubicación en aquellos terrenos pudiesen cumplir los requisitos y condiciones exigibles.
- C. El tamaño de la explotación sea inferior al establecido para la correspondiente unidad mínima de explotación con arreglo a la legislación sectorial vigente. Para justificar la unidad mínima de explotación, se podrán agrupar fincas en las condiciones establecidas en el apartado 8 de la norma 5.3.2 de las presentes Normas Urbanísticas.
- D. No se justifique suficientemente, a criterio de la Administración competente, la condición de necesidad de la vivienda para la mejora de la explotación.

BILIGENCIA El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **21 FEB. 2019** y fue el remitido a

Normativa Urbanística

Trece. La norma 5.4.3 queda redactada del siguiente modo:

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico

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

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

- A. La apertura de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal o proyecto de obra aprobado.
- B. Alineación de edificaciones con frente a camino o vía pública o privada existente o en proyecto.
- C. La existencia de cinco o más viviendas por hectárea que, compartiendo infraestructuras de abastecimiento de agua potable, alcantarillado comunitario o electrificación, cuente con acometidas y suministros independientes.
- D. La situación de edificaciones, construcciones, obras o instalaciones a una distancia inferior a quinientos metros de un núcleo de población existente. Se exceptúan para el cómputo de dicha distancia mínima las instalaciones infraestructurales básicas, dotaciones y equipamientos comunitarios que justifiquen su localización y sean aprobadas por el Ayuntamiento, así como las edificaciones, obras, construcciones o instalaciones autorizables de acuerdo con lo regulado en las letras B y C del apartado 2 de la norma 5.3.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

Las instalaciones eólicas se regularán por el correspondiente Plan Especial.

Disposición adicional primera. Modificación del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se modifica en los siguientes términos:

Uno. El artículo 0.2.47 queda redactado del siguiente modo:

Artículo 0.2.47 Régimen general de uso del suelo no urbanizable de preservación del carácter natural o rural.-

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

- A. Usos característicos: agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo a los mismos.

INFORME DE LA COMISIÓN DE INVESTIGACIÓN. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Pleno celebrada el día 21 FEB. 2019 y fue el remitido a informe de los organismos que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico

Normativa Urbanística

B. Usos autorizables:

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



- B.1. Las instalaciones, obras, construcciones y edificaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que esté efectivamente destinado el suelo conforme a su naturaleza, previa justificación de su necesidad, y mediante el empleo de medios técnicos adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación y que no estén prohibidas por la legislación aplicable por razón de la materia.
- B.2. Uso de vivienda vinculada a la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, viable económicamente, siempre y cuando resulte justificada su necesidad, previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación.
- B.3. Las actuaciones de interés público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable, previa aprobación del correspondiente plan especial o proyecto de actuación.
- B.4. Actividades extractivas que no supongan deterioro del medio natural y del paisaje.
- B.5. Actividades productivas o terciarias relacionadas con el medio natural, tales como establecimientos de turismo rural, de turismo deportivo relacionado con el medio natural, comerciales que se dediquen a la venta de productos necesarios para el desarrollo de dichas actividades turísticas y deportivas, o similares.
- B.6. Actividades productivas o terciarias que, por el tipo de productos que se manipulan, es conveniente su instalación a cierta distancia de los núcleos de población, tales como centros de distribución de hidrocarburos, gases inflamables, productos tóxicos o explosivos, centrales hormigoneras o similares.

C. Usos prohibidos:

- C.1. Almacenes, excepto los directamente relacionados con explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, o con los usos autorizables conforme a lo dispuesto en esta norma.
- C.2. Comercial, con la excepción de lo establecido en los apartados B.5 y B.6 de la presente norma. El comercial concentrado estará prohibido en cualquier caso.
- C.3. Oficinas, salvo las existentes al servicio de la gestión y administración en edificios de otros usos autorizables conforme a lo dispuesto en esta norma.

- C.4. Industrial, a excepción de las industrias manufactureras de productos alimenticios que se definen en el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas de 2009. No obstante no podrá implantarse la actividad de industria manufacturera en las zonas afectadas por riesgo de inundación que aparecen reflejados en el Estudio Hidráulico para la Prevención de Avenidas y Ordenación de las Cuencas de la Janda.

Los usos desvinculados del destino agrícola, ganadera, forestal, cinegético o análogo, deberán someterse al régimen de los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tarifa, Enero de 2019

El Arquitecto Municipal



Juan Manuel Ríos Collantes de Terán

DILIGENCIA El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **2-1 FEB. 2019** y fue el remitido a Informe de los organismo que constan en el expediente. **Artículo 11.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico**
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,





DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **2-1 FEB. 2019** y fué el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente **Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.**
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



E. PLANOS

