De conformidad con el art. 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en un plazo de 20 días hábiles desde la publicación del presente anuncio, los interesados podrán presentar las alegaciones o sugerencias que estimen oportunas.

En caso de que no se presente alegación o sugerencia alguna, el acuerdo, hasta entonces provisional, se entenderá elevado a definitivo.

En Olvera, a 14 de octubre de 2010. EL ALCALDE Fdo./ D. Fernando Fernández Rodríguez.

Nº 13.343

AYUNTAMIENTO DE TREBUJENA

BANDO

DON MANUEL CÀRDENAS MORENO, ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TREBUJENA (CÁDIZ).-

HACE SABER: Que durante los días comprendidos entre el 15 de OCTUBRE AL 15 de DICIEMBRE DEL 2010, estaràn al cobro en PERIODO VOLUNTARIO, los recibos de TASAS POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO, CANON DE VERTIDOS, CANON DE TRASVASE Y SUMINISTRO DE AGUA A DOMICILIO, correspondientes al 3º TRIMESTRE DEL 2010 y TASAS DE RESÌDUOS SÒLIDOS, correspondientes al 2º SEMESTRE DEL 2010.

Significándole que el cobro, se harà exclusivamente por medio de dìpticos que recibiràn en su domicilio y a travès de las entidades bancarias colaboradoras, durante los días de LUNES a VIERNES, de 8,30 A 14.00 HORAS.

Transcurrido el indicado plazo en Periodo Voluntario, se iniciarà el procedimiento ejecutivo de apremio administrativo, de conformidad con la Ley General Tributaria (Ley 58-2003 del 17 de diciembre), procediéndose al cobro de las cuotas que no hayan sido satisfechas con el recargo del 5%, 10% o 20%, según corresponda, interés de demora si procede y las costas que se produzcan.

Lo que se hace pùblico para general conocimiento.

En TREBUJENA a 15 de octubre del 2010 EL ALCALDE, Fdo.: Manuel Cárdenas Moreno

Nº 13.344

AYUNTAMIENTO DE TARIFA

EDICTO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de marzo de 2010, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Punto quinto: Dictamen.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)

Por parte de la Secretaria General se da lectura al DICTAMEN FAVORABLE emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo el pasado 18.03.2010, con los votos favorables del Grupo Municipal Socialista (3 votos: D. Miguel Manella Guerrero, Dña. Juana Garrido Pérez y D. Jesús Mota Rodway), del Grupo Municipal Popular (2 votos: D. Juan Andrés Gil García, D. José María González Gómez), del Grupo de Izquierda Unida (1 voto: D. Javier Mohedano Ruano) y del Grupo Municipal Andalucista (1 voto: Dña. Teresa Vaca Ferrer).

PROPUESTA DE ACUERDO AL PLENO

ASUNTO: APROBACIÓN DEL "PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE".

QUORUM VOTACION: MAYORIA ABSOLUTA

En relación con el expediente núm. A-009/2009 del Area de Urbanismo, sobre "PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE", resulta que fue sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía núm. 1751, de fecha 21.04.2009. mediante la inserción del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia.

Se han solicitado solicitado siete informes sectoriales con el siguiente resultado:

En fecha 17.06.2009 tiene entrada por Registro General de esta Corporación informe favorable procedente de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, Unidad de Cádiz, del Ministerio de Fomento.

En fecha 01.07.2009 tiene entrada por Registro General de esta Corporación informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, del Ministerio de Medio Ambiente Rural y Marino; en el informe jurídico de fecha 17.03.2010, se señala que, a tenor de lo indicado en el citado informe sectorial, se ha de recabar nuevamente su informe con carácter previo a la aprobación definitiva del documento, una vez corregido éste con las observaciones formuladas en su informe anterior; que, al respecto, en reunión mantenida en fecha 11.03.2010 con personal técnico de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, se puso de manifiesto su postura en el sentido de que, por el propio alcance limitado que presenta la adaptación del PGOU a la LOUA, simplemente se han de incorporar al documento que vaya a aprobarse por el Ayuntamiento las observaciones formuladas en los distintos informes sectoriales recabados, no siendo necesario volver a solicitar éstos otra vez; ofreciéndose, además, a mediar ante los organismos respectivos en los que haga falta, para aclarar dicho extremo con ellos, y que, en uso de este ofrecimiento, se ha remitido fax en el día de ayer a la citada Delegación Provincial, con el contenido del informe relativo a costas antes mencionado.

En fecha 06.08.2009 tiene entrada por Registro General de esta Corporación informe favorable procedente de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

En fecha 09.10.2009 tiene entrada por Registro General de esta Corporación escrito procedente de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en el que adjunta certificación del acuerdo de valoración procedente de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

En fecha 13.10.2009 tiene entrada por Registro General de esta Corporación informe, en el que formula observaciones, procedente de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

En fecha 21.10.2009 tiene entrada por Registro General de esta Corporación informe, en el que formula observaciones, procedente de la Agencia Andaluza del Agua, de la Consejería de Medio Ambiente.

En fecha 22.01.2010 tiene salida por Registro General de esta Corporación petición de informe al Ministerio de Defensa, mediante oficio que tuvo salida en fecha 22.01.2010, y dicha petición tuvo entrada en su Registro General en fecha 27.01.2010 (según consta en el sello estampado al dorso del aviso de recibo devuelto por el Servicio de Correos) sin que, al momento de emitir la presente propuesta, conste en el expediente la recepción del citado informe. A tenor de lo señalado en el informe jurídico de fecha 17.03.2010 cabe recordar aquí que, según lo previsto en el apartado 2 del artículo 83 de la Ley 30/1992, de 30 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los informes serán evacuados en el plazo de diez días, salvo que una disposición o el cumplimiento del resto de los plazos del procedimiento permita o exija otro plazo mayor o menor, y que, de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del citado artículo, si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera evacuado, se podrán proseguir las actuaciones.

En el expediente consta que se han presentado veinticinco escritos de alegaciones. Se observa que los escritos de alegaciones presentados por D. Pedro Hidalgo Sánchez (que, a su vez, adjunta copia de un escrito de D. Rodrigo Pedrazas Roales –Metrovacesa, S.A.-), con entrada en fecha 01.06.2009, y por Dña. Montserrat Martínez Arlández, con entrada en fecha 23.10.2009, se consideran extemporáneos, toda vez que fueron presentados fuera del plazo de un mes al que se hacía referencia en el edicto publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz núm. 80, en fecha 29.04.2009 (no obstante, parece que coinciden sustancialmente con sendos escritos similares procedentes de los mismos, presentados en plazo, cuyo contenido ha sido objeto de respuesta en el informe elaborado al respecto por el equipo redactor, que tuvo entrada en fecha 09.03.2010).

En fecha 09.03.2010 tiene entrada por Registro General escrito presentado por D. Manuel González Fusteguera (Territorio y Ciudad) junto con los siguientes documentos: - Documento técnico (2 tomos): I.- Memoria justificativa y anexo de normas urbanísticas. II.- Planos - Documento anexo: Cumplimiento de lo dispuesto en el acuerdo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística de 11/09/2009, nueva certificación de estado de planeamiento de los Servicios Técnicos municipales al documento de Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa (Cádiz) - Informe de contestación a las alegaciones presentadas al documento de adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

En fecha 15.03.2010 emite informe el Sr. Arquitecto Municipal.

En fecha 17.03.2009 emite informe el Sr. Técnico Asesor Jurídico con nota de conformidad de la Sra. Secretaria General..

A la vista de lo expuesto, elevo al Pleno de la Corporación la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

Primero.- Resolver, en el sentido que respectivamente se indica, los escritos de alegaciones presentados:

- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de Dña. Monserrat Martíñez Arlandez, con entrada en fecha 26.05.2009: Según lo expresado en las páginas 5,6 y 7 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de D. Javier Álvarez Jiménez, con entrada en fecha 28.05.2009: Según lo expresado en las páginas 8,9 y 10 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de D. Juan Valencia Santos, con entrada en fecha 28.05.2009: Según lo expresado en las páginas 11,12 y 13 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de D. Domingo León Guerrero, con entrada en fecha 28.05.2009: Según lo expresado en las páginas 14,15 y 16 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de D. Francisco García Luque, con entrada en fecha 28.05.2009: Según lo expresado en las páginas 17,18 y 19 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de D. Francisco Delgado Lara, con entrada en fecha 28.05.2009: Según lo expresado en las páginas 20,21 y 22 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de D. Juan Antonio Bocho Romero, con entrada en fecha 28.05.2009: Según lo expresado en las páginas23,24 y 25 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de D. Miguel Campos Rebolo, con entrada en fecha 28.05.2009: Según lo expresado en las páginas 26,27 y 28 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de D. Manuel Jesús Silva Jiménez, con entrada en fecha 28.05.2009: Según lo expresado en las páginas 29,30 y 31 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de Dña. Maria Luz Castro Gómez y Dña. Juana Gómez Gómez, con entrada en fecha 28.05.2009: Según lo expresado en las páginas 32,33 y 34 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de D. Mateo Benítez Serrano, con entrada en fecha 28.05.2009: Según lo expresado en las páginas 35,36 y 37 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de Dña. María del Rocío Lobón Rojas, con entrada en fecha 28.05.2009: Según lo expresado en las páginas 38,39 y 40 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.

- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de D. Angel Carlos Montero Jiménez, con entrada en fecha 28.05.2009: Según lo expresado en las páginas 41,42 y 43 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de Manuel Pérez León, con entrada en fecha 28.05.2009: Según lo expresado en las páginas 44,45 y 46 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de D. José Ramón Vázquez Fernández, con entrada en fecha 28.05.2009: Según lo expresado en las páginas 47,48 y 49 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de D. Pedro Moya Fernández, con entrada en fecha 28.05.2009: Según lo expresado en las páginas 50,51 y 52 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de Dña. Ana García Martínez en representación de la Junta de Compensaión del SA-2 Quebrantanichos, con entrada en fecha 29.05.2009: Según lo expresado en las páginas 53 Y 54 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- ESTIMAR el escrito de alegaciones de D. Luis Chabrera Adiego en representación de la Junta de Compensación del Sector SA-1 "Atlanterra Golf", con entrada en fecha 29.05.2009: Según lo expresado en las páginas 55,56 Y 57 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de D. David Espada López en representación de Atalaya Desarrollos Inmobiliarios, S.L., con entrada en fecha 29.05.2009: Según lo expresado en las páginas 58,59 Y 60 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de Dña. Carmen Rubio Cobos en representación de Inversiones Charu, S.L., con entrada en fecha 29.05.2009: Según lo expresado en la página 61 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de D.Rodrigo Pedrazas Roales en representación de Metrovacesa, S.A, con entrada en fecha 01.06.2009: Según lo expresado en la página 62 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de D. Ramón Palacios Esteban, con entrada en fecha 03.06.2009: Según lo expresado en la página 63 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.
- DESESTIMAR el escrito de alegaciones de Dña. Laura González Martín en representación de Verdemar-Ecologistas en Acción, con entrada en fecha 04.06.2009: Según lo expresado en las páginas 64,65 Y 66 del mencionado informe de contestación a las alegaciones.

Segundo.- Aprobar el "PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE".

Tercero.- Comunicar el presente acuerdo (junto al documento técnico aprobado) a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en materia de urbanismo, a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, sin perjuicio del deber de remisión previsto en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Cuarto.- Publicar las correspondientes normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia.

Quinto.- Notificar a los interesados la contestación a las alegaciones presentadas.

Sexto.- Remitir el documento corregido a los organismos sectoriales que así lo solicitaron

Suficientemente debatido el asunto, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, mediante la correspondiente votación, ordinaria, acuerda aprobar la propuesta anteriormente transcrita, por unanimidad de los presentes, con el siguiente detalle de la votación:

VOTOS A FAVOR:

• Grupo Municipal Socialista (7 votos): D. Miguel Manella Guerrero, Dña. Juana Garrido Pérez, Dña. Paola Moreno Pérez, D. Jesús A. Mota Rodway, Dña. Sonia Blanco Mesa, Dña. Ana María Sánchez Mesa, D. Antonio Escribano Rodríguez.
• Grupo Municipal Popular (6 votos): D. Juan Andrés Gil García, D. Antonio Jiménez Domínguez, Dña. Ana María García Silva, Dña. Alicia Moreno Panes, D. José María González Gómez, D. José A. Santos Perea.
• Grupo Municipal de Izquierda Unida (1 voto): D. Javier Mohedano Ruano.
• Grupo Municipal Andalucista (1 voto): Dña. Teresa Vaca Ferrer.

VOTOS EN CONTRA:

Ninguno.

ABSTENCIONES:

Ninguna.".

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 15, 19, y 20 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los espacios y bienes catalogados, y se crea el Registro Autonómico, se ha procedido a practicar asiento de anotación accesoria con nº de Registro 2058 correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa (Cádiz), aprobado con fecha 18.10.1995, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Tarifa de la Unidad Registral de Cádiz.

Contra el citado acuerdo, que es definitivo en la vía administrativa, podrá interponerse directamente, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en Sevilla. No obstante, podrá ejercitarse, en su caso, cualquier otro que se estime procedente.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, procede publicar completamente el texto del articulado de las normas de este plan urbanístico, que son las que seguidamente se expresan(cuya entrada en vigor se producirá el día siguiente a su publicación, toda vez que consta en el expediente el transcurso del plazo previsto en el artículo 65.2 de la citada Ley, al haberse efectuado sendas comunicaciones del citado acuerdo aprobatorio tanto a la Administración del Estado, en fecha 13 de abril de 2010, como a la Administración de la Junta de Andalucía, en fecha 8 de abril de 2010):

NORMAS URBANÍSTICAS

"II. ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

1. NORMATIVA

2. FICHAS URBANÍSTICAS

1. NORMATIVA

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES FINALES

TÍTULO PRELIMINAR

El presente Título que se añade a las Normas Urbanísticas de Tarifa, tiene como finalidad determinar el objeto de la Adaptación Parcial del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Este Título preliminar consta de dos capítulos, el Capítulo 1 en el que se recoge el contenido de la Adaptación Parcial, y el Capítulo 2, el que se desarrollan las modificaciones introducidas por la Adaptación Parcial a la normativa objeto de adaptación.

CAPÍTULO I. CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Artículo 0.1.1. Objeto de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa.

1. La presente Adaptación Parcial tiene como objeto la adaptación parcial del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La presente Adaptación Parcial sustituirá el contenido de las disposiciones del Plan General que se especifica en el artículo 0.1.7 del presente Capítulo del Anexo de la Adaptación relativo a las Normas Urbanísticas. El resto del contenido del Plan General permanecerá en vigor en todo aquello que no se oponga a la presente Adaptación.

Artículo 0.1.2. Ámbito territorial.

La presente Adaptación Parcial será de aplicación a la totalidad del término municipal de Tarifa.

Artículo .0.1.3. Documentación.

1. Toda la documentación de la presente Adaptación Parcial integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas.

2. La presente Adaptación Parcial, consta de un único documento compuesto por:

A: MEMORIA JUSTIFICATIVA

La Memoria expresa la justificación de las modificaciones introducidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa para su adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en los términos de la Disposición Transitoria Primera de ésta y del Decreto 11/2008.

B. ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

En el Anexo de las Normas se recogen las modificaciones introducidas por la presente Adaptación Parcial a las Normas Urbanísticas que se adaptan a la LOUA.

C. PLANOS:

1. PLANOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

TERMINO MUNICIPAL

PV.TE-01 TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
PV.TE-02 TERRITORIO. ESTRUCTURA GENERAL

NÚCLEO TARIFA

PV.TA-01 TARIFA. ESTRUCTURA GENERAL
PV.TA-02 TARIFA. ESTRUCTURA GENERAL
PV.TA-03 TARIFA. CLASIFICACIÓN DE SUELO
PV.TA-04 TARIFA. CLASIFICACIÓN DE SUELO

NÚCLEO FACINAS

PV.FA-01 FACINAS. ESTRUCTURA GENERAL
PV.FA-02 FACINAS. CLASIFICACIÓN DE SUELO

NÚCLEO TAHIVILLA

PV.TH-01 TAHIVILLAS. ESTRUCTURA GENERAL
PV.TH-02 TAHIVILLAS. CLASIFICACIÓN DE SUELO

NÚCLEO LA ZARZUELA

PV.ZA-01 LA ZARZUELA. ESTRUCTURA GENERAL
PV.ZA-02 LA ZARZUELA. CLASIFICACIÓN DE SUELO

EL CUARTON

PV.CU-01 EL CUARTÓN. ESTRUCTURA GENERAL
PV.CU-02 EL CUARTÓN. CLASIFICACIÓN DE SUELO

NÚCLEO EL LENTISCAL

PV.LE-01 EL LENTISCAL. ESTRUCTURA GENERAL
PV.LE-02 EL LENTISCAL. CLASIFICACIÓN DE SUELO

NÚCLEO ATLANTERRA

PV.AT-01 ATLANTERRA. ESTRUCTURA GENERAL
PV.AT-02 ATLANTERRA. CLASIFICACIÓN DE SUELO

EL LITORAL

PV.LI-01 LITORAL. ESTRUCTURA GENERAL
PV.LI-02 LITORAL. CLASIFICACIÓN DE SUELO

MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PGOU

PV.MF-01 MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU SECTOR 2 QUEBRANTANICHOS ESTRUCTURA GENERAL
PV.MF-02 MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU SECTOR 2 QUEBRANTANICHOS CLASIFICACIÓN DE SUELO
PV.MF-03 MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU CAMBIO CLASIFICACIÓN TAHIVILLA CLASIFICACIÓN DE SUELO
PV.MF-04 MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU CAMBIO CLASIFICACIÓN TAHIVILLA UA-5
PV.MF-05 MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU VEGA ARTEAGA
PV.MF-06 MODIFICACIÓN ELEMENTOS PGOU UA-5,6 y 7 y SA-1 CABO DE PLATA
P.I.01 ZONAS INUNDABLES, DOMINIOS Y ELEMENTOS PATRIMONIALES (SIPHA)

2. PLANOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

TÉRMINO MUNICIPAL

PA.TE-01 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.
PA.TE-02 ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

NÚCLEO DE TARIFA

PA.TA-01 TARIFA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES
PA.TA-02 TARIFA. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA: SISTEMAS GENERALES, USOS GLOBALES Y BIENES DE INTERÉS CULTURAL
PA.TA-03 TARIFA. ZONAS DEL SUELO URBANO: USO GLOBAL, DIFICABILIDAD Y DENSIDAD
NÚCLEO FACINAS
PA.FA-01 FACINAS. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES
PA.FA-02 FACINAS. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA: SISTEMAS GENERALES, USOS GLOBALES
PA.FA-03 FACINAS. ZONAS DEL SUELO URBANO: USO GLOBAL, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD
NÚCLEO TAHIVILLA
PA.TH-01 TAHIVILLA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES
PA.TH-02 TAHIVILLA . ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA: SISTEMAS GENERALES, USOS GLOBALES
PA.TH-03 TAHIVILLA..ZONAS DEL SUELO URBANO: USO GLOBAL, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD.
NÚCLEO ZARZUELA
PA.ZA-01 LA ZARZUELA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES.
PA.ZA-02 LA ZARZUELA. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA: SISTEMAS GENERALES, USOS GLOBALES Y BIENES DE INTERÉS CULTURAL
PA.ZA-03 LA ZARZUELA. ZONAS DEL SUELO URBANO: USO GLOBAL, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD
NÚCLEO EL CUARTON
PA.CU-01 EL CUARTÓN. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES.
PA.CU-02 EL CUARTÓN. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA: SISTEMAS GENERALES, USOS GLOBALES
PA.CU-03 EL CUARTÓN. ZONAS DEL SUELO URBANO: USO GLOBAL, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD
NÚCLEO EL LENTISCAL
PA.LE-01 EL CUARTÓN. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES
PA.LE-02 EL CUARTÓN. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA: SISTEMAS GENERALES, USOS GLOBALES Y BIENES DE INTERÉS CULTURAL
PA.LE-03 EL CUARTÓN. ZONAS DEL SUELO URBANO: USO GLOBAL, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD
NÚCLEO ATLANTERRA
PA.AT-01 ATLANTERRA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES
PA.AT-02 ATLANTERRA. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA: SISTEMAS GENERALES, USOS GLOBALES Y BIENES DE INTERÉS CULTURAL
PA.AT-03 ATLANTERRA . ZONAS DEL SUELO URBANO: USO GLOBAL, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD
EL LITORAL
PA.LI-01 LITORAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES
PA.LI-02 ATLANTERRA. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA: SISTEMAS GENERALES, USOS GLOBALES Y BIENES DE INTERÉS CULTURAL

3. La presente Adaptación Parcial será vinculante en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale en cada caso.

Artículo 0.1.4. Determinaciones de la ordenación estructural del término.

1. La presente Adaptación Parcial contiene la ordenación estructural del término municipal ajustado al art. 10.1 de la LOUA, que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA:

A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los siguientes planos de: Clasificación del Suelo. Ordenación del Suelo No Urbanizable, y plano nº 1 de cada núcleo: Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable. Categorías y Sistemas Generales

La regulación de la clasificación y categoría de suelo se contiene en la Sección Quinta, Sexta y Séptima del presente Anexo.

B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales de Espacios Libres, Viarios y Equipamientos, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en los planos nº 2 de cada núcleo: Estructura urbana general y orgánica: Sistemas Generales, usos globales y Bienes de Interés Cultural.

La regulación de los Sistemas Generales se establece en la Sección Tercera del presente Anexo.

Se entienden igualmente pertenecientes a la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas, tales como depuradoras y centros de abastecimientos de los diversos servicios pero no el trazado concreto de sus galerías y redes de distribución.

C. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona del Suelo Urbano, aparecen reflejadas en los planos nº 3 de cada núcleo," Zonas del Suelo Urbano Consolidado: Edificabilidad, Densidad y Uso Global". Y para los Sectores del Suelo Urbanizable, estas determinaciones aparecen recogidas en los planos nº 2 de cada núcleo: Estructura urbana general y orgánica: Sistemas Generales, usos globales y Bienes de Interés Cultural y en las Fichas Anexas Sobre el Suelo Urbanizable en el apartado correspondiente a la ordenación estructural establecida para cada uno de ellos, así como en el plan vigente que se adapta para aquellos sectores en tramitación o desarrollo.

Tienen también el carácter de estructural la regulación de los usos globales que se contienen en el Título I de las Normas Urbanísticas del Plan objeto de adaptación y de la Sección Cuarta del presente Anexo.

D. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La descripción del aprovechamiento medio de los Sectores se encuentra recogida en el plan en la memoria justificativa, no quedando reguladas las áreas de reparto en el PGOU que se adapta. Así, la presente adaptación establecerá estas determinaciones tanto en la memoria justificativa como en el presente anexo en las Secciones Quinta, Sexta y Séptima.

E. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurantes, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en la Sección Segunda y la distribución cuantitativa que de las mismas se realiza en la ficha de los sectores y áreas de reforma interior previstas en el planeamiento general vigente adaptado a la LOUA. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

F. Las que se identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

La Adaptación Parcial establece en el Capítulo II del Título Preliminar Sección Séptima, las distintas categorías diferenciadas en la LOUA en las que se subdivide el Suelo No Urbanizable y a las que pertenecen cada uno de los ámbitos en los que se divide el Suelo No Urbanizable del Plan General objeto de la presente Adaptación. Igualmente, se identifican, los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal nº 1: Clasificación del Suelo. Ordenación del Suelo No Urbanizable

G. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable, reguladas en el Capítulo 4º del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General l de Ordenación Urbana de Tarifa objeto de la presente Adaptación Parcial.

H. Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas otras contenidas en el PGOU que se adapta en el Capítulo Segundo del Título V, Protección Arqueológica, en el Capítulo Segundo del Título I, así como en Capítulo Segundo del Título II Normas de conservación de valores arqueológicos e histórico artísticos.

La identificación de los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección aparecen recogidos en los plano nº 2 de cada núcleo, Estructura General y Orgánica: Sistemas Generales, Usos Globales y Bienes de Interés Cultural.

Así mismo, tienen también el carácter de estructural la regulación sobre el régimen de protección Capítulo IV del Título II de las Normas Urbanísticas del Plan objeto de la presente Adaptación "Normas de Conservación", relativa a Normas de Protección del Patrimonio Histórico.

I. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

Tienen el carácter de ordenación estructural lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan objeto de la presente Adaptación, relativo a las Normas de Protección de los Bienes Demaniales. En dichos preceptos, las remisiones de las Normas Urbanísticas a la Legislación Sectorial, debe entenderse a la legislación vigente en cada momento

J. También tienen carácter estructural aquellas otras disposiciones de las Normas en las que se reconozca esta cualidad.

K. Las que establecen la regulación de los usos permitidos a los que pueden destinarse los ámbitos y las condiciones para proceder a su sectorización en el Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización

Tienen el carácter de ordenación estructural la regulación contenida en el Título IV de las Normas Urbanísticas del Plan objeto de la presente Adaptación, relativa a las Condiciones urbanísticas generales para la iniciación y delimitación de los Programas de Actuación y Normas particulares del Suelo Urbanizable No Programado. En dichos preceptos, las remisiones al Suelo Urbanizable No Programado, debe entenderse en virtud del Régimen de equivalencia establecido por la Adaptación, como Suelo Urbanizable No Sectorizado y las referencias al Programa de Actuación Urbanística, debe entenderse al Plan de Sectorización como consecuencia de la regulación vigente establecida en la LOUA.

Así mismo la regulación sobre los usos globales permitidos en el suelo urbanizable no sectorizado se establecerá por igualación a la dispuesta para el suelo no urbanizable de carácter natural o rural, mientras no sea aprobada dicha sectorización.

L. La red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transporte público para la Ciudad. Esta disposición se establecerá en el plano nº 2 del Término Municipal: Accesibilidad y Movilidad.

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

Artículo 0.1.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, las que no siendo estructural, tienen por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

a. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios

públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas, incluyendo, la delimitación de su área de reparto y fijación aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.
c. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
d. La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.
e. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

Artículo 0.1.6. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.
1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.
2. Las determinaciones potestativas tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso del suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas -salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los planos nº 1 de los núcleos, Clasificación de Suelo urbano y urbanizable. Categorías. Sistemas Generales en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajustas a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.
3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en el planeamiento general adaptado a la LOUA, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

Artículo 0.1.7. Efectos de la Adaptación Parcial en las Normas Urbanísticas del Planeamiento vigente.

Los efectos que la aprobación de la presente Adaptación Parcial produce en las Normas Urbanísticas vigentes, son los siguientes:
• Primero.- La incorporación inmediata de este Título Preliminar, como normativa integrante de las Normas Urbanísticas del planeamiento general de Tarifa.
• Segundo.-La derogación de las disposiciones de las Normas Urbanísticas vigentes que contradigan a las regulaciones establecidas en el presente Anexo de las Normas Urbanísticas que se adaptan, de conformidad con la Disposición Derogatoria Única del mismo. Así mismo quedan derogados aquellos preceptos del Plan General objeto de esta Adaptación que contradigan el régimen jurídico vigente que se deriva del Título II de la LOUA.

CAPÍTULO II. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA ADAPTACIÓN PARCIAL

SECCIÓN I. NORMAS SOBRE DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

Artículo 0.2.1. Régimen general de derechos y deberes del ciudadano.
1. Se reconocen como derechos del ciudadano, los siguientes:
a. a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente adecuado.
b. el de participación en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación urbanística que se formulen en desarrollo del planeamiento general mediante la presentación de sugerencias, alegaciones, propuestas y reclamaciones, y a obtener de la Administración una respuesta razonada.
c. a ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.
d. al ejercicio de la acción pública para hacer respetar las determinaciones de este planeamiento general y las demás derivadas de la ordenación territorial y urbanística, incluidas las medidas de protección y corrección incorporadas en su Estudio de Impacto Ambiental y las derivadas de la Declaración de Impacto Ambiental. A tal fin podrán exigir a las Administraciones la iniciación de las acciones tendientes a corregir las infracciones territoriales. De igual forma podrán exigir ante las sedes judiciales correspondiente la observancia de la legislación territorial y de los instrumentos de ordenación en todos los acuerdos, actos y resoluciones que adopten las Administraciones.
e. a acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y equipamientos de usos públicos existentes en la ciudad y previstos por este planeamiento general en desarrollo del mismo, de acuerdo con la legislación y normas aprobadas por la Administración.
2. Todos los ciudadanos tienen el deber de:
a. Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.
b. Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos, en especial del mobiliario urbano.
c. Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable y, en su caso, sin la autorización administrativa necesaria o contraviniendo sus condiciones.
d. Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.

Artículo 0.2.2. Régimen general del derecho de iniciativa privada para la actividad de ejecución urbanística.
1. Se reconoce conforme a la legislación urbanística autonómica, el derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente. La habilitación al particular, para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse mediante procedimiento con publicidad y concurrencia y con criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable, sin perjuicio de las peculiaridades o excepciones que ésta prevea a favor de la iniciativa de los propietarios del suelo.
2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercitará conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derecho de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.
3. El derecho de iniciativa comprende el de consulta a las Administraciones Urbanísticas y demás entes públicos con competencia en materias de incidencia territorial, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

Artículo 0.2.3. Régimen general de facultades del derecho de propiedad del suelo.
1. Derechos generales de los propietarios

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, en coherencia con la función social a que estos sirven y de conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico por razón de sus características y situación.
2. Las facultades a que se refiere el apartado anterior incluye:
a. La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.
b. La de edificar en el plazo establecido sobre unidad apta para ello cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquélla edificabilidad para usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.
c. La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.
3. Las facultades anteriores alcanzarán al vuelo y al subsuelo sólo hasta donde determine el presente Plan de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.
4. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación y en los planes.
5. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y las presentes Normas.

Artículo 0.2.4. Régimen general de deberes
1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:
a. Deber de destinar el suelo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.
b. Deber de conservar las edificaciones e instalaciones existentes en las condiciones legales para servir al uso al que deben ser destinadas y, en todo caso, en las condiciones de seguridad, sanidad, funcionalidad, accesibilidad y ornato público legalmente exigibles.
c. Deber de realizar en las edificaciones existentes los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.
d. Deber de conservar el suelo en las condiciones legales para servir de soporte a los usos admitidos por los planes, así como el de mantener cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
d. Deber de observar las normas sobre protección del medio ambiente.
e. Deber de proteger el patrimonio arquitectónico y arqueológico.
f. Deber de observar de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.
g. Deber de someterse a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y, en concreto, de las competencias de dirección y control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y de las presentes Normas.
2. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en el presente anexo de las Normas Urbanísticas.
3. Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:
a. Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en el presente Título Preliminar, Capítulo II de este Anexo de las NNUU.

b. Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en estas Normas, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.
c. Edificar los solares en los plazos dispuestos por estas Normas para cada ámbito y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.
d. En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.
e. Contribuir, en los términos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
4. En el suelo no urbanizable e incluso en el sectorizado sin ordenación pormenorizada el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evita riesgos de erosión, incendio, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas; y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.
5. La inobservación de cualquiera de los deberes urbanísticos vinculados a la titularidad del suelo, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

Artículo 0.2.5. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplimentar las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.

Artículo 0.2.6. Obligación genérica de Conservación

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
2. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación
3. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.
4. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamiento.
5. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.
6. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 0.2.7. El Deber de Rehabilitación

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:
a. Los edificios catalogados por el planeamiento vigente o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
b. Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiaran por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo siguiente.
3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.
4. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conllevase la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

Artículo 0.2.8. Contenido Normal del Deber de Conservación

1. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 0.2.9. Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.
2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.
b. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
c. La expropiación del inmueble o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.
3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación, sin perjuicio de las prórrogas que se otorguen por causas debidamente justificadas.
4. Los propietarios de construcciones y edificios deberán efectuar una inspección técnica de los mismos dirigida a determinar su estado de conservación dentro de los plazos señalados en las Ordenanzas Municipales reguladoras de este deber.

Artículo 0.2.10. Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno

1. La Administración Urbanística Municipal podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:
a. Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del apartado a) de este artículo podrán ponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
4. A los efectos previstos en el presente artículo, por la Administración Urbanística Municipal se podrán declarar zonas de interés preferente.

Artículo 0.2.11. Inspección Técnica

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de las Ordenanzas Municipales de Inspección Técnica de Edificaciones.

Artículo 0.2.12. Régimen General de la Ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:
a. Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
b. Cuando concurran de forma conjunta las siguientes circunstancias:
1ª. que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.
2ª que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.
3ª. que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.
5. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.
7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.
8. Se resolverá el expediente de solicitud de declaración de ruina con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:
a. Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
b. Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.
c. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del planeamiento general vigente y los documentos que lo complementen o desarrollen.
10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para procederá la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.
11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.
12. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina inminente y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.

SECCIÓN II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Artículo 0.2.13. Sobre el carácter de las determinaciones.

Tienen la consideración de determinaciones estructurantes del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa adaptada a la LOUA, y a los efectos del artículo 10 de la LOUA:
a. La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.
b. La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas que de esta calificación se hace en las fichas incluidas en la presente Adaptación Parcial correspondientes a los ámbitos obligados a incorporar esta reserva.

Artículo 0.2.14. La Calificación de Viviendas Protegidas

En aquellos casos en los que en las presentes Normas establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas vivienda que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.

En ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

Artículo 0.2.15. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.

1. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:
a. Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del suelo urbanizable con delimitación de sectores la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
b. El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.
2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:
1ª Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de vivienda suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.
2º. El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.
3º. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el Estudio de Detalle.
4º. Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

Artículo 0.2.16. Planes Especiales para la calificación de Vivienda Protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Artículo 0.2.17. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.

El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en los ámbitos obligados a incorporar esta reserva, tendrá el carácter de mínimo.

Artículo 0.2.18. Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas
1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.
2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización, podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

Artículo 0.2.19. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de Viviendas Protegidas
1. El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.
2. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

SECCIÓN III. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Artículo 0.2.20. Los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas generales del Plan General de Ordenación Urbana objeto de la Adaptación son:
• El de comunicaciones, integrado por el sistema general viario-integrado a su vez por la Red Viaria de Carreteras, los Aparcamientos de Vehículos señalados en los planos de ordenación estructural de la presente adaptación, y las Terminales de Autobuses-, ferroviario y portuario.
• El de espacios libres, compuesto por los Parques Urbanos y Zonas Verdes y Áreas Recreativas en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable señaladas en los planos de ordenación estructural de la presente adaptación.

Se establece un estándar de 28,17 m2 de espacios libres por habitantes, cumpliéndose con los estándares mínimos establecidos por la LOUA en su artículo 10.
• El de dotaciones y servicios públicos.
• El sistema general de infraestructuras básicas del territorio.
• Y el sistema general de equipamiento comunitario.
2. Los sistemas generales quedan identificados por el Plan General de Ordenación Adaptado en los planos nº 2 de cada núcleo" Estructura General y Orgánica: Sistemas Generales, Usos Globales y Bienes de Interés Cultural ".

Artículo 0.2.21. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta.
2. El desarrollo de los sistemas generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato. En todo caso se exigirá la formulación de Plan Especial en aquellos casos en los que en las Normas Urbanísticas del Plan General así se exigiera de forma expresa.
3. Hasta tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el apartado anterior, y salvo indicación en contra de estas Normas, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones del Plan.
4. Los elementos de sistemas generales incluidos en los sectores del suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a sistemas generales.

SECCIÓN IV. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES.

Artículo 0.2.22. Regulación sobre la asignación de usos.

1. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, se define el Uso Global como aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona territorial considerada.

2. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a. En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, o a las Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento.

b. En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.

c. En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan.

d. En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

3. Los usos globales, edificabilidades globales y densidades para las distintas zonas del suelo urbano consolidado se establecen en la memoria justificativa de la presente adaptación, en el apartado 3.1.2. LAS CATEGORÍAS DE SUELO URBANO: CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

La identificación de las distintas Zonas en suelo urbano (sus usos, densidades y edificabilidades) queda recogida de forma gráfica en los planos de la Adaptación a la LOUA Nº 3. Zonas del Suelo Urbano de cada núcleo.

TARIFA NÚCLEO

• Zona 1
Zona de Ordenanza Dominante .....Conjunto Histórico
Edificabilidad Global .....1,1 m t/ m s
Densidad Global.....85 Viv/Ha
Uso Global Residencial

• Zona 2
Zona de Ordenanza Dominante ..... Residencial Plurifamiliar,Unifamiliar Cerrada
Edificabilidad Global .....1,8 m t/ m s
Densidad Global.....75 Viv/Ha
Uso Global Residencial

• Zona 3
Zona de Ordenanza Dominante .....Residencial Unifamiliar Adosada
Edificabilidad Global .....0,4 m t/ m s
Densidad Global.....40 Viv/Ha
Uso Global Residencial

• Zona 4
Zona de Ordenanza Dominante ..... Unidad Integrada Preexistente
Edificabilidad Global .....1,8 m t/ m s
Densidad Global.....60 Viv/Ha
Uso Global Residencial

• Zona 5
Zona de Ordenanza Dominante .....Actividades Económicas
Edificabilidad Global .....0,5 m t/ m s
Densidad Global.....0 Viv/Ha
Uso Global Industrial

• Zona 6
Zona de Ordenanza Dominante .....La Marina
Edificabilidad Global .....0,4 m t/ m s
Densidad Global.....36 Viv/Ha
Uso Global Residencial

• Zona 7
Zona de Ordenanza Dominante .....U.U.I.3 La Marina II
Edificabilidad Global .....0,4 m t/ m s
Densidad Global.....40 Viv/Ha
Uso Global Residencial

• Zona 8
Zona de Ordenanza Dominante .....S.3. Albacerrado
Edificabilidad Global .....0,4 m t/ m s
Densidad Global.....40 Viv/Ha
Uso Global Residencial

• Zona 9
Zona de Ordenanza Dominante ..... Áreas Dotacionales
Edificabilidad Global ..... - m t/ m s
Densidad Global.....- Viv/Ha
Uso Global -

• Zona 10
Alternativa nº1
Zona de Ordenanza: PIT (Pequeña Industria y Talleres)
Edificabilidad Global: 1m2/m2
Uso Global: Industrial
Alternativa Nº2
Zona de Ordenanza: A (Vivienda-Actividades)
Edificabilidad Global: 0,6 m2/m2
Densidad Global: 50 viv/Ha.
Uso Global: Residencial

FACINAS NÚCLEO

• Zona 1
Zona de Ordenanza Dominante .....Residencial Unifamiliar Cerrada
Edificabilidad Global .....1,0 m t/ m s
Densidad Global.....65 Viv/Ha
Uso Global Residencial

• Zona 2
Zona de Ordenanza Dominante .....Residencial Unifamiliar Adosada
Edificabilidad Global .....0,5 m t/ m s
Densidad Global.....50 Viv/Ha
Uso Global Residencial

TAHIVILLA NÚCLEO

• Zona 1
Zona de Ordenanza Dominante .....Residencial Unifamiliar Cerrada
Edificabilidad Global .....0,8 m t/ m s
Densidad Global.....60 Viv/Ha
Uso Global Residencial

• Zona 2
Zona de Ordenanza Dominante .....Actividades Económicas
Edificabilidad Global .....0,8 m t/ m s
Densidad Global.....0 Viv/Ha
Uso Global Industrial

• Zona 3
Zona de Ordenanza: .....Vivienda Unifamiliar Cerrada
Edificabilidad Global: 1,3m2/m2
Densidad Global: .....50 viv/Ha
Uso Global: Residencial

LA ZARZUELA

• Zona 1
Zona de Ordenanza Dominante ..... Vivienda Rural
Edificabilidad Global .....0,6 m t/ m s
Densidad Global.....30 Viv/Ha
Uso Global Residencial

EL LENTISCAL

• Zona 1
Zona de Ordenanza .....Dominante Vivienda Rural
Edificabilidad Global .....0,6 m t/ m s
Densidad Global.....30 Viv/Ha
Uso Global Residencial

• Zona 2
Zona de Ordenanza Dominante .....Residencial Unifamiliar Adosada
Edificabilidad Global .....0,5 m t/ m s
Densidad Global.....50 Viv/Ha
Uso Global Residencial

EL CUARTÓN

• Zona 1
Zona de Ordenanza Dominante .....P.O.El Cuartón
Edificabilidad Global .....0,15 m t/ m s
Densidad Global.....10 Viv/Ha
Uso Global Residencial

ATLANTERRA

• Zona 1
Zona de Ordenanza .....Dominante Quebrantanichos
Edificabilidad Global .....0,3 m t/ m s
Densidad Global.....20 Viv/Ha
Uso Global Residencial

• Zona 2
Zona de Ordenanza Dominante .....Cabo de Gracia
Edificabilidad Global .....0,15 m t/ m s
Densidad Global.....5 Viv/Ha
Uso Global Residencial

• Zona 3
Zona de Ordenanza Dominante ..... Cabo de Plata
Edificabilidad Global .....0,3 m t/ m s
Densidad Global.....10 Viv/Ha
Uso Global Residencial

• Zona 4
Zona de Ordenanza: .....Hotelera
Edificabilidad Global: 0,82m2/m2
Uso Global: .....Turístico

SECCIÓN V. SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Artículo 0.2.23. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano.

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano, la presente Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, dispone las siguientes determinaciones:

a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforma.

b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

c. La identificación de los ámbitos de Planeamiento Diferido para los que se requiere la formulación de un instrumento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada.

d. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado.

e. Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.

La presente Adaptación asume el resto de determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada del suelo urbano que se contienen en el Plan General vigente.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a. Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.

b. Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad

por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida".
Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.
d. Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento especial, o Estudios de Detalles.
e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.
f. Etapas temporales de desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas, con relación al Programa de Actuación del Plan General.

Artículo 0.2.24. Definición y delimitación.

1. Constituyen el Suelo Urbano del planeamiento general vigente objeto de adaptación aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los plano nº 1 de cada núcleo "Clasificación del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable. Categorías. Sistemas Generales" de la Adaptación, con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución de las Normas, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.
c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.
2. La delimitación de los perímetros de la clase de Suelo Urbano se realiza en los planos nº 2: "Clasificación del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable. Categorías. Sistemas Generales" de la presente Adaptación.
3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente planeamiento general llegaran a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración.Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del planeamiento general se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.
4. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos :
a. Suelo Urbano consolidado por la urbanización.
b. Suelo Urbano no consolidado.

Artículo 0.2.25. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.
2. En la presente Adaptación Parcial, el Suelo Urbano Consolidado se identifica en el Plano nº 2 "Clasificación del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable. Categorías. Sistemas Generales" de la Adaptación.
3. Se consideran suelo urbano consolidado, los ámbitos de las siguientes Unidades de Actuación delimitadas en el Plan General objeto de adaptación, que debido a su grado de ejecución en el momento de aprobación de la Adaptación Parcial, cuentan con la urbanización finalizada y adecuada a los usos e intensidades autorizados por el planeamiento, tal y como se especifica en la memoria justificativa de la presente adaptación.
4. Se consideran suelo urbano consolidado, los ámbitos de las siguientes unidades de ejecución y sectores de Suelo Urbanizable delimitadas en el Plan General y las modificaciones de las mismas, objeto de adaptación, que debido a su grado de ejecución en el momento de aprobación de la Adaptación Parcial, cuentan con la urbanización finalizada y adecuada a los usos e intensidades autorizados por el planeamiento, tal y como se especifica en la memoria justificativa de la presente adaptación.
5. De igual forma tienen la consideración de urbano en la categoría de consolidado los terrenos que clasificados con la clase de suelo urbano por el Plan General vigente, no se incluían en ámbitos de unidades de actuación sin perjuicio de la obligación de completar la urbanización si no tuvieran la condición de solar.

Artículo 0.2.26. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado, los terrenos que la presente Adaptación Parcial o posibles Innovaciones adscriba la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
1.1. Carecer de urbanización consolidada por:
a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
b. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
2. La presente Adaptación Parcial delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el Plano nº 2 "Clasificación del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable. Categorías. Sistemas Generales" de la Adaptación, diferenciando:
a. Áreas de Reforma Interior. (ARI) con ordenación pormenorizada para su ejecución sistemática, que se corresponde con las unidades de ejecución no desarrolladas de el planeamiento vigente.
b. Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio correspondiente a actuaciones urbanísticas del Plan General objeto de adaptación que cuentan con ordenación pormenorizada, cuya ejecución se encuentra iniciada y no culminada en el momento de la aprobación de la presente Adaptación Parcial.

Artículo 0.2.27. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística

1. A los efectos de la gestión urbanística de las presentes Normas en Suelo Urbano se distingue:
1.1. El suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos.
1.2. En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:
a. Los terrenos incluidos en Unidades de Actuación delimitadas directamente en el Plan General de Ordenación Urbana Adaptado. Se corresponden con los ámbitos de las Áreas de Reforma Interior establecidas en la presente adaptación parcial a la LOUA.
2. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado transitorio, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor de la presente Adaptación. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas para el suelo urbano no consolidado.

Artículo 0.2.28. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:
a. El aprovechamiento urbanístico subjetivo al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).
b. En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
c. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:
a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
h. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por las Normas en los que éstas no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento.
En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

Artículo 0.2.29. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.
2. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.
3. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.
4. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares; los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, el plazo de solicitud de licencia, será cuatro años desde la entrada en vigor de aquella Plan, y de inicio en el plazo establecido en aquélla. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.
5. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación de la presente Adaptación Parcial sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Artículo.0.2.30. Ámbitos de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior, tal y como se enumeran en la memoria de la presente adaptación, para los que el presente planeamiento general establece su ordenación pormenorizada completa, sin perjuicio de la formulación de Estudio de Detalle cuando fuera preciso.
2. Mediante Estudios de Detalle se podrán establecer, reajustar y adaptar las alineaciones definidas en el planeamiento vigente, siempre que no se reduzcan las superficies de cesión ni las secciones de los viarios. En el caso de que se respete la ordenación propuesta no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle.
3. Las Áreas de Reforma Interior (ARI) con ordenación pormenorizada completa directamente establecida por el Plan General de Ordenación Urbana objeto de adaptación y de ejecución sistemática son:

NOMBRE(SEGÚN ESTABLECE EL P.G.O.U. Y/O MODIFICACIONES POSTERIORES DEFINITVAMENTE APROBADAS SOBRE EL ÁMBITO)	NOMBRE SEGÚN ADAPTACIÓN
TARIFA NÚCLEO	
U.A. 5	A.R.I. TA 01
U.A. 6	A.R.I. TA 02
U.A.7 (LA MODIFICACIÓN CALLE ARAPILES AFECTA A SU DELIMITACIÓN)	A.R.I. TA 03
U.A. 10	A.R.I. TA 04
U.A. 11	A.R.I. TA 05
FACINAS	
U.A.3	A.R.I. FA 01
TAHIVILLA	
U.A.1	A.R.I. TH 01
U.A.2	A.R.I. TH 02
U.A.3	A.R.I. TH 03
U.A.4	A.R.I. TH 04
ATLANTERRA	
U.A.1	A.R.I. AT 01

4. Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio, son aquellos ámbitos de actuación del Plan General objeto de adaptación que, en el momento de entrada en vigor de la presente Adaptación Parcial, han iniciado su tramitación, pero no han alcanzado las condiciones de desarrollo necesario para poder ser considerados como suelo urbano consolidado. Estos ámbitos del planeamiento general vigente, se corresponden con:

NOMBRE(SEGÚN ESTABLECE EL P.G.O.U. Y/O MODIFICACIONES POSTERIORES DEFINITVAMENTE APROBADAS SOBRE EL ÁMBITO)	NOMBRE SEGÚN ADAPTACIÓN
TAHIVILLA	
U.A.5	A.R.I. TH 05

El régimen de estos ámbitos se ajustará a lo dispuesto en el artículo 0.2.27 apartado 2 de este Anexo de Normas.

Artículo 0.2.31. Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado

1. En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:
a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo 0.2.28.
c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior. En caso de no estar la parcela incluida en la delimitación de área de reparto, el aprovechamiento subjetivo será coincidente con el 90% del aprovechamiento objetivo atribuido a la misma.
d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido; no obstante, si la actuación es asistemática a edificar la parcela en la hipótesis de que sea edificable previa adquisición de los excesos de aprovechamientos y conversión de la misma en la solar.
e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultanea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

Así mismo se deberá cumplir las determinaciones del artículo 17 de la LOUA en cuanto a reglas sustantivas y stándares de ordenación, pudiéndose alejar de estos términos por motivos justificados o alegando imposibilidad de cumplimiento; siempre que se ajuste al caracter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico.

Artículo 0.2.32. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano No Consolidado.

1. En el Suelo Urbano No Consolidado se establecen las siguientes Áreas de Reparto delimitadas que a continuación se indican.

NOMBRE SEGÚN ESTABLECE EL P.G.O.U. Y/O MODIFICACIONES POSTERIORES DEFINITVAMENTE APROBADAS SOBRE EL ÁMBITO)	NOMBRE SEGÚN ADAPTACIÓN	ÁREA DE REPARTO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		A.OBJ	A.M.
TARIFA NÚCLEO							
U.A. 5	A.R.I. TA 01	AR TA 1	4.132	0,6	2.479		0,6
U.A. 6	A.R.I. TA 02	AR TA 2	7.446	Residencial:1,5			
				Actividades:0,8	17.126		
U.A.7(LA MODIFICACIÓN CALLE ARAPILES AFECTA A SU DELIMITACIÓN)	A.R.I. TA 03	AR TA 3	5.724	0,6	3.434		0,6
U.A. 10	A.R.I. TA 04	AR TA 4	10.008	Ordenanza PIT:1			
				Residencial: 0,6	16.013		1,6
U.A. 11	A.R.I. TA 05	AR TA 5	9.475	Ordenanza PIT:1			
				Residencial: 0,6	15.160		1,6
FACINAS							
U.A.3	A.R.I. FA 01	AR FA 1	6.674	0,6	4.004		0,6
TAHIVILLA							
U.A.1	A.R.I. TH 01	AR TH 1	3.537	0,6	2.122		0,6
U.A.2	A.R.I. TH 02	AR TH 2	4.092	0,6	2.455		0,6
U.A.3	A.R.I. TH 03	AR TH 3	2.406	1,8	4.331		1,8
U.A.4	A.R.I. TH 04	AR TH 4	1.395	0,60	837		0,60
ATLANTERRA							
U.A.1	A.R.I. AT 01	AR AT1	45.375	0,82	37.208		0,82

2. Los coeficientes de ponderación establecidos para el cálculo del Aprovechamiento Medio son:
Al no haber establecido el planeamiento vigente ni áreas de reparto, ni aprovechamiento para el suelo urbano no consolidado, la presente adaptación tomará como coeficiente de ponderación 1 para cualquier uso establecido en esta categoría de suelo.

SECCIÓN VI. SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 0.2.33. Ajustes en la clasificación del suelo.

1. Suelo Urbanizable con delimitación de sectores

El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores del planeamiento general de Tarifa se divide:
a. SUELO URBANIZABLE ORDENADO. Es el suelo urbanizable del planeamiento general vigente objeto de adaptación que cuenta con la ordenación pormenorizada establecida mediante Plan Parcial aprobado definitivamente y cuya urbanización no se ha ejecutado.
a.1 Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: esta compuesto por aquellos ámbitos del suelo urbanizable que provienen del Plan General Vigente y que a la entrada en vigor de la presente Adaptación cuentan con ordenación pormenorizada establecida y continúan con su tramitación en la fase de gestión y ejecución.

NOMBRE	SUPERF. m2	USO GLOBAL	Densidad Viv/Ha	EDIF m2/m2
SUO CU 01 (S.U.P. S.C.1Guadalmesí)	353.259	Turístico-Residencial	15	0,15
SUO LI 01 (S.U.P. S.L.3 Los Lances)	616.578	Turístico-Residencial	20	0,35
SUO AT 01 (S.U.P. S.A.1. Cabo de Plata)	1.279.780	Turístico-Residencial	10,77	0,108

b. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN DESARROLLO: Es el suelo urbanizable del planeamiento general vigente objeto de adaptación constituido por aquellos ámbitos del suelo urbanizable que provienen del Plan General Vigente cuyo instrumento de planeamiento que desarrollada la ordenación detallada no se encuentra aprobado definitivamente en el momento de redacción del presente documento de Adaptación, siempre y cuando cuente con acuerdo de Aprobación Inicial, antes del 20 de Enero del 2007.

NOMBRE	SUPERF. m2	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDIFm2/m2.	EDIF.MAX m2t	NºMÁX VIV
TARIFA NÚCLEO						
SUS TA 01 (SUP S.4 ElOlivar)	72.998	Residencial	30	0,3	21.899	219
FACINAS						
SUS FA 01 (P.P. VEGA ARTEAGA)	192.700	Industrial	-	-	-	-
EL CUARTÓN						
SUS CU 01 (S.U.P.1 S.C.2El Cuartón)	294.706	Turístico-Residencial	15	0,15	44.206	221
LOS LANCES						
SUS LI 02 (S.U.P. 1 S.L.1"Valdevaqueros")	741.350	Turístico	30	0,12	88.962	2.224
ATLANTERRA						

NOMBRE	SUPERF. m2	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDIFm2/m 2.	EDIF.MAX m2t	NºMÁX VIV
SUS AT 02 (S.U.P.1 S.A.4"Atlanterra") (LAMODIFICACIÓN U.A5,6,7 y SA1 Cabo de Plata)	415.962	Residencial	30	0,32	133.108	1248

c. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: Es el suelo urbanizable del planeamiento general vigente objeto de adaptación compuesto por aquellos sectores que en el momento de elaboración del presente documento de Adaptación Parcial no han iniciado su tramitación, o bien, cuente con acuerdo de Aprobación Inicial después del 20 de Enero de 2007.

NOMBRE	SUPERF m2	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDIF m2/m2	EDIF. MAX m2t	OTROS USOS	EDIF RESID RL	EDIF RESID VP	Nº VIV	Nº VP
SUS LE 01 (S.L.4 El Lentiscal)	184.580	Turístico Residencial	10	0,175	Edif. Max 32.370 / Edif. Max 10.405	21.865	7.284	3.121	185	31
SUS LI 01 (S.L.2 Torre de la Peña)	370.690	Turístico- Residencial	21,23	0,3124	Edif. Max 115.803 / Edif. Max 71.320	44.483	49.924	21.396	787	213

2. Suelo Urbanizable No Sectorizado

Es suelo urbanizable no sectorizado el que tiene la consideración de Suelo Urbanizable No Programado por el Plan General Vigente, y que en el momento de Redacción de la presente Adaptación no ha iniciado su desarrollo.

NOMBRE	SUPERF. m2	USO GLOBAL	Densidad Viv/Ha	EDIF m2/m2
S.U.N.P. 01 U.U.I.1 Las Piñas	834.425	Turístico	12	0,12
S.U.N.P. 02 U.U.I.2 Pedro Valiente	1.012.312	Turístico-Residencial	20	0,12

Artículo 0.2.34. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado de la presente Adaptación Parcial se establecen las siguientes determinaciones:

A. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.

b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.

c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.

d. La asignación de usos globales en cada sector.

e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.

f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con uso global residencial, que no cuenten con Plan Parcial aprobado inicialmente antes del 20 de enero de 2007.

g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.

h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.

i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.

j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales.

B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

a. Para todos los sectores, criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia. Así mismo se deberá cumplir las determinaciones del artículo 17 de la LOUA en cuanto a reglas sustantivas y estándares de ordenación y ajustándose al caracter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico.

b. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

c. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el planeamiento vigente prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, u no pertenezcan a la ordenación estructural.

Artículo 0.2.35. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable.

1. En el suelo urbanizable se establece una única Área de Reparto.

2 La presente Adaptación asume los coeficientes de ponderación en Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en ejecución, y Suelo Urbanizable Sectorizado en desarrollo:

SECTOR DENOMINACIÓN	COEF. ZONA CZ	COEF. DE SECTOR CS	COEF. HOMOG. CH	APROVECH. U.A.	A.O. U.A./M2 S.
SUS LI 02 (S.U.P. 1 S.L.1) VALDEVAQUEROS	0,85	0,92	0,79	70.280	0,095
SUO LI 01 (S.U.P. S.L.3)S.L.3.LOS LANCES	0,7	0,38	0,27	57.958	0,094
SUO AT 01 (S.U.P.1 S.A.1) CABO DE PLATA	1	0,95	0,95	131.305	0,104
SUO CU 01 (S.U.P. S.C.1) GUADALMESÍ	0,8	0,79	0,63	33.206	0,094
SUS TA 01 S.4.EL OLIVAR	0,7	0,51	0,36	7.833	0,108
SUS CU 01 S.C.2.EL CUARTÓN	0,8	0,85	0,68	30.060	0,102
SUS FA 01 VEGA ARTEAGA	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
SUS AT 02 (SA4 ATLANTERRA)	0,95	0,38	0,3439	45.522	0,109

(*) La Modificación Puntual de Vega de Arteaga propuesta al norte del núcleo de Facinas y definitivamente aprobada el 16/11/2004, no establece estos parámetros, dando un aprovechamiento tipo igual a 0,4 UA/m para dicho sector.

3. Los coeficientes de ponderación en los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) son:

SECTOR DENOMINACIÓN	COEF. ZONA CZ	COEF. DE SECTOR CS	COEF. HOMOG. CH	APROVECH. U.A.	A.O. U.A./M2 S
SUS LE 01(S.L.4) EL LENTISCAL	0,7	0,77	0,5235	16.945	0,092
SUS LI 01 S.L.2.TORRE DE LA PEÑA	0,6	0,61	0,3457	40.035	0,108

(*) La Modificación Puntual de Vega de Arteaga propuesta al norte del núcleo de Facinas y definitivamente aprobada el 16/11/2004, no establece estos parámetros, dando un aprovechamiento tipo igual a 0,4 UA/m para dicho sector.

El coeficiente de Vivienda Protegida introducido por el documento de adaptación, vendrá a corregir las diferencias existentes a efectos de valor de mercado entre la calificación de vivienda protegida y la de vivienda libre. En efecto, con este valor se pretende que, de un lado se tenga en cuenta el menor beneficio económico de estos desarrollos y, por otro, suponga al mismo tiempo un incentivo para este tipo de promociones. En el presente documento de Adaptación Parcial, se incorpora un ajuste en los coeficientes de sector utilizado en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS LE 01y SUS LI 01) dando como resultado el establecimiento de los siguientes coeficientes que serán aplicables en el interior de cada ámbito del suelo urbanizable sectorizado:

- Vivienda Libre 1
- Vivienda Protegida 0,7

4. El aprovechamiento medio para la única área de reparto es igual a 0,098 UA/m

Artículo 0.2.36. El estatuto del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

A. Derechos

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado son:

a. El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

b. En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.

c. En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

B. Deberes Legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas:

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.

d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c anterior.

f. Costear, y en el caso del sistema de compensación ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector, tanto de carácter local como los sistemas generales incluidos en el mismo, conforme al Proyecto/s de Urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales.

g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuado así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

2. De igual forma, los propietarios de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:

a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del

suelo, natural o construido.
b. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo. 0.2.37. Régimen del suelo urbanizable ordenado

1. La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada completa del suelo urbanizable determina que:
a. Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
b. Los terrenos por ministerio de la ley queden afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionado al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.
3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación.
c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, excepto que sean adjudicados a los titulares de Sistemas Generales exteriores, en cuyo caso se deducirá el porcentaje de la letra b anterior.

Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.
4. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.
5. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea.
6. El régimen del suelo urbanizable ordenado transitorio determina la asunción del estatuto establecido para el suelo urbanizable ordenado.
7. El régimen del suelo urbanizable ordenado transitorio en ejecución, determina el respeto a los proyectos redistributivos aprobados con anterioridad a la aprobación de la presente Adaptación.

Artículo. 0.2.38. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
d. Ejecución de las obras de urbanización.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

Artículo. 0.2.39. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:
a. Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
b. Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.
c. Las actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del Suelo Urbanizable No Sectorizado de que se trate.
2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.
3. Determinaciones de los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

S.U.N.P. Las Piñas
- Uso Incompatible Industrial
- Citerios en cuanto a la determinación de Sistemas Generales
- Sistema General de Espacios Libres.....210.200 m2
- Sistema General de Comunicaciones 67.000 m2

S.U.N.P. Pedro Valiente
- Uso Incompatible Industrial
- Citerios en cuanto ala determinación de Sistemas Generales
- Sistema General de Espacios Libres.....152.513 m2
- Sistema General de Comunicaciones 122.687 m2

SECCIÓN VII. SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 0.2.40. Derechos y Deberes de los propietarios

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:
1. Facultades:
a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.
b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en las presentes Normas, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.
2. Deberes:
a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
c. Conservar y mantener el suelo y en su caso, su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.
d. Realizar las actuaciones de repoblación contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.
e. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
f. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.
g. Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidas obras o servicios públicos.

Artículo 0.2.41. Categorías del Suelo No Urbanizable

1. Se distinguen cuatro categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:
1ª. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:
a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande. Para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
d. Aquellos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.
2ª. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:
a. Bien directamente por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, ambiental, paisajística, o histórico.
b. Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezcan disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
3ª. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial que no es otro sino el agrario o forestal, resultando inadecuados para un desarrollo urbano y al tiempo cumplir una función equilibradora del sistema territorio. Requieren esta clasificación, los terrenos en los que se presente alguna de estas circunstancias:
a. Sea necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.
b. Sea necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
c. Porque presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
d. Por la existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
e. Porque sea improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

4ª. Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, constituidos por aquellos ámbitos que constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a actividades del sector primario, y que suponen el reconocimiento de viviendas implantadas históricamente en el municipio, y cuyas características procede preservar al tiempo que se posibilita la adopción de medidas de mejora ambiental y dotacional.
2. Se establecen también los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable. Los Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable son los recogidos en el artículo 0.2.48 del presente Anexo.

Artículo 0.2.42. Determinaciones Particulares para cada categoría del suelo no urbanizable.

Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable, se desarrollan en las normas particulares.

Artículo 0.2.43. Clases de usos

1. Los usos del suelo y edificación en las zonas del Suelo No Urbanizable serán los propios de la actividad agropecuaria. Por ello, sólo se autorizarán usos y aprovechamientos agrícolas del territorio y edificaciones que tengan por objeto construcciones o instalaciones al servicio de explotaciones agrícolas o pecuarias. También, con la finalidad de conservar, mantener y preservar el medio natural serán autorizables los usos medioambientales y, por último, ante la necesidad de posibilitar el desarrollo territorial, serán autorizables aquellas construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento, regulándose en el presente Anexo.
3. No obstante lo anterior, con carácter de excepcionalidad, según establece el artículo 42 de la LOUA, podrán autorizarse por el Órgano autonómico, aquellas edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Artículo 0.2.44. Uso de vivienda ligada a la explotación agropecuaria.

1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.
2. Condiciones generales 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.
b. Justificación de vinculación a la explotación y de la necesidad de su construcción para la mejora de aquélla conforme a los requisitos establecidos en el apartado 4 siguiente.
c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.
d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.
e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
f. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
3. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse la autorización específica mediante el procedimiento establecido en el art. 43 de la LOUA.
4. Requisitos sobre vinculación de la edificación a la explotación.
a. Los terrenos deben estar en una zona apta para el uso agrícola, forestal, ganadero o cinegético, estar destinados a estos usos de modo efectivo y justificar el mantenimiento del mismo.
b. La implantación de la vivienda no debe repercutir desfavorablemente en las condiciones de la explotación.
c. La edificación tendrá la superficie máxima en proporción al tipo y dimensiones de la explotación a la que se vincule.
d. Se justificará la dedicación profesional del solicitante a la actividad agrícola, forestal, cinegética o ganadera.
e. Se aportará compromiso de mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

Artículo 0.2.45. Zonificación.

1. El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica queda integrado por:
1.1. SNU-EP-LE-01. PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES.

Constituido por los espacios regulados r según lo establecido en el Ley Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el PORN y PRUG del Parque Natural Los Alcornocales. El Parque Natural Los Alcornocales fue declarado como espacio natural protegido por 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.
1.2. SNU-EP-LE-02. PARQUE NATURAL DEL ESTRECHO

Constituido por los espacios regulados según lo establecido en el Decreto 308/2002, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Frente Litoral Algeciras-Tarifa.
1.3. SNU-EP-LE-03. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Integran esta subcategoría el sector de Suelo No Urbanizable en régimen de Especial Protección integral de las Riberas y los Cauces. Su protección viene determinada por Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y su Reglamento aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
1.4. SNU-EP-LE-04. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

Integran esta subcategoría los ámbitos de Suelo No Urbanizable en régimen de Especial Protección integral del Litoral de Tarifa.
1.5. SNU-EP-LE-05. SISTEMA VIAPECUARIO

Componen este sistema la red de vías pecuarias existentes. Corresponden a esta categoría de SNU todas aquellas Vías Pecuarias protegidas por la Ley 3/1995, de 13 de julio de Vías Pecuarias, que atraviesan total o parcialmente el municipio de Tarifa.

Vías pecuarias deslindadas:
COLADA DEL ALMARCHAL
COLADA DEL MADROÑO Y SAN PABLO
CORDEL DEL PUERTO DE OJEN AL RETIN
COLADA DEL BUJEO AL CASCAJAL Y LA COSTA
COLADA DE LA COSTA Y CAMINO DE ALGECIRAS
COLADA DEL CAMARINAL
COLADA DE ARENAS DE LAS PALOMAS Y VALDEVAQUEROS
COLADA DE LA REGINOSA
COLADA DEL PULIDO
COLADA DEL MONDONGO

Antiguas vías pecuarias sin coordenadas UTM, con afecciones que van de 25; 33,50; 42 y 75 metros:
COLADA DEL PUEBTE DE LA VEGA A MOJICASCAÑADA
REAL DE ALGECIRAS A TARIFA Y MEDINA SIDONIA -
COLADA DE LA JARA
COLADA DE LOS BOQUETES DE LA PEÑA
COLADA DE BARRONALES Y DEL CURA
COLADA DE LA PASADA DE RAMOS
COLADA DE LA REGINOSA
CORDEL DEL PUERTO DE OJEN AL RETIN
1.6. SNU-EP-LE-06. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Se incluyen en esta subcategoría los enclaves integrantes del Patrimonio Arqueológico de Tarifa que cuenten con la declaración de Bien de Interés Cultural, según la aplicación de lo dispuesto en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía:
CUEVA DE RANCHILES I
CUEVA DE LA MESA DEL HELECHOSO
CUEVA DEL ARCO
CUEVA DEL ARROYO
CUEVA DEL BARRANCO DEL ARCA
CUEVA DEL BETÍN
CUEVA DEL MORO
CUEVA DEL REALILLO
CUEVA DEL SUMIDERO I
BAELO CLAUDIA
TORRE DE LAS PALOMAS, ISLA DE TARIFA
TORRE DEL CABO DE EN MEDIO
TORRE DEL RAYO
TORRE DEL RÍO GUADALMEDINA
TORRE DE GUADALMESÍ
2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística, queda integrado por:
2.1. SNU-EP-PU-01. Espacios Catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz:
CERRO DE ACISCAR (PS-1)
SIERRA DEL ALJIBE (CS-2)
PINAR DE LA PEÑA (FR-10)
SIERRA DE LA PLATA (LA-8)
ENSENADA DE BOLONIA (LA-9)
LOMA DE SAN BARTOLOMÉ (LA-10)
SIERRA DE FATES Y ENMEDIO (LA-11)
ENSENADA DE VALDEVAQUEROS (LA-12)
LANCES DE TARIFA (LA-13)
2.2. SNU-EP-PU-02. Paisajístico Forestal.

La presente adaptación parcial recogerá la delimitación establecida por el P.G.O.U. de Tarifa para estos suelos.
2.3. SNU-EP-PU-03. Regadío Potencial.

La presente adaptación parcial recogerá a delimitación establecida por el P.G.O.U. de Tarifa para estos suelos.
2.4. SNU-EP-PU-04. Protección Arqueológica.

Se recogerán aquellos espacios regulados según la aplicación de lo dispuesto en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, recogiéndose pues todos los yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura e incluidos en el SIPHA no declarados como bienes de interés cultural.
2.5. SNU-EP-PU-05. Protección Ornitológica

La presente adaptación parcial recogerá la delimitación establecida por el P.G.O.U. de Tarifa para estos suelos, incorporando todas aquellas nuevas determinaciones establecidas en la correspondiente legislación sectorial.
3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Se corresponde esta categoría con el Suelo No Urbanizable Común establecido por la normativa del P.G.O.U. de Tarifa.(artículo 5.1.3.) salvo nuevas incorporaciones de determinaciones establecidas en la correspondiente legislación sectorial, introducidas en las categorías de especial protección por legislación específica o planificación territorial o urbanística.
4. Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, definidos y regulados por lo dispuesto en el capítulo V de las Normas Urbanísticas del PGOU "Normas en Núcleos Rurales de Población", como grupos de edificaciones existentes en el medio rural, señalados en los planos de Estructura General, y que son: El Almarchal, El Pulido, El Chaparral, Betis, Las Piñas, Saladaviciosa, El Alamillo, La Jara Caheruelas, El Bujeo, Puertollano, Los Zorrillos y La Costa.

Artículo 0.2.46. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Régimen General.

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

Artículo 0.2.47. Régimen general de usos del Suelo No Urbanizable de Preservación del carácter natural o rural.
1. El régimen general de usos que se establece es el siguiente:
a. Usos característicos: Los agrarios.
b. Usos autorizables:
• Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en medio rural, así como aquellas construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
• Actividades extractivas que no supongan deterioro del medio natural y del paisaje.
c. Usos prohibidos:
• Hotelero
• Comercial
• Almacenes, excepto los directamente relacionados con explotaciones agropecuarias y forestales.
• Comercial concentrado
• Oficinas
• Industrial
2. Los usos desvinculados del destino agrario deberán someterse al régimen del artículo 42 y 43 de la LOUA.
Artículo 0.2.48 Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.
1. Los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable considerados en la presente Adaptación son:
a. De comunicaciones
• Red de carreteras estatales y autonómicas
• Red Ferroviaria
b. De Equipamientos.
• Cementerio
c. De Sistema General de Espacios Libres:
• Parques Urbanos.
PU. 1.- Tarifa
PU. 2.- Facinas
• Áreas Recreativas.
AR1 Área Recreativa SL1 Valdevaqueros
AR2 Área Recreativa SL2 Torre de la Peña
AR3 Área Recreativa U.U.I. Las Piñas
AR4 Área Recreativa Playa Valdevaqueros
AR5 Área Recreativa Playa Los Lances
AR6 Área Recreativa Pedro Valiente
AR7 Área Recreativa Quebrantanichos
2. En los terrenos calificados de Sistemas Generales en suelo no urbanizable se admiten únicamente los usos de equipamientos y servicios e infraestructuras propios de su calificación urbanística.
3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional en la forma prevista en el artículo 52.3 de la LOUA.

SECCIÓN VIII. REVISIÓN Y MODIFICACIONES.

Artículo 0.2.49 Revisión y Modificaciones.

Sin perjuicio de la revisión por el transcurso del plazo inicialmente previsto en el Plan General desde su entrada en vigor, procederá su revisión anticipada cuando concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el apartado siguiente o cuando, aún sin estas circunstancias, se procediera la alteración de los criterios generales que inspiran su modelo de ordenación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.1 de la LOUA.

Procederá a la revisión del Plan cuando concurran las siguientes circunstancias:
a. Por el simple transcurso del plazo de doce años a partir de la entrada en vigor del Plan General objeto de adaptación si así lo acordase la Corporación Municipal.
b. Por la necesidad de preveer mayores exigencias de espacios públicos o equipamiento general derivados de la propia evolución social o de cualquier disposición legal o Reglamento que obligue a ello.
c. Por desequilibrio manifiesto en las hipótesis de evolución de las magnitudes básicas (población, empleo, renta, motorización, vivienda, servicios, etc) tenidas presentes para la formulación del modelo de ordenación territorial y urbanística.
d. Cuando el Plan resulte afectado por un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo exigiera, salvo que para la adecuación a las exigencias de éste sea simplemente necesario formular un expediente de modificación puntual.
e. Cuando una modificación puntual o añadidas al conjunto de las acometidas en los dos últimos años supongan un incremento de las viviendas propuestas del 20% del total o de la superficie del suelo urbanizable, salvo que dicha modificación sea exigencia derivada del cumplimiento de una directriz o norma de un Plan Subregional que contenga una evaluación ambiental estratégica.
f. Cuando cualquier otra circunstancia exigiera la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o por el propio agotamiento de la capacidad del Plan. No obstante, bastará la simple revisión parcial para aquellas alteraciones que tengan por objeto incorporar al proceso urbanístico terrenos, que a pesar de preveer una cuantía de viviendas o superficie de suelo superior al parámetro dispuesto en el apartado e) anterior, tengan por finalidad el establecimiento de una reserva de vivienda protegida en proporción superior al 50% del total de viviendas propuestas y al tiempo se incorpore el Estudio de Impacto Ambiental.

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.- De conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA, el Texto Refundido del Plan General Ordenación Urbana de Tarifa tiene la consideración de Plan General de Ordenación Urbanística.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.- Las remisiones a la legislación urbanística realizadas por las disposiciones de las Normas Urbanísticas del Plan General que permanecen vigentes -tras la aprobación de la presente Adaptación- deben entenderse realizadas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo, las remisiones a la legislación sectorial deben entenderse realizadas a las leyes en vigor en cada momento.

DISPOSICION DEROGATORIA ÚNICA.- Quedan derogados los preceptos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana objeto de Adaptación, así como aquellas disposiciones de los instrumentos que la hayan desarrollado que entren en contradicción con las disposiciones establecidas en el presente Anexo de Normas Urbanísticas. No obstante, cuando la contradicción no sea total, se tratará de optar por una interpretación armonizadora de ambas regulaciones.

2. FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS LI 01 (S.L.2 TORRE DE LA PEÑA)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO
SUELO URBANIZABLE

II. CLASE DE SUELO
SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	370.690 m²	6. MÁXIMA EDIF. 115.803 m²	
2. USO GLOBAL	Turístico-Residencial	7. MÁXIMA EDIFRESIDENCIAL 71.320 m²	
3. DENSIDAD	21,23 iv/has	8. EDIFICABILIDAD DETINADA VPO 21.396 m²	
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	787 viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO 213 viv	
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,3124 m²/ m²		

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1.ÁREA DE REPARTO			AR 1 TARIFA
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,098 UA/ m²
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:			
ZONA	SECTOR	RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA	HOMOGENEIZACIÓN
0,6	0,61	0,7	0,3457

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
40.035	32.695	3.633	3.707

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES							
MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m²)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m²)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m²)		MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m²)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST.GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	33.552	s/art.17 LOUA y RP	-	s/art.17LOUA y RP	-	S/ORD. P.P	27.500

II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III. DETERMINACIONES VINCULANTES
• El trazado de los Sistemas Generales Viarios • Localización y dimensión superficial de los Sistemas Generales de Espacios

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	
3.PROGRAMACIÓN	1er. Cuatrienio

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS LI 01 (S.L.2 TORRE DE LA PEÑA)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO
SUELO URBANIZABLE

II. CLASE DE SUELO
SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	184.580 m²	6. MÁXIMA EDIF. 32.370 m²	
2. USO GLOBAL	Turístico	7. MÁXIMA EDIF.RESIDENCIAL 10.405 m²	
3. DENSIDAD	10 iv/has	8. EDIFICABILIDAD DETINADA VPO 3.121 m²	
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	185 viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO 31 viv	
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,175 m²/ m²		

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO			AR 1 TARIFA
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,098 UA/ m²
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:			
ZONA	SECTOR	RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA	HOMOGENEIZACIÓN
0,7	0,77	0,7	0,5235

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
16.945	16.280	665	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m²)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m²)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m²)		MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m²)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	-	s/art.17 LOUA y RP	-	s/art.17LOUA y RP	-	S/ORD. P. P	-

II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
III. DETERMINACIONES VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	
3.PROGRAMACIÓN	1er. Cuatrienio

Los terrenos del dominio público hidráulico pertenecerán a efectos de gestión urbanística al ámbito del sector. En aquellos casos en los que la delimitación de un sector o área realizada en los planos de ordenación -por razones de representación gráfica dada la escala empleada- incluya la presencia de terrenos del dominio público hidráulico los mismos quedarán excluidos de la delimitación de la unidad de ejecución, y sin que pueda ser objeto de atribución de aprovechamientos urbanístico ni generar edificabilidad. Por ello, en estos casos será necesario que el planeamiento derivado (Plan Parcial o Plan Especial) o en su caso el Estudio de Detalle, procedan al establecimiento de la línea de deslinde del dominio público hidráulico de conformidad con el organismo de cuenca competente, y al ajuste de la edificabilidad total, aprovechamiento total y del resto de parámetros urbanísticos conforme a la superficie del ámbito excluida la perteneciente al domino público, aplicando proporcionalmente el coeficiente de edificabilidad, de densidad y de aprovechamiento atribuidos por el Plan al ámbito.

TARIFA, a 14 de octubre de 2010. EL ALCALDE, Miguel Manella Guerrero.

Nº 13.347

AYUNTAMIENTO DE BORNOS

ANUNCIO

PRIMERO: El Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria, celebrada el día 15 de julio de 2.010, aprobó provisionalmente la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por la realización de actividades administrativas con motivo de la apertura de establecimientos.

SEGUNDO: Que el anuncio de aprobación provisional fue publicado en el BOP nº 146, de 2 de agosto de 2010.

TERCERO: Que transcurrido el plazo para presentación de reclamaciones y alegaciones, no habiéndose presentado ninguna, se considera definitivamente aprobado el acuerdo, de conformidad con el art. 17.4 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por RD Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, se puede proceder a su publicación.

Por lo que se publica el texto definitivo de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por la realización de actividades administrativas con motivo de la apertura de establecimientos.

Bornos, a 18 de octubre de 2010. EL ALCALDE. Fdo. Fernando García Navarro.

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR LA REALIZACION DE ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS CON MOTIVO DE LA APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS.

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2, 15 a 19 y 57 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento ha establecido la Tasa por la realización de actividades administrativas para la apertura de establecimientos, que se regirá por la presente Ordenanza Fiscal conforme a lo establecido en los artículos 20 a 27 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 1º. Naturaleza y hecho imponible.

1. Constituye el hecho imponible el desarrollo de la actividad municipal, técnica y administrativa de control y comprobación a efectos de verificar si la actividad realizada o que se pretende realizar se ajusta al cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación sectorial, urbanística y medioambiental que resulte aplicable en cada momento a cualquier establecimiento industrial, comercial, profesional, de servicios y espectáculo público o actividad recreativa, así como sus modificaciones ya sean de la actividad o del titular de la actividad, al objeto de procurar que los mismos tengan las condiciones de tranquilidad, seguridad, salubridad, medio ambientales y cualesquiera otras exigidas por las normas reguladoras de licencias de instalación y de apertura o funcionamiento. Todo ello de acuerdo con las facultades de intervención administrativa conferidas por el artículo 84 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y los artículos 5 y 22,1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 15 de junio de 1955, modificado por el Real Decreto 2009/2009, de 23 de diciembre.

2. Estarán sujetos a esta Tasa todos los supuestos establecidos en la Ordenanza Reguladora de la Intervención Municipal en el inicio de Actividades Económicas, en los que resulte obligatoria la solicitud y obtención de licencia, o en su caso la realización de la actividad de verificación o control posterior del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación sectorial cuando se trate de actividades no sujetas a autorización o control previo y, entre otros, los siguientes:

a) La primera instalación de un establecimiento o actividad industrial, comercial, profesional o de servicios.

b) Ampliación de superficie de establecimientos con licencia de apertura.

c) Ampliación de actividad en establecimientos con licencia de apertura.

d) Ampliación de actividad con ampliación de superficie en establecimientos con licencia de apertura.

e) Reforma de establecimientos con licencia de apertura, sin cambio de uso.

f) La reapertura de establecimiento o local, por reiniciar la misma el titular que obtuvo licencia en su día, si la licencia no hubiere caducado.

g) Estarán sujetos a la Tasa también la apertura de pequeños establecimientos, las licencias temporales de apertura para locales o actividades que se habiliten con ocasión de fiestas de la ciudad, los que se habiliten para la celebración de fiestas especiales, los destinados a ferias de muestras, rastrillos, puestos o análogos.

h) La puesta en conocimiento de la administración de cualquier modificación de una actividad que ya realizó la preceptiva declaración responsable

i) Cambio de titular en las actividades en las que ya se realizó la preceptiva declaración responsable, teniendo tal consideración la puesta en conocimiento de la administración de dicho cambio por persona distinta que seguirá ejerciéndola en un establecimiento siempre que tanto la propia actividad, el establecimiento donde se desarrolla y sus instalaciones no hubiesen sufrido modificaciones respecto a la desarrollada por el anterior responsable y conforme a su declaración, salvo las que expresamente se impongan por precepto legal.

4. A los efectos de esta Tasa, se entenderá por establecimiento toda edificación, instalación o recinto cubierto, o al aire libre, esté o no abierto al público, o como complemento o accesorio de otro establecimiento, o actividad principal, destinado habitual o temporalmente al ejercicio de actividades económicas por cuenta propia

Artículo 2º. Sujetos pasivos

1 -Son sujetos pasivos a título de contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria y artículo 23,1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, titulares o responsables de la actividad que se pretende desarrollar o ya se esté desarrollando en cualquier establecimiento industrial, mercantil o de servicios en general, que inicien expediente de solicitud de licencia o similar para la misma, o en su caso, por quienes presenten Declaración Responsable .

2- Tendrán la condición de sustitutos del contribuyente las personas físicas o jurídicas a que se refiere el artículo 23, 2, a) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, propietarios de los inmuebles en que se pretende desarrollar o ya se esté desarrollando la actividad industrial, mercantil o de servicios en general.

Artículo 3.- Cuota tributaria.

La cuota tributaria de las licencias que se soliciten para la apertura de