



DOCUMENTO IV. ORDENANZAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO". TARIFA
DICIEMBRE 2020

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
16/06/2021
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
10.06.2021.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	d5202e1d9b554f69a74da3012b55c00d001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/1889 - Fecha Registro: 26/02/2021 18:18:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



TÍTULO PRIMERO	DISPOSICIONES GENERALES	3
TÍTULO SEGUNDO	DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	4
TÍTULO TERCERO	RÉGIMEN DEL SUELO	5
TÍTULO CUARTO	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	5
TÍTULO QUINTO	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	7
TÍTULO SEXTO	NORMAS DE URBANIZACIÓN	15
TÍTULO SÉPTIMO	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUS-TA-02	17

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.	16/06/2021
--------------	----------------------	---	------------



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 2

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001**

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial

1. El objeto del presente Plan Parcial de Ordenación es el establecimiento de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector en suelo urbanizable sectorizado SUS-TA-02, delimitado por la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado".

2. El ámbito territorial es el delimitado en la citada Modificación. Pertenece a un área de mayor superficie denominada Albacerrado, situada al nordeste del núcleo urbano de Tarifa y en continuidad con el suelo urbano consolidado.

Superficie: 146.928 m²

Linderos:

- Al oeste, con la calle Batalla del Salado, principal vía de carácter urbano de la ciudad.
- Al sur, con suelo urbano consolidado residencial.
- Al este, con suelo no urbanizable.
- Al Norte, con suelo urbano consolidado de uso global industrial (Polígono Industrial La Vega).

Artículo 2. Vigencia e innovación

1. El presente Plan Parcial de Ordenación tendrá una vigencia indefinida una vez que sea aprobado definitivamente.

2. La innovación de ordenación establecida para el sector SUS-TA-02 podrá llevarse a cabo mediante su revisión o modificación, en los términos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, o en la legislación urbanística vigente en el momento en que se pretenda llevar a cabo la innovación.

Artículo 3. Documentos que integran el Plan Parcial de Ordenación e interpretación

1. El presente Plan Parcial de Ordenación está integrado por los siguientes documentos:

- Documento I: Memoria
- Documento II: Planos de Información
- Documento III: Planos de Ordenación
- Documento IV: Ordenanzas
- Documento V: Plan de Etapas
- Documento VI: Memoria de Viabilidad Económica
- Documento VII: Resumen Ejecutivo

2. Los distintos documentos del Plan Parcial de Ordenación conforman una unidad integrada, cuyas determinaciones, tanto gráficas como escritas, deberán aplicarse de forma coherente para conseguir el mejor cumplimiento de los objetivos fijados en el mismo.

3. El orden de prelación a seguir en caso de encontrarse imprecisiones o discrepancias entre los distintos documentos es el siguiente: prevalecerán las determinaciones recogidas en los planos de mayor escala sobre los de escala inferior, y entre la documentación gráfica y la escrita prevalecerá la primera.

Artículo 4. Efectos de la aprobación del Plan Parcial de Ordenación

1. La aprobación de la Ordenación Pormenorizada completa del presente Plan Parcial de Ordenación determina, para los terrenos incluidos en su ámbito, la aplicación del régimen del suelo urbanizable ordenado, regulado en el artículo 54 "Régimen del suelo urbanizable ordenado" de la LOUA, o el que le corresponda de acuerdo con la legislación urbanística vigente en el momento considerado, en aplicación de sus disposiciones transitorias.

2. Asimismo y con carácter general, los derechos y los deberes que dimanan de la propiedad del suelo son los recogidos en los artículos 50 y 51 de la LOUA respectivamente, o los que correspondan de



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 3

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
	Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

acuerdo con la legislación urbanística vigente en el momento considerado, en aplicación de sus disposiciones transitorias.

TÍTULO SEGUNDO DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Artículo 5. Desarrollo

1. En desarrollo del Plan Parcial de Ordenación podrán formularse Estudios de Detalle, según lo establecido en el artículo 1.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa, con las limitaciones derivadas del art. 15.2 de la LOUA. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle cuando la aprobación de un expediente de agregación o segregación de parcelas haga necesario el ajuste de alineaciones y rasantes o la redistribución de las superficies edificables.
2. Podrán tramitarse innovaciones (Revisiones y Modificaciones) del Plan Parcial de Ordenación, bien sea por iniciativa particular o de la Administración, siendo, en último caso, la administración local la que decida sobre la conveniencia de dicha innovación.

Artículo 6. Gestión

1. El sistema de actuación previsto para el sector SUS-TA-02 "Albacerrado", objeto de este Plan Parcial de Ordenación, es el de COMPENSACIÓN.
2. El presente Plan Parcial de Ordenación prevé la delimitación de una unidad de ejecución. El desarrollo de la misma se ajustará a lo establecido en el Documento V "Plan de Etapas".
3. No obstante lo anterior, una vez aprobado el presente Plan Parcial de Ordenación, se podrá delimitar más de una unidad de ejecución por el procedimiento previsto en el artículo 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, o, en su caso, en la legislación vigente en el momento considerado.

Artículo 7. Ejecución

1. La ejecución material de las determinaciones marcadas por el presente Plan Parcial de Ordenación se llevará a cabo mediante la redacción de un Proyecto de Urbanización, que se ajustará a lo dispuesto en el artículo 1.3.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa, en lo que no se oponga a lo establecido en el artículo 98 de la LOUA o, en su caso, en la legislación urbanística vigente en el momento considerado.
2. Podrá redactarse un proyecto unitario, o proyectos independientes para cada unidad de ejecución en el caso de que se delimitaran a posteriori. Adicionalmente, en el proyecto o proyectos de urbanización podrá contemplarse la ejecución de las obras necesarias en distintas fases sucesivas que puedan ser entregadas al uso público, siempre que pueda demostrarse la viabilidad técnica de la división propuesta.
3. La recepción de las obras de urbanización se llevará a cabo según lo dispuesto en el artículo 154 de la LOUA o, en su caso, en la legislación urbanística vigente en el momento considerado. Las distintas fases podrán ser objeto de recepción parcial.

Artículo 8. Conservación de las obras de urbanización.

1. En tanto la urbanización no sea recepcionada definitivamente por el Ayuntamiento, su seguridad, salubridad, ornato, conservación, mantenimiento, uso y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, corresponderá a la persona o entidad ejecutora de la urbanización y teniendo los costes resultantes la consideración legal de gastos de urbanización.
2. El mantenimiento y conservación de los espacios privados corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que queden vinculados.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 4

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
10.06.2021.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001**

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



TÍTULO TERCERO RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 9. Clasificación

1. El sector SUS-TA-02 "Albacerrado", tras la aprobación de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado", queda adscrito al suelo urbanizable sectorizado del término municipal de Tarifa, regulado en la Sección VI "Sobre el régimen de suelo urbanizable" del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Tarifa. Su desarrollo se acomete desde el presente Plan Parcial de Ordenación.
2. Una vez aprobada su Ordenación Pormenorizada completa, contenida en el presente Plan Parcial de Ordenación, los terrenos pertenecientes al ámbito del SUS-TA-02 pasarán a adscribirse a la categoría de suelo urbanizable ordenado.

Artículo 10. Uso global

1. El Uso Global del sector SUS-TA-02 es el TURÍSTICO.

Artículo 11. Sistemas generales

1. Según queda reflejado en la Ficha Urbanística de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado", en el citado sector se incluyen sistemas generales de espacios libres, recogidos en el plano de calificación del presente documento.
2. Se incluye también el Sistema General Viario adscrito "Enlace Norte" a efectos de obtención y ejecución, carga externa del sector, a obtener por expropiación con cargo a la unidad de ejecución.

Artículo 12. Aprovechamiento urbanístico

1. El sector SUS-TA-02 le corresponde un aprovechamiento objetivo de 15.868 UA.
2. De ese aprovechamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 51.1.C.e) de la LOUA, y de acuerdo con la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado", le corresponden al Ayuntamiento de Tarifa, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, un total de 1.587 UA, cuya cesión, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.b) del artículo 54 de la LOUA, se materializará necesariamente en el suelo destinado a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista.

TÍTULO CUARTO CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 13. Clases de usos pormenorizados

1. Los usos pormenorizados contemplados en el presente Plan Parcial de Ordenación son los siguientes:

- Espacios libres (locales y generales)
- Equipamientos
- Red viaria
- Alojamiento Turístico
- Residencial Libre
- Residencial Protegida
- Servicios Turísticos

2. El **uso de espacios libres** comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templetos de música, exposiciones al aire libre... en instalaciones de uso y dominio público necesariamente. Podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 5

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
Antonio Aragón Román	16/06/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

3. El **uso de equipamiento** es aquél destinado a proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

4. El **uso red viaria** es aquél destinado a resolver la accesibilidad y conexiones del sector tanto para el tráfico rodado como peatonal. Comprende tanto el viario local interior del sector como el sistema general viario adscrito "Enlace Norte".

5. proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

6. El **uso pormenorizado de alojamiento turístico** es aquél destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, en las clases de establecimientos de alojamiento turístico regulados en la Ley 11/2013, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía, excepto los campamentos de turismo o campings, conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los citados establecimientos.

7. El **uso pormenorizado residencial** es aquél destinado a satisfacer la necesidad de alojamiento permanente de las personas mediante la puesta a disposición de edificaciones habitables destinadas a viviendas permanentes o temporales. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. En el ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación sólo se contempla la tipología de edificio residencial plurifamiliar, constituido por viviendas agrupadas en régimen de división horizontal, con elementos, usos, servicios y/o instalaciones de común utilización.

8. El **uso pormenorizado servicios turísticos** es aquél destinado al ejercicio de las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y a la prestación de servicios privados como peluquerías, salones de belleza, tintorerías y similares.

9. Los usos pormenorizados en atención a la intensidad, jerarquía y dependencia en la que pueden aparecer de acuerdo con las determinaciones establecidas en las ordenanzas particulares de cada zona, se clasifican en:

- Uso característico o principal
- Uso permitido
- Uso compatible
- Uso prohibido

10. **Uso característico o principal** es aquél que caracteriza la ordenanza particular de zona que el Plan Parcial de Ordenación asigna a una determinada parcela o manzana. Salvo limitación expresa de la ordenanza particular de zona, es el uso al que se puede destinar la totalidad de la parcela a la que se le asigna, incluidas las construcciones, edificaciones, instalaciones y obras que, de acuerdo con las citadas ordenanzas, se puedan erigir en ella, sin perjuicio de la implantación de otros usos permitidos o compatibles.

11. **Uso permitido** es aquél cuya implantación, de acuerdo con lo que establezca la ordenanza particular de zona, puede permitirse de forma alternativa al uso característico o principal. Se presenta como uso compatible con el principal o característico a nivel de zona, por lo que es susceptible de ser implantado en la parcela de manera sustitutiva del principal sin restricción alguna.

12. **Uso compatible** es aquél cuya implantación, de acuerdo con lo que establezca la ordenanza particular de zona, puede permitirse de forma conjunta al uso característico o principal o, en su caso al uso permitido. En este sentido el uso compatible puede ser de carácter complementario, si su implantación está subordinada a la del uso principal o permitido, en su caso, al estar vinculado al mismo y hasta un límite, pudiendo incluso ser exigidos de manera obligatoria como complemento necesario del uso principal, o de carácter limitado si su implantación no precisa vinculación con el principal o permitido, en su caso, pero se encuentra limitado en posición o en una determinado proporción a fin de no desnaturalizar al principal.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 6

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
Antonio Aragón Román	16/06/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



13. **Uso prohibido** es aquél cuya implantación está expresamente excluida por el Plan Parcial de Ordenación, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de éste.

Artículo 14. Compatibilidad entre usos

1. Compatibilidad con el uso Espacios libres: Se podrán permitir los usos recogidos en artículo 64 de la presente Normativa, en las condiciones indicadas en el artículo 63 de la misma.
2. Compatibilidad con el uso Red viaria: Se podrán permitir los usos recogidos en artículo 68 de la presente Normativa.
3. Compatibilidad con el uso Equipamientos: Se considerará como uso permitido en las parcelas de uso característico equipamiento el de espacios libres. Las parcelas destinadas a equipamiento, hasta tanto se les dé su destino por parte del municipio, se destinarán a espacios libres.
4. Compatibilidad con el uso alojamiento turístico: Se considerará como compatibles en las parcelas de uso característico alojamiento turístico, el uso servicios turísticos y el uso recreativo y espectáculos públicos. Dichos usos no podrán implantarse en plantas por encima de aquéllas en las que existan unidades de alojamiento, ni colindantes a éstas.
5. Compatibilidad con el uso Residencial: Serán compatibles en las parcelas de uso característico residencial, el uso recreativo y espectáculos públicos, limitado a las plantas bajas de los edificios residenciales, o sus plantas bajo rasante, en su caso, si técnicamente es posible. Igualmente podrán aparecer en edificios independientes de los de uso residencial, aun compartiendo parcela. Por su parte, el uso de alojamiento turístico, dada la vocación turística de la actuación, tendrá la consideración de uso permitido.

TÍTULO QUINTO CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 15. Aplicación

1. Las normas contenidas en este título serán de aplicación en todas las edificaciones que se lleven a cabo en el ámbito del sector SUS-TA-02.
2. Tanto las condiciones generales de la edificación como las particulares, reguladas ambas en las presentes normas, serán de aplicación en los siguientes tipos de obras:
 - (a) En las obras de nueva edificación: de sustitución, de ampliación o de nueva planta.
 - (b) En las obras de reforma.
 - (c) En las obras de conservación y mantenimiento.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Artículo 16. Definición y aplicación

1. Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir la misma para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.
2. Las condiciones de parcela se aplicarán en las obras de nueva edificación.

Artículo 17. Definiciones referentes a las condiciones de las parcelas

1. Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:
 - (a) Manzana: es la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
 - (b) Parcela: es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 7

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
	Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- (c) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose trasero la linde opuesta a la frontal. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.
- (d) Superficie de parcela: es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- (e) Solar: es la parcela que, por cumplir las condiciones establecidas en el Artículo 148.4 de la LOUA, o, en su caso, la legislación urbanística vigente en el momento considerado, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 18. Condiciones de las parcelas

1. No se permitirán nuevas divisiones o parcelaciones en las que alguna de las parcelas resultantes no respete las condiciones dimensionales tanto de las parcelas como de sus linderos que se establezcan en las Normas Particulares para cada ámbito de ordenanza.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES SOBRE LA SITUACIÓN, APROVECHAMIENTO Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 19. Definición y aplicación

1. Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de cada zona.

2. Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, de tal forma que la nueva configuración del edificio, resultado de la intervención, siga ajustándose a dichas condiciones.

Artículo 20. Posición de la edificación respecto a la parcela

1. A la hora de regular la posición de la edificación respecto a la parcela que la contiene, se considerarán las siguientes referencias:

- (a) Alineaciones: son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes. Pueden ser:
 Alineaciones exteriores son las que fijan el límite de la manzana edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.
 Alineaciones interiores son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana, o con otras parcelas de uso diferente.
- (b) Línea de edificación: Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.
- (c) Retranqueo: Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial exterior y la línea de edificación.
- (d) Fachada: Plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior
- (e) Separación a linderos: es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
 C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
 Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 8

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
	Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Artículo 21. Posición de la edificación respecto a las alineaciones

1. La posición de las edificaciones con respecto a las alineaciones puede ser:
 - (a) En línea: cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.
 - (b) Fuera de alineación: cuando la línea de edificación no coincide con la alineación.
2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación sobre el terreno podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior o de calle. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo.

Artículo 22. Separación a linderos y retranqueos

1. Las separaciones mínimas a linderos y retranqueos de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al trasero o a sus linderos laterales serán las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona, y estarán referidas a las fachadas de la edificación.
2. Los retranqueos y separaciones mínimas a linderos se fijan siempre como valor mínimo, no como valor fijo obligatorio.
3. Ambos parámetros estarán referidos siempre a las construcciones sobre rasante, pudiendo, siempre que las ordenanzas particulares no indiquen lo contrario, aquellas situadas por debajo de la rasante natural del terreno ocupar las separaciones a linderos o retranqueos de la parcela.

Artículo 23. Ocupación y superficie ocupable

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, incluyendo soportales y vuelos, sobre un plano horizontal.
2. La superficie ocupable de cada parcela, referida a la ocupación de las plantas sobre rasante, es aquella susceptible de ser ocupada por la edificación, incluyendo los cuerpos salientes y excluyendo los aleros, y puede venir delimitada por las alineaciones o por las separaciones mínimas a linderos.

Artículo 24. Ocupación bajo rasante

1. La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona, y no computará a efectos de edificabilidad.

Artículo 25. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable máxima

2. Superficie edificada por planta. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de las fachadas de cada una de las plantas de la edificación. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos:
 - a) Los soportales, definidos como retranqueos de la planta baja de acceso público, las plantas bajas porticadas y los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores de la manzana o parcela.
 - b) Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos.
 - c) Los núcleos de comunicación abiertos situados al exterior de los edificios.
 - d) Las construcciones o instalaciones situadas en las cubiertas de los edificios destinadas a instalaciones generales de los mismos.
 - e) Las terrazas y galerías abiertas en tres (3) de sus paramentos perimetrales. Las terrazas y galerías abiertos en uno (1) o dos (2) de sus paramentos perimetrales computaran al cincuenta por ciento (50%) de su superficie. A tal efecto, los paramentos perimetrales cerrados con celosías o vidrios tendrán consideración de abiertos.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 9

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
Antonio Aragón Román	16/06/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- f) Los huecos en forjados de planta de superficie superior a 0,50 m², tales como huecos entre zancas de escaleras, huecos de ascensor, huecos de instalaciones verticales...
- g) En la planta de arranque inferior de una escalera, la superficie ocupada por la mitad superior de la escalera entre la planta de arranque y la inmediata superior, si el espacio de la planta de arranque bajo dicha mitad carece de aprovechamiento.
- h) En la planta de llegada superior de una escalera, la superficie ocupada por la mitad inferior, o parte de ésta, de la escalera entre la planta de llegada y la inmediata inferior, si el espacio de la planta de llegada sobre dicha mitad, o parte de ella, en su caso, carece de aprovechamiento.

3. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, sin contar las construcciones bajo rasante salvo que así se determine en las condiciones particulares de cada zona.

4. Superficie útil. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la superficie ocupable comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con ochenta (1,80) metros.

5. Superficie edificable. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área. Para las parcelas contenidas en el ámbito del sector SUS-TA-02, la edificabilidad viene definida directamente de forma cuantitativa para cada una de ellas, indicándose el valor absoluto en metros cuadrados edificables en el cuadro recogido en el Plano de Calificación del presente Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 26. Altura de la edificación

- 1. La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de la cota de referencia.
- 2. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia establecida en el presente Plan Parcial de Ordenación para cada una de las parcelas o zonas de parcelas edificables, hasta la cara inferior del forjado de cubierta.
- 3. La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la cota de referencia incluida la planta baja.

Artículo 27. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura

- 1. La cota de referencia, es la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, ya sea rasante natural o modificada, en el caso de parcelas interiores.
- 2. La altura de la edificación es la distancia vertical medida desde la cota de referencia, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de dos metros.

También se mide por el número de plantas que tiene la edificación, por encima de la cota de referencia, asimismo, en el caso de edificaciones en esquinas que den a calles de diferente anchura, se regirán por los siguientes condicionantes: La altura correspondiente a la calle de mayor anchura se contará hasta una profundidad máxima de diez (10) metros.

Artículo 28. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima

- 1. Por encima de la altura máxima únicamente se permitirán:
 - (a) Áticos, en aquellas zonas en las que la ordenanza correspondiente lo permita.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 10

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
	Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

- (b) Las cajas de escaleras, cuartos de máquinas del ascensor u otras instalaciones, como los paneles de captación de energía solar, con una altura máxima de tres (3) metros sobre el plano superior de la cubierta, y una separación de tres (3) metros con respecto al plano de fachada.
- (c) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de uno con veinte (1,20) metros. No obstante los elementos de separación entre azoteas, que sean además elementos separadores de propiedades distintas, podrán alcanza uno con ochenta (1,80) metros.
- (d) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terrazas o cubiertas planas y los faldones de cubiertas inclinadas.
- (e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, siempre que tengan una altura máxima de uno con veinte (1,20) metros.

Artículo 29. Plantas de la edificación

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta. Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

- (f) Sótano: Se entiende por planta de sótano aquella en que más de un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante. También tendrá la consideración de planta sótano, aunque no cumpla la condición anterior, aquella que teniendo el plano de techo las condiciones para tener la consideración de planta semisótano, tenga el plano de suelo terminado a más de tres (3) metros de profundidad respecto a la rasante de la parcela o zona de parcela, así como aquella planta que quede completamente enterrada una vez terminada la edificación, o que quede bajo una planta semisótano de acuerdo con la siguiente definición.
- (g) Semisótano: Es aquella en que toda la superficie edificada, tiene el plano de suelo terminado a cota inferior de la rasante, a no más de tres (3) metros y no menos de un (1) metro de profundidad respecto a dicha rasante, y el plano de techo terminado por encima de dicha cota a no más de uno con cincuenta (1,50) metros en más del 75% de su superficie construida, por encima de la citada rasante. Caso de incumplir lo referente a la posición del plano de techo terminado, y cumplir la condición de posición de suelo terminado, la edificación tendrá la consideración de planta semisótano, pero computarán a los efectos del número máximo de plantas.
- (h) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano y cuyo pavimento esté a menos de cincuenta (50) centímetros por debajo o a menos uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la cota de la rasante de la parcela o zonas de parcela.
- (i) De piso: Son las plantas cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.
- (j) Ático: Última planta de un edificio, situada por encima de la altura máxima reguladora, cuya superficie edificable es en general inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas al menos tres (3) metros de los planos de fachada del edificio.

Artículo 30. Altura de piso y altura libre

1. Altura de piso es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del revestimiento inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.
3. Las alturas libres mínimas serán las siguientes:



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 11

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
	Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

- (a) SÓTANO: La altura libre mínima será de dos con cincuenta (2,50) metros.
- (b) SEMISÓTANOS: La altura libre mínima será la indicada para los sótanos, en caso de que se destinen a usos que no impliquen la permanencia de personas, y la indicada para las plantas de piso, si se destinan a usos que impliquen la permanencia de personas.
- (c) PLANTA BAJA: Para cualquier uso distinto del residencial, excepto el de garaje, la altura libre mínima será de tres cincuenta (3,50) metros. Para viviendas la altura libre mínima será de dos setenta (2,70) metros.
- (d) PLANTAS PISO: A partir de planta primera, para viviendas y otros usos en edificios cuyo uso no sea exclusivo, la altura libre mínima será de dos setenta (2,70) metros. Cuando el edificio sea de uso exclusivo distinto del de vivienda la altura libre mínima será la que se regule en las condiciones particulares de la correspondiente zona.
- (e) ÁTICO: Su altura libre mínima será de dos con sesenta (2,60) metros.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 31. Definición y aplicación

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
2. Las condiciones de calidad e higiene serán de aplicación a todos los edificios de nueva planta que se construyan en el ámbito del sector SUS-TA-02, así como en aquellos en los que se produzcan obras de acondicionamiento y/o reforma.
3. En todo caso se cumplirán las condiciones relativas a calidad e higiene de los edificios que se establecen desde la Normativa Urbanística del planeamiento general vigente en el municipio de Tarifa.

Artículo 32. Piezas habitables

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo y docencia que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Exceptuando aquellos locales que puedan carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:
 - (a) Dar sobre una vía o espacio libre público.
 - (b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
3. No podrán instalarse piezas habitables en las plantas sótanos, salvo en la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano o semisótano. Y siempre que alcancen requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y salubridad de acuerdo con la normativa técnica que les sea de aplicación en razón del uso al que se destinen.

Artículo 33. Condiciones de ventilación e iluminación

1. Las piezas habitables cumplirán las determinaciones, en materia de iluminación y ventilación, que les sean de aplicación de las recogidas en los correspondientes Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación y en cualquier otra normativa o reglamentación vigente referida a estos aspectos.
2. Toda pieza habitable, en edificaciones de cualquier uso, salvo las referidas en el apartado 2 del artículo anterior, tendrá iluminación directa a un espacio que cumpla las condiciones de exterior a través de una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil de la misma.
3. La superficie de ventilación de las piezas referidas en el apartado 2 anterior, podrán reducirse hasta el 50% de la superficie de iluminación, que comunicará directamente a un espacio que cumpla las condiciones de exterior.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 12

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
Antonio Aragón Román	16/06/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Artículo 34. Patios

1. Las dimensiones mínimas de los patios vendrán marcadas por el cumplimiento del apartado 3.2.1 de la Sección HS 3 del Documento Básico DB-HS. Las normas urbanísticas particulares de cada zona podrán fijar condiciones más restrictivas en función de la tipología, número de plantas, etc.
2. Los patios en edificaciones de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde algún espacio de uso común, con el fin de posibilitar la obligada limpieza y mantenimiento. Previa justificación razonada, podrá autorizarse el incumplimiento de esta condición.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 35. Definición y aplicación

1. Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.
2. Las condiciones de seguridad y accesibilidad serán de aplicación a todos los edificios de nueva planta que se construyan en el ámbito del sector SUS-TA-02, así como en aquellos en los que se produzcan obras de acondicionamiento y/o reforma.
3. En todo caso se cumplirán las condiciones relativas a seguridad y accesibilidad de los edificios que se establecen en la normativa técnica de la edificación vigente.

Artículo 36. Condiciones de seguridad

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en el Documento Básico DB-SI del Código Técnico de la Edificación y en la normativa vigente en esta materia, sea de rango estatal, autonómico o local.
2. Los antepechos y barandillas cumplirán las condiciones de seguridad y diseño establecidas en el Documento Básico DB-SUA del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 37. Condiciones de accesibilidad

1. En los edificios pertenecientes al ámbito del sector SUS-TA-02 serán de aplicación el Documento Básico DB-SUA del Código Técnico de la Edificación, el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la restante normativa vigente en esta materia, sea de rango estatal, autonómico o local.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES

Artículo 38. Definición y aplicación

1. Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones u otras actuaciones en el medio urbano a efectos de procurar su adecuación formal mínima al ambiente urbano en que se sitúen.
2. Las condiciones estéticas y ambientales serán de aplicación en todos los edificios de nueva planta que se construyan en el ámbito del sector SUS-TA-02, así como en aquellos en los que se produzcan obras de acondicionamiento y/o reforma.

Artículo 39. Armonización de las construcciones con el entorno

1. Las nuevas edificaciones se proyectarán tomando en consideración las características del terreno en que se asientan: topografía, orientación (a efectos de soleamiento y ventilación), posición del terreno con respecto a elementos de valor visual o paisajístico, etc.
2. Las nuevas edificaciones además se adecuarán en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 13

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
Antonio Aragón Román	16/06/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Artículo 40. Fachadas y medianeras

1. Las fachadas laterales y posteriores deberán tratarse con materiales y condiciones de composición similares a los de la fachada principal.
2. Los paramentos medianeros que pudieran quedar al descubierto deberán ser tratados, en relación a su diseño y materiales, con consideración análoga a la de las fachadas.
3. Por razones de composición del espacio urbano, en las áreas residenciales se evitarán las fachadas ciegas, manteniéndose la iluminación natural de las piezas a través de la fachada.

Artículo 41. Instalaciones en fachada

1. Se prohíben las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire o extracción en las fachadas de los edificios, así como en cualquier otro paramento vertical exterior que quede visto, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.
2. Los aparatos de aire acondicionado solo podrán instalarse en fachada en caso de que su ubicación se haya contemplado en el proyecto arquitectónico, integrándose en el diseño de tal forma que no sean visibles desde el exterior del edificio.

Artículo 42. Soportales

1. Donde la ordenanza particular lo permita, podrán proyectarse fachadas porticadas configurando soportales que deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - (a) Los elementos verticales de apoyo no podrán rebasar las alineaciones exteriores.
 - (b) La altura será, como mínimo, la que corresponda a la planta baja del edificio según la zona de ordenanza en que se encuentre.

Artículo 43. Voladizos

1. Son voladizos aquellas partes de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de las fachadas, bien sean exteriores o interiores, y se clasifican en cuerpos volados y elementos volados.
2. Los cuerpos volados son elementos volados cerrados y cubiertos.
3. Los elementos volados son voladizos abiertos, ocupables, cubiertos o no, tales como balcones, terrazas, miradores...
4. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, el vuelo máximo sobre viario o espacio libre sobrepasando las alineaciones exteriores de parcela en plantas superiores, en cualquier caso, será con relación a la latitud de la calle, el siguiente:
 - (a) Calles o espacios libres de ancho menor o igual a diez (10) metros: medio (0,50) metro.
 - (b) Calles o espacios libres de más de diez (10) metros: un (1) metro.

5. La proyección horizontal de los voladizos en el acerado, no podrá sobrepasar una línea imaginaria paralela al bordillo del acerado, situada a un (1) metro hacia el interior de éste. Además, la distancia vertical de la cara inferior de los voladizos hasta el acerado deberá ser como mínimo de tres (3) metros en todos sus puntos.

Artículo 44. Elementos salientes

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de las alineaciones exteriores o interiores de la edificación. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas cuyas condiciones se regulan en los artículos siguientes.
2. Los elementos salientes limitarán su vuelo según las siguientes condiciones:



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 14

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
Antonio Aragón Román	16/06/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

- (a) Se admiten en todo caso zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de cero con diez (0,10) metros con respecto al paramento de fachada.
- (b) El saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de cero con cincuenta (0,50) metros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que puedan establecer las ordenanzas particulares de cada zona.

Artículo 45. Portadas, escaparates y cierres

1. La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a cero con diez (0,10) metros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento.

Artículo 46. Toldos y marquesinas

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de dos con veinticinco (2,25) metros. Su saliente, respecto a la alineación oficial estará remetido del bordillo de la acera cero con cincuenta (0,50) metros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente.

2. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir del plano de fachada más de cero con quince (0,15) metros si están situados en planta baja ni más de cero con treinta (0,30) metros si su altura sobre la rasante del acerado es superior a tres (3) metros.

Artículo 47. Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres de edificación

1. Los espacios libres interiores de las parcelas deberán ajardinarse o pavimentarse adecuadamente, quedando su tratamiento especificado en el correspondiente proyecto de edificación de la parcela.

Artículo 48. Protección de la vegetación existente

1. Los promotores de los proyectos que desarrollen el presente Plan Parcial de Ordenación procurarán el máximo respeto a los elementos vegetales de interés, siempre que puedan compatibilizarse con la ordenación propuesta.

TÍTULO SEXTO NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 49. Aplicación

1. Las normas contenidas en el presente título serán de aplicación a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del sector SUS-TA-02, independientemente de la persona o entidad que las promueva.

2. Todas las obras de urbanización que se lleven a cabo deberán cumplir con lo establecido en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Asimismo, deberá cumplirse cualquier otra normativa vigente en materia de accesibilidad, sea de rango estatal, autonómico o local.

CAPÍTULO 1. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS

Artículo 50. Condiciones y características de las sendas peatonales públicas

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras o itinerarios peatonales será de uno con ochenta (1,80) metros.

2. Las pendientes tanto longitudinales como transversales deberán ajustarse a lo dispuesto en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 15

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
	Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 51. Dispositivos elevadores en recorridos peatonales

1. Con el fin de garantizar la accesibilidad de la totalidad del ámbito del SUS-TA-02, en aquellos puntos en los que, por la topografía del terreno, no sea posible mantener la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles suficientes para dar registro a toda la urbanización, se instalarán dispositivos elevadores, más en concreto ascensores y rampas mecánicas, que se ajustarán a lo marcado en la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 52. Condiciones de diseño del viario

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y la intensidad previsible de tráfico que vayan a soportar.
2. El diseño del viario representado en la documentación gráfica del Plan Parcial de Ordenación es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas. No obstante, desde el correspondiente Proyecto de Urbanización podrá variarse esta distribución sin que ello represente modificación del Plan, siempre que el nuevo diseño cumpla las condiciones contenidas en la presente normativa.
3. La separación entre las áreas destinadas al tráfico peatonal y rodado se manifestará de forma que queden claramente definidos los límites entre ambas, normalmente mediante resalte o bordillo cuya altura no podrá superar los cero con doce (0,12) metros.

Artículo 53. Carriles bici

1. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso, a las disposiciones municipales.

Artículo 54. Estacionamiento en vía pública

1. Con el fin de que los estacionamientos situados en vías públicas no interfieran en el tránsito, éstas deberán contar con los siguientes anchos mínimos:
 - (a) Calles unidireccionales: Aparcamiento en línea: tres (3) metros, aparcamiento en batería o espina: cuatro (4) metros.
 - (b) Calles bidireccionales: Aparcamiento en línea: cuatro (4) metros, aparcamiento en batería o espina: cinco (5) metros.

2. En cumplimiento de lo indicado en la Sección Quinta del Capítulo I del Título I del Decreto 293/2009, de 7 de julio, en todas las zonas de estacionamiento en vías o espacios públicos deberá reservarse como mínimo una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta (40) plazas o fracción. Las características técnicas de la plaza son las recogidas en el citado Decreto.

CAPÍTULO 2. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 55. Urbanización de espacios libres

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y bancadas que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.
2. El diseño de los espacios libres se adecuará a lo dispuesto en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero,



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 16

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
Antonio Aragón Román	16/06/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

CAPÍTULO 3. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Artículo 56. Infraestructuras urbanas

1. A las obras de urbanización previstas en el presente Plan Parcial de Ordenación les serán de aplicación las prescripciones y normas contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa, así como cualquier otra normativa técnica de obligado cumplimiento que resultase ser de aplicación.

TÍTULO SÉPTIMO CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUS-TA-02

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 57. División del ámbito del SUS-TA-02

1. Se define una única Unidad de Ejecución para la totalidad del ámbito del sector.
2. Para cada parcela de las determinadas por la presente ordenación pormenorizada se definen: Superficie total de suelo (m²), Uso pormenorizado, Edificabilidad (m²construido), Aprovechamiento (UA) en las parcelas con usos lucrativos. Estos valores quedan reflejados en los cuadros contenidos en los artículos correspondientes a cada una de las zonas descritas.
3. Asimismo, para cada parcela se establece, siempre que sea procedente, la altura y/o número de plantas máximo. Estos valores también quedan reflejados en los citados cuadros.

Artículo 58. Zonas

1. A efectos de fijación de las condiciones particulares de la edificación se identifican cinco (5) zonas, identificadas como sigue:

- (EL) Sistema de Espacios Libres
- (V) Red viaria
- (EQ) Equipamientos
- (Tu) Alojamiento Turístico
- (R) Residencial

2. La correlación entre las manzanas proyectadas y las distintas zonas queda reflejada en los correspondientes planos de ordenación de la documentación gráfica del presente Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 59. Condiciones generales de uso y edificación

1. Sin perjuicio de lo que dispongan las condiciones particulares de cada zona expuestas a continuación, serán de aplicación las Condiciones Generales contenidas en los Títulos Cuarto y Quinto de las presentes Normas Urbanísticas.
2. En lo no regulado por estas normas, se estará a lo dispuesto en los correspondientes apartados de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa.

Artículo 60. Fases en la ejecución de las edificaciones

1. Cada una de las parcelas definidas por el presente Plan Parcial de Ordenación, o las resultantes de posteriores Estudios de Detalle o Proyectos de Reparcelación, se considerarán unidades de proyecto.
2. No obstante, la ejecución de las edificaciones podrá dividirse en fases a efectos de la obtención de las preceptivas licencias y de la ejecución de las obras, siempre que pueda garantizarse el carácter unitario de la intervención completa, por ejemplo mediante la presentación de un Anteproyecto con el suficiente grado de definición arquitectónica.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 17

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
	Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CAPÍTULO 2. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 61. Ámbito

1. El Sistema de Espacios Libres está compuesto por terrenos de dominio, titularidad y uso público. Quedan delimitados en los planos de ordenación del presente Plan Parcial de Ordenación, en los que se identifican con la denominación (SLEL).
2. También quedan incluidos dentro del Sistema de Espacios Libres los terrenos que pasan a incorporarse a la red de Sistemas Generales de Espacios Libres del municipio de Tarifa, identificados en los planos de ordenación con la denominación (SGEL).
3. Las parcelas destinadas a Espacios Libres en el ámbito del SUS-TA-02 son las siguientes:

Ámbito	Uso pormenorizado	Superficie
SLEL-01	ESPACIO LIBRE LOCAL	769 m ²
SLEL-02	ESPACIO LIBRE LOCAL	3.388 m ²
SLEL-03	ESPACIO LIBRE LOCAL	7.044 m ²
SLEL-04	ESPACIO LIBRE LOCAL	2.184 m ²
SLEL-05	ESPACIO LIBRE LOCAL	16.001 m ²
Total		29.386 m ²
SGEL-01	ESPACIO LIBRE GENERAL	7.753 m ²
SGEL-02	ESPACIO LIBRE GENERAL	5.618 m ²
Total		13.371 m ²

Artículo 62. Condiciones de diseño

1. En el diseño de los espacios libres deberá primarse el mantenimiento e integración de los elementos vegetales existentes, siempre que ello sea posible.
2. Asimismo, se primará el empleo de especies vegetales autóctonas, adaptadas al clima y las características de la zona, que no requieran excesivo mantenimiento ni un uso desproporcionado de recursos hídricos.
3. En los espacios libres podrán disponerse edificaciones o instalaciones, siempre que estén destinadas a alguno de los usos relacionados en el artículo siguiente, con las siguientes condiciones:
 - a) La ocupación máxima para instalaciones cubiertas será del cinco por ciento (5%) de la superficie total de la parcela.
 - b) La ocupación máxima para instalaciones descubiertas será del diez por ciento (10%) de la superficie total de la parcela.
 - c) En cualquier caso se aplicará lo establecido en el artículo 2.3.14.3 "Forma de actuación" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa.
4. El diseño de los Espacios Libres deberá ajustarse a lo determinado en el Documento Básico DB-SUA del Código Técnico de la Edificación, el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 63. Usos compatibles

1. En las parcelas calificadas como Espacios Libres podrán considerarse como usos compatibles los indicados en el artículo 2.3.14.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa: esparcimiento al aire libre, juegos infantiles, culturales y motivos ornamentales.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 18

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
10.06.2021.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001**

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



2. También podrán implantarse servicios básicos urbanos, y se permitirán instalaciones de carácter provisional, en régimen de concesión, destinadas a ofrecer servicios de hostelería relacionados con las actividades de ocio permitidas.

Artículo 64. Condiciones específicas

En las parcelas de espacios libres en los que existan búnkeres, se establece un perímetro de protección en torno a ellos de seis (6) metros, que deberá quedar libre de cualquier construcción, instalación e incluso mobiliario, sin perjuicio que, con la autorización de la Consejería competente en materia de urbanismo, se puedan destinar a cualquiera de los usos permitidos por estas normas en los espacios libres.

CAPÍTULO 3. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA RED VIARIA

Artículo 65. Ámbito

1. El sistema viario del SUS-TA-02 está conformado por espacios de dominio, titularidad y uso público, cuya superficie, localización y características dimensionales quedan definidas en los planos de ordenación. La superficie total del viario queda reflejada en la siguiente tabla:

Ámbito	Uso pormenorizado	Superficie
Viario	VIARIO LOCAL	22.567 m2
Total		22.567 m2

2. El Sistema General Viario adscrito "Enlace Norte" se trata de un espacio de dominio, titularidad y uso público, cuya superficie, localización y características dimensionales quedan definidas en los planos de ordenación. La superficie total del Sistema General Viario adscrito queda reflejada en la siguiente tabla:

Ámbito	Uso pormenorizado	Superficie
Enlace Norte	VIARIO GENERAL	1.204 m2
Total		1.204 m2

Artículo 66. Condiciones de diseño

1. Las condiciones de diseño y urbanización de la Red Viaria serán las previstas en los correspondientes planos de Ordenación de la documentación gráfica del presente Plan Parcial de Ordenación, en las Normas de Urbanización de la presente Normativa y en los artículos que sean de aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa.

2. El diseño de la red viaria deberá ajustarse a lo determinado en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 67. Usos compatibles

1. En los terrenos pertenecientes a la Red Viaria podrán disponerse, previa autorización municipal, los siguientes usos compatibles:

- (a) Servicios de Infraestructuras.
- (b) Paradas de transporte público.
- (c) Aparcamientos públicos.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
10.06.2021.

16/06/2021

Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CAPÍTULO 4. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 68. Ámbito

1. El Sistema de Equipamientos del sector SUS-TA-02 engloba a todos aquellos terrenos, de dominio, titularidad y uso público, que se dedican con carácter exclusivo a la prestación de un uso o servicio público destinado a la comunidad, bien sea directamente por parte de la administración y de forma gratuita o por parte de particulares a través de concesión administrativa. Los distintos usos de dotaciones y equipamientos son los contemplados por la legislación urbanística vigente.

2. Las parcelas que se destinan a Equipamiento Comunitario dentro del ámbito del SUS-TA-02 son las recogidas en los correspondientes planos de Ordenación de la documentación gráfica del presente Plan Parcial de Ordenación con las siguientes dimensiones:

Ámbito	Uso pormenorizado	Superficie
EQ-01	EQUIPAMIENTO	2.642 m2
EQ-02	EQUIPAMIENTO	4.486 m2
EQ-03	EQUIPAMIENTO	7.565 m2
Total		14.693 m2

Artículo 69. Condiciones de uso

1. Las parcelas calificadas en el presente Plan Parcial de Ordenación como Equipamiento podrán destinarse a cualquiera de los usos dotacionales indicados en las "Condiciones Generales de los Usos" de estas normas.

2. Dependiendo del uso final asignado a cada parcela, se ajustarán a las recogidas en la Normativa Urbanística del PGOU de Tarifa, más en concreto en los artículos 2.3.11.4, 2.3.12.4 y 2.3.13.4.

Artículo 70. Condiciones de la edificación

1. Dependiendo del uso final asignado a cada parcela, se ajustarán a las recogidas en la Normativa Urbanística del PGOU de Tarifa, más en concreto en los artículos 2.3.11.5, 2.3.12.5 y 2.3.13.5.

CAPÍTULO 5. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Artículo 71. Ámbito

1. El ámbito de aplicación está formado por las parcelas, de dominio, titularidad y uso privado, destinadas al uso de alojamiento turístico. No obstante, en la tabla del plano de Calificación del presente Plan Parcial de Ordenación, aparece como uso permitido Servicios Turísticos. En este caso, las edificabilidades asignadas a cada uno de los usos habrán de destinarse a ellos, o a sus compatibles de acuerdo con lo dispuesto en las "Condiciones Generales de los Usos" de estas normas, incluidas las condiciones de ubicación. Los volúmenes construidos siguen una tipología de edificación abierta, que se adaptan a la topografía del terreno en el que se asientan.

2. Las parcelas pertenecientes a esta zona de ordenanza son las grafadas en los correspondientes planos de ordenación como Alojamiento Turístico (TU).

Artículo 72. Condiciones de parcela

1. Las parcelas delimitadas en los planos de ordenación podrán ser objeto de segregación siempre que cada una de las parcelas resultantes presente las siguientes características:

- a) Superficie mínima de 2.500 m², con una forma tal que pueda inscribirse una circunferencia de veinte (20) metros de diámetro.
- b) Acceso directo desde viario de tráfico rodado.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 20

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
10.06.2021.

16/06/2021

Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Artículo 73. Posición de la edificación en la parcela

1. En cada parcela podrá construirse una o varias edificaciones hasta agotar la edificabilidad asignada desde este Plan Parcial de Ordenación, bien sean independientes o conectadas entre sí mediante el uso de soportales, pasarelas, etc.
2. La posición de las edificaciones respecto a las parcelas será libre para alineación exterior y cuatro (4,00) metros para alineación interior.
3. Las construcciones bajo rasante podrán disponerse libremente en toda la superficie de la parcela.

Artículo 74. Posición de la edificación respecto a las alineaciones

1. La posición de las edificaciones podrá situarse tanto en línea como fuera de alineación.

Artículo 75. Separación entre edificios

1. La separación mínima entre edificios dentro de una misma parcela se fija en tres (3,00) metros.
2. Se permitirá la conexión entre diferentes edificaciones dentro de una misma parcela de forma puntual mediante pasarelas o cuerpos volados cerrados.
3. Para edificios de un mismo uso y dentro de una misma parcela, la distancia podrá ser reducida, por razones compositivas y/o proyectuales, siempre que en las fachadas separadas por una distancia menor no existan huecos que sean necesarios para la iluminación y/o ventilación de piezas habitables.

Artículo 76. Rasantes y cota de referencia

1. Las rasantes para cada parcela son las que se determinan en las Condiciones Generales de la edificación de la presente Normativa.

Artículo 77. Ocupación

1. Se establece la ocupación máxima sobre rasante en un cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.
2. Se establece la ocupación máxima bajo rasante en un ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.

Artículo 78. Edificabilidad máxima

1. La edificabilidad máxima en cada una de las parcelas es la que queda recogida en el siguiente cuadro:

Ámbito	Uso pormenorizado	Altura máxima	Edificabilidad	Superficie
TU-01	ALOJAMIENTO TURÍSTICO	IV	10.815 m2t	19.544 m2
	SERVICIOS TURÍSTICOS		3.300 m2t	
TU-02	ALOJAMIENTO TURÍSTICO	IV	4.618 m2t	8.320 m2
	SERVICIOS TURÍSTICOS		-	
TU-03	ALOJAMIENTO TURÍSTICO	IV	8.810 m2t	15.992 m2
	SERVICIOS TURÍSTICOS		3.312 m2t	
Total	ALOJAMIENTO TURÍSTICO		24.243 m2t	43.856 m2
	SERVICIOS TURÍSTICOS		6.612 m2t	

Artículo 79. Construcciones auxiliares

1. Se permiten construcciones auxiliares sobre el espacio libre de parcela, cuya superficie no será computable a efectos de edificabilidad, con las siguientes condiciones:
2. No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura, y su superficie será menor de quince (15) metros cuadrados.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 21

SECRETARIO GENERAL.-
 DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por
 Decreto de la Alcaldía de fecha
 10.06.2021.
 16/06/2021
 Antonio Aragón Román

Firma 1 de 1

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001**

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



3. Deberán destinarse a usos auxiliares subsidiarios del principal (instalaciones, almacenaje, etc.), sin que en ningún caso impliquen la permanencia continua de personas.

Artículo 80. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en cada una de las parcelas, medida según los criterios establecidos en las Condiciones Generales de la edificación de la presente Normativa, es la que queda recogida en cuadro contenido en el plano O.01 Calificación del presente Plan Parcial de Ordenación.

2. Se establece la siguiente equivalencia entre el número de plantas de la edificación y su altura máxima en metros lineales:

Nº DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
1	4,00
2	7,50
3	11,00
4	14,50
5	18,00

3. No se fija una altura mínima para la edificación.

Artículo 81. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima

1. Los elementos permitidos por encima de la altura máxima serán los recogidos en las Condiciones Generales de la Edificación de la presente Normativa, con las siguientes precisiones.

2. Se permite la construcción de áticos, computables a efectos de edificabilidad, ocupando una superficie máxima del cuarenta por ciento (40%) y manteniendo una distancia mínima de tres (3,00) metros a los planos de fachada del edificio.

3. Se permiten los soportes o elementos publicitarios, referidos al propio establecimiento sobre el que se instalan, con una altura máxima de dos (2,00) metros.

Artículo 82. Altura libre mínima

1. La altura libre mínima para las plantas piso será de dos setenta (2,70) metros, sin perjuicio de que la adhesión a una categoría hotelera concreta implique la obligatoriedad de incrementar dicha altura.

2. Para el resto de las plantas, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de la presente Normativa.

Artículo 83. Características de los alojamientos

1. Los alojamientos turísticos que se proyecten deberán adaptarse a las condiciones de diseño contenidas en la legislación sectorial vigente.

Artículo 84. Condiciones de calidad e higiene en los edificios

1. Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación contenidas en la presente Normativa.

2. No podrán instalarse piezas habitables en las plantas sótanos, salvo que alcancen requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y salubridad de acuerdo con la normativa técnica que les sea de aplicación en razón del uso al que se destinen, y siempre que se garantice su correcta ventilación e iluminación, permitiéndose el uso de patios ingleses.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 22

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
10.06.2021.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Artículo 85. Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios

1. Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación contenidas en la presente Normativa.
2. Tanto los edificios como las zonas urbanizadas exteriores de cada una de las parcelas deberán cumplir cuantas condiciones les sean de aplicación de las contenidas en el Documento Básico DB-SUA del Código Técnico de la Edificación, el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 86. Condiciones particulares de estética

1. Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación contenidas en la presente Normativa.

Artículo 87. Áreas libres de edificación

1. Se cuidará el diseño de las áreas libres de edificación en las parcelas de alojamiento turístico, debiendo destinarse al menos un treinta por ciento (30%) de dichas áreas a superficies ajardinadas.
2. Las áreas libres de edificación podrán, además, destinarse a pistas deportivas al aire libre, piscinas, juegos de niños y todas aquellas instalaciones precisas para el correcto desarrollo de los servicios propios de los establecimientos de alojamientos turísticos.

Artículo 88. Condiciones de uso

1. Se establece el uso de alojamiento turístico como uso principal, de acuerdo con la definición del mismo recogido en las Condiciones Generales de los Usos de las presentes normas.
2. Se determina como uso permitido el de servicios turísticos, en el cuadro del plano de calificación del presente Plan Parcial de Ordenación. En este caso, las edificabilidades asignadas a cada uno de los usos habrán de destinarse a ellos, o a sus compatibles de acuerdo con lo dispuesto en el artículo "Compatibilidad entre Usos" de estas normas, incluidas las condiciones de ubicación.

CAPÍTULO 6. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA RESIDENCIAL

Artículo 89. Ámbito

1. El ámbito de aplicación está formado por las parcelas destinadas al uso residencial, tanto para viviendas libres como para viviendas protegidas.
2. Los volúmenes construidos siguen una tipología de edificación abierta, con edificios aislados no alineados a vial que se adaptan a la topografía del terreno en el que se asientan.
3. Las parcelas pertenecientes a esta zona de ordenanza son las grafadas en los correspondientes planos de ordenación como Residencial (R), cuyas características se recogen en el plano de calificación del presente Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 90. Condiciones de parcela

1. Las parcelas delimitadas en los planos de ordenación podrán ser objeto de segregación siempre que cada una de las parcelas resultantes presente las siguientes características:
 - a) Superficie mínima de 2.000 m², con una forma tal que pueda inscribirse una circunferencia de veinte (20) metros de diámetro.
 - b) Acceso directo desde viario de tráfico rodado.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 23

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
Antonio Aragón Román	16/06/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Artículo 91. Posición de la edificación en la parcela

1. En cada parcela de las delimitadas podrá construirse una o varias edificaciones hasta agotar la edificabilidad asignada desde este Plan Parcial de Ordenación, bien sean independientes o conectadas entre sí mediante el uso de soportales, pasarelas, etc.
2. La posición de las edificaciones respecto a las parcelas será de tres (3,00) metros para alineación exterior y cuatro (4,00) metros para alineación interior.
3. Las construcciones bajo rasante podrán disponerse libremente en toda la superficie de la parcela.

Artículo 92. Posición de la edificación respecto a las alineaciones

1. La posición de las edificaciones se situará fuera de alineación.

Artículo 93. Separación entre edificios

1. La separación mínima entre edificios dentro de una misma parcela se fija en tres (3,00) metros.
2. Se permitirá la conexión entre diferentes edificaciones dentro de una misma parcela de forma puntual mediante pasarelas o cuerpos volados cerrados.
3. Para edificios de un mismo uso y dentro de una misma parcela, la distancia podrá ser reducida, por razones compositivas y/o proyectuales, siempre que en las fachadas separadas por una distancia menor no existan huecos que sean necesarios para la iluminación y/o ventilación de piezas habitables.

Artículo 94. Rasantes y cota de referencia

1. Las rasantes para cada parcela son las que se determinan en las Condiciones Generales de la edificación de la presente Normativa.

Artículo 95. Ocupación sobre rasante

1. Se establece la ocupación máxima sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.
2. Se establece la ocupación máxima bajo rasante en un ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.

Artículo 96. Edificabilidad y número máximo de viviendas

1. La edificabilidad y el número máximo de viviendas en cada una de las parcelas son los que quedan recogidos en el siguiente cuadro:

Ámbito	Uso pormenorizado	Altura máxima	Nº viviendas	Edificabilidad	Superficie
R-01.1	RESIDENCIAL LIBRE	IV	84	4.628 m2t	7.001 m2
R-01.2	RESIDENCIAL LIBRE	IV	36	1.983 m2t	4.427 m2
R-02	RESIDENCIAL LIBRE	IV	48	2.645 m2t	6.407 m2
R-03	RESIDENCIAL PROTEGIDA	IV	52	3.967 m2t	5.220 m2
Total	RESIDENCIAL		220	13.223 m2t	23.055 m2

Artículo 97. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en cada una de las parcelas, medida según los criterios establecidos en las Condiciones Generales de la Edificación de la presente Normativa, es la que queda recogida en el cuadro contenido en el plano O.01 Calificación del presente Plan Parcial de Ordenación.
2. Se establece la siguiente equivalencia entre el número de plantas de la edificación y su altura máxima en metros lineales:



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 24

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
16/06/2021
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
10.06.2021.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001**

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



Nº DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
1	4,00
2	7,50
3	11,00
4	14,50
5	18,00

3. No se fija una altura mínima para la edificación.

Artículo 98. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima se permitirán los elementos recogidos en las Condiciones Generales de la Edificación de la presente Normativa, con las siguientes precisiones.

2. Se permite la construcción de áticos, computables a efectos de edificabilidad, ocupando una superficie máxima del cuarenta por ciento (40%) y manteniendo una distancia mínima de tres (3) metros a los planos de fachada del edificio.

Artículo 99. Altura libre mínima

1. Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de la presente Normativa.

2. En cocinas, baños, zonas de paso y otras piezas análogas la altura libre mínima podrá reducirse hasta dos cuarenta (2,40) metros.

Artículo 100. Características de las viviendas

1. Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Ocupar fachada a la que exista al menos un hueco de pieza habitable (siendo aquellas en que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas) recayendo a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado abierto a vía pública o espacio libre público, siempre que la abertura sea como mínimo seis (6) metros, y nunca menor que la mitad de la altura de la edificación.
- b) Deberá cumplir las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de protección contra incendios determine la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 101. Programa de necesidades de las viviendas

1. Todas las viviendas contarán como mínimo con cocina, estancia-comedor, baño y dormitorio principal.

2. Podrán disponerse apartamentos compuestos por estancia-comedor-cocina, que también podrá utilizarse como dormitorio, y baño completo. Su superficie útil no será inferior a treinta (30) metros cuadrados ni superior a cuarenta (40) metros cuadrados.

3. Las viviendas protegidas deberán cumplir, en todo caso, lo relativo a las condiciones de superficies útiles y construidas establecidas en la "Normativa Técnica de diseño de las viviendas protegidas" establecidas en la Orden de 21 de julio de 2008, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

4. Las viviendas libres deberán cumplir lo relativo a las condiciones de superficies útiles y construidas establecidas en la "Normativa Técnica de diseño de las viviendas protegidas" establecidas en la Orden de 21 de julio de 2008, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, con la excepción de que en las viviendas de dos dormitorios que ninguno de ellos podrán tener menos de 10,00 m² y que en las viviendas de cuatro o más dormitorios, donde tres de ellos cumplirán las condiciones establecidas en



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 25

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
10.06.2021.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001**

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



la citada Normativa Técnica, pudiendo ser el resto de dormitorios individuales con una superficie no inferior a 6,00 m².

Artículo 102. Condiciones de calidad e higiene en los edificios

1. Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de la presente Normativa.
2. No podrán instalarse piezas habitables en las plantas sótanos, salvo que alcancen requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y salubridad de acuerdo con la normativa técnica que les sea de aplicación en razón del uso al que se destinen, y siempre que se garantice su correcta ventilación e iluminación, permitiéndose el uso de patios ingleses.

Artículo 103. Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios

1. Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de la presente Normativa.
2. Tanto los edificios como las zonas urbanizadas exteriores de cada una de las parcelas deberán cumplir cuantas condiciones les sean de aplicación de las contenidas en el Documento Básico DB-SUA del Código Técnico de la Edificación, el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 104. Condiciones particulares de estética

1. Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de la presente Normativa.

Artículo 105. Áreas libres de edificación

1. Se cuidará el diseño de las áreas libres de edificación en las parcelas de uso residencial, debiendo destinarse al menos un veinte por ciento (20%) de dichas áreas a superficies ajardinadas.
2. Las áreas libres de edificación podrán, además, destinarse a pistas deportivas al aire libre, piscinas, juegos de niños y similares.

Artículo 106. Condiciones de uso

1. Se establece el uso residencial como uso principal, exclusivamente en su variante de vivienda colectiva en edificio plurifamiliar.
2. Se admiten usos compatibles de acuerdo con lo dispuesto en el artículo "Compatibilidad entre Usos" de estas normas, incluidas las condiciones de ubicación.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlf./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 26

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	dc569d6e7a8448f6bf7f643d150164f8001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

