

RESOLUCIÓN.

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **28 MAYO 2013**. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

**MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS:
CONDICIONES DE VOLUMEN, ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS
PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ORDENANZAS DE LOS
ESPACIOS LIBRES**

OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL DE OBRAS

ARQUITECTO: ANTONIO SÁEZ VALLS

FECHA: MAYO 2013

A. MEMORIA DE INFORMACIÓN	2
A.1. Objetivo del documento	3
A.2. Promotor de la modificación	3
A.3. Antecedentes	3
A.4. Información urbanística	4
A.4.1. Ámbito de la innovación	4
A.4.2. Determinaciones del planeamiento vigente	5
B. MEMORIA DESCRIPTIVA	6
B.1. Objeto de la modificación	7
B.2. Descripción de la modificación	7
C. MEMORIA JUSTIFICATIVA	9
C.1. Justificación de la oportunidad de la modificación	10
C.2. Marco jurídico de la modificación	13
C.2.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía	13
C.2.2. Legislación aplicable con carácter supletorio	20
C.2.3. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa	20
C.2.4. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental	21
D. NORMAS URBANÍSTICAS	22



RESUMEN:

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAYO 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



A. MEMORIA DE INFORMACIÓN

A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

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

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

A.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

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

A.3. ANTECEDENTES

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

SELECCIÓN.

aprobado
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-
sión celebrada el día **28 MAYO 2013**. (Artículo 128,5
del Reglamento de Planeación Urbanística).
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Documento para Aprobación Inicial

Memoria de Información

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

Documento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero, aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 23 de marzo de 2010.

A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.4.1. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

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

A.4.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las condiciones de uso, edificación, etc. de las parcelas objeto de la presente innovación están contempladas en las ordenanzas particulares de la zona de equipamiento comunitario, que se recogen en el artículo 2.3.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, y en las ordenanzas particulares de los espacios libres (zonas verdes y jardines), que se recogen en el artículo 2.3.14 de las mencionadas Normas Urbanísticas.

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

SILENCIO.-**aprobado**Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **28 MAYO 2013** (Artículo 178.º

del Reglamento de Organización y Funcionamiento de

del Ayuntamiento de Tarifa



RESOLUCIÓN.

aprobada

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAYO 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



B. MEMORIA DESCRIPTIVA

SELEGENCIA.-

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAYO (Artículo 128,^o del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Documento para Aprobación Inicial

Memoria Descriptiva

B.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

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

- El artículo 2.3.11 en el que se regulan las condiciones para la ordenación de las parcelas de equipamiento comunitario.
- El artículo 2.3.14 en el que se regulan las condiciones para la ordenación de las parcelas destinadas a espacios libres (zonas verdes y jardines).
- El artículo 2.2.2 "Condiciones de volumen" del Capítulo Segundo "Ordenanzas Generales de la Edificación" del Título II de las Normas Urbanísticas.

B.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

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

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



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

En segundo lugar, la presente innovación modifica también el artículo 2.3.14 "ordenanza de los espacios libres (zonas verdes y jardines)" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa, en varios aspectos. En lo relativo a la zona de aplicación, se incluyen, además de las parcelas ya delimitadas en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, todas aquellas que se incorporen al sistema local o general de espacios libres procedentes de la ordenación establecida por los planeamientos de desarrollo aprobados definitivamente. En cuanto a la tipología de la edificación, las condiciones de uso y las condiciones de aprovechamiento y volumen, se modifican las fijadas por la normativa urbanística vigente para posibilitar la implantación de instalaciones deportivas al aire libre.

Por último, la innovación incluye tres nuevos apartados relativos a las condiciones generales de volumen de las edificaciones, 2.2.2.2, 2.2.2.3 y 2.2.2.4, en los que se regulan respectivamente las construcciones e instalaciones situadas por encima de la altura reguladora máxima, las construcciones auxiliares situadas en los espacios libres de parcela y las condiciones en que pueden cerrarse los balcones y terrazas que no computen a efectos de edificabilidad.

ADILGENCIA.- **aprobado**
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-
sión celebrada el día **28 MAYO 2013** (Artículo 128.4
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico),
EN SEÑAL DE LO DEL AYUNTAMIENTO



C. MEMORIA JUSTIFICATIVA



C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

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

Por una parte, no distingue entre equipamientos públicos y privados, si bien la citada ley de suelo sí contempla la posibilidad de implantación de ambas categorías. Podríamos por tanto encontrarnos dentro del suelo urbano consolidado, en el que en principio ya se han cumplido todos los deberes de equidistribución y cesión, con suelos calificados como equipamiento por el planeamiento general, que sin embargo son de titularidad privada por lo cual su obtención sería bastante complicada.

Por otra parte, el Plan General permite para las parcelas de equipamiento comunitario únicamente los siguientes usos: cultural, sanitario, asistencial y religioso.

Se trata de usos bastante específicos, difíciles de implantar con éxito en el caso de particulares y que, en general, alcanzan niveles óptimos de funcionamiento sólo desde la iniciativa y la gestión públicas, circunstancias que estarían ligadas a la titularidad pública de los suelos que, como ya hemos comentado, no se dan en todos los casos. Podríamos por tanto encontrarnos con terrenos calificados como equipamiento comunitario, situados dentro del suelo urbano consolidado, cuyo desarrollo y puesta en uso sería prácticamente inviable. Al posibilitar en las

RESOLUCIÓN

aprobado

Resolución aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAYO 2017 (Artículo 128.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Documento para Aprobación Inicial

Memoria Justificativa

parcelas de uso equipamiento comunitario la implantación de usos que puedan potenciar la actividad económica de Tarifa, siempre bajo la premisa del interés general del municipio, se estaría facilitando la puesta en uso de los citados suelos, favoreciendo la consolidación y cohesión del suelo urbano de Tarifa y contribuyendo a la dinamización económica del municipio. Esta última circunstancia estaría en sintonía con uno de los fines específicos de la actividad urbanística, recogidos en el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

h) La incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, [...].

Adicionalmente, la mayor pormenorización de usos dentro del marco general de los equipamientos que se propone, permite una mayor flexibilidad para su desarrollo y puesta en funcionamiento, de manera que la Administración pueda responder de forma mucho más ágil a las diversas demandas de equipamiento que vayan surgiendo en Tarifa, que pueden ser mucho más amplias que las variantes que actualmente contemplan las Normas.

Para finalizar con las parcelas destinadas a equipamiento comunitario, la modificación propuesta en sus condiciones de aprovechamiento y volumen responde al desajuste observado en los parámetros fijados desde las Normas Urbanísticas del Plan General. Si aplicáramos solo los parámetros de ocupación y número de plantas de las normas, se obtendría un valor de edificabilidad máxima de 2,7 m²/m², muy por encima del 1,00 m²/m² marcado. Con este último valor es muy difícil conseguir edificaciones que se adapten a la trama urbana existente en Tarifa, de edificaciones compactas alineadas a fachada con alturas homogéneas, de manera que no podría garantizarse la uniformidad en el paisaje urbano de las zonas consolidadas. Elevar algo el valor de la edificabilidad, sin llegar al máximo que permitirían los restantes parámetros, posibilitaría el mantenimiento de la imagen urbana de Tarifa.



En cuanto a los cambios en las condiciones particulares de los espacios libres para posibilitar la implantación de instalaciones deportivas al aire libre bajo unas condiciones determinadas, redundará sin duda en el mejor uso de ambas dotaciones, ya que la práctica deportiva, sobre todo en áreas con una climatología tan benigna como la de Tarifa, está muy ligada al disfrute de los espacios libres.

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

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

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

AGENCIACIÓN.

aprobado
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **28 MAYO 2013** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



Documento para Aprobación Inicial

Memoria Justificativa

Por último, la Normativa vigente también carece de regulación referida a la posibilidad de cerrar balcones y terrazas que no computen a efectos de edificabilidad. La introducción del nuevo apartado que se propone desde esta innovación contribuirá a regularizar muchas de las situaciones que se están produciendo, y que están afectando negativamente a la gestión de la disciplina urbanística del municipio, buscando soluciones que resulten ser ventajosas tanto para los particulares como para la administración.

C.2. MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN

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

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

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

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

Los cambios que se proponen desde la presente innovación sólo afectan a las condiciones para la ordenación de las parcelas contenidas en algunas de las zonas de ordenanza definidas para el municipio de Tarifa, por lo que no

RESOLUCIÓN

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAYO 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Documento para Aprobación Inicial

Memoria Justificativa

suponen una alteración sustancial del planeamiento vigente y en el caso que nos ocupa es procedente la redacción de una Modificación.

b. Criterios de sostenibilidad (Art. 37.2)

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

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

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

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

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

ILICENCIA.-

aprobado
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAYO 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Documento para Aprobación Inicial

Memoria Justificativa

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

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

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

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

INTELIGENCIA.

aprobado

totalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAYO 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Documento para Aprobación Inicial

Memoria Justificativa

se expresan a continuación, en cuanto a ordenación, documentación y procedimiento.

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

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

a. Regla 1ª

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

Al incrementar el rango de usos dotacionales permitidos en las parcelas de equipamiento comunitario, se facilita la incorporación de dichas parcelas al desarrollo del municipio, lo cual redundará en el beneficio de los habitantes de Tarifa principalmente al subir los niveles de dotación, pero también por la mejora de la imagen urbana que supone la consolidación de la trama edificada. También, al posibilitar, en determinados casos, la implantación de usos terciarios, se contribuye a la sostenibilidad económica del municipio de Tarifa, ya que se incide de forma positiva sobre el sistema de actividades productivas.

Por otra parte, al regular tanto las construcciones auxiliares y aquellas que se sitúan por encima de la altura reguladora máxima como el cerramiento de terrazas y balcones, se está posibilitando la incorporación al ordenamiento urbanístico de numerosas edificaciones, que se han venido desarrollando en la situación de vacío normativo a la que anteriormente hemos hecho referencia.



Por tanto, con esta innovación se cumplen algunas de las finalidades de la actuación urbanística que se reconocen desde el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b. Regla 2ª

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

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

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

El incremento de aprovechamiento a que puede dar lugar la presente innovación, no sólo no va a superar el 10% del preexistente, sino que al estar destinado a edificaciones auxiliares del edificio principal, no va a originar aparición de nuevos usos, ni incremento de viviendas, y por consiguiente tampoco aumento del horizonte de población del Plan General, que supusiesen un incremento en la demanda de dotaciones, equipamientos o abastecimiento bien sea de agua, energía eléctrica o saneamiento y depuración.

Por consiguiente, en coherencia con lo regulado en el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no será

INFLUENCIA.

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAYO 2013. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Documento para Aprobación Inicial

Memoria Justificativa

necesario contemplar el incremento de las dotaciones, regulado en esta regla de ordenación.

c. Regla 3ª

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

d. Regla 4ª

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

e. Regla 5ª

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

f. Regla 6ª

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

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

En virtud de lo dispuesto en los apartados 1 y 2.b del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el contenido documental de la presente innovación, debe ser el adecuado para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas. En consecuencia, ya que la presente innovación no afecta a determinaciones gráficas del Planeamiento General, a las previsiones de programación y gestión, ni al estudio económico y financiero, carece de Planos de Información u Ordenación, de Programa de

INTELIGENCIA.-

aprobada

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAYO 2013, (Artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Documento para Aprobación Inicial

Memoria Justificativa

Actuación y de Estudio Económico y Financiero, pero cuenta con el resto de documentación propia de un Plan General según lo establecido en el artículo 19 de la mencionada Ley, es decir, "*Memoria (que incluye) los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por (la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía)*" ; "*Normas Urbanísticas (que contienen) las determinaciones de ordenación ... (que) podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas*" .

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

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

a. Regla 1ª

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

b. Regla 2ª

Dado que no es objeto de la presente innovación una zonificación o uso urbanístico diferente de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, ni eximir de la obligatoriedad de reservar terrenos destinados a

SOLICITUD.

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **28 MAYO 2010** (Artículo 128.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Documento para Aprobación Inicial

Memoria Justificativa

viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, según lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente modificación no está sometida al cumplimiento de esta regla.

c. Regla 3ª

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

C.2.2. LEGISLACIÓN APLICABLE CON CARÁCTER SUPLETORIO

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

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

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

El presente documento se enmarca en la definición de "modificaciones" que establece el artículo 1.1.6 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Tarifa, ya que no supone la adopción de nuevos criterios respecto de

la estructura general y orgánica del territorio municipal que obligue a la adopción de un modelo territorial distinto.

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

El presente documento no está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental, en virtud de las determinaciones establecidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, ya que en el apartado C del Art. 36 "Ámbito de aplicación" de la Sección 4ª "Evaluación Ambiental de planes y Programas" marca los instrumentos urbanísticos sujetos a evaluación ambiental y en la categoría 12.3 del Anexo I sólo marca las innovaciones para suelo no urbanizable y nunca para suelo urbano.

EMPLAZAMIENTO.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAYO 2012 (Artículo 128,1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



SOLICENCIA.- **aprobado**
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAYO 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



D. NORMAS URBANÍSTICAS

ALBUJENICIA -

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAYO 2019 (Artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Documento para Aprobación Inicial

Normas Urbanísticas

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

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, se modifican en los siguientes términos:

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

2.3.11.1 Zona de aplicación.-

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

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

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

2.3.11.4. Condiciones de uso.-

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

- Uso administrativo público: Destinado a la prestación de servicios de atención a los ciudadanos, sean éstos de índole administrativa o para el

aprobado
dictado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAYO 2013. (Artículo 178.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Documento para Aprobación Inicial

Normas Urbanísticas

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

URGENCIA.-

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAYO 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



- Uso recreativo: Incluye las dotaciones destinadas a dar cabida a las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento, tal y como cines, auditorios, salas de concierto, casinos, etc.
- Uso religioso: Incluye las dotaciones que permitan el desarrollo de actividades religiosas, independientemente de la confesión a la que se adscriban.

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

Además de los enumerados anteriormente también serán admisibles otros usos relacionados con las actividades económicas, turísticas y productivas, siempre y cuando cuenten con una Declaración de Interés General por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Tarifa. Especialmente se atenderán los usos relacionados con la principal actividad económica del municipio, el turismo y la hostelería.

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

2.3.11.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Altura máxima: 3 plantas. Ocupación máxima de parcela: 90%. Edificabilidad: 2,4 m²/m². Vuelos: En general los vuelos no sobrepasarán los 2/3 de la longitud de la fachada, en caso de sobrepasar espacio público la altura libre mínima sobre rasante será de 3,20 metros.

aprobada
Aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAYO 2015 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Documento para Aprobación Inicial

Normas Urbanísticas

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

Cuatro. Se modifica el apartado 2.3.14.1 de las vigentes Normas Urbanísticas, quedando redactado del siguiente modo:

2.3.14.1 Zona de aplicación.-

Queda definida en los planos de ordenación detallada, 1:2.000 y 1:1000. No obstante lo anterior, lo dispuesto en el apartado 2.3.14.4 relativo a las condiciones de uso y 2.3.14.5 relativo a las condiciones de aprovechamiento y volumen, serán de aplicación también a las parcelas pertenecientes al sistema local o general de espacios libres, que hayan surgido de la ordenación establecida por los distintos instrumentos de planeamiento de desarrollo previstos en el Plan General y sus innovaciones, en caso de que las contempladas en dicho instrumentos sean más restrictivas. El resto de las condiciones de aplicación a estas parcelas, serán las establecidas por el correspondiente instrumento de planeamiento.

Cinco. Se modifica el apartado 2.3.14.2 de las vigentes Normas Urbanísticas, quedando redactado del siguiente modo:

2.3.14.2 Tipología de la edificación.-

Consistirá en pequeño kiosco de música, pequeños bares y auditorios al aire libre, así como instalaciones deportivas, también al aire libre, o similares.



Seis. Se modifica el apartado 2.3.14.4 de las vigentes Normas Urbanísticas, quedando redactado del siguiente modo:

2.3.14.4 Condiciones de uso.-

Solamente se permitirán usos de esparcimientos al aire libre, juegos infantiles, culturales, deportivos al aire libre y motivos ornamentales.

Siete. Se modifica el apartado 2.3.14.5 de las vigentes Normas Urbanísticas, quedando redactado del siguiente modo:

2.3.14.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

En ningún caso el total del terreno ocupado por las instalaciones permitidas sobrepasará el 5% de la superficie total de cada zona, excepto que se trate de instalaciones que no superen la cota de rasante, en que la ocupación podrá alcanzar el 15% de la superficie total de cada zona.

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

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

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

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

DELEGACIÓN.

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAYO 2013. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Documento para Aprobación Inicial

Normas Urbanísticas

- a) El forjado de techo de última planta, y la formación de la azotea en los casos de cubiertas planas.
- b) La formación de cubiertas inclinadas con forjados estructurales, sin sobrepasar la altura total de cuatrocientos (400) centímetros sobre la altura máxima permitida.
- c) La formación de cubiertas planas no estructurales sobre empalomado con tabiques conejeros, que no alcanzará más de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura sobre la cara inferior del último forjado.
- d) Los pretilos y barandillas, bien sea en fachadas, patios interiores o separación entre parcelas, con una altura máxima de ciento treinta (130) centímetros en las dos primeras situaciones y ciento ochenta (180) centímetros en la tercera de ellas, medidos en cualquier caso a partir de la cota de solería de la azotea en su encuentro con el límite correspondiente.
- e) Los núcleos de comunicación de acceso a la azotea, con una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura máxima para las cajas de escaleras y cuatrocientos (400) centímetros para las casetas de ascensores.
- f) Las instalaciones técnicas necesarias como depósitos, torres de refrigeración, antenas, chimeneas, conductos de aireación, captadores de energía solar, etc. Tanto las torres de refrigeración como los dispositivos captadores de energía solar y sus depósitos acumuladores no podrán situarse sobre las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora, salvo si van integradas visualmente en las mismas y no superan la altura máxima permitida de la construcción sobre la que se sitúan.

ATENCION.

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAYO 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Documento para Aprobación Inicial

Normas Urbanísticas

- g) Los trasteros y otras dependencias que se vinculen a viviendas situadas en las plantas inferiores del edificio, éstas últimas además con acceso directo interior desde dichas viviendas, con una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura máxima permitida, y sin que su superficie construida supere el treinta y cinco por ciento (35%) de la máxima asignada por el planeamiento a la planta inmediatamente inferior.

Las construcciones por encima de la altura máxima establecidas en los apartados e) y g) anteriores, al tratarse de un incremento de aprovechamiento sobrevenido, tendrán la consideración a todos los efectos de exceso del aprovechamiento subjetivo. Para poder materializarlo, los propietarios de las parcelas o solares, con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, deberán monetarizar el exceso del aprovechamiento subjetivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

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

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

En las parcelas cuyo uso sea el de vivienda unifamiliar se permitirán las construcciones auxiliares en el espacio libre de parcela, con las siguientes condiciones:



- a) No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos (300) centímetros de altura.
- b) Podrán adosarse a los linderos laterales, siempre que no se genere ningún tipo de servidumbre en los predios colindantes, y deberán respetarse los retranqueos a los linderos frontales que establezcan las ordenanzas particulares de aplicación, salvo en el caso de garajes y casetas de guardas o control de acceso, en que podrán adosarse a dicho lindero, y salvo en el caso de que también se adosen a los linderos laterales.
- c) La ocupación no podrá en ningún caso superar ni el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie ocupada por la edificación, ni el veinte por ciento (20%) de la superficie libre de la misma.

Toda la edificabilidad atribuible a estas construcciones y que exceda de la máxima permitida, al tratarse de un incremento de aprovechamiento sobrevenido, tendrán la consideración a todos los efectos de exceso del aprovechamiento subjetivo. Para poder materializarlo, los propietarios de las parcelas o solares, con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, deberán monetarizar el exceso del aprovechamiento subjetivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

aprobado

RESOLUCIÓN.-

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 Mayo 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



Documento para Aprobación Inicial

Normas Urbanísticas

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

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

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

Los balcones y terrazas, que no computen a efectos de edificabilidad en aplicación de la Normativa Urbanística que les corresponda, de los edificios que cuenten con licencia de ocupación o utilización, según proceda, podrán cerrarse con elementos de carpintería, fácilmente desmontables, computándose la superficie cerrada del balcón o terraza, como exceso del aprovechamiento subjetivo, en caso de tener la edificación su edificabilidad agotada. Para poder materializar dicho exceso, los propietarios de los inmuebles afectados, con ocasión de la solicitud de licencia de obra, deberán monetarizar el exceso del aprovechamiento subjetivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tarifa, mayo de 2.013

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



Antonio Sáez Valls.