

~~Negociado de Contratación y compras del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, en días y horas de oficina.~~

~~5º.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS: 15 días a partir del siguiente a la publicación de este anuncio en el B.O.P., salvo que coincida con sábado o festivo, que pasa al siguiente día hábil. Durante los 8 primeros días se podrán presentar alegaciones al Pliego. Las ofertas se presentarán EN MANO en el Negociado de Contratación hasta las 13 horas del último día del plazo, no admitiéndose otra forma de presentación.~~

~~6º.- APERTURA DE OFERTAS.- Al primer día hábil siguiente a la fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas (salvo sábados y festivos).~~

~~Cádiz a 24 de abril de 2002. EL SECRETARIO GENERAL. Fdo.: Antonio Ortiz Espinosa. Vº Bº EL TENIENTE ALCALDE. Fdo.: José Blas Fernández Sánchez. EL JEFE DE SERVICIO. Félix Merchán Palacios. N° 4.971~~

CADIZ ANUNCIO

~~La Exema. Comisión de Gobierno, en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2002, aprobó el pliego de Condiciones cuyo detalle es el siguiente:~~

~~1º.- OBJETO: Pliego de condiciones jurídico administrativas que habrá de regir en el concurso para la adjudicación del SERVICIO DE PODA DE PALMERAS, TEMPORADA 2002.~~

~~2º.- TIPO.- 41.520 euros.~~

~~3º.- FIANZAS: provisional: 2% tipo de licitación. definitiva: 4% tipo de adjudicación.~~

~~4º.- INFORMACIÓN: los interesados podrán recabar información en el Negociado de Contratación y compras del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, en días y horas de oficina.~~

~~5º.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS: 15 días a partir del siguiente a la publicación de este anuncio en el B.O.P., salvo que coincida con sábado o festivo, que pasa al siguiente día hábil. Durante los 8 primeros días se podrán presentar alegaciones al Pliego. Las ofertas se presentarán EN MANO en el Negociado de Contratación hasta las 13 horas del último día del plazo, no admitiéndose otra forma de presentación.~~

~~6º.- APERTURA DE OFERTAS.- Al primer día hábil siguiente a la fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas (salvo sábados y festivos).~~

~~Cádiz a 23 de abril de 2002. EL SECRETARIO GENERAL. Fdo.: Antonio Ortiz Espinosa. Vº Bº EL TENIENTE ALCALDE. Fdo.: José Blas Fernández Sánchez. EL JEFE DE SERVICIO. Félix Merchán Palacios. N° 4.972~~

CADIZ ANUNCIO

~~La Exema. Comisión de Gobierno, en sesión celebrada el día 12 de abril de 2002, adoptó el acuerdo de aprobar el Pliego de Condiciones cuyo extracto es el siguiente:~~

~~1º.- OBJETO: PLIEGO DE CONDICIONES QUE RIGE EL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN DE UN DERECHO DE PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO BAJO EL SOLAR QUE ACTUALMENTE OCUPA EL REAL CLUB DE TENIS.~~

~~2º.- TIPO DE LICITACIÓN: 601 EUROS POR PLAZA (MÍNIMO)~~

~~3º.- FIANZAS: provisional: 30.000 euros. Definitiva: 60.000 euros.~~

~~4º.- Los interesados podrán recabar información sobre el Pliego en el Negociado de Contratación del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz en días y horas de oficina.~~

~~5º.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS: el plazo de presentación de ofertas será de 15 días naturales a contar a partir del siguiente al de publicación de este anuncio. Las ofertas deberán entregarse EN MANO en EL NEGOCIADO DE CONTRATACIÓN Y COMPRAS ANTES DE LAS 13.00 HORAS del último día del plazo señalado, no admitiéndose otra forma ni lugar de presentación de ofertas.~~

~~Cádiz, a 17 de abril de 2002. EL SECRETARIO GENERAL. Fdo.: Antonio Ortiz Espinosa. Vº Bº EL TENIENTE ALCALDE. Fdo.: José Blas Fernández Sánchez. EL JEFE DE SERVICIO. Félix Merchán Palacios. N° 4.973~~

CADIZ

~~RESOLUCION DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CADIZ POR EL QUE SE PUBLI-
CAN LAS ADJUDICACIONES DE OBRAS EFECTUADAS DURANTE EL PERIODO ENERO-
MARZO (1er TRIMESTR) DEL EJERCICIO 2002, POR UN IMPORTE SUPERIOR A 60.101,21
EUROS (10.000.000,- PTAS.)~~

~~PROCEDIMIENTO: ABIERTO. SISTEMA: CONCURSO.~~

~~DENOMINACION DE LA OBRA: ADJUDICATARIO: IMPORTE (EUROS)~~

~~1:URBANIZACION DE LA NUEVA AVENIDA JUAN CARLOS I, FCC CONSTRUCCION, S.A.;
12.170.717,63~~

~~2: REPARACION DE FACHADAS Y PARAMENTOS INTERIORES DEL MODULO DENOMINA-
DO "CUERPO DE GUARDIA" DEL BALUARTE DE LA CANDELARIA - BRISOL, S.A.;
63.813,24~~

~~3: MEJORA DEL ACCESO A CADIZ DESDE EL PUENTE JOSE LEON DE CARRANZA IMES, S.A.;
108.713,84~~

~~4: PEQUEÑAS REPARACIONES PARA VIAS Y OBRAS DURANTE EL EJERCICIO 2002; CNES.
LUIS VELAZQUEZ; 90.151,82~~

~~Cádiz, 22 de abril de 2002. EL SECRETARIO GENERAL. Fdo.: Antonio Ortiz Espinosa. N° 4.974~~

TARIFA EDICTO

Una vez aprobado definitivamente el TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAP-

TACION Y REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TARIFA, 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, procede, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en su actual redacción, aprobada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, publicar completamente el texto del articulado de las normas de este plan urbanístico, que son las que seguidamente se expresan:

TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACION Y REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TARIFA.

DOCUMENTO Nº 3.- NORMAS URBANISTICAS.-

TITULO PRIMERO.- NORMAS DE CARACTER GENERAL.-

1.1 CAPITULO PRIMERO.- NORMAS GENERALES.-

1.1.1 Naturaleza jurídica. Contenido y alcance del Plan.

1.1.2 Ambito territorial de aplicación.

1.1.3 Vigencia.

1.1.4 Revisión.

1.1.5 Revisión del Programa.

1.1.6 Modificaciones.

1.1.7 Obligatoriedad.

1.1.8 Interpretación de los documentos.

1.1.9 Competencias.

1.2 CAPITULO SEGUNDO REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.-

1.2.1 Tipos y categorías del suelo.

1.2.2 Estructura general y orgánica del territorio.

1.2.2.1 Definición.

1.2.2.2 Zonas y usos globales.

1.2.2.2.1 Zona Residencial.

1.2.2.2.2 Zona Industrial.

1.2.2.2.3 Zona Turística.

1.2.2.2.4 Zona Turístico-Residencial.

1.2.2.2.5 Zona Arqueológica.

1.2.2.2.6 Zona de Actividades Propias del Sector Primario.

1.2.3 Regulación de los Sistemas Generales.

1.2.3.1 Definición y clasificación.

1.2.3.2 Ejecución de los Sistemas Generales.

1.2.3.3 Sistema General de Comunicaciones.

1.2.3.3.1 Sistema Ferroviario.

1.2.3.3.2 Sistema Viario.

1.2.3.3.3 Sistema Portuario.

1.2.3.4 Sistema General de Espacios Libres.

1.2.3.5 Sistema General de Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones y obras especiales.

1.2.3.6 Sistema General de Equipamientos Comunitarios.

1.3 CAPITULO TERCERO-NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO Y URBANIZACION. -

1.3.1 Disposiciones de carácter general.

1.3.2 Ejecución del Planeamiento.

1.3.2.1 Iniciativa.

1.3.2.2 Competencia Municipal.

1.3.2.3 Ejecución.

1.3.2.4 Polígonos.

1.3.2.5 Unidades de Actuación.

1.3.2.6 Operaciones aisladas.

1.3.2.7 Sistema de actuación.

1.3.2.7.1 Sistema de actuación en suelo urbano.

1.3.2.7.2 Concesiones para equipamientos.

1.3.2.7.3 Ejecución de Sistemas Generales y locales.

1.3.2.7.4 Actuación en Suelo Urbanizable Programado.

1.3.2.8 Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios.

1.3.2.8.1 Cesiones.

1.3.2.8.2 Forma y momento de efectuar las cesiones.

1.3.2.8.3 Edificación.

1.3.3 Los Planes Parciales.

1.3.3.1 Formulación.

1.3.3.2 Competencia.

1.3.3.3 Directrices de obligado cumplimiento.

1.3.3.4 Contenido y determinaciones.

1.3.3.5 Documentación.

1.3.3.5.1 Información urbanística.

1.3.3.5.2 Ordenación.

1.3.3.5.3 Ordenanzas.

1.3.3.5.4 Plan de Etapas.

1.3.3.5.5 Estudio Económico-Financiero.

1.3.4 Planes Especiales de Reforma Interior.

1.3.4.1 Formulación.

1.3.4.2 Descongestión y dotación de equipamientos.

1.3.4.3 Ambito territorial de los Planes de Reforma Interior

1.3.4.4 Competencias.

1.3.5 Estudio de Detalle.

1.3.5.1 Acomodación al Plan.

1.3.5.2 Contenido.

1.3.5.3 Documentación.

1.3.6 Planes de iniciativa privada.

1.3.6.1 Promoción Privada.

1.3.6.2 Contenido de los Planes Parciales de iniciativa privada.

1.3.6.3 Obligaciones y compromisos.

1.3.6.4 Contenido.

- 1.3.7 Proyectos de urbanización.
 - 1.3.7.1 Concepto.
 - 1.3.7.2 Contenido.
 - 1.3.7.3 Condiciones y garantías.
 - 1.3.7.4 Abastecimiento de agua.
 - 1.3.7.5 Evacuación de Residuales y Pluviales.
 - 1.3.7.6 Suministro de energía eléctrica.
 - 1.3.7.7 Alumbrado.
 - 1.3.7.8 Pavimentación.
 - 1.3.7.9 Plantaciones.
 - 1.3.7.10 Recogida de basuras.
 - 1.3.7.11 Documentación.
 - 1.3.7.12 Condiciones de vertido y niveles sonoros.
 - 1.3.7.12.1 Vertido de aguas residuales.
 - 1.3.7.12.2 Niveles sonoros.
- 1.3.8 Parcelaciones y reparcelaciones.
- 1.4 CAPITULO CUARTO DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS.-
 - 1.4.1 Disposiciones de carácter general.
 - 1.4.1.1 Actos sujetos a licencia municipal.
 - 1.4.1.2 Sujeción de las licencias a normativa.
 - 1.4.1.3 Competencia municipal.
 - 1.4.1.4 Silencio Administrativo.
 - 1.4.1.5 Caducidad.
 - 1.4.1.6 Parcelaciones ilegales.
 - 1.4.1.7 Procedimiento.
 - 1.4.1.8 Requisitos de la solicitud de licencia.
 - 1.4.1.9 Licencia de parcelación.
 - 1.4.1.10 Licencia de urbanización.
 - 1.4.1.11 Licencia de Movimiento de tierras.
 - 1.4.1.12 Licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma.
 - 1.4.1.13 Licencia de derribo.
 - 1.4.1.14 Licencia de obras menores.
 - 1.4.1.15 Licencia de obras para locales destinados a desarrollar una actividad.
 - 1.4.1.16 Licencia de apertura de establecimientos.
 - 1.4.1.17 Otros tipos de licencias.
 - 1.4.1.18 Certificados.
 - 1.4.1.19 Vallas en obras.
 - 1.4.1.20 Daños en vía pública.
 - 1.4.1.21 Desagüe obligatorio.
 - 1.4.1.22 Responsabilidad técnica.
- 1.5 CAPITULO QUINTO DE LA DISCIPLINA URBANISTICA.-
 - 1.5.1 Vigilancia del Plan.
 - 1.5.2 Medidas defensivas.
 - 1.5.3 Infracciones.
 - 1.5.4 Sanciones.
- 1.6 CAPITULO SEXTO DEFINICIONES TERMINOLOGICAS.-
 - 1.6.1 Alineaciones actuales.
 - 1.6.2 Alineaciones oficiales de parcelas.
 - 1.6.3 Altura de la edificación.
 - 1.6.4 Altura de pisos.
 - 1.6.5 Altura libre de pisos.
 - 1.6.6 Densidad residencial.
 - 1.6.7 Edificabilidad.
 - 1.6.8 Edificio exento.
 - 1.6.9 Edificio de uso exclusivo.
 - 1.6.10 Espacios libres privados.
 - 1.6.11 Espacio libre de manzanas.
 - 1.6.12 Finca fuera de ordenación.
 - 1.6.13 Línea de edificación.
 - 1.6.14 Manzana edificable.
 - 1.6.15 Patio de manzana.
 - 1.6.16 Patio interior de parcela.
 - 1.6.17 Parcela edificable.
 - 1.6.18 Pieza habitable.
 - 1.6.19 Polígono.
 - 1.6.20 Portal.
 - 1.6.21 Retranqueo.
 - 1.6.22 Rasantes actuales.
 - 1.6.23 Rasantes oficiales.
 - 1.6.24 Sector.
 - 1.6.25 Sistemas generales.
 - 1.6.26 Sistemas complementarios interiores.
 - 1.6.27 Solar.
 - 1.6.28 Superficie ocupada.
 - 1.6.29 Superficie máxima de ocupación.
 - 1.6.30 Superficie total edificable.
 - 1.6.31 Sótanos y semisótanos.
 - 1.6.32 Unidad de actuación.
 - 1.6.33 Usos globales.
 - 1.6.34 Usos permitidos.
 - 1.6.35 Usos pormenorizados.
 - 1.6.36 Usos prohibidos.
- 1.6.37 Usos compatibles.
- 1.6.38 Volúmen total edificable.
- 1.6.39 Zona.
- 1.6.40 Masas arbóreas.
- 2.- TITULO SEGUNDO NORMAS EN SUELO URBANO.-
 - 2.1 CAPITULO PRIMERO NORMAS GENERALES EN SUELO URBANO.-
 - 2.1.1 Definición.
 - 2.1.2 Planeamiento y urbanización.
 - 2.1.3 De las licencias en suelo urbano.
 - 2.2 CAPITULO SEGUNDO ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION.-
 - 2.2.1 Condiciones generales de uso.
 - 2.2.1.1 Disposiciones comunes.
 - 2.2.1.2 Ambito de aplicación.
 - 2.2.1.3 Usos de vivienda.
 - 2.2.1.3.1 Definición.
 - 2.2.1.4 Uso hotelero.
 - 2.2.1.5 Residencia móvil.
 - 2.2.1.5.1 Definición.
 - 2.2.1.6 Comercial y almacenes.
 - 2.2.1.6.1 Definición.
 - 2.2.1.7 Oficinas.
 - 2.2.1.7.1 Definición.
 - 2.2.1.8 Uso sanitario.
 - 2.2.1.8.1 Definición.
 - 2.2.1.9 Uso asistencial.
 - 2.2.1.9.1 Definición.
 - 2.2.1.9.2 Definición.
 - 2.2.1.10 Espectáculos y recreativos.
 - 2.2.1.10.1 Definición.
 - 2.2.1.11 Deportivo.
 - 2.2.1.11.1 Definición.
 - 2.2.1.12 Socio-cultural.
 - 2.2.1.12.1 Definición.
 - 2.2.1.13 Educativa.
 - 2.2.1.13.1 Definición.
 - 2.2.1.14 Religioso.
 - 2.2.1.14.1 Definición.
 - 2.2.1.15 Artesanía y talleres.
 - 2.2.1.15.1 Definición.
 - 2.2.1.16 Industrial.
 - 2.2.1.16.1 Definición.
 - 2.2.1.17 Uso de garaje, aparcamiento y servicios de automóvil.
 - 2.2.1.17.1 Definición.
 - 2.2.2 Condiciones de volúmen.
 - 2.2.2.1 Condiciones de las alturas.
 - 2.2.3 Condiciones higiénicas-sanitarias y de seguridad.
 - 2.2.3.1 Condiciones generales.
 - 2.2.3.2 Portales.
 - 2.2.3.3 Escaleras.
 - 2.2.3.4 Protecciones.
 - 2.2.3.5 Aislamientos.
 - 2.2.3.6 Red de desagüe.
 - 2.2.3.7 Agua.
 - 2.2.3.8 Energía eléctrica.
 - 2.2.3.9 Aparatos elevadores.
 - 2.2.3.10 Cuartos de basuras.
 - 2.2.3.11 Servicio de cartería.
 - 2.2.3.12 Señalización de fincas.
 - 2.2.4 Condiciones estéticas.
 - 2.2.4.1 Generales.
 - 2.2.4.2 Normas de conservación de valores arqueológicos e históricos-artísticos.
 - 2.2.4.3 Cerramientos.
 - 2.2.4.4 Medianerías vistas y fachadas secundarias.
 - 2.2.4.5 Muestras y banderines.
 - 2.2.5 Condiciones generales de ejecución y conservación.
 - 2.2.5.1 Servidumbres urbanas.
 - 2.2.5.2 Condiciones de las instalaciones.
 - 2.2.5.3 Conservación de servicios y espacios libres.
 - 2.2.5.4 Obras en edificios fuera de Ordenación.
 - 2.2.5.5 Obras de reforma.
 - 2.2.5.6 Obras de conservación de edificios.
 - 2.2.5.7 Derribos.
 - 2.2.5.8 Apeos.
 - 2.2.5.9 Vallado de obras.
 - 2.2.5.10 Construcciones provisionales.
 - 2.2.5.11 Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra.
 - 2.3 CAPITULO TERCERO ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.-
 - 2.3.1 Ordenanzas vivienda plurifamiliar o colectiva.
 - 2.3.1.1 Zona de aplicación.
 - 2.3.1.2 Tipología de la edificación.
 - 2.3.1.3 Forma de actuación.
 - 2.3.1.4 Condiciones de uso.
 - 2.3.1.5 Condiciones de aprovechamiento y volúmen.
 - 2.3.2 Ordenanza vivienda unifamiliar cerrada.
 - 2.3.2.1 Zona de aplicación.
 - 2.3.2.2 Tipología.
 - 2.3.2.3 Forma de actuación.
 - 2.3.2.4 Parcela mínima edificable.
 - 2.3.2.5 Condiciones de uso.
 - 2.3.2.6 Condiciones de aprovechamiento y volúmen.
 - 2.3.3 Ordenanza de viviendas adosadas.
 - 2.3.3.1 Zona de aplicación.
 - 2.3.3.2 Tipología.
 - 2.3.3.3 Formas de actuación.
 - 2.3.3.4 Parcela mínima edificable.
 - 2.3.3.5 Condiciones de uso.
 - 2.3.3.6 Condiciones de aprovechamiento y volúmen.
 - 2.3.4 Ordenanza en Conjunto Histórico-Artístico.
 - 2.3.4.1 Zona de aplicación.
 - 2.3.4.2 Tipología de la edificación.
 - 2.3.4.3 Forma de actuación.
 - 2.3.4.4 Documentación para la presentación de proyectos.
 - 2.3.4.5 Parcela mínima edificable.
 - 2.3.4.6 Condiciones de uso.
 - 2.3.4.7 Condiciones de aprovechamiento y volúmen.
 - 2.3.5 Ordenanza vivienda rural.
 - 2.3.5.1 Ordenanza de aplicación.
 - 2.3.5.2 Tipología de la edificación.
 - 2.3.5.3 Forma de actuación.
 - 2.3.5.4 Condiciones de uso.
 - 2.3.5.5 Condiciones de aprovechamiento y volúmen.
 - 2.3.6 Ordenanza de Unidad integrada preexistente.
 - 2.3.6.1 Zona de aplicación.
 - 2.3.6.2 Tipología de la edificación.
 - 2.3.6.3 Forma de actuación.
 - 2.3.6.4 Condiciones de uso, aprovechamiento y volúmen.
 - 2.3.7 Ordenanza vivienda actividades.
 - 2.3.7.1 Zona de aplicación.
 - 2.3.7.2 Tipología de la edificación, forma de actuación y condiciones de aprovechamiento y volumen.
 - 2.3.7.3 Condiciones de uso.
 - 2.3.8 Ordenanza actividades.
 - 2.3.8.1 Zona de aplicación.
 - 2.3.8.2 Tipología de la edificación.
 - 2.3.8.3 Forma de actuación.
 - 2.3.8.4 Condiciones de uso.
 - 2.3.8.5 Condiciones de aprovechamiento y volúmen.
 - 2.3.9 Ordenanza pequeña industria y talleres.
 - 2.3.9.1 Zona de aplicación.
 - 2.3.9.2 Tipología de la edificación.
 - 2.3.9.3 Forma de actuación.
 - 2.3.9.4 Condiciones de uso.
 - 2.3.9.5 Condiciones de aprovechamiento y volúmen.
 - 2.3.10 Ordenanza Industria General.
 - 2.3.10.1 Zona de aplicación.
 - 2.3.10.2 Tipología de la edificación.
 - 2.3.10.3 Forma de actuación.
 - 2.3.10.4 Condiciones de uso.
 - 2.3.10.5 Condiciones de aprovechamiento y volúmen.
 - 2.3.11 Ordenación de parcela de equipamiento comunitario.
 - 2.3.11.1 Zona de aplicación.
 - 2.3.11.2 Tipología de la edificación.
 - 2.3.11.3 Formas de actuación.
 - 2.3.11.4 Condiciones de uso.
 - 2.3.11.5 Condiciones de aprovechamiento y volúmen.
 - 2.3.12 Ordenanza de equipamiento docente o escolar.
 - 2.3.12.1 Zonas de aplicación.
 - 2.3.12.2 Tipología de la edificación.
 - 2.3.12.3 Forma de actuación.
 - 2.3.12.4 Condiciones de uso.
 - 2.3.12.5 Condiciones de aprovechamiento y volúmen.
 - 2.3.13 Ordenanza de Equipamiento deportivo.
 - 2.3.13.1 Zona de aplicación.
 - 2.3.13.2 Tipología de la edificación.
 - 2.3.13.3 Forma de actuación.
 - 2.3.13.4 Condiciones de uso.
 - 2.3.13.5 Condiciones de aprovechamiento y volúmen.
 - 2.3.14 Ordenanza de los Espacios libres (zonas verdes y jardines).
 - 2.3.14.1 Zona de aplicación.
 - 2.3.14.2 Tipología de la edificación.
 - 2.3.14.3 Forma de actuación.
 - 2.3.14.4 Condiciones de uso.
 - 2.3.14.5 Condiciones de aprovechamiento y volúmen.
 - 2.3.15 Ordenanza de Instalaciones Especiales.
 - 2.3.15.1 Zona de aplicación.

2.3.15.2 Tipología de la edificación.
 2.3.15.3 Forma de actuación.
 2.3.15.4 Condiciones de uso.
 2.3.15.5 Condiciones de aprovechamiento y volúmen.
 2.3.16 Ordenanza Viario y aparcamiento.
 2.3.16.1 Zonas de aplicación.
 2.3.16.2 Tipología de la edificación.
 2.3.16.3 Formas de actuación.
 2.3.16.4 Condiciones de uso.
 2.3.16.5 Condiciones de aprovechamiento y volúmen.
 2.3.16.6 Condiciones estéticas.
 2.3.17 Ordenanza de zona portuaria.
 2.3.17.1 Zona de aplicación.
 2.3.17.2 Tipología de la edificación.
 2.3.17.3 Forma de actuación.
 2.3.17.4 Condiciones de uso.
 2.3.17.5 Condiciones de aprovechamiento y volúmen.
 2.4 CAPITULO CUARTO NORMAS DE CONSERVACION.-
 2.4.1 Normas de conservación.
 2.4.1.1 Zona de aplicación.
 2.4.1.2 Forma de actuación.
 2.4.1.3 Usos.
 2.4.1.4 Subvenciones y exenciones
 2.4.2 Normas de rehabilitación.
 2.4.2.1 Zona de aplicación.
 2.4.2.2 Forma de actuación.
 2.4.2.3 Viabilidad.
 2.4.2.4 Edificabilidad.
 2.4.2.5 Usos.
 2.4.2.6 Obras.
 2.4.2.7 Subvenciones y exenciones.
 2.4.3 Normas de armonización.
 2.4.3.1 Zona de aplicación.
 2.4.3.2 Forma de actuación.
 2.4.3.3 Obras.
 2.5 CAPITULO QUINTO NORMAS PARTICULARES DE PLANEAMIENTO ESPECIAL Y DE REFORMA INTERIOR.-
 2.5.1 Plan Especial de Protección del Casco antiguo (Huerto de las Tatas y Muralla).
 2.5.2 Plan Especial de Protección y Ordenación de la Ensenada de Valdevaqueros.
 2.5.3 Plan Especial de Adecuación del Parque Recreativo de Los Lances.
 2.5.4 Plan Especial de mejora del medio rural 'La Herrumbrosa'.
 2.5.5 Plan Especial de Mejora del Medio Rural 'Vico'.
 2.5.6 Plan Especial de Protección y mejora del Medio Urbano de El Lentiscal.
 2.6 CAPITULO SEXTO NORMAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE ACTUACION.-
 2.6.1 Unidades de Actuación Tarifa: U.A.1, U.A.2, U.A.3, U.A. 4, U.A. 5, U.A.6, U.A.7, U.A.8, U.A.9, U.A.10, U.A.11, U.A.12, U.A.13, U.A.14 U.A.15.
 2.6.2 Unidades de Actuación Facinas: U.A.1, U.A.2, U.A.3.
 2.6.3 Unidades de Actuación Tahivilla: U.A.1, U.A.2, U.A.3, U.A.4.
 2.6.4 Unidades de Actuación Atlanterra: U.A.1, U.A.2, U.A.3, U.A.4, U.A.5, U.A.6, U.A.7.
 2.7 CAPITULO SEPTIMO EDIFICACION SUJETA A

PLANEAMIENTO ANTERIOR.-
 2.7.1 Zona de aplicación
 2.7.2 Resumen ordenanzas El Cuartón
 2.7.3 Resumen ordenanzas Cabo de Plata.
 2.7.3 Resumen de Ordenanzas. Plan de Ordenación Cabo de Plata.
 2.7.3.1 Relación de superficies e índice de edificabilidad de parcelas vendidas bajo la vigencia del Plan de 1.966.
 2.7.3.2 Relación de superficies e índice de edificabilidad de parcelas vendidas bajo la vigencia del Plan de 1.971.
 2.7.3.3 Parcelas no edificables.
 2.7.3.4 Parcelas residencial intensiva.
 2.7.3.5 Parcelas residencial extensiva.
 2.7.3.6 Condiciones generales de la edificación de uso residencial.
 3.- TITULO TERCERO.- NORMAS EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.
 3.1 CAPITULO PRIMERO NORMAS GENERALES.-
 3.1.1 Definición.
 3.1.2 Planeamiento y urbanización.
 3.1.3 De las licencias en suelo urbanizable programado.
 3.2 CAPITULO II.- CONDICIONES DE USO E INTENSIDADES GLOBALES.-
 3.2.1 Residencial.
 3.2.1.1 Definición.
 3.2.1.2 Tipología.
 3.2.1.3 Condiciones de uso.
 3.2.1.4 Condiciones de edificación.
 3.2.2 Industrial.
 3.2.2.1 Definición.
 3.2.2.2 Tipología.
 3.2.2.3 Condiciones de uso.
 3.2.2.4 Condiciones de edificación.
 3.2.3 Turístico.
 3.2.3.1 Definición.
 3.2.3.2 Tipología.
 3.2.3.3 Condiciones de uso.
 3.2.3.4 Condiciones de edificación.
 3.2.4 Turístico-Residencial.
 3.2.4.1 Definición.
 3.2.4.2 Tipología.
 3.2.4.3 Condiciones de uso.
 3.2.4.4 Condiciones de edificación.
 3.3 CAPITULO TERCERO CONDICIONES PARTICULARES DE CADA SECTOR.-
 3.3.1 Sectores 1er. Cuatrienio Tarifa, Sector S.1 'La Vega', Sector S.2 'La Marina'.
 3.3.2 Sectores 1er. Cuatrienio Litoral, Sector SL1 'Valdevaqueros', Sector S.L.3 'Los Lances'.
 3.3.3 Sectores 1er. Cuatrienio Atlanterra. Sector SA1 'Cabo de Plata', Sector SA2 'Quebrantamichos'.
 3.3.4 Sectores 1er. Cuatrienio El Cuartón, Sector SC1 'Guadalmesí'.
 3.3.5 Sectores 2º. Cuatrienio Tarifa, Sector S.3 'Albacerrado', Sector S4 "El Olivar".
 3.3.6 Sectores 2º. Cuatrienio Litoral, Sector SL2 Torre de la Peña.
 3.3.7 Sectores 2º. Cuatrienio Atlanterra, Sector SA2 'Cabo de Plata'.
 3.3.8 Sectores 2º. Cuatrienio El Cuartón. Sector SC2 'El Cuartón'.
 4.- TITULO CUARTO NORMAS EN SUELO

URBANIZABLE NO PROGRAMADO.-
 4.1 CAPITULO PRIMERO NORMAS GENERALES.-
 4.1.1 Definición.
 4.1.2 Planeamiento y urbanización.
 4.1.3 De las licencias en suelo urbanizable no programado.
 4.2 CAPITULO SEGUNDO CONDICIONES COMUNES.-
 4.2.1 Delimitación.
 4.2.2 Objetivos.
 4.2.3 Usos excluyentes, alternativos, compatibles e incompatibles.
 4.2.4 Ordenación propuesta.
 4.2.5 Condiciones de aprovechamiento.
 4.2.6 Limitaciones.
 4.2.7 Formulación y ejecución del P.A.U.
 4.2.8 Compromisos y garantías.
 4.2.9 Determinaciones de los P.A.U.S.
 4.2.10 Documentación.
 4.2.11 Desarrollo.
 4.2.12 Ejecución
 4.2.13 Incumplimiento
 4.2.14 Magnitudes mínimas.
 5.- TITULO QUINTO NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-
 5.1 CAPITULO PRIMERO NORMAS GENERALES.-
 5.1.1 Definición.
 5.1.2 Ambito de aplicación.
 5.1.3 Categorías y delimitación.
 5.1.4 Objeto.
 5.1.5 Planeamiento y urbanización.
 5.1.6 Parcelaciones urbanísticas.
 5.1.7 Normas de trámite.
 5.1.8 Normas de saneamiento.
 5.1.0 Normas ambientales.
 5.2 CAPITULO SEGUNDO NORMAS DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (S.N.U.P.).-
 5.2.1 Condiciones de uso.
 5.2.2 Condiciones de edificación.
 5.2.3 Parque Natural Comarcal.
 5.2.4 Protección Arqueológica.
 5.2.5 Protección Ornitológica.
 5.3 CAPITULO TERCERO, NORMAS DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN (S.N.U.C.).-
 5.3.1 Condiciones de uso.
 5.3.2 Condiciones de edificación.
 5.3.3 Régimen específico de la construcción de viviendas.
 5.4 CAPITULO CUARTO, CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION.-
 5.4.1 Concepto de núcleo de población.
 5.4.2 Parcelación urbanística.
 5.4.3 Condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.
 5.5 CAPITULO QUINTO, NORMAS EN NUCLEOS RURALES DE POBLACION.-
 5.5.1 Definición.
 5.5.2 Ambito.
 5.5.3 Edificación.

1.- TITULO PRIMERO NORMAS DE CARACTER GENERAL.

1.1 CAPITULO PRIMERO NORMAS GENERALES.

1.1 NORMAS GENERALES.-

1.1.1 Naturaleza jurídica, Contenido y alcance del Plan.-

El presente Plan General Municipal de Ordenación constituye el nuevo instrumento de ordenación integral del territorio municipal de Tarifa, y como tal, regula y define el régimen jurídico urbanístico del suelo y la edificación.

El Plan General a tenor de lo dispuesto por los artículos 12.3 de la Ley del Suelo y 37 del Reglamento de Planeamiento, está integrado por los siguientes documentos gráficos y escritos.

- 1.- Memoria de Información.
- 2.- Planos de Información.
- 3.- Estudios Complementarios.
- 4.- Memoria de Ordenación.
- 5.- Planos de Ordenación.
- 6.- Normas Urbanísticas.
- 7.- Programa de Actuación.
- 8.- Estudio Económico-Financiero.

1.1.2 Ambito territorial de aplicación.-

El ámbito de aplicación del presente Plan lo constituye la totalidad del término municipal de Tarifa.

1.1.3 Vigencia.-

El presente Plan General, entrará en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, de su aprobación definitiva, y tendrá vigencia indefinida de acuerdo con

lo establecido en el artículo 45 de la Ley del Suelo y artículo 154 del Reglamento de Planeamiento sin perjuicio de las posibles alteraciones de su contenido, legalmente tramitadas y aprobadas, mediante su revisión o modificación y conforme a las determinaciones que se exponen a continuación.

1.1.4 Revisión.-

Se establece como plazo mínimo para la revisión del Plan el de doce años, sin perjuicio de su revisión anticipada cuando concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el apartado siguiente o cuando, aún sin estas circunstancias, procediera su revisión con sujeción a lo dispuesto en el artículo 47-2 de la Ley del Suelo.

Procederá la revisión del Plan cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a).- El cumplimiento del plazo anteriormente señalado.
- b).- Mayores exigencias de espacios públicos o equipamiento general derivados de la propia evolución social o de cualquier disposición legal o Reglamento que obligue a ello.
- c).- Desequilibrio en las hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, empleo, renta, motorización, vivienda, servicios, etc. Se entenderá que existe este desequilibrio cuando las magnitudes de población superen en un 10% la hipótesis del cuadro de la página nº 37.
- d).- Cuando el Plan resulte afectado por un Plan Director Territorial de Coordinación en cuyo caso procederá la revisión en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de éste último.
- e).- Cuando cualquier otra circunstancia exigiera la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, ó por el propio agotamiento

de la capacidad del Plan.

1.1.5 Revisión del programa.-

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, el Programa de Actuación del Plan se revisará cada cuatro años.

Dicha revisión se aprobará por la Corporación Municipal, previa información pública por plazo de un mes, salvo que supusiera modificación de la clasificación del suelo urbanizable programado, en cuyo caso deberá completarse con las determinaciones y documentos exigidos para este tipo y categoría del suelo y sujetarse a las mismas disposiciones enunciadas por la Ley y por el Reglamento de Planeamiento para las modificaciones de los Planes.

En todo caso dichas modificaciones no podrán suponer incremento del suelo urbanizable programado, salvo que se hubieran cumplido las previsiones del Programa de Actuación para ese cuatrienio en sus dos terceras partes; igualmente, no podrá invadirse en estos casos el suelo clasificado como no urbanizable, salvo que se hubiese agotado el suelo urbanizable no programado a través de la correspondiente formulación y ejecución de PAUS y siempre que no fuera objeto de especial protección.

1.1.6 Modificaciones del Plan.-

Las demás alteraciones del Plan que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que obligue a la adopción de un modelo territorial distinto, se considerarán modificaciones del Plan, aún cuando la alteración suponga o lleve aparejados cambios aislados de clasificación o calificación del suelo, las cuales habrán de someterse a lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley del Suelo y artículo 50 del mismo Texto Legal, si afectara la modificación en este último caso, a las zonas verdes o espacios libres previstos por el Plan, y se llevarán a efecto con arreglo a las siguientes determinaciones:

a).- La modificación del Plan deberá contener el grado de precisión del propio Plan General y habrá de venir acompañado de los correspondientes estudios de carácter macro-urbanístico que justifique la incidencia de la alteración propuesta en las previsiones del Plan, así como su viabilidad sin tener necesidad de llegar a proceder a una revisión del mismo en función de los criterios establecidos en los artículos precedentes.

b).- Cuando la modificación afecte al aprovechamiento medio de uno o varios sectores del suelo urbanizable programado, será necesario volver a fijar sus respectivos aprovechamientos, así como el de la totalidad del suelo urbanizable programado o cuyo desarrollo deba efectuarse dentro del mismo cuatrienio, excluyendo los Planes Parciales aprobados, los cuales seguirán manteniendo el aprovechamiento medio resultante de las determinaciones del Plan General.

1.1.7 Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la propia Administración, quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del presente Plan y en concreto, a lo establecido por sus Normas, de forma que cualquier actuación o intervención sobre el territorio, sea de carácter público o privado, provisional o definitivo, deberá acomodarse a las mismas, de acuerdo con lo establecido por los artículos 57 y 58 de la vigente Ley del Suelo. Previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán autorizarse sobre los terrenos usos, u obras justificadas de carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución de los Planes, las cuales habrán de demolerse cuando el Ayuntamiento así lo acordare sin derecho a indemnización, inscribiéndose la autorización aceptada por el propietario bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

La obligatoriedad del Plan comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho o interés legítimo existente sobre el suelo, dentro de las limitaciones expresamente establecidas por el artículo 58 de la vigente Ley del Suelo.

1.1.8 Interpretación de los documentos.-

Las prescripciones de estas Normas y del propio Plan se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico-urbanístico, en atención a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos marcados por el Plan. En caso de duda o imprecisión de los documentos se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios. En todo caso, las previsiones contenidas en estas Normas, en regulación de cada una de las clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de los Planes, sin que quepa deducir de ningún otro documento del Plan General argumento alguno en contra de la clasificación reflejada en los planos del mismo.

En caso de discordancia entre planos de un mismo tipo correspondiente a diferentes escalas, la escala mayor dominará sobre la menor: la escala 1:1.000 sobre la 1:2.000, esta sobre la 1:5.000 y así sucesivamente. Asimismo, los planos de ordenación prevalecerán sobre los de información.

1.1.9 Competencias.

El desarrollo del presente Plan General a través de los instrumentos jurídico-urbanístico aplicables según la clase de suelo y el objetivo perseguido, corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus propias competencias. Corresponderá a los distintos Departamentos Ministeriales el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, dentro del ámbito de sus específicos atribuciones.

Todo ello, sin perjuicio de la posible participación de los particulares en las tareas de formulación del planeamiento, para lo cual el Ayuntamiento y demás Organismos públicos facilitarán a las Corporaciones y Asociaciones su posible participación, en las formas y con los efectos previstos en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, durante la elaboración, tramitación y ejecución del planeamiento.

También podrán los particulares promover Planes de Ordenación para el desarrollo de las determinaciones del presente Plan General.

1.2 CAPITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

1.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.-

1.2.1 Tipos y categorías del suelo.-

Las facultades del derecho de propiedad se ejecutarán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y, en virtud de la misma, en el presente Plan General, con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos (Art. 76 de la Ley del Suelo). El territorio del término municipal de Tarifa se clasifica en: suelo urbano, suelo urbanizable en sus dos categorías de programado y no

programado y suelo no urbanizable, de acuerdo con lo señalado por los artículos 77, 78, 79 y 80 de la Ley del Suelo, respectivamente y artículos 20 y 22 del Reglamento de Planeamiento. La citada clasificación del territorio se delimita en el Plan General en los planos denominados de Clasificación del Suelo a escalas 1:25.000, 1:10.000, y en los planos 1:2.000 para el Suelo Urbano.

El Plan define, tal como previene la Ley, la Ordenación física de forma pormenorizada, señalando la delimitación de su perímetro, indicando las condiciones de edificación y las operaciones de reforma interior que se estiman necesarios o los usos y ordenanzas correspondientes a cada zona, diferenciándose en general, los suelos con destino a:

- 1.- Viales y estacionamiento.
- 2.- Suelos públicos para jardines, parques urbanos y áreas deportivas.
- 3.- Suelos de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- 4.- Suelos privados edificables.

En los planos de Ordenación a escala 1:1.000 y 1:2.000 se representan gráficamente las determinaciones antes señaladas. En suelo urbanizable programado, El Plan determina los sectores para su desarrollo en Planes Parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana, asimismo establece a través de la calificación del suelo y división en zonas la regulación genérica de los usos y niveles de intensidad, todo ello expresado gráficamente en los planos de Ordenación a escalas 1:10.000 y 1:2.000.

En suelo urbanizable no programado, el Plan establece los usos incompatibles, las características técnicas tales como las intensidades de uso y los estándares de urbanización, entre otros, y las magnitudes mínimas de cada actuación, y en las áreas que se prevé pueden tener una pronta incorporación al programa urbano, se establece una cierta estructuración básica definiendo los elementos más importantes de los sistemas generales.

En suelo no urbanizable el Plan señala las protecciones específicas a que está sometido, así como las demás limitaciones que resultan inherentes a este tipo de suelo por imperativo legal.

1.2.2 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.-

1.2.2.1 Definición.-

La estructura general y orgánica del territorio se halla integrada por aquellos elementos fundamentales para el desarrollo urbano del municipio, según el modelo adoptado, constituidos por la zonificación y usos globales, así como por los sistemas generales e instalaciones y obras especiales, conforme a lo establecido por el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

- Zonas y usos globales.

- Sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamientos.

- Instalaciones y obras especiales.

A los efectos de orientar el proceso de los distintos suelos en base al programa urbano, el Plan asigna a todos aquellos suelos no adscritos a sistemas una calificación según zonas.

Esta calificación viene determinada por los diferentes usos globales que se asigna a cada zona, en función de su propia intensidad.

Asimismo, la calificación del suelo se formula, de conformidad con el artículo 12 de la Ley del Suelo y 25 del Reglamento de Planeamiento, en concordancia con la clasificación en tipos, en respuestas a la distinta consolidación alcanzada por el proceso urbano en cada una de ellas.

En las zonas, los particulares, dentro de los límites y con cumplimiento de los deberes establecidos legal ó reglamentariamente y en especial en las presentes Normas, llevarán a cabo, en ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

1.2.2.2 Zonas y usos globales.-

En general, las zonas del Plan comprenderá las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico se enumeran a continuación en función de los usos globales e intensidades:

- Zona Residencial que comprende:

Residencial en núcleo principal (Tarifa).

Residencial en núcleo secundario (Facinas, Tahivilla, La Zarzuela).

Residencial en núcleo rural (El Almarchal, El Pulido, El Chaparral, Betis, Las Piñas, Saladaviciosa, El Alamillo, La Jara, Caherueltas, El Bujeo, Puertollano, Los Zorrillos y La Costa.

- Zona Industrial.

- Zona Turística.

- Zona Turística-Residencial.

- Zona Arqueológica.

- Zona de actividades propias del sector Primario, tales como:

- Agropecuario.

- Regadío-potencial

- Forestal-recreativo.

- Ornitológico.

1.2.2.2.1 Zona residencial.-

Incluye como uso fundamental la vivienda, sus equipamientos y servicios que no formen parte de los sistemas generales, pudiendo asimismo, incluir actividades secundarias y terciarias, compatibles con la vivienda, artesanía, pequeños talleres e industrial, oficinas, almacenes y servicios, garajes, etc.

1.2.2.2.2 Zona industrial.-

Corresponde a las áreas de concentración de actividades secundarias, industriales y sus dotaciones y usos complementarios propios, (oficinas, almacenes, garajes) admitiéndose con carácter no fundamental la ubicación de actividades terciarias, e incluso la vivienda que deba estar vinculada a dichas actividades. Se propone un tipo de industria pequeña y mediana fundamentalmente transformadora con alta densidad de empleo.

1.2.2.2.3 Zona Turística.-

Incluye usos correspondientes a actividades propias del sector turístico tales como, hoteles, servicios de distribución exposición, instalaciones comerciales, incluyendo en este concepto todos los usos regulados como tales por la Reglamentación vigente, destinados al servicio preferente de personas no residentes, tales como campings, hotel,

recreativos. Así como aparthoteles, apartamentos y viviendas de residencia no permanente.

1.2.2.2.4 Zona Turístico-Residencial.-

Corresponde a aquellas áreas de uso mixto residencial y actividades turísticas de fácil integración espacial, aún cuando se produzcan en distintas parcelas. En definitiva son zonas donde se producen una compatibilidad del uso puramente turístico con el residencial no permanente.

1.2.2.2.5 Zona Arqueológica.-

Se consideran como tales los yacimientos arqueológicos, así como todos aquellos espacios que por su interés cultural, geológico, etc., se encuentran incluidos en el presente Plan.

1.2.2.2.6 Zona de actividades propias del sector primario.-

Corresponde a aquellas áreas cuyos usos son agropecuarios, y aquellas zonas que comprenden terrenos de regadío potencial, es decir que en desarrollo del Plan de regadío de la Cuenca del Barbate ó del Río Jara, se concentran en terrenos de regadío, asimismo, esta zona comprende los terrenos que debido a la existencia de masas arbóreas importantes o a la aptitud del mismo, así como a las posibilidades de recreo de la población, se consideran como forestal-recreativo, tal es el caso de las Sierras del Aciscar y Algibe, como integrantes del Parque Natural Comarcal, la Plata, San Bartolomé, Fates y Enmedio, así como la Ensenada de Bolonia del mismo modo se incluyen como zonas de protección ornitológica, aquellas que por sus características son áreas de paso o anidadas de aves.

1.2.3 Sistemas Generales.-

1.2.3.1 Definición y clasificación.-

Los sistemas generales determinan y definen la estructura general y orgánica del territorio. Se encuentran grafados en los planos de estructura orgánica y el presente Plan General prevé para ellos, la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista por la Ley y el Reglamento de Planeamiento que lo desarrolla.

Los sistemas generales previstos y regulador por el Plan General, son conforme a lo dispuesto en el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, los siguientes:

a).- Sistema General de Comunicaciones.

b).- Sistema General de Espacios Libres.

c).- Sistema General de Equipamientos Comunitarios.

d).- Sistema General de infraestructuras básicas del territorio.

1.2.3.2 Ejecución de los Sistemas Generales.-

En Suelo Urbano.- La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales si fuera necesario, de conformidad al orden de prioridad señalado en estas Normas.

En Suelo Urbanizable Programado.- La ejecución de los Sistemas Generales se llevarán a cabo mediante la aprobación de un Plan Especial, salvo en la ordenación de los sectores a desarrollar por Planes Parciales, en los que no fuese preciso aquel con carácter previo.

Los Sistemas Generales incluidos en Suelo Urbanizable Programado, serán los definidos en concreto por los planos.

En Suelo Urbanizable No Programado.- Se ordenarán los sistemas generales mediante la formulación de Planes Especiales salvo aquellos que se incluyen en la delimitación de los terrenos a desarrollar por Programas de Actuación Urbanística (P.A.U.), en cuyo caso las bases de éstos determinarán la forma y sistema de ejecución.

En Suelo No Urbanizable.- Se realizarán mediante la formulación de los correspondientes Planes Especiales.

1.2.3.2.1 Sistema de Actuación.-

Los terrenos calificados como Sistemas Generales podrán ser adquiridos por la Administración actuante por cualquier título jurídico, mediante las cesiones obligatorias impuestas por la Ley y en su defecto, por expropiación forzosa.

El coste de los terrenos podrá repercutir según proceda, entre los demás propietarios con arreglo a lo dispuesto en la Ley y en su caso, mediante contribuciones especiales.

En el caso de realización de los sistemas generales mediante Planes Especiales, exclusivamente el sistema de actuación será el de expropiación.

En el caso de los sistemas generales integrados con los sectores de suelo urbanizable programado serán de cesión gratuita, al entrar dentro del proceso reparcelatorio según se justifica en el capítulo IX. Justificación del método para la determinación del aprovechamiento medio. Documento núm. 1. Memoria de Ordenación.

1.2.3.3. Sistema general de comunicaciones.-

Definición.- El sistema general de comunicaciones se integra por los tres sistemas siguientes:

- Sistema general ferroviario.

- Sistema general viario.

- Sistema general portuario.

1.2.3.3.1 Sistema ferroviario.-

a) Ambito.- Constituye el sistema ferroviario las vías de ferrocarril, la terminal o estación de ferrocarril y los apeaderos.

b) Regulación-Generalidades.- Sin perjuicio de la competencia estatal en la materia, este Plan contiene las previsiones que corresponden al sistema ferroviario. En este sistema se incluyen las líneas de los ferrocarriles previstos para el futuro, así como sus entornos de protección.

- Las obras e instalaciones para estos usos, quedan sujetos a la Normativa específica sobre la materia.

- Las construcciones, instalaciones y edificaciones en la zona adyacente a las vías ferreas integrantes del sistema ferroviario, están sujetas en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones e informes, a las licencias municipales.

c) Normas de protección del sistema ferroviario.- Se definen en estas Normas las zonas de dominio público y las áreas de protección.

La vía férrea tiene una zona de protección a ambos lados de la misma y medidas según el esquema adjunto, que se descompone del siguiente modo:

: Zona de Dominio Público, de 3,00 m., de anchura, cuyo uso exclusivo es el de paso y mantenimiento de la propia vía.

+ Zona de servidumbre, con ancho de 17,00 m. desde el borde de la zona de dominio público, en la cual se permiten los usos agrícolas y se prohíben las obras de urbanización y edificación. La única excepción a esta regla será el permitir el vallado a lo largo de la línea de separación entre ambas zonas.

La zona de protección forma parte del sistema general de comunicaciones, aunque queden incluidas en la delimitación del suelo limítrofe (Planes Parciales, PAU, etc) admitiéndose aquellos usos que no supongan el establecimiento de edificaciones.

1.2.3.3.2 Sistema viario.-

a) Ambito.- Constituyen el sistema viario los siguientes elementos:

- Red viaria (carreteras y vías pecuarias)

- Protección viaria.

- Aparcamientos de vehículos.

- Ejes peatonales.

- Terminal de autobuses.

Se distingue la siguiente jerarquización conforme a lo establecido en los planos de ordenación 1:25.000 y 1:2.000 correspondiente a la Estructura General. Red Viana 1er. orden, 2º orden, local y vías pecuarias.

b) Regulación-Generalidades.- El proyecto, construcción conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras, observará lo dispuesto en la Ley 25/1.988 de 29 de Julio de Carreteras (B.O.E. 30 de Julio de 1.988) y su Reglamento, así como lo dispuesto en el Decreto Ley de 7/XII/1.978, número 3.149/78 (B.O.E. de 16 de Enero de 1.979).

- Se considerarán travesías a los tramos de carreteras estatales y provinciales que discurran por el casco urbano de una población. Se entenderá casco urbano aquella zona en la que existan edificaciones consolidadas en los dos márgenes y al menos un entramado de calles en una de ellas.

- La ordenación de las márgenes de las carreteras que discurran por zona urbana, corresponde al Plan General Municipal de Ordenación Urbana y Planes Parciales que lo desarrollen, ateniéndose a las determinaciones del primero.

c) Precisión de la determinación de vías del Plan.-

Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planes normativos del Plan indican el orden de magnitud y disposición del suelo reservado para ésta. Dentro de estas indicaciones el Plan Parcial, o Especial en su caso, señalará las alineaciones y rasantes y precisará la ordenación de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y paseos para peatones, elementos de arbolado, superficies de jardinería con fines de separación, protección o ornamentación y elementos análogos Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básica establecidas por el Plan General, siendo su función señalar la localización exacta de aquellas líneas con la fijación de las alineaciones en planos a escala 1:2.000, como mínimo. Esta definición y precisión sobre el terreno de la localización del vial no representará en ningún caso una disminución de sus niveles de servicio por distorsión de la traza, modificación de los radios de curvatura, de las pendientes, de la visibilidad en los encuentros de la capacidad de la vía.

Las servidumbres de accesos existentes de garajes al viario público podrán retirarse si estos fueran incompatibles con la funcionalidad de calles y carreteras exigiéndose previamente el informe técnico del Organismo tutelar de la vía.

d) Normas de Protección del Sistema Viario. Carreteras.-

Las carreteras disponen de unas zonas de protección a ambos lados de las mismas y medidas según el esquema adjunto, que son las siguientes:

- Zona de Dominio Público: Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno con una dimensión de 8 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 3 metros en las restantes carreteras, a cada lado de la vía, medidos desde la arista exterior de la explanación, cuyo uso exclusivo es el de paso, mantenimiento y elementos funcionales de la vía, solo podrán realizarse obras o instalaciones cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del M.O.P.U.

- Zona de servidumbre: De 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 metros en el resto de las carreteras, desde el borde de las aristas exteriores de la explanación, en la cual no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del M.O.P.T.

- Zona de afección: De 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 metros en las restantes carreteras, desde el borde de las aristas exteriores de la explanación, cual tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambio de uso y/o destino de las mismas y plantaciones o talas de árboles requerirá la previa autorización del M.O.P.T.

- Límite de edificación: Superpuestas a estas zonas se sitúa un área de protección ó zona inedificable de ancho variable según el tipo de carretera, en la cual queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción ó ampliación, a excepción de las que resultaren impredecibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, ésta línea se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en las restantes carreteras, medidas desde la arista exterior de la calzada, no obstante en las carreteras que discurran total y parcialmente por zonas urbanas, así como en determinadas carreteras en zonas ó comarca perfectamente delimitadas, por razones geográficas ó socio-económicas, el M.O.P.T. podrá establecer una distancia inferior, siempre que lo permita el Planeamiento Urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento establecido, En las variantes ó carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones la línea limite de edificación se situará a 100 metros.

+ Publicidad: Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público (no se considera publicidad los carteles informativos autorizados por el M.O.P.U.). Las zonas de protección forman parte del sistema general de comunicaciones, aunque queden incluidas en la delimitación del suelo limítrofe (Planes Parciales, PAUS, etc.), admitiéndose aquellos usos conforme con la Legislación de Carreteras, además, en ningún caso computarán como sistemas locales de cesión obligatoria.

Vías Pecuarias.-

Las vías pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal que se detalla en el cuadro adjunto (a). Se procederá para ello a la redacción por el organismo competente, de expediente de deslinde. Una vez deslindada la vía

pecuaria se fija una zona de protección a ambos lados de la misma de 5,00 m., en la cual no se permite la edificación. Si no se hubiese deslindado aún la vía pecuaria y se pretende edificar en sus proximidades, se habrán de tener en cuenta la distancia mínima al eje de su trazado actual que se marcan en el cuadro adjunto (b).

Vía pecuaria	a (m)	b (m)
Cañada Real	75,22	50,00
Cordel	37,61	30,00
Vereda	20,89	20,00

B.4 Caminos y Sendas.-

La distancia mínima de la edificación al eje de los caminos y sendas existentes será de 8,00 mts.

e) Intervención en la edificación.-

Las construcciones, instalaciones y edificaciones en zona adyacente a las vías integrantes del sistema viario, están sujetas en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones, a la licencia municipal.

El procedimiento de otorgamiento de licencia es el municipal. La Administración Municipal recabará de los órganos competentes de Obras Públicas el preceptivo informe.

Los informes denegatorios por razones de competencia estatal determinarán la denegación de la licencia municipal, salvo en el caso de travesías.

f) Disciplina urbanística de la publicidad.-

La colocación de carteles u otros medios de publicidad ó propaganda visibles desde la vía pública, está sometida, a tenor de lo dispuesto en los art. 58.1) 1º y 178 1) del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas a previa licencia municipal. Se respetarán en todo caso, las limitaciones establecidas en el artículo 24 de la Ley de Carreteras y 74, 75 y 76 del Reglamento.

No se permitirán la colocación de carteles u otros medios de publicidad ó propaganda que por su ubicación ó características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.

El Alcalde, por sí o en virtud de decisión corporativa municipal, y la Comisión Provincial de Urbanismo o su Presidente; podrá ordenar la retirada de carteles u otros medios de publicidad ó propaganda que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, solo podrá ordenarse una vez revocada la licencia municipal. La renovación comportará el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaren y, constituidos por el coste del medio de publicidad y su instalación, y gastos inherentes a la misma, reducida la cantidad correspondiente a la amortización.

1.2.3.3 Sistema Portuario.-

a) Ambito.- Se definen dentro del sistema portuario los siguientes elementos.- Puerto Pesquero, Puerto Comercial de viajeros, la Estación terminal, Estación Naval y alternativa de nuevo puente portuario.

b) Regulación.- La presente regulación se hace al amparo de lo previsto en la vigente Ley del Suelo art. 10.1 que define el Plan General como instrumento de ordenación integral del término municipal completo, y artículo 57.1, en cuanto a su obligatoriedad de cumplimiento tanto por los particulares como por la Administración, sin que ello limite el ejercicio de otras competencias, siempre de acuerdo con las previsiones del Plan, y en el Reglamento de Planeamiento, art. 25.1.b que incluye dentro del sistema general de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas a establecer por el Plan, los puertos y otras instalaciones análogas.

Los usos e instalaciones correspondientes quedan sujetos a la normativa específica sobre la materia dentro de las limitaciones derivadas de las anteriores definiciones y lo señalado a continuación.

Serán de aplicación las regulaciones aplicables para actividades molestas, incómodas e insalubres, debiéndose adoptar las medidas oportunas en lo que se refiere a la no contaminación ambiental, marítima y atmosférica.

Queda prohibido el uso de vivienda, en todos los elementos del sistema portuario.

Las alturas máximas de edificación serán de dos plantas en los puertos pesqueros y de una planta en las restantes situaciones.

Las determinaciones gráficas señaladas en los planos como alternativa portuaria, establecen en lo que se refiere al frente costero, una máxima ocupación.

Para la consideración de esta alternativa será preceptivo la redacción de un Plan Especial en el que se justifique la oportunidad, conveniencia y viabilidad de tal implantación portuaria. Además deberá contener un estudio de impacto ambiental y el análisis de la incidencia en la dinámica del litoral que dicha actuación pudiera provocar.

1.2.3.4 Sistema General de Espacios Libres.-

a) Ambito.-

Constituyen los suelos destinados a parques urbanos y áreas recreativas en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Serán de uso y dominio público.

Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del cinco por ciento de la superficie. Cuando tuvieran la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva, o edificios culturales, siempre que su superficie sea inferior al 5% de la superficie total del parque delimitado. Las instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas o sobre el área urbana contigua. La altura máxima de estas construcciones será de una planta.

En estos espacios queda prohibido establecer usos incompatibles con el carácter de los mismos considerándose como usos específicos incompatibles los siguientes:

- 1.- Las construcciones residenciales e industriales con independencia de su tipología y vinculación a explotaciones agrarias, forestales o piscícolas.
- 2.- Las grandes construcciones e infraestructuras turísticas.
- 3.- La construcción de edificios o instalaciones agropecuarias, forestales o piscícolas.
- 4.- La localización de vertederos y depósitos de chatarra o vehículos.
- 5.- La construcción de campamentos, instalaciones deportivas, parques de atracciones, e instalaciones hoteleras o de restauración de nueva planta.

6.- La tala o eliminación de árboles autóctonos o masas forestales excepto en el caso de aquellas plantaciones de especies autóctonas que tuvieran con régimen de explotación regular que aseguraba el mantenimiento de la cubierta vegetal.

7.- La instalación de vallas o anuncios publicitarias excepto de aquellos de carácter informativo sobre actividades de implantación local, siempre y cuando estos no supongan un deterioro del paisaje.

8.- La construcción de instalaciones al servicios de Carreteras o para el entretenimiento de Obras Públicas.

9.- La Construcción de helipuertos.

10.- Las extracciones de arenas y aridos y los vertidos de residuos mineros.

En los espacios que resulten catalogados por el P.E.P.M.F. y Catálogo de la Provincia de Cádiz, la regulación de usos y actividades será la que dicho plan prevé para los mismos. Asimismo los espacios que resulten incluidos en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía estarán a lo dispuesto en dicha Ley.

b) Clasificación.

Se distingue la siguiente clasificación conforme a lo establecido en los planos de ordenación a escala 1:25.000, 1:10.000 y 1:2.000.

1.- Parques Urbanos. - Tanfa. Facinas. Tahivilla.

2.- Areas Recreativas.-

a) Parques Recreativos.- La Peña. Los Tornos. Valdevaqueros.

b) Parques de instalaciones (Ferial de Tarifa).

c) Playas.-

c) Regulación.-

1.- Parques Urbanos.-

Están constituidos por los parques que se pretenden crear en el futuro de manera que exista un parque al menos por cada unos de los núcleos existentes. No se podrán ejecutar más obras de urbanización que aquellas directamente relacionadas con el uso de la zona y mejora de accesos.

2.- Areas Recreativas.-

Constituyen un nivel de espacios libres complementarios del anterior, de uso eventual y de temporadas ligadas al medio natural (monte, costa, playa, río) o de instalaciones (Ferial), con los debidos acondicionamientos, dependiendo su regulación del uso específico de que se trate, pero sin que ello signifique agresión paisajística ni pérdida del carácter fundamental

2.1 Parque Recreativo.-

Ambito.- Constituyen el Parque Recreativo, las áreas señaladas en los Planos de estructura general del territorio, 1:25.000 y 1:10.000. Comprenden fundamentalmente las zonas litorales, entre la Punta de la Peña y el Río de la Vega, así como los entornos al Río del Valle. Tanto para el uso fundamental como para los permitidos, las edificaciones se integran en el medio natural, sin que ello suponga agresión, transformación o modificación del mismo.

Uso fundamental.- Se destina a esparcimiento de la población en contacto con el medio natural.

Usos permitidos.- Se permiten los siguientes usos que a continuación se relacionan, permitiéndose de acuerdo con la regulación establecidas en estas normas:

- Recreativo.

- Deportivos al aire libre.

- Aparcamientos.

- Areas de servicio de la playa.

Estos usos se permitirán de acuerdo con la regulación que se determina a continuación:

Uso Recreativo.- Este uso estará referido a la totalidad del área calificada como Parque Recreativo, exceptuando aquellas zonas que el Plan Especial propuesto por su Ordenación determina como incompatibles, en consideración a los usos existentes por cuanto suponga restricción al uso público.

No se permitirán segregaciones, parcelaciones o divisiones, sea cual fuere el uso a que se destine.

Serán compatibles con el uso recreativo antes referido:

Los destinados a pequeñas instalaciones de servicio eventual tales como: chiringuitos-merendero, áreas deportivas integradas, zonas lúdicas, etc

Uso Deportivo al aire libre.- Estarán destinadas a la práctica abierta del deporte, en instalaciones al aire libre sin que tengan dicha consideración las instalaciones cerradas para práctica del deporte profesional y de competición.

Usos aparcamiento.- Se localizarán sobre las áreas señaladas en los planos y se integrarán en el medio, tanto en el tratamiento y acabados superficiales, como en la disposición de elementos para producir sombra, que serán perfectamente naturales.

Uso areas de servicio de playa.- Son las señaladas en los planos 1:10.000 y 1:2.000 de Estructura General. Se integrarán dentro de estos módulos de servicio higiénico sanitarios, tiendas, torres de vigilancia, servicios sanitarios, tiendas, almacén de útiles playeros, bar, o cualquier uso compatible con ellos y de servicio o apoyo a la playa, en armonización con el entorno.

Condiciones de edificación y volumen.-

Superficie máxima de ocupación: 150 m2. de los cuales se destinarán a superficie construida un máximo de 100 m2. y el resto será dedicado a terraza.

Altura máxima: una planta.

Distancia mínima a otros servicios análogos: 200 mts. ó un establecimiento por cada 8.000 m2. de playa.

Distancia mínima al D.Z.M.T.: 20 mts.

Forma de actuación.- Directamente sobre cada parcela a través de lincencia, con los condicionantes que regulan las concesiones y demás normativas de aplicación, Plan de Explotación de Playas, Ley de Costas y su Reglamento y Normas Urbanísticas.

Usos en zonas de servidumbre y protección compatibles con la Ley de Costas.- En principio son autorizables los usos que a continuación se relacionan: Zonas verdes, aparcamientos, paseos marítimos y viales, Restaurantes de playa, Clubs náuticos, instalaciones deportivas descubiertas, instalaciones de saneamiento y colectores paralelos a la orilla (fuera de los primeros veinte metros desde el límite interior de la ribera del mar), instalaciones de abastecimiento de agua y riego, instalaciones de salvamento, industrias marítimas (Astilleros, Varaderos, etc.), almacenes y casetas de enseres

marineros y útiles de playa, campamentos.

1.2.3.5 Sistema General de Infraestructuras Básicas del Territorio e instalaciones y Obras Especiales.-

a) Ambito.-

Constituyen el Sistema General de Infraestructuras básicas del territorio.

- La Red de Alta Tensión.

- Energías Alternativas (Eólicas, Bioenergías, etc.).

- El abastecimiento de agua a las poblaciones.

- El saneamiento integral.

- El tratamiento de basuras.

Son de propiedad pública y están sujetos a las especificaciones de la Ley del Suelo, Ley de Costas y demás legislación aplicable.

b) Regulación.-

Solo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate. Por lo que se refiere al uso de vivienda, se admitirá excepcional y únicamente con destino a la vivienda del guarda de la instalación.

Como instalaciones derivadas del suministro de energía eléctrica, se comprenderá las subestaciones transformadoras.

Como instalaciones del servicio de abastecimiento de agua se comprenden los depósitos, embalses y estaciones de bombeos y las instalaciones auxiliares. Como instalaciones del servicio de saneamiento se comprenden las estaciones depuradoras y sus instalaciones. En especial las instalaciones de tratamiento de aguas residuales, se emplazan fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 mts. de la zona de servidumbre de protección. No se autorizarán la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 mts. fuera de la ribera del mar, se prohibirán los colectores paralelos, todo ello según lo dispuesto en el artículo 44.6 de la vigente Ley de Costas.

Como instalaciones de servicio de tratamiento de basuras, se comprenden las plantas de incineración, áreas de vertido controlado, así como cualquier otro tipo de instalaciones para la eliminación de residuos sólidos, barreras de protección y servicios apropiados, quedando todo ello pendiente del oportuno Plan Especial a que se hace referencia en el documento del Programa de Actuación.

Se determina la realización de un Plan Especial y proyecto de obras para la ejecución de la red integral de saneamiento y abastecimiento, de acuerdo con las presentes Normas.

Las instalaciones de energía alternativas, comprenderán las correspondientes a la Eólica, Bioenergética, etc. Se regularán según lo dispuesto en el apartado 2.3.15 Ordenanzas de Instalaciones Especiales.

c) Normas de protección.-

Energía Eléctrica, Alta Tensión.-

La Red de Alta Tensión tiene una zona de servidumbre a ambos lados definida de acuerdo con el Reglamento de Alta Tensión (Decreto 3.151/68 de 28 de Noviembre).

En ella no se permite la edificación.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la protección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3.151/68 de 28 de Noviembre). Edificios y construcciones.

3,30 + V m. (con un mínimo de 5 mts.).

100

Bosques, arboles y masas de arbolado.

1,50 + V (con un mínimo de 2 mts.).

150

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios, e instalaciones industriales de que se trate (Decreto Ministerio de Industria 20-10-1.966).

Redes de abastecimiento de agua y saneamiento.-

Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integran se dotan de una zona de servidumbre de 4,00 mts. de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permite la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierra.

1.2.3.6 Sistema General de equipamiento comunitario.-

Ambito.- Constituyen el Sistema General de equipamientos los terrenos señalados en los planos 1:10.000 y 1:2.000. Estructura General del Territorio de los diversos núcleos. Regulación.- Son terrenos edificables exclusivamente para el uso a que se destinan y de acuerdo con las Ordenanzas específicas, establecidas para cada zona en particular.

1.3 CAPITULO TERCERO NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO Y URBANIZACION.

1.3.1 DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.-

Para el desarrollo de las previsiones del Plan General de Tarifa se formarán, con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo de los Reglamentos que la desarrollan y, en especial al contenido de las presentes Normas, Planes Parciales, Especiales y Programa de Actuación Urbanística, según la clase y categoría de suelo para el que se redacten. También podrán formularse Estudios de Detalle en suelo urbano y en desarrollo de las previsiones de los Planes Parciales, para los fines específicos que la Ley y el Reglamento de Planeamiento confieren a esta figura, así como Proyectos de Urbanización para la ejecución de las obras previstas en los Planes Parciales o en el suelo urbano, clasificado así por el Plan General.

1.- Se desarrollará obligatoriamente mediante Planes Parciales, el suelo clasificado como urbanizable programado; mediante Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle las zonas de suelo urbano delimitadas a tales efectos en los planos correspondientes del presente Plan, y mediante Programa de Actuación Urbanística y posteriores Planes Parciales y Estudios de Detalle, en su caso, el suelo clasificado como

urbanizable no programado.

2.- Se desarrollará obligatoriamente mediante la formulación de Planes Especiales con las finalidades y objetivos previstos por el art. 17 de la Ley del Suelo y 76, y concordantes del Reglamento de Planeamiento, cualquiera que sea el tipo de suelo al que se refiera, en los casos señalados en las presentes Normas, o cuando sea acorde su formulación. En particular, podrá acudirse a esta figura para la ejecución de los sistemas generales, infraestructuras básicas, protecciones especiales, mejora del medio urbano y rural o cualquiera otra finalidad semejante.

3.- Ninguno de los instrumentos anteriormente citados podrá ir en contra de las determinaciones del Plan General, salvo que, previa o simultáneamente se formule y tramite el correspondiente expediente encaminado a tal fin, con arreglo a lo dispuesto por el art. 49 de la Ley del Suelo. No se admitirán redistribuciones de la edificabilidad entre las diversas zonas o polígonos, ni aún respetando el aprovechamiento medio, ni manteniendo para el Sector coeficientes de ocupación y edificabilidad iguales a los promedios de las zonas comprendidas en el mismo.

4.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 R.P.U., los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan y, a tal efecto, no podrán introducir alteraciones que supongan reducción del ancho de los viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres de uso público ni incrementar los volúmenes edificables.

Tampoco podrán, como resultado de una ordenación de volúmenes, aumentar la ocupación de suelo, las alturas máximas de edificación, ni la densidad de población prevista, así como tampoco podrá alterarse el uso exclusivo o predominante asignados por el Plan. En todo caso, deberán respetarse las demás determinaciones establecidas por el Plan.

5.- La ordenación territorial y urbanística, sobre terrenos incluidos en una zona cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 mts. a partir del límite interior de la ribera, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los criterios expresados en el artículo 30 de la Ley de Costas. Asimismo, deberán contemplar lo establecido en los artículos 27 y 28 de la referida Ley de Costas, correspondientes a servidumbre de tránsito y servidumbre de acceso al mar.

1.3.2 EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.-

1.3.2.1 Iniciativa.-

La ejecución del Plan podrá llevarse a efecto por la Administración del Estado, y por las Entidades Urbanísticas especiales y por los particulares, en los términos establecidos por la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollen, en especial el Reglamento de Gestión Urbanística.

1.3.2.2 Competencia municipal.-

Corresponde al Ayuntamiento por sí, individualmente o asociado con otras entidades o particulares, la ejecución del Plan, tanto en lo que se refiere a las obras y servicios previstos en el mismo, como en la formulación del planeamiento correspondiente. Podrá el Ayuntamiento asumir la gestión del Plan a través de sus órganos de gobierno ordinarios o podrá igualmente crear otro tipo de órganos para tales fines, de acuerdo con lo que al efecto establece el Reglamento de Gestión Urbanística y/o cualquier otra disposición que se dicte al margen de las posibilidades que la Ley de Régimen Local le otorga para mancomunarse con otros municipios. También podrá el Estado disponer la agrupación forzosa del Ayuntamiento con otro u otros en los casos previstos por la Ley. Para las actividades que no sean de su exclusiva competencia y sean, sin embargo de interés para su población podrá el Ayuntamiento constituir Consorcios con Entidades de distinto orden o naturaleza, así como con los particulares, en la forma en que determinan las bases que hayan de regir su actuación.

1.3.2.3 Ejecución.-

La ejecución del Plan General se llevará a efecto de acuerdo con la programación establecida en el presente Plan, tal y como aparece recogida en su documentación correspondiente.

Dicha ejecución se efectuará siempre por polígonos completos o, cuando no fuere posible, por unidades de actuación, con la única salvedad de que se trata de sistemas generales o de actuaciones aisladas en suelo urbano.

1.3.2.4 Polígonos.-

En la delimitación de los polígonos deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos establecidos al efecto por el artículo 117 de la Ley del Suelo y 36 del Reglamento de Gestión.

1.3.2.5 Unidades de actuación.-

Cuando en suelo urbano no sea posible la delimitación de polígonos con los requisitos establecidos por el citado artículo 117 de la Ley del Suelo, podrán delimitarse unidades de actuación que permitan al menos, la distribución equitativa entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas que de la actuación se deriven.

1.3.2.6 Operaciones aisladas.-

También podrá ejecutarse el suelo urbano mediante actuaciones aisladas, siempre y cuando no exista obligación derivada de las prescripciones de la Ley ó del Plan General, de desarrollar el ámbito, en que se haya situados los terrenos, a través de un PERI o no pudieran delimitarse polígonos o unidades de actuación a los efectos determinados por la Ley expuestos en los artículos precedentes. En todo caso las actuaciones aisladas deberán venir suficientemente justificadas, en orden a lo anteriormente expuesto en el proyecto.

El procedimiento para la delimitación de polígonos o unidades de actuación cuando no estuvieren ya previstos en este Plan General, se seguirá conforme a lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley del Suelo y el correspondiente artículo 38 del Reglamento de Gestión.

La iniciativa para la delimitación podrá partir del Ayuntamiento, de la Entidad Urbanística o especial actuante o de los particulares.

1.3.2.7 Sistema de actuación.-

1.3.2.7.1 Sistemas de actuación en suelo urbano.-

Para la gestión de este Plan General en suelo urbano a través de Planes Especiales, Estudios de Detalle, la ejecución de polígonos o unidades de actuación tendrá como sistema preferente el de compensación, sin perjuicio de la elección que la Administra-

ción actuante podrá efectuar de acuerdo con lo previsto en el artículo 119-2 de la Ley del Suelo y 152 del Reglamento de Gestión.

Si se optara por otro sistema el Ayuntamiento o Entidad actuante lo determinará bien de oficio o a instancia de particular, justificándolo, en función de su viabilidad según las necesidades, medios económicos, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren en cada caso.

En el supuesto de que se elija sistema diferente al establecido al Plan con carácter general, se seguirá para ello el procedimiento pertinente conforme a lo dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

Las actuaciones, obras y servicios que llevan a cabo el Estado o la Provincia para dotar de alguno de los sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, al territorio de este Plan, son operaciones de ejecución del mismo, ó de los que el desarrollo de sus previsiones generales se aprueben.

El Ayuntamiento, podrá asumir el ejercicio de la acción expropiatoria de los bienes afectados, cuando cooperen a la ejecución de las obras y servicios que realicen el Estado, la Provincia u otras Entidades públicas para la dotación de sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, conforme a las previsiones de este Plan.

1.3.2.7.2 Concesiones para equipamientos.-

Sobre el suelo destinado a equipamientos comunitarios que se hubieran adquirido por la Administración por cualquier título de Derecho Civil ó Administrativo, incluso la cesión obligatoria gratuita podrá otorgarse por la administración titular una concesión para ser destinado dicho suelo al equipamiento comunitario previsto en el Plan, esta concesión no podrá, en ningún caso, tener una duración superior a cincuenta años, ni conferir al concesionario ningún derecho de renovación.

1.3.2.7.3 Sistemas de actuación en sistemas generales y locales.-

Los terrenos calificados para sistemas generales o para sistemas locales, y sus elementos, podrán ser adquiridos por la Administración actuante por cualquier título jurídico, mediante las cesiones obligatorias impuestas por la Ley y en su defecto, por expropiación forzosa.

El coste de los terrenos podrá repercutir, según proceda, entre los demás propietarios con arreglo a lo dispuesto en la Ley y en su caso, mediante contribuciones especiales.

1.3.2.7.4 Actuación en suelo urbanizable programado.-

Unidad de ejecución. Cada Plan Parcial ó Especial podrá ejecutarse por uno o varios de los sistemas establecidos al efecto. Ello no obstante, los polígonos o unidades de actuación habrán de ser objeto de un único sistema.

Sin perjuicio de la elección que la Administración actuante podrá efectuar de acuerdo con lo previsto en el art. 119-2 de la

Ley del Suelo, para la ejecución de este Plan General en suelo urbanizable programado se considera preferente el de compensación.

Sistema de expropiación para la actuación en suelo urbanizable programado:

1.- Cuando el sistema de actuación elegido para la ejecución del Plan Parcial de Ordenación en suelo urbanizable programado fuera el de expropiación forzosa de polígonos, se determinará el precio del suelo con sujeción a las reglas establecidas en el art. 105 de lo Ley del Suelo.

1.3.2.8 Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios.

1.3.2.8.1 Cesiones.-

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que se derivan de los artículos 83, 84 y 85-2 de la Ley del Suelo, en los términos que resulten del Plan General y de los instrumentos de planeamiento que se formulen en su desarrollo. En todo caso, se considerarán de cesión obligatoria todas las reservas de suelo correspondientes los sistemas generales y locales comprendidos dentro de los polígonos establecidos en el Plan, sujetos a Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Parciales, polígonos o de las unidades de actuación.

Igualmente, están obligados los propietarios a la cesión del 10% del aprovechamiento medio determinado por el Plan General, así como del exceso a que se refiere el artículo 84 de la Ley del Suelo, con su correspondiente terreno, en el caso del suelo urbanizable programado.

Cuando se trate de dotaciones de carácter general no previstas específicamente en el Plan, estas deberán establecerse a través del correspondiente instrumento de planeamiento que se formula en su desarrollo, y decerse en la forma establecida en los artículos precedentes.

1.3.2.8.2 Forma y momento de efectuar las cesiones.-

Las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la Administración Local o actuante se entenderán hechas de hecho y de derecho en la forma y en el momento establecido al efecto por el Reglamento de Gestión Urbanística. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento deberá prever en la aprobación del Plan Parcial correspondiente que dichas cesiones pueden cederse prácticamente dentro de los dos primeros años de la vigencia del Plan y, en todo caso, dentro de cada periodo cuatrienal establecido por el Programa de Actuación.

1.3.2.8.3 Edificación.-

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están obligados a edificar los solares resultantes en los plazos que el Plan establezca. Antes de poder edificar, los propietarios están obligados a ejecutar las obras de infraestructura y servicios en la forma que el planeamiento establezca y efectuar las cesiones obligatorias previo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios afectados.

La ejecución del Plan podrá llevarse a efecto por cualquiera de las formas señaladas al efecto por la Ley del Suelo y por las presentes Normas.

Antes de poder edificar, los propietarios están obligados a ejecutar las obras de infraestructura y servicios en la forma que el planeamiento establezca y efectuar las cesiones obligatorias, previo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios afectados.

La ejecución del Plan podrá llevarse a efecto por cualquiera de las formas señaladas al efecto por la Ley del Suelo y por las presentes Normas.

1.3.3 LOS PLANES PARCIALES.-

1.3.3.1 Formulación.-

Los Planes Parciales se formularán en los plazos establecidos por el Programa de

Actuación del Plan General, o, en su caso, por los Programas de Actuación Urbanística que al efecto se redacten sobre suelo no programado.

Quando no se cumplan los plazos establecidos al efecto, el Ayuntamiento podrá redactarlos de oficio, repercutiendo el coste de los proyectos sobre los propietarios afectados, y ejecutarlos directamente o por cualquiera de los sistemas de actuación señalado por la Ley.

En cualquier caso, el incumplimiento de los plazos señalados en el Programa habilitará al Ayuntamiento para expropiar los terrenos e, incluso, a establecer nuevas previsiones a través de la revisión del Programa, una vez transcurrido el tiempo para ello.

1.3.3.2 Competencias.-

Los Planes Parciales podrán ser redactados por el Ayuntamiento o por los particulares, así como por los Organismos públicos competentes al efecto, según su legislación específica.

1.3.3.3 Directrices de obligado cumplimiento.-

El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá referirse, necesariamente, a los Sectores de planeamiento expresamente señalados en los planos del presente Plan General referente al suelo urbanizable programado, o al área que al efecto delimiten los Programas de Actuación Urbanística en suelo no programado.

Los Planes regularán todos los espacios precisos para que con la simple formulación del correspondiente Proyecto de Urbanización, puedan ser ejecutados, una vez obtenida su aprobación definitiva, sin perjuicio de las previas y obligadas

actuaciones a que dé lugar la aplicación de los preceptos contenidos en la Ley y en el Reglamento de Gestión Urbanística, en orden al reparto equitativo de cargas y beneficios a que diera lugar la ordenación, así como en relación con las cesiones obligatorias y gratuitas que del planeamiento se deriven.

Los Planes Parciales contendrán la delimitación en polígonos del área que abarquen, y determinarán, el sistema de actuación aplicable a su ejecución. En todo caso, en suelo urbanizable no podrá ser fraccionado en varios polígonos el ámbito territorial de una zona.

1.3.3.4 Contenido y determinaciones.-

Además de las determinaciones específicas establecidas por la Ley y Reglamentos, los Planes Parciales y Especiales tendrán en cuenta las siguientes:

1.- Desarrollo. Los Planes Parciales y Especiales desarrollarán tanto el suelo zonificado como de aprovechamiento privado (suelo privado) como el de aprovechamiento público (suelo público) correspondiente a los sistemas generales y complementarios. Los sistemas generales y complementarios a tener en cuenta en cada sector son -en extensión y usos- los definidos en los planos de ordenación y en las presentes Normas. En aquellos sectores en los que dicho plano no localice los sistemas complementarios, los definirá el Plan Parcial o Especial, de acuerdo con la Ley del Suelo, El Reglamento de Planeamiento, su Anexo de Documentación, así como las presentes Normas. Cuando los sistemas complementarios definidos en los planos no alcancen los mínimos anteriores, los completará el Plan Parcial o Especial correspondiente.

2.- Parques y jardines del sistema complementarios. Los Planes Parciales localizarán los sistemas complementarios de parques y jardines tomando como eje de una parte importante de su desarrollo los paseos peatonales marcados indicativamente en los planos de Estructura Urbana.

3.- Zonificación. Cada sector estará formado por las zonas definidas en el plano de Estructura Urbana, con las condiciones que se fijan en las Normas Específicas del mismo.

4.- Control de densidad. Los Planes Parciales fijarán para cada ordenanza residencial la dotación de suelo neto mínimo por vivienda, con el fin de garantizar un escrupuloso control de la densidad de población resultante, que en ningún caso, podrá superar 75 viviendas por Hectárea, salvo los supuestos excepcionales a que se refiera el art. 75 de la Ley del Suelo, y previo el procedimiento por el determinado.

5.- Elegirá, de entre los permitidos por el Plan en cada zona en concreto, los tipos de ordenación.

6.- Precisar los suelos de cesión obligatoria y gratuita, de acuerdo con los estándares de urbanización previstos en la Ley y en estas Normas.

7.- Señalará el espacio destinado a la red viaria y los demás sistemas de la estructura urbana.

8.- Dispondrá, atendiendo a las condiciones de edificación señaladas en el Plan General, la ordenación de la edificación de que fueran susceptibles los sectores, según su edificabilidad.

9.- Expresará el destino público o privado de los terrenos que resultan edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en éstos últimos.

10.- Se fijarán las reservas de terrenos de dominio y uso público (jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión) diferenciado cada uno de estos usos, de manera que se consiga el carácter complementario que la Ley asigna a estos espacios en relación con los previstos por el Plan General. Se procurará asimismo, evitar su fraccionamiento de manera que constituya un sistema coherente.

11.- Las áreas escolares deberán distribuirse de manera que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiendo quedar garantizado su acceso, tanto desde la red de tráfico como desde la red peatonal.

12.- El trazado viario y peatonal deberá efectuarse suprimiendo las posibles barreras urbanísticas que pudieran afectar a personas impedidas o minusválidas.

13.- Preverán la implantación del servicio público de transporte.

14.- Además de las reservas obligatorias de aparcamientos, se señalarán las previsiones necesarias en relación con los aparcamientos privados.

15.- Se especificarán el trazado de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y canalización telefónica.

16.- Cuantas otras determinaciones exijan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

17.- Los Planes Parciales o Planes de Ordenación de C.I.T.N. aprobados al amparo del Plan General anterior, cuyas determinaciones se respetan podrán seguir desarrollándose conforme a sus previsiones, en la forma que para cada uno se especifica en el presente

Plan, con las modificaciones que se deriven de la presente Revisión.

1.3.3.5 Documentación.-

La documentación de los Planes Parciales, que desarrollan las determinaciones obligadas, será la expresamente recogida en los art. 57 al 63 del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta lo siguiente:

1.3.3.5.1 Información Urbanística.-

Para la redacción de los Planes Parciales, deberán tenerse en cuenta, en la medida de lo necesario en cada caso, los siguientes conceptos de información urbanística:

Medio Físico, Medio Urbano, Medio Humano y Afecciones.

1.3.3.5.2 Ordenación.-

A partir de los datos e informaciones recogidas se analizarán los principales factores e influencias que afecten al sitio, estableciendo el alcance de los condicionantes naturales e infraestructurales que, junto con el programa urbano de necesidades, han de ser tenidos en cuenta en la redacción del Plan Parcial. Sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de lo establecido en la Ley del Suelo, el Plan Parcial desarrollará los siguientes aspectos:

Zonificación:

Localización e intensidad de usos.

Localización para equipo y Servicios.

Carácter público o privado de las superficies.

Estructura urbana y dotaciones:

Configuración de los distintos núcleos y sectores urbanos.

Estructura de las dotaciones y su tamaño cumpliendo siempre los mínimos fijados en estas Normas.

Interrelación de los diferentes núcleos, entre sí y con sus dotaciones.

Estructura de espacios libres y su relación en el medio natural.

Comunicaciones:

Red de tráfico rodado, público o privado.

Localizaciones, con capacidad y extensión de aparcamientos.

Red de itinerarios de peatones.

Escena urbana:

Edificios y elementos naturales a conservar.

Tratamiento de calles, plazas y espacios urbanos.

Relaciones visuales.

Creación o puesta en valor de espacios y vistas con interés.

Infraestructura:

Esquema de las redes de saneamiento, agua, energía eléctrica y alumbrado público.

Puntos de captación y vertido.

Sistema de actuación:

Formas de gestión según tamaño, clase de actuación y promoción.

Plan de Etapas espacio-temporales.

Medios económico-financieros, con estimación de costes por etapas y fuentes de financiación.

1.3.3.5.3 Ordenanzas.-

Condiciones de uso, volumen, tipología, etc., de la edificación, basadas en las que determinan las presentes Normas para el desarrollo en planes parciales o especiales.

1.3.3.5.4 Plan de Etapas.-

En los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior, deberá figurar un Plan de Etapas que prevea el desarrollo escalonado de la urbanización, señalando el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones, así como de las redes de servicios. Los plazos se determinarán en función de las características del planeamiento y se adecuarán a las previsiones del Plan General. En particular, en suelo urbanizable, el plazo total no podrá exceder de ocho años, contados desde la aprobación definitiva del Plan.

Dicho Plan de Etapas deberá justificar su coherencia con el Plan General, así como prever cuantas determinaciones establece al efecto el art. 54 del Reglamento de Planeamiento.

1.3.3.5.5 Estudio económico-financiero.-

Todo Plan Parcial y Especial de Reforma Interior deberá contener un estudio económico-financiero con la documentación suficiente para justificar el coste de las obras de urbanización y la implantación de los servicios, expresando su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse otros, según las previsiones del Plan de Etapas.

Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las obras y servicios determinados por el art. 55.2 del Reglamento de Planeamiento.

1.3.4 PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR.-

1.3.4.1 Formulación.-

El Ayuntamiento promoverá las operaciones de Reforma Interior previstas en el Plan General, al regular las zonas de suelo urbano y las no previstas que autoriza el art. 23 de la Ley del Suelo, cuando lo requiera la dinámica del proceso urbano. Cuando la Reforma Interior conlleve la modificación de la estructura fundamental del Plan, no podrá realizarse sin la revisión del mismo, o, en su caso, la modificación previa o simultánea de las determinaciones del Plan General. Las determinaciones y documentos que deberán contener los Planes Especiales de Reforma Interior serán los previstos en el art. 23 en relación con el art. 13 de la Ley del Suelo, y además, los siguientes:

a.- Memoria Técnica justificativa de la reforma.

b.- Memoria jurídica sobre la validez legal de las soluciones propugnadas.

c.- Estudio justificativo de que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres.

1.3.4.2 Descongestión y dotación de equipamientos.-

Las operaciones de Reforma Interior en suelo urbano encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación ó de estética y mejora del medio ambiente ó de los servicios públicos u otros fines análogos, se entenderán comprendidas en el art. 23.3 de la Ley del Suelo, aunque no estuvieran especialmente previstas en este Plan.

Estas operaciones podrán llevarse a cabo mediante la redacción del Plan de Reforma

Interior, sin modificar previa o simultáneamente el Plan General, por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que inspiran este Plan General, sin que dé lugar a aumento de edificabilidad zonal.

1.3.4.3 Ambito Territorial de los Planes de Reforma Interior.-

Será el señalado por el Plan General; cuando no esté previsto y las necesidades colectivas aconsejen su formulación, el Plan de Reforma Interior deberá abarcar sectores que constituyan unidades funcionales de planeamiento o zonas completas de las señaladas por el Plan.

Si el Plan Especial se limitase a una actuación aislada que no exigiese la delimitación de una unidad de actuación, se preverá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 134.2 de la Ley del Suelo, la expropiación forzosa de los terrenos que sean necesarios.

En cualquier caso, serán de aplicación los preceptos contenidos en los artículos 83 a 85 del Reglamento de Planeamiento.

1.3.4.4 Competencias.-

Los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano podrán ser formulados por las Entidades locales o urbanísticas especiales y también por los particulares.

En el supuesto de que los Planes Parciales desarrollen un Programa de Actuación Urbanística, el estudio económico deberá contener las especificaciones y obligaciones que corresponden al adjudicatario del Programa.

De resultar afectado un sistema general por el Plan Parcial deberá expresarse el carácter público o privado de las inversiones, señalando la Entidad u Organismo que suma la financiación de las obras, en el caso de que sean públicas, y aportar al respecto la documentación acreditativa de la asunción de las obligaciones por parte de aquellos. Por otra parte, y en relación con lo anterior, debe tenerse en cuenta que las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstos en el Plan, que sean de interés para el Sector o área de actuación deben ser sufragados por los propietarios, sin perjuicio de los posibles reembolsos a que se refieren las presentes Normas.

De tratarse de actuaciones públicas que dieran lugar a expropiaciones deberá constar en el estudio económico el coste aproximado de aquellas.

1.3.5. ESTUDIOS DE DETALLE.-

Los estudios de detalle que se formulen, en desarrollo de las previsiones del Plan General, tendrán como objetivos:

.- Completar las alineaciones y rasantes señaladas en suelo urbano.

.- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas por los Planes Parciales.

.- Ordenar volúmenes en ambos casos.

1.3.5.1. Acomodación al Plan.

Los Estudios de Detalle no podrán introducir en la ordenación de los terrenos determinaciones en contra de lo previsto por el Plan General, y a tales efectos se estará para su redacción en lo señalado en los art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

1.3.5.2. Contenido.

Comprenderán la determinación física de las alineaciones oficiales de las parcelas, así como las líneas de las edificaciones de cada uno de los volúmenes y la confección de la cédula urbanística de cada parcela en la que figuren todos los datos gráficos y numéricos necesarios para definir urbanísticamente la parcela y sus usos y aprovechamientos, de acuerdo con las prescripciones de las presentes normas.

1.3.5.3. Documentación.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1.- Memoria justificativa.

2.- Plano de zonificación de plan parcial aprobado, o de plan general en su caso.

3.- Plano de delimitación de la manzana objeto del estudio de detalle.

4.- Plano de ordenación de volúmenes propuestos, con indicación de:

- Altura y número de plantas.

- Separación de bloques y testeros ciegos.

- Servidumbres generales establecidas para cada manzana por el Plan Parcial o Plan General.

- Espacios libres.

- Emplazamientos reservados al equipamiento correspondiente y a los edificios y servicios públicos.

5.- Plano de parcelación con delimitación de los perímetros en las zonas correspondientes a cada unidad, así como los espacios de uso público y su correspondiente tratamiento ya sea pavimentado o de jardinería.

6.- Cuadro de características de las edificaciones con expresión de usos, superficies de parcelas, superficies construidas, volúmenes y número de viviendas.

7.- Cuadro resumen general de estas características.

8.- Cédula Urbanística de cada parcela.

1.3.6 PLANES DE INICIATIVA PRIVADA.-

1.3.6.1 Promoción privada.-

Los particulares podrán promover Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización para el desarrollo del presente Plan General. Los promotores que hubieran obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, tendrán derecho a que les sean facilitados por los Organismos públicos cuantos elementos informativos precisarán para llevar a cabo la redacción, y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa. Podrán asimismo, formular Avances de Plan o anteproyectos parciales que sirvan de orientación a la redacción de los Planes sobre bases aceptadas en principio, los cuales solo tendrán efectos administrativos internos.

1.3.6.2 Contenido de los Planes Parciales de Iniciativa Privada.-

Los Planes Parciales redactados por los particulares deberán contener todos los documentos y prescripciones a que se ha hecho referencia en el capítulo anterior además de los expresamente señalados por los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento. En los Planes Parciales de promoción privada, los propietarios de cada uno de los polígonos en que aquél se divida se obligará como mínimo a:

a) Ordenar la edificación y la urbanización de tal modo que, a través de la idónea ocupación del suelo aporten y cedan gratuitamente al Municipio en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos destinados a sistemas generales complementarios, vías, parques, espacios libres públicos, dotaciones para centros docentes, estacionamientos

y otras dotaciones, en la proporción que exige la Ley del Suelo y disposiciones concordantes y que precisan estas Normas.

b.- Ceder obligatoria y gratuitamente, a favor del Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, el suelo necesario para materializar la edificación equivalente al 10% del coeficiente de aprovechamiento medio sectorial, cuando la actuación se realice en suelo urbanizable programado.

c)- Costear las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial con el alcance que se previene en el art. 122 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, comprendiendo:

- El coste de las obras de viabilidad saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 122 de la Ley del Suelo.

- Sufragar las indemnizaciones procedentes por derribo de construcciones y la destrucción de plantaciones que exija la ejecución del Plan.

- Satisfacer los gastos complementarios tales como los honorarios de proyecto, los derechos de administración y los gastos de formalización del Plan Parcial y los de proyecto de urbanización y reparcelación, así como los derechos y tasas correspondientes por obtención de las licencias de obras.

d.- En el caso de que el sistema de actuación elegido sea el de compensación, abonar el justiprecio de la expropiación de los terrenos de los propietarios que no se incorporan al sistema, cuando la Junta que constituyan sea la beneficiaria de la expropiación.

e.- En caso de que el sistema elegido sea el de cooperación, pagar por adelantado las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización que exija la Administración en el modo, cantidad y forma que ésta señale, conforme a las previsiones legales.

f.- Igualmente, será de obligado cumplimiento cuanto al respecto exponen los arts. 58 a 63 ambos inclusive del Reglamento de Planeamiento, cuyas determinaciones no se hallen expresamente recogidas en las presentes Normas.

1.3.6.3 Obligaciones y compromisos.-

Además de lo expuesto en los puntos precedentes en relación con las obligaciones impuestas a los promotores privados, todos los Planes Parciales formados por los particulares, deberán concretar expresamente los compromisos y obligaciones que, en relación a la urbanización, contraigan los promotores con el Ayuntamiento respectivo y con los futuros adquirentes de solares, terrenos o construcciones, cualquiera que sea la relación jurídica que se propongan contraer para la enajenación, aún cuando tales obligaciones o compromisos tuvieran solo por objeto la conservación de las obras y servicios urbanísticos. Dichas obligaciones y compromisos se desarrollarán en todo caso, de acuerdo con las determinaciones señaladas por los arts. 46 t 64 del Reglamento de Planeamiento.

1.3.6.4 Contenido.-

Los Planes de iniciativa privada contendrán como mínimo las siguientes condiciones, modalidades y plazos:

1.- Obligación del promotor de presentar los pertinentes proyectos de urbanización en un plazo no superior a seis meses contados desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan.

2.- Plazos de terminación y entrega de cada una de las obras de urbanización, ejecutadas de conformidad con el respectivo Proyecto de Urbanización.

3.- Modo de formalizar las garantías que aseguren la debida ejecución y conservación de las obras de urbanización, precisando las responsabilidades de organismos, empresas y particulares.

4.- Fecha, dentro del periodo máximo de dos años fijado, en la que el promotor se compromete a entregar gratuitamente, en pleno dominio y libre de cargas, al Municipio los terrenos destinados a sistemas generales y complementarios, y los que materialicen la cesión del 10% del coeficiente de aprovechamiento medio sectorial.

5.- Obligación del promotor de hacer constar, a efectos de publicidad de cualquier índole, la expresión de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación Urbana y Proyectos de Urbanización.

6.- Compromiso del Promotor, urbanizador y propietario del suelo, de hacer constar en los documentos de enajenación de las parcelas, terrenos o construcciones, que las licencias de edificación no se obtendrán hasta que las respectivas parcelas reunan la condición legal de solares.

7.- Todo ello sin perjuicio de lo expresamente establecido al efecto por el art. 139 del Reglamento de Planeamiento y art. 54 de la Ley del Suelo.

1.3.7 CAPITULO SEPTIMO.- PROYECTOS DE URBANIZACION.-

1.3.7.1 Concepto.-

Los Proyectos de Urbanización que se redacten para la ejecución de las obras previstas por el Plan General, Planes Parciales o Especiales serán meros proyectos de obras de urbanización, sin que, en ningún caso puedan establecer determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento o ir en contra de los previstos por ellos.

Las adaptaciones de detalle que exijan las características del suelo o subsuelo no se considerarán modificaciones del Plan, salvo que entrañen alteración de la ordenación, régimen del suelo o de la edificación, en cuyo caso se requerirá la previa o simultánea tramitación de la modificación del Plan con arreglo a lo establecido por el art. 49 de la L.S.

1.3.7.2 Contenido.-

Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso teléfono. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas a que no alcancen el servicio municipal de limpieza.

1.3.7.3 Condiciones y garantías.-

En los Pliegos de condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

1.3.7.4 Abastecimiento de agua.-

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo

diario medio se realizará a base de dos sumandos:

- 1.- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitantes/día.
- 2.- Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación. En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo se la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5. Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio.

Deberán acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

1.3.7.5 Evacuación de Residuales y Pluviales.-

Se exigirán en todos los casos, una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta igual o inferior a las 12 viviendas por hectáreas podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento de las depuradoras municipales. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas.

1.3.7.6 Suministro de Energía Eléctrica.-

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 0 01 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada y su exterior armonizara con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio le exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos y Normas Tecnológicas vigentes, así como la normativa de la Compañía Suministradora de Energía que no se oponga a lo aquí establecido.

1.3.7.7 Alumbrado.-

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación:

Nivel técnico (valores mínimos en servicio).

Paramento	Adecuado	Exigencias	Exigencias	Zonas exc.
Iluminaria	Conductores	seguridad	peatones	siv. peat.
	Recomendable:			
	30 lux	12 Lux	8 lux	5 lux
	Admisible:			
	20 lux			

Uniformidad:

min/med.	1:3	1:3	1:4	1:6
Deslumbramiento (X)	SOO	SOO	NOO	NOO

Temperaturas de color

correlacionada	4.000 K.	4.000 K.	4.000 K.	4.000 K.
----------------	----------	----------	----------	----------

(X) según: 'Normas e instrucciones para alumbrado urbano': M.V. 1.965.

1.3.7.8 Pavimentación.-

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

1.3.7.9 Plantaciones.-

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

1.3.7.10 Recogida de basuras.-

Previsión de un sistema recogida de basuras, que sirva de base a la organización del servicio municipal.

1.3.7.11 Documentación.-

La documentación de los proyectos de urbanización se ajustará al contenido que la Ley del Suelo y sus Reglamentos vigentes tienen sobre el particular.

1.3.7.12 Condiciones de vertidos y niveles sonoros.-

1.3.7.12.1 Vertidos de aguas residuales.-

A los efectos de aguas residuales a cauces públicos e instalaciones de evacuación y depuración, regirán las siguientes normas:

1.- Todas las urbanizaciones, fábricas y demás edificaciones que efectúan vertidos a un cauce público estarán dotadas de estación depuradora, salvo que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos aludidos en el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2.- El afluente cumplirá en todos los casos los límites de toxicidad marcados en el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961.

3.- Todas las urbanizaciones, polígonos e industrias en general que viertan a cauces públicos vendrán acampanadas de proyecto de depuración en que conste:

- Caudal del afluente.
- Sustancias químicas vertidas.
- Grado de depuración conseguido.
- Sistema de depuración empleado.
- Punto de vertido.
- Caudal mínimo en estiaje del cauce público en dicho punto.

1.3.7.12.2 Niveles sonoros.-

A los efectos de niveles sonoros regirán las siguientes disposiciones:

1.- En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, los ruidos producidos no rebasarán los siguientes niveles:

Zonas rurales y urbanas: Entre las 8 y las 22,00 h. 55 dBA. Entre las 22 y las 8,00 h. 45 dBA.

2.- En el ambiente interior de los recintos regirán las siguientes disposiciones:

3.- En los inmuebles en que coexistan viviendas y otros usos autorizados no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA.

4.- Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones = 30 pascals.

En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones = 17 pascals.

Fuera de aquellos locales y en la vía pública 5 pascals.

5.- Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias a los efectos perseguidos en este capítulo.

1.3.8 Parcelaciones y reparcelaciones.-

Para la formulación, tramitación y ejecución de estos instrumentos, se estará a lo dispuesto en el capítulo 3º del Título 2º, de la vigente Ley del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Gestión Urbanística.

1.4 CAPITULO CUARTO DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS.

1.4 De las Licencias Urbanísticas.-

1.4.1 Disposiciones de carácter general.-

1.4.1.1 Actos sujetos a licencia municipal.-

Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos a que se refiere el artículo 178 de la Ley del Suelo. Texto Refundido de 9 de abril de 1.976, que se realicen en el término municipal. Asimismo, es necesaria la obtención de licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la realización de cortafuegos, la excavación, la extracción de áridos, la tala de árboles la colocación de carteles, la instalación de redes de servicios, la apertura, la ampliación o modificación de establecimientos industriales ó comerciales, primera utilización de edificios o modificación del uso y, en general, cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno y cualquier otra contemplada por su legislación específica.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirán también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del Ente titular del dominio público. En ningún caso, la necesidad de obtener la autorización o concesión administrativa, dejará sin efecto la obligación de obtener la oportuna licencia municipal, de manera que, sin ésta, la autorización o concesión no autorizarán a iniciar las obras o la actividad de que se trate. Igualmente, la denegación de concesión o autorización impedirá el otorgamiento y obtención de la licencia. Los actos relacionados con el artículo anterior, promovidos por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exija, se estará a lo dispuesto por el artículo 180-2 de la Ley del Suelo y artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

1.4.1.2 Sujeción de las licencias a normativa.-

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las determinaciones y previsiones de la Ley del Suelo, del Plan General de Ordenación y de los Programas de Actuación Urbanística que en el futuro se redacten para el desarrollo de aquel, así como con sujeción a las presentes Normas en todo aquello que no se oponga a la normativa citada.

1.4.1.3 Competencia municipal.-

La competencia para el otorgamiento de licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo los casos previstos por la Ley del Suelo y demás normativas de aplicación.

1.4.1.4 Silencio administrativo.-

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto por la Ley del Suelo, de los reglamentos que la desarrollan y del presente Plan General de Ordenación.

Cuando por infracción de lo dispuesto en el párrafo anterior, se estime otorgada una licencia por silencio administrativo positivo, y el peticionario ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá indemnización a su favor si se ordenase la suspensión de las obras o la demolición de lo realizado.

1.4.1.5 Caducidad.-

Para que proceda la caducidad es necesario:

a) Que no se haya iniciado la actividad o se haya interrumpido en el plazo previsto en las ordenanzas.

b) Que la inactividad sea imputable al titular de la licencia.

Las licencias caducan a los seis meses de otorgarse, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas, también caducan como consecuencia de la interrupción de aquellas por plazo superior a un año.

1.4.1.6 Parcelaciones ilegales.-

No podrán concederse licencias de edificación u obras en terrenos resultantes de una parcelación ilegal.

1.4.1.7 Procedimiento.-

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias se ajustará a lo que expresamente determine al efecto la Ley de Régimen Local y Reglamento que la desarrollan.

Prevía a la petición de licencia de construcción, será obligatoria la expedición del oportuno plano oficial de alineaciones (tira de cuerdas), y de cumplimiento de las condiciones de solar, las oportunas garantías de ejecución de la urbanización o implantación de los servicios que en su caso se estima oportuno.

1.4.1.8 Requisitos de la solicitud de licencia.-

La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:

a.- Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y en su caso, además, de la persona que lo represente.

b.- Situación de la finca e índole de la operación, obra o instalación para la que se solicite la licencia.

c.- Las demás circunstancias que, según la índole de la operación, obra o instalación se disponen en los artículos siguientes.

d.- Lugar, fecha y firma.

e.- Corporación o Autoridad a la que se dirige.

Con la solicitud de licencia se presentará los siguientes documentos, con carácter general:

a) Proyecto técnico adecuado a la operación, obra o instalación, integrado por:

- Memoria en la que se describa la operación, obra ó instalación con la precisión y alcance suficientes para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la licencia.

- Planos de situación y de emplazamiento a escalas mínimas respectivamente, 1:2.000 y 1:500 ó 1:5.000 y 1:500, según zonas, o excepcionalmente más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.

- Plano ó planos que representen lo que se pretende realizar, a escala no inferior a 1:100, ó excepcionalmente más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.

Cuando la operación, obra o instalación no requiera por su naturaleza la elaboración de un proyecto técnico con el contenido que se expresa en este artículo, ó dicha naturaleza ó las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al proyecto.

b) Los demás documentos que, según la índole de la obra instalación u operación se establecen en los artículos siguientes.

Los dispuesto en este artículo no es aplicable a las obras menores, que se regularán por lo establecido en el artículo 9º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Ordenanzas Municipales.

1.4.1.9 Licencia de Parcelación.-

Además de lo previsto en el artículo anterior en la licencia de parcelación se expresará:

a) Referencia al Plan que establece las condiciones de la parcelación.

b) Características de la parcelación pretendida con expresión de las superficies de las parcelas y su localización.

A la solicitud se acompañará, por cuadruplicado ejemplar Proyecto de Parcelación que estará integrado por los siguientes documentos:

a.- Memoria en la que se describa la finca a parcelar; se justifique jurídicamente y técnicamente la operación de parcelación, y se describan las parcelas resultantes.

b.- Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas a que se refiera la parcelación.

c.- Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000 excepcionalmente, más reducida si las medidas del dibujo lo exigieran.

d.- Plano de información a la misma escala.

e.- Plano de parcelación a escala no inferior a la 1:2.000.

1.4.1.10 Licencia de Urbanización.-

Aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras, se solicitará, la licencia correspondiente. A la solicitud se acompañará por cuadruplicado ejemplar, la documentación correspondiente al Proyecto Técnico, visado por el correspondiente Colegio según las Normas que se expresan en Título 1º Capítulo Tercero, Normas de Planeamiento y Urbanización.

1.4.1.11 Licencias de Movimientos de Tierras.-

A la solicitud se acompañará, por cuadruplicado ejemplar, los siguientes documentos:

- Plano de emplazamiento.

- Plano topográfico.

- Plano indicativo de la situación y sección de los distintos perfiles del terreno.

- Memoria Técnica.

- Presupuesto.

1.4.1.12 Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma.-

Se acompañará a la solicitud cuatro ejemplares del Proyecto Técnico, debidamente visado por el Colegio correspondiente. En caso de que la obra se ubique dentro del recinto histórico-artístico será necesario previo a la concesión de la licencia, informe favorable de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.

1.4.1.13 Licencias de Derribo.-

A la solicitud se acompañará por cuadruplicado ejemplar, Proyecto de Derribo, visado por el Colegio correspondiente, tratándose de derribos, en el casco antiguo, será preciso informe previo favorable de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.

1.4.1.14 Licencia de obras menores.-

Las solicitudes deberán ir acompañadas de un documento en el que se describan, escrita y gráficamente, las obras, con indicación de su extensión, dimensiones y situación: Son obras menores:

a).- Blanqueo de patios y medianerías que no den a la vía pública.

b).- Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.

c).- Reparación y sustitución de solados.

d).- Obras en los aseos, consistentes en colocación o reparación de depósitos y bajadas interiores.

e).- Recorrido de los tejados y trabajos de carpintería en el interior.

f).- Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores.

g).- Colocación de andamios (Dirección Facultativa Visada por el Colegio respectivo).

h).- Enfoscados ó revestidos de muros con cemento ó materia análoga en fachadas a la vía pública.

i).- Pintura y revocos en fachada a la vía pública.

j).- Colocación de carpintería interior y exterior, así como pintura de la misma.

k).- Reforma de huecos de fachada sin cargadero.

l).- Colocación y reparación de repisas de balcón ó elementos de fachada (Dirección Facultativa visada por el Colegio respectivo).

ll).- Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes en fachadas a la vía pública.

m).- Construcción ó instalación de aseos en patios en los casos permitidos por las

- Ordenanzas Municipales (autorizaciones por escrito de los vecinos colindantes).
 n).- Cerramiento de solares (plano de alineación oficial, solicitado previamente).
 ñ).- Demolición y reconstrucción de tabiques o mostradores.
 o).- Colocación de escayolas ó chapados.
 p).- Colocación de banderines y muestras, toldos y tejadillos de toldos con vuelo menor de 0,35 mts.

También se acompañarán, en su caso, los documentos que se indican entre paréntesis en la relación de obras anterior.

1.4.1.15 Licencias de obras para locales destinados a desarrollar una actividad.-

En general se deberán cumplir la Reglamentación vigente. (Reglamento de Actividades Molestas y Peligrosas, Reglamento General de Policía y Espectáculos y Actividades Recreativas, etc.), atendiendo a la calificación de la actividad que se vaya a desarrollar.

1.4.1.16 Licencia de apertura de establecimientos.-

a) De igual manera que en el párrafo anterior se atenderá a lo expresado en la Reglamentación vigente. (Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Reglamento de Policía, espectáculos y Actividades Recreativas, etc.), autorizándose la apertura, una vez presentado si se han realizado obras, Certificado final de obra debidamente visado por el correspondiente Colegio y si no se han realizado obras, Certificado de condiciones de seguridad y de condiciones sanitarias.

b) Cambio de titularidad. Cuando se produzca un cambio de titularidad en la actividad calificada, sin interrupción de su prestación, será suficiente la presentación de la baja en la Licencia Fiscal del Impuesto Industrial del anterior titular. En el caso de cambio de titularidad, sin que el expediente estuviese tramitado se exigirá su tramitación, con aportación del preceptivo Proyecto de Medidas correctoras. Si la actividad ya estuviera calificada, pero el local hubiera permanecido cerrado por tiempo superior a 6 meses se exigirá junto con la instancia; Certificación sobre el buen estado de las medidas correctoras.

1.4.1.17 Otros tipos de licencias.-

Será necesaria la presentación de los siguientes documentos para la obtención de las licencias que se relacionan a continuación:

a) Licencias de primera utilización de edificios:

- Instancia, Certificación final de obras visado por el correspondiente Colegio, e impreso I.T.L. debidamente cumplimentado.

b) Licencia para tala de arboles:

Instancia y croquis de situación, autorización de la A.M.A., en cuya solicitud se especificará la finalidad de tala pretendida.

c) Licencia de Gruas-torres:

Instancia, Certificado de Arquitecto-Director, sobre instalación de la grua, barrido de la misma, funcionamiento adecuado y seguro de accidentes.

d).- Licencia de Extracción de áridos.-

Instancia, Plano de situación, Memoria indicativa del tipo de extracción y Plano en el que se expresen los perfiles del terreno, quedando expresamente prohibida la extracción de áridos en la ribera del mar, según lo dispuesto en la Ley de Costas y su Reglamento.

1.4.1.18 Certificado de terminación de obras.-

Terminada la construcción, el promotor estará obligado a comunicarlo al Ayuntamiento, acompañando un Certificado del Técnico Director de la obra, en el que se haga constar que ésta se encuentra totalmente terminada; y que se ha realizado bajo su dirección con arreglo al proyecto aprobado. Este Certificado irá visado por el Colegio Oficial correspondiente.

1.4.1.19 Vallas en obras.-

En toda obra de nueva planta o derribo será obligatorio colocar una valla de acuerdo con lo establecido.

1.4.1.20 Daños en la vía pública.-

El promotor responderá de los daños que como consecuencia de la obra pudieran producirse en los servicios y obras de urbanización, tales como: pavimentación, jardinería y arbolado, saneamiento, conducciones de agua, conducciones eléctricas y telefónicas, etc., debiendo restablecerse, a su cargo, el estado inicial de la urbanización.

1.4.1.21 Desagüe obligatorio.-

En todos los casos será de obligación del interesado ejecutar las obras que sean precisas para dar salida a las aguas de lluvia que pudieran perjudicar a las fincas colindantes o la vía pública.

1.4.1.22 Responsabilidad Técnica.-

Los Arquitectos y Técnicos Directores de obras o instalaciones, serán responsables, con arreglo a la legislación general de cualquier accidente que afecte a la vía pública, como consecuencia de las obras que se realicen bajo su vigilancia, viniendo obligado a este respecto a tomar todas las medidas necesarias para la protección de las vías públicas y fincas colindantes independientes de las vallas obligadas. Asimismo, incumbe responsabilidad a este respecto a los propietarios que realicen obras de carácter menor, en las que no sea exigible dirección facultativa.

1.5 CAPITULO QUINTO DE LA DISCIPLINA URBANISTICA.

1.5 DE LA DISCIPLINA URBANISTICA.-

1.5.1 Vigilancia del Plan.-

La vigilancia del Plan atenderá tanto al aspecto represivo o de defensa para restablecer el orden urbanístico conculcado, como al directivo de adecuación del planeamiento a los fines, con el diseño de corregir las desviaciones provocadas por la aparición de factores nuevos o por el erróneo tratamiento de los que se valoran en el municipio.

En la vigilancia directiva o de adecuación del planeamiento a los fines, el Ayuntamiento atenderá a promover la revisión, cuando se den los supuestos indicados en el artículo de estas Normas, ó la modificación de este Plan General para el logro los fines urbanísticos.

1.5.2 Medidas defensivas.-

En el aspecto defensivo, el Ayuntamiento y los demás órganos urbanísticos, o con competencia en materia urbanística, velarán por el cumplimiento de este Plan General y del Planeamiento, ejerciendo las potestades que a cada uno incumben.

Se adoptarán como medidas defensivas, la de suspensión de actos e de obras, la de invalidez de los actos contra el Plan, la demolición de lo realizado ilegalmente, la imposición de sanciones, y la responsabilidad patrimonial, así como cualquier otra

prevista por la Ley del Suelo, o el Reglamento de Disciplina Urbanística.

1.5.3 Infracciones.-

Constituirá infracción urbanística, grave o leve, toda vulneración de las prescripciones de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y de las contenidas en este Plan General bien sea a través de actos ejecutados con licencia concedida en contra del Plan de actuaciones sin licencia, o bien en contra de la propia licencia.

Se consideran infracciones graves las que constituyan incumplimiento de la Ley del Suelo y de estas Normas en lo que se refiere a parcelaciones, uso del suelo, altura, volúmen, situación de las edificaciones y, ocupación de parcela, de forma tal que supongan un daño o riesgo de daño, de importancia, a los bienes o intereses que se intentan proteger por las normas, siéndole de aplicación el capítulo II del Título VII de la citada L.S. con independencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

1.5.4 Sanciones.-

El Ayuntamiento, en uso de las competencias que le vienen atribuidas por el ordenamiento jurídico, deberá adoptar las medidas oportunas para restituir el orden jurídico alterado por la infracción e iniciar los procedimientos de suspensión y anulación de los actos que amparen la actuación ilegal, si procediera, así como el sancionador a que hubiera lugar; además deberá poner en conocimiento de los Tribunales de Justicia los posibles hechos delictivos que pudieran acompañar la infracción urbanística.

Serán de aplicación, por lo que respecta a la clasificación de la infracción, establecimiento del responsable y aplicación de las sanciones pertinentes, lo dispuesto en el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de Junio de 1.978.

1.5.5 Obras e instalaciones construidas con anterioridad a la Ley de Costas.-

Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, sin la autorización ó concesión exigible con arreglo a la legislación de Costas entonces vigente. Serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de la licencia municipal y cuando fuera exigible autorización de la Administración del Estado, otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las reglas expresadas en la Disposición Transitoria 4ª.

1.6 CAPITULO SEXTO.- DEFINICIONES TERMINOLOGICAS.-

1.6 DEFINICIONES TERMINOLOGICAS.-

A efectos de estas Normas Urbanísticas y de los planes, proyectos y estudios que las desarrollen, cuantas veces se utilicen los términos que a continuación se relacionan, tendrán el significado que se expresa.

1.6.1 Alineaciones actuales.-

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

1.6.2 Alineaciones oficiales de parcelas.-

Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

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.

1.6.3 Altura de la edificación.-

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, 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 rasante, 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 10 mts.

1.6.4 Altura de pisos.-

Es la distancia entre las caras interiores de dos forjados consecutivos.

1.6.5 Altura libre de pisos.-

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso totalmente terminado.

1.6.6 Densidad residencial.-

Número máximo de unidades de vivienda por hectárea de sector neto (descontada la superficie afectada por los sistemas generales pero, no así, la correspondiente a los sistemas interiores propios de cada sector) de polígono, de zona o de manzana edificable.

1.6.7 Edificabilidad.-

Se designa con este nombre la media de la edificación permitida en una determinada área del suelo, establecida en metros cúbicos, o en metros cuadrados edificados, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable, de la manzana o zona de que se trate.

En las zonas de viviendas colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas, siempre que sean públicas.

1.6.8 Edificio exento.-

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos

1.6.9 Edificio de uso exclusivo.-

Es aquél en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

1.6.10 Espacios libres privados.-

Es la parte no edificable de la parcela, de propiedad y uso privado.

1.6.11 Espacio libre de manzana.-

Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores de las parcelas de

la manzana, procedentes del proyecto de parcelación correspondiente, de propiedad privada y uso público.

1.6.12 Finca fuera de ordenación.-

Es aquella en que la alineación oficial corte la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales. Así como los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General o Parcial que resulten disconformes con los mismos.

1.6.13 Línea de edificación.-

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

1.6.14 Manzana edificable.-

Es el suelo comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

1.6.15 Patio de manzana.-

Es el espacio cerrado delimitado por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana. Normalmente tiene forma poligonal con los lados paralelos a las alineaciones de fachada.

1.6.16 Patio interior de parcela.-

Son aquellos patios interiores y cerrados o semicerrados por la edificación de una parcela.

1.6.17 Parcela edificable.-

Es una parte de la manzana edificable que procede del proyecto de parcelación de la misma, sobre la cual se puede edificar.

1.6.18 Pieza habitable.-

De conformidad con la O.M. de 23 de Noviembre de 1.940 es aquella que se dedica a una permanencia confirmada de personas y por tanto todas las que no sean vestíbulos , pasillos, aseo, despensas , roperos , trasteros , depósitos y aparcamientos.

1.6.19 Polígono.-

Superficie de suelo urbanizable resultante del fraccionamiento de sectores a efectos de ejecución del planeamiento.

1.6.20 Portal.-

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras, ascensores y accesos.

1.6.21 Retranqueo.-

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial exterior y la línea de edificación.

1.6.22 Rasantes oficiales.-

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

1.6.23 Rasantes oficiales.-

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos del Plan General, planes parciales, proyecto de urbanización, plan especial o estudio de detalle.

1.6.24 Sector.-

Superficie de suelo urbanizable delimitado como unidad mínima a efectos de redacción de los planes parciales y salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en estas normas, de reparto de beneficios y cargas mediante reparcelación.

1.6.25 Sistemas generales.-

Conjunto de viales, zonas verdes, redes e instalaciones de servicio y equipamiento, organizados urbanísticamente en función de las necesidades generales del municipio.

1.6.26 Sistemas complementarios interiores.-

Conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamientos previstos en los Planes Parciales y Especiales para satisfacer las necesidades específicas de los sectores o ámbitos respectivos. Así como los definidos como locales en suelo urbano al servicio del polígono o unidad de actuación.

1.6.27 Solar.-

Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reunan los siguientes requisitos:

1.- Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas por el Plan, si no las concretare se precisará, que además de contar con los servicios señalados en los artículos 78 u 81.2 L. S. la vía a la que parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

2.- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

1.6.28 Superficie ocupada.-

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas externas de la construcción incluso vuelos. Esta superficie coincide con la contenida en el perímetro de las líneas de edificación.

1.6.29 Superficie máxima de ocupación.-

Es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada y la de manzana o parcela edificable.

1.6.30 Superficie total edificable.-

Es la resultante de la suma de las superficies edificables en todas las plantass, por encima de la rasante de la acera

o, en su defecto del terreno en contacto con la edificación contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad. No computarán los soportales, pasajes ó plantas bajas diáfanas, libros al acceso público y sin cerramientos.

1.6.31 Sótanos y semisótanos.-

Se entiende por sótanos la planta enterrada o cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación por debajo de ella.

Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación cuyo techo se encuentra a una altura de menos de un metro sobre la rasante en el punto más desfavorable y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de dos metros.

1.6.32 Unidad de actuación.-

Superficie de suelo urbano resultante del fraccionamiento de éste a efectos de ejecución del planeamiento y el reparto de cargas y beneficios.

1.6.33 Usos globales.-

Los característicos o dominantes en las distintas zonas, previstas en la ordenación del municipio, que comportan una cierta proporción de otros usos minoritarios. Los usos globales pueden ser excluyentes o alternativos y corresponden al nivel de estructura

general del territorio.

1.6.34 Usos permitidos.-

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas, concordantes con las previsiones del Plan General.

1.6.35 Usos pormenorizados.-

Los obligados , así como los permitidos en las distintas zonas , según la proporción y condiciones establecidas en la ordenación. Los usos obligados están constituidos por los dominantes y sus complementarios, correspondiendo al nivel de estructura interior de ámbito o sector , como desarrollo detallado de una parte significativa de la estructura.

1.6.36 Usos prohibidos.-

Son aquellos que no se consienten , por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas o en los Planes Parciales correspondientes.

1.6.37 Usos compatibles.-

Usos que pueden coexistir sin que ninguno de ellos pierda las características y efectos que le són propios , todo ello sin perjuicio de que su interdependencia haga necesaria cierta restricción en la intensidad y forma de los usos.

1.6.38 Volúmen total edificable.-

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación ; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso se computará por separado , como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente. No se computarán como volúmen edificable los espacios en semisótano , siempre que se destinen a servicios del propio edificio o aparcamiento de vehículos . Tampoco se computarán los soportales , pasajes, ni las plantas bajas diafnas , libres al acceso público y sin cerramientos.

1.6.39 Zonas.-

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos, del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación. Normalmente vienen definidas por tramas homogéneas y continuas.

1.6.40 Masas arbóreas.-

Se consideran masas arbóreas las que se hallen destinadas por el Planeamiento a uso recreativo, las que se situen en zonas de dominio público, riberas, vías pecuarias, o zonas de protección de infraestructura y las enclavadas en zonas de protección especial y espacios catalogados, asimismo, como las. senaladas como tales por el Plan, por sus características. En los espacios protegidos se considerará masa arborea al conjunto de la vegetación natural existente.

2 TITULO SEGUNDO.- NORMAS EN SUELO URBANO.

2.1 CAPITULO PRIMERO.- NORMAS GENERALES EN SUELO URBANO

2.- TITULO II.- NORMAS EN SUELO URBANO.-

2.1 CAPITULO PRIMERO.- NORMAS GENERALES.-

2.1.1 Definición.-

Constituye el suelo urbano el que aparece con esta clasificación en los planos de "Clasificación del Suelo" a escala 1:25.000 y en los de Ordenación detallada a 1:2.000.

2.1.2 Planeamiento y Urbanización.-

El desarrollo del Plan General en suelo urbano no requerirá la formulación de otro tipo de planeamiento para su desarrollo, salvo cuando en la regulación de las correspondientes zonas se prevea la formación previa de Planes de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

En las Unidades de actuación en suelo urbano que se delimiten al efecto (U.A.1 etc...) será obligatoria en su caso la realización del Estudio de Detalle y/o proyecto de reparcelación que desarrolle las determinaciones del presente Plan General.

En las áreas señaladas en el Plan General, será preceptiva la redacción y ejecución del Proyecto Ordinario de obras de Urbanización, aún cuando no estuviesen previstas en el Plan General operaciones de Reforma Interior o Estudios de Detalle, el Ayuntamiento, con independencia de la división en polígonos o unidades de actuación que fueran necesarias, podrá formular Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle en cualquier sector del suelo urbano que lo estime necesario, para las expresas finalidades definidas por la Ley del Suelo y Reglamento que la desarrollan.

2.1.3 De las licencias en suelo urbano.-

En el suelo urbano solo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, tal y como queda definido por el artículo 82 de la Ley del Suelo, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación con los requisitos del artículo 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

Podrán autorizarse, no obstante, construcciones industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaran suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas por los artículos 46-2 del citado Reglamento y 83-3, párrafo 1º de la Ley del Suelo. Dichas autorizaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

2.2 CAPITULO SEGUNDO ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION

2.2 CAPITULO II.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION.

2.2.1 CONDICIONES GENERALES DE USO.-

2.2.1.1 Disposiciones comunes.-

A efectos de estas Normas y de las que en desarrollo del Plan General, se incluyan en los Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen los usos que se definen los apartados del presente capítulo.

2.2.1.2 Ambito de aplicación.-

Las normas que se fijan en este capítulo son de aplicación tanto a las obras de nueva planta como a las de ampliación y reforma.

Estas solo se permitirán cuando se realicen sobre locales o fincas dedicadas a usos permitidos por la norma correspondiente.

2.2.1.3 Usos de vivienda.-

2.2.1.3.1 Definición.-

Es el edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías.

Unifamiliar. Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo.

Colectiva o plurifamiliar. Es el edificio constituido por varias viviendas con acceso y elementos comunes.

Apartamento. Es la vivienda de superficie reducida agrupada con otras análogas que cumplan las condiciones de viviendas mínimas. Puede admitirse si constan como mínimo, de dos camas en un solo dormitorio o en dos, ducha, lavabo, inodoro, su superficie no será superior a los 60 m². contruidos.

El uso residencial será compatible, dentro de la misma edificación, con los siguientes:

COMERCIAL:

Constituido por local destinado a la compraventa de artículos de consumo en régimen detallista. Se admite también el comercio mayorista como actividad 'no molesta', en local de superficie inferior a 100 m². con la condición de proceder a la carga y descarga en el interior del mismo.

OFICINAS:

Constituido por locales destinados a actividades burocráticas o administrativas público-privadas. Incluye los despachos profesionales.

TALLERES ARTESANALES:

Constituidos por locales de superficie inferior a 100 M². destinados al desarrollo de actividades industriales, ó de servicio al público, con máximo de potencia total instalada de 10 KV (13,66 CV), ruido en el exterior del local de 35 decibelios durante la jornada laboral (entre 8 y 22 h.) y trabajadores en número máximo de 5.

A partir de los máximos referidos será necesaria la expresa aprobación municipal bajo informe de su Oficina Técnica ó, en su defecto, de la del Organismo que actúe en forma Subsidiaria; sin perjuicio de cumplir, en su caso, lo dispuesto por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (R.A.M.I.N. y P.).

PEQUEÑA HOSTELERIA:

Constituidos por locales de servicio al público destinados a bares, cafeterías, restaurantes, salas recreativas, ó cualquier otro uso similar que sea aceptado mayoritariamente por los restantes propietarios de la edificación. Incluye actividades de alojamiento temporal (hoteleras) con clasificación de pensiones u hostales-residencia.

ALMACEN:

Constituidos por locales destinados al acopio de materiales, maquinaria y mobiliario en general. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materias explosivas, así como todas aquellas correspondientes a 'actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas' en la Reglamentación vigente. El uso residencial será compatible, en edificaciones adosadas, además de los anteriores con los siguientes:

ESPECTACULOS:

Constituidos por edificaciones de servicio al público destinadas a fines recreativos, artísticos, ó culturales, cuyo uso sea aceptado, mayoritariamente, por los propietarios de las edificaciones colindantes.

HOSTELERIA:

Constituido por edificaciones destinadas al alojamiento comunitario, tales como residencias, asilos, hogares de ancianos, etc., y al alojamiento temporal para transeúntes, tales como hoteles, aparthoteles, y en general los del ramo de hostelería.

GARAJES:

Constituido por edificaciones destinadas exclusivamente al estacionamiento de vehículos en régimen de servicio al público.

EQUIPAMIENTOS PUBLICOS:

Constituidos por edificaciones destinadas a las siguientes actividades:

Socio-culturales. Sanitarias. Asistenciales. Religiosas. Público-administrativas. Comerciales (mercados).

El uso residencial será compatible, en edificaciones próximas o adyacentes (zonificadas expresamente por el planeamiento y con preferencia en edificación exenta), además de los anteriores son los siguientes:

EQUIPAMIENTOS PUBLICOS:

Constituidos por edificaciones exentas destinadas a las siguientes actividades:

Escolares. Deportivas.

INDUSTRIA LIMPIA.

Constituida por edificaciones destinadas a las actividades industriales no clasificadas como 'molestas, insalubres, nocivas y peligrosas', según el R.A.M. I. N. y P..

En caso de ser edificación adosada a otra de uso residencial, la vibración máxima admitida será de 17 Pals medidos en el límite interior del recinto, debiendo ser absorbida mediante estructura y cimentación independientes de la colindante. El ruido exterior máximo admitido sobre la pared medianera será de 35 decibelios.

En caso de tratarse de edificación exenta, la vibración máxima admitida sobre la vía pública será de 5 Pals. El ruido máximo será de 55 decibelios durante la jornada diurna (8 - 22 h.) y 45 decibelios durante la nocturna.

2.2.1.4 Uso Hotelero.-

2.2.1.4.1 Definición.-

Incluye este concepto todos los usos regulados como tales en la Reglamentación vigente, Real Decreto de 15 de Junio de 1.983, destinado a servicio preferente de personas no residentes y al alojamiento temporal para transeúntes, tales como: Hoteles, Moteles, Aparthoteles, etc., y en general los del ramo de hostelería.

2.2.1.5. RESIDENCIA MOVIL.-

2.2.1.5.1 Definición.-

El uso correspondiente a espacio no edificado, en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente como camping, acampamiento de rulotes, etc... Podrán ubicarse en suelo no urbanizable, cuando fueran de mediana o pequeña capacidad y en diferentes clases de suelo si fueren de gran tamaño. Para su implantación y uso se someterán totalmente a la legislación específica en la materia.

2.2.1.6. COMERCIAL Y ALMACENES.-

2.2.1.6.1 Definición.-

Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías y a los locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza, tintorerías, etc., y similares. También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria que no sea peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial.

Los usos comerciales que por sus características, materias almacenadas o manipuladas o medios utilizados originen molestias o generen riesgos en la salubridad o seguridad

de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

2.2.1.7. OFICINAS.-

2.2.1.7.1 Definición.-

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, los de banca y bolsa los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

2.2.1.8 Uso sanitario.-

2.2.1.8.1 Definición.-

Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos, y, en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene y asistencial.

2.2.1.9 Uso asistencial.-

2.2.1.9.1 Definición.-

Comprende los edificios e instalaciones destinados a la atención social de la población: guarderías de niños, hogares y residencia de ancianos, etc.

2.2.1.10 Espectáculos y recreativos.-

2.2.1.10.1 Definición.-

Es el uso correspondiente a las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento, tales como casinos, sociedades recreativas, etc.

2.2.1.11. Deportivo. -

2.2.1.11.1 Definición. -

Se incluyen en este uso el de los locales acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

2.2.1.12 Socio-cultural.-

2.2.1.12.1 Definición.-

Comprende los edificios o locales destinados a actividades culturales y de relación social como: museos, bibliotecas, etc.

2.2.1.13 Educativa.-

2.2.1.13.1 Definición.-

Comprende las actividades formativas y de enseñanza y corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todo sus grados y especialidades.

2.2.1.14 Religioso.-

2.2.1.14.1 Definición.-

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados prioritariamente al culto público o privado y que pueden asumirse a los siguientes: conventos, centros parroquiales, templos, capillas y oratorios.

2.2.1.15 Artesanía y talleres.-

2.2.1.15.1 Definición.-

Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

2.2.1.16 Industrial.-

2.2.1.16.1 Definición.-

El uso industrial es el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se realizan para la obtención (salvo actividades extractivas) transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, y estas, incluido el envasado, transporte y distribución.

2.2.1.17 Uso de garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

2.2.1.17.1 Definición.-

Se denomina 'garaje-aparcamiento' a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

2.2.2 Condiciones de volúmen

2.2.2.1 Condiciones de las alturas.-

Se medirán siempre entre pavimento terminado y techo terminado. La altura libre mínima de la planta baja será de 3.20m. y la máxima de 3,80 m., en el caso de que la planta baja se destine al uso de viviendas se podrá reducir la altura hasta 2,70 m. No se permitirá en ningún caso el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano y entreplanta. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 m. para aparcamientos y de 2,50 para otros usos como actividades al servicio del edificio (lavandería, trasteros, etc.).

La altura mínima en plantas de pisos será de 2,50 m. y la máxima de 3.00 m., pudiendo descender a 2,30 m. en los altillos de las casas aisladas en el medio rural En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,60 m.

2.2.3 Condiciones higiénicas-sanitarias y de seguridad.-

2.2.3.1 Condiciones generales.-

Las condiciones mínimas que han de reunir toda clase de viviendas, sean cual fuere la Entidad o particular a quienes pertenecieren, son las siguientes:

1ª.- Toda vivienda unifamiliar se compondrá como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo, habiendo de tener siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores. Asimismo, se atenderán a lo expresado en la O.M. de 23 de Noviembre de 1.940.

2ª.- Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al aseo. Si la vivienda está dotada de 2 cuartos de baño completos, uno de ellos podrá tener puerta de acceso en un dormitorio.

3ª.- Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la planta. Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior. Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir ésta de dormitorio y la superficie total de huecos de ella, no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galerías y habitación será como mínima, el doble de la fijada en el caso anterior. Se considerarán como miradores las galerías que no pasen de 1 mt.

4ª.- Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipo de construcción ofrezcan

garantías de edificación y presenten dificultades para la ventilación directa de aseos y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Saliente de 0,50 m. por encima del tejado o 0,20 sobre el pavimento de azotea.
- b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación de aire.
- c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

5ª.- Los patios que proporcionan luz y ventilación a cocinas y aseos serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante, cuando se trate de edificios industriales, comerciales, públicos o semipúblicos, podrá tolerarse el que se recubran los patios hasta la altura de la primera planta. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/4 de la altura del edificio; la dimensión mínima admisible en patios es de tres metros.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

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

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando, debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable. Todos los patios deberán tener acceso.

6ª.- Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes y deberán cumplir lo establecido en la O.M. de 23 de Noviembre de 1.940: dormitorio de una sola cama, seis metros cuadrados de superficie y 15 metros cúbicos de cubicación. Cuarto de estar 14 metros cuadrados. Cocina 7 metros cuadrados.

Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza ésta tendrá una dimensión mínima de 18 metros cuadrados. La anchura mínima de pasillo será de 0,90 mts., salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso cuya anchura se elevará a 1,10 metros. El aseo habrá de tener 1,5 metros cuadrados, como mínimo, se les dotará de agua, tendrán un zócalo de material impermeable vitrificado en el contorno de sus paredes de 1,20 metros de altura mínima. Los aparatos sanitarios llevarán en sus desagües sifón de cierre hidráulico y también la ventilación necesaria para que no se descarguen los cierres hidráulicos y salgan los gases al exterior.

Los cuartos de baño tendrán superficies mínimas de tres metros cuadrados con dimensión mínima lineal en planta de 1,50 metros. Tendrán zócalos en material impermeable de 1,50 metros de altura mínimo y los aparatos sanitarios llevarán sifón en los desagües que se prolongarán 1 metro más alto que los planos de cubierta para su ventilación.

Las cocinas han de ser independientes de los aseos y no servirán de paso entre estos y los dormitorios no abrirán directamente a aquellas. Dispondrán al menos de una pila de fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, uno de los requisitos siguientes:

En caso de nueva edificación:

- a) Que tenga huecos a una calle o plaza.
- b) Que recaiga a espacio libre unido a calle, plaza o espacio cerrado en cuyo planta puede incluirse un círculo de 10 metros de diámetro, siempre que la abertura sea como mínimo de 6 metros de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media de anchura.
- c) Que recaiga a un espacio cerrado cuyo ancho sea, como mínimo, dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por las Normas en el muro opuesto a la de coronación existente, si fuera mayor que aquella. La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda, en el eje de los huecos, normalmente a su parámetro y hasta el muro opuesto.

Se considerará vivienda exterior la que cumpla cualquiera de los requisitos establecidos anteriormente con una fachada de tres metros de longitud como mínimo, a la que recaigan piezas habitables.

Todas las condiciones higiénicas mínimas establecidas en los apartados anteriores son obligatorias para las viviendas nuevas, sin que impongan la modificación inmediata de las existentes que no las reunan. En caso de obra de reforma, rehabilitación o reutilización de finca que se encuentren finalizadas con anterioridad a la publicación de estas Normas, se procurará en lo que técnicamente sea posible atender a dichas condiciones en la modificación de lo edificado, definiéndose para estos casos tanto para el caso histórico como para el resto, como vivienda exterior, la que cumple los requisitos definidos en el apartado de nueva edificación, pudiéndose efectuar lo expresado en el punto b, disminuyendo la dimensión del círculo inscrito hasta un mínimo de 3 mts., siempre que se justifique gráficamente mediante plano catastral y documentación fotográfica, para su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento, si procede.

2.2.3.2 Portales.-

El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz. Deberá destacarse en fachada de los rasantes huecos de las fincas. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

2.2.3.3 Escaleras.-

Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras con utilización por el

público no podrán tener un ancho inferior a un metro. En las edificaciones hasta de cuatro plantas se admitirá la luz y ventilación central por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios, de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 metros. En edificios de más de cuatro plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando esta sea comercial.

2.2.3.4 Protecciones.-

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas e protecciones adecuadas.

2.2.3.5 Aislamientos.-

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, de acuerdo con el Real Decreto 2429/1.979 de 6 de julio. Asimismo, se asegurará la protección contra el fuego y el aislamiento acústico.

Los aislamientos contra incendios deberán soportar las pruebas de un fuego tipo, de acuerdo con lo establecido en la Norma Básica Protección contra incendios NBECPI 82. Asimismo, los aislamientos acústicos deberán cumplir la Norma básica de condiciones acústicas.

Los pisos inferiores a las casas destinadas viviendas estarán aisladas del terreno natural mediante una cámara de aire, o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

2.2.3.6 Red de desagüe.-

Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble, donde existirá red de alcantarillado.

Red de abastecimiento de agua.-

En la red de abastecimiento la asignación mínima será diaria de 250 litros por habitantes, sin que baje nunca de 500 por el total de la vivienda.

Cuando se usen los pozos sépticos, el líquido afluente de los mismos, deberá ser siempre depurado antes de mezclarlos con las aguas corrientes o entregarlos al terreno, acudiendo para conseguir esta finalidad a los procedimientos admitidos por las autoridades sanitarias.

En las viviendas rurales que tengan como anejo la cuadra o el establo, estos locales deben aislarse de aquellos, teniendo entradas independientes.

2.2.3.7 Agua.-

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable.

2.2.3.8 Energía eléctrica.-

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

2.2.3.9 Aparatos elevadores.-

Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a 10,50 metros o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal. El número de elevadores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas e fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

2.2.3.10 Cuartos de basuras.-

Todo edificio o conjunto de viviendas dispondrá con fácil acceso, de un local para los cubos de basuras de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes. Su ventilación no podrá realizarse a través de la chimenea de ventilación de los cuartos de baño y retretes.

2.2.3.11 Servicios de cartería.-

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

2.2.3.12 Señalización de fincas.-

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

2.2.4 Condiciones estéticas.-

2.2.4.1 Generales.-

El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo y 98 del R.P. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por el Servicio Municipal que corresponda si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar comprendidas en algún recinto estético, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dicha Dependencia, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición. Estas condiciones podrán referirse tanto al uso y dimensiones del edificio y sistema de cubiertas como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

2.2.4.2 Normas de conservación de valores arqueológicos e histórico-artístico.-

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, cara la reanulación de las obras será precisa licencia del Ayuntamiento, que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Ministerio correspondiente. Serán objeto de atención especial las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en las fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

2.2.4.3 Cerramientos.-

1.- Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en estas Normas. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que

se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar. La obligación de cerrar comienza en el momento mismo de tener acceso público al solar en cuestión. La cerca deberá estar ejecutada transcurridos, como máximo, seis meses de concluida la urbanización.

2.- El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

3.- La cerca, si es definitiva, habrá de ser de piedra, mampostería o material similar. Si es provisional, tabique revocado de mortero y reforzado con pies derechos de madera, hierro u hormigón armado. Se considerará que habrá de cumplir con las condiciones de definitiva la cerca de todo solar, transcurridos dos años desde que merzca tal calificación.

Aquellas parcelas que, por no cumplir las condiciones de forma o tamaño, no pueden ser solares, habrá de ser vallado siempre de modo definitivo.

4.- La altura máxima de los cercos deberá ser de dos metros; tomada esta altura en el punto medio de cada fachada. Si las cotas extremas de la rasante de la acera o terreno difieren en más de un metro, se dividirá la longitud total en secciones que no produzcan diferencias extremas de más de un metro.

5.- Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándose igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

6.- Si se dejase sin cumplir la obligación en el apartado 1, después de apercibido su propietario o representante, la cerca será construida por la Brigada Municipal, con cargo al propietario de la finca.

2.2.4.4 Medianerías vistas y fachadas secundarias.-

Las medianerías, fachadas ciegas y fachadas traseras, tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales.

2.2.4.5 Muestras y banderines.-

Se entiende por muestras los anuncios paralelos al plano de fachada.

Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes descripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las condiciones mínimas de dignidad o estética.

b) Las muestras luminosas, además de cumplir con las Normas Técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, requerirán para su instalación la conformidad de sus inquilinos o usuarios de los locales con huecos situados a menos de 3 metros del anuncio.

Se entiende por banderines, los anuncios normales al plano de fachada.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Requerirán para su instalación la conformidad de inquilinos o usuarios de los locales situados a menos de cinco metros del anuncio.

2.2.5 Condiciones generales de ejecución y de conservación.-

2.2.5.1 Servidumbres urbanas.-

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procuraran evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

2.2.5.2 Condiciones de las instalaciones.-

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

2.2.5.3 Conservación de servicios y espacios libres.-

En el momento de la recepción de las obras de urbanización que se cedan al Ayuntamiento, se comprobará si los servicios e instalaciones, etc., así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, se encuentran en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Posteriormente a este acto, la obligación de conservar los espacios libres privados será de cuenta de los propietarios o copropietarios, en su caso, debiendo hacerse constar expresamente esta condición en los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo en caso de que no se efectuase debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas, Mediante el oportuno convenio, podrá establecerse que la conservación de los espacios libres de uso público se realice a cargo de los particulares.

2.2.5.4 Obras en edificios fuera de Ordenación.-

De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan que resultaran disconformes con el mismo serán calificados como fuera de Ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 10 por 100 de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10 por 100 de la superficie de ésta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.

Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

2.2.5.5 Obras de reforma.-

En fincas que no estén fuera de Ordenación se consentiran obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

2.2.5.6 Obras de conservación de edificios.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes

al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura, o blanqueado siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

En cuanto al tratamiento de medianerías se amplía en los siguientes términos:

‘Las medianerías y traseras de edificios de licencia con anterioridad a la aprobación inicial del Plan y que resultan por diferencias de alturas o fondo con aquellos que se realicen con las normas propuestas, deben de tratarse con los mismos materiales de sus fachadas principales, con prohibición expresa de colocación de anuncios publicitarios, y a cargo de sus propietarios’.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales, los edificios que adolezcan falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

Los Técnicos y Agentes de la Policía Municipal tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencial ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutase dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los artículos 104 y 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

2.2.5.7 Derribos.-

Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La Dirección Facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su Arquitecto, cuando por razones de alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., justifiquen la excepción en la aplicación estricta del horario señalado.

En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias, cumpliendo con la normativa vigente sobre ruidos.

Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente protegidos y cubiertos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

2.2.5.8 Apeos.-

Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por Facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediese, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda reclamar los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la Dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Alcaldía correspondiente de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Arquitecto Municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

2.2.5.9 Vallado de obras.-

En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 metros de alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0,60 metros de ancho para peatones.

Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultase un ancho inferior a un metro dentro de la valla o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja; continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de caracter extraordinario. No se consentirán cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en si mismas, o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrán limitarse el trabajo a determinadas

horas.

En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

2.2.5.10 Construcciones provisionales.-

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de construcción. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

Dada la provisionalidad de estas construcciones deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

2.2.5.11 Maquinaria e instalaciones auxiliares de obras.-

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir la Normativa vigente sobre protección del Medio Ambiente, contra la emisión de ruidos e contaminación atmosférica.

El Ayuntamiento podrá exigir certificado de instalación de técnico competente, cuando lo considere oportuno.

2.3 CAPITULO TERCERO ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA

ZONA.

2.3.1 Ordenanzas vivienda plurifamiliar o colectiva.-

2.3.1.1 Zona de aplicación.-

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

2.3.1.2 Tipología de la edificación.-

Edificación cerrada o edificación abierta, en bloque, con fondo no superior a 15 metros, sin patios interiores o bloques formados por volúmenes pareados con patios interiores (bloque en H), con ancho total de bloque que no exceda de 30 m.

2.3.1.3 Forma de actuación.-

En el caso de edificación cerrada directamente a través de licencia, con las condiciones señaladas en los planos. En el caso de edificación abierta, se actuará a través de Estudio de Detalle, caso de señalarse en estas Normas.

2.3.1.4 Condiciones de uso.-

Uso fundamental: Residencial para alojamientos constituídos por varias viviendas con acceso y elementos comunes.

Usos compatibles: Residencial en edificaciones agrupadas, comercio, pequeña industria, talleres artesanales, pequeña hostelería, almacén y garaje-aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas, en garaje la totalidad en edificación cerrada y el 50% al menos, en el caso de edificación abierta.

2.3.1.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Parcela mínima: 150 m².

Ancho mínimo: 10 m.

Fondo mínimo: 10 m.

Fondo máximo: 15 m. para edificación cerrada.

Ocupación máxima: 80%

Altura máxima: Para calles de anchura inferior a 8 m. = 2 plantas. Para calles de anchura superior a 8 m. = 3 plantas.

Alineaciones y retranqueos: los fijados en los planos de ordenación detallado a escala 1:2.000.

Vuelos.- Se dividen o clasifican en cuerpos volados cerrados y balcones, cornisas y aleros.

Cuerpos volados cerrados.- No se permiten en calles de anchura menor de 5 m. En calles de 5 a 8 m. el saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 0,5 m. En calles de 8 a 10 m. de ancho se podrá realizar de 0,75 m. Si el ancho de la calle es superior a 10 m., se permitirán un saliente de 1,00 m.

Balcones, cornisas y aleros.- En calles de anchura igual o inferior a 5 m., el saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 1/10 del ancho de la calle. En calles de 5 a 8 m. será de 0,50 m. En calles de más de 8 m., el saliente permitido será de 1m.

En ambos casos, cuerpos volados y balcones no se permitirán vuelos superiores al ancho de acera y la altura libre mínima sobre la acera o terreno será de 3,20 m.

Asimismo, los salientes quedarán separados de la finca contigua por una longitud igual o mayor al vuelo realizado y nunca inferior a 50 cms.

La longitud total del cuerpo saliente no será superior a los 2/3 del total de la longitud de la fachada.

Elementos salientes.- Son los elementos construidos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de edificación. Se consideran como tales los zócalos, pilares, pergolas, parasoles y otros elementos similares justificados por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanentes, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares. El vuelo de los elementos salientes en Planta Baja y 1ª tendrán las siguientes limitaciones. No podrá exceder de la décima parte de la anchura de la acera, con un límite máximo de 30 cms. si ocupan o afectan a menos de la quinta parte del ancho de fachadas. Si ocupan más del quinto de la fachada, solo podrán sobresalir 15 cms.

2.3.2 Ordenanzas: Vivienda unifamiliar cerrada.-

2.3.2.1 Zona de aplicación.- La definida en los planos de ordenación detallada a escala 1:2.000.

2.3.2.2 Tipología.- La edificación estará formada por volúmenes típicos de construcciones cerradas, con parcelas catastrales irregulares, fondos y localización de patios variables, así como de alto índice de ocupación de suelos, definiéndose las alineaciones de las calles a través de los

paramentos verticales exteriores (fachadas). La superficie de contacto de parcela es de forma irregular y generalmente con tres medianeras.

2.3.2.3 Forma de actuación.- Directamente sobre cada parcela, según alineaciones, alturas y fondo de edificación señalados. La unidad tipo de actuación será la parcela catastral actual. Se permitirán, no obstante, agrupaciones de dos o más parcelas siempre que se mantenga el carácter tipológico antes señalado. Igualmente podrán efectuarse segregaciones, cuando la parcela catastral supere en tres veces la mínima edificable.

2.3.2.4 Parcela mínima edificable.-

Superficie mínima: 50 m². Anchura mínima media: 5 m. Ancho mínimo de fachada: 4,5 m. Fondo mínimo: 10 m. Fondo máximo: 15 m.

2.3.2.5 Condiciones de uso.-

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

Uso fundamental.- Residencial en edificaciones agrupadas destinadas a alojamiento permanentes de personas.

Uso compatible.- Residencial en edificaciones agrupadas para alojamiento de vivienda colectiva, sujeto a los siguientes condicionantes en función de la altura máxima autorizada, el ancho de la fachada y la anchura media de la parcela.

Altura máxima Ancho fachada y/o anchura media N° Máximo de alojamientos por parcela

2 plantas A<10,00 1

A>10,00 2

3 plantas A<10,00 2

A>10,00 4

Igualmente serán compatibles los señalados como tales en el capítulo II de esta Normativa (Usos compatibles con el residencial en el mismo edificio o adosado).

2.3.2.6 Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Parcela mínima.- La definida en el apartado 2.3.2.4

Ocupación máxima.- De edificación 80% siempre que se cumplan las 'Ordenanzas Higiénico sanitarias' que constituyen el apartado 2.2.3 correspondiente al capítulo Ordenanzas generales de edificación, comunes a todo suelo urbano.

Altura máxima de la edificación.-

Para calle de ancho<10 m. = 2 plantas ó 7 metros.

Para calle de ancho>10 m. = 3 plantas ó 10 metros.

Alineaciones y retranqueos.- Las alineaciones serán las señaladas en los planos de ordenación a escala 1:2.000. Se podrán realizar retranqueos solo en medianeras de acuerdo con las Ordenanzas higiénico-sanitarias, que constituyen el apartado 2.2.3 correspondientes al Capítulo Ordenanzas Generales de Edificación, comunes a todo suelo urbano.

Vuelos.- Se dividen o clasifican en cuerpos volados, balcones, cornisas y aleros.

Cuerpos volados.- No se permiten en calles de anchura menor de 5 m. En calles de 5 a 8 m. el saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 0,5 m. En calles de 8 a 10 m. de ancho se podrá realizar de 0,75 m. Si el ancho de la calle es superior a 10 m. se permitirá un saliente de 1,00 m.

Balcones, cornisas y aleros.- En calles de anchura igual o inferior a 5 m., el saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 1/10 del ancho de la calle. En calles de 5 a 8 m. será de 0,50 m. En calles de más de 8 m. el saliente permitido será de 1m.

En ambos casos, cuerpos volados y balcones no se permitirán vuelos superiores al ancho de acera y la altura libre mínima sobre la acera o terreno será de 3,20 m. Asimismo, los salientes quedarán separados de la finca contigua una longitud igual o mayor al vuelo realizado y nunca inferior a 50 cms.

La longitud total del cuerpo saliente no será superior a los 2/3 del total de la longitud de la fachada.

2.3.3 Ordenanzas de viviendas adosadas.-

2.3.3.1 Zona de aplicación.- Queda definida en los planos de ordenación detallado a escala 1:2.000.

2.3.3.2 Tipología.- La edificación estará formada por viviendas unifamiliares constituyendo hileras, adosándose en sus medianeras laterales, dejando espacios libres privados en sus fachadas frontales anterior y posterior.

2.3.3.3 Formas de actuación.- Se realizará directamente sobre cada parcela a través de licencia, con las condiciones señaladas en los planos y ordenanzas.

2.3.3.4 Parcela mínima edificable.-

Superficie mínima = 120 m². Anchura mínima de fachada = 5 m. Fondo mínimo = 20 m.

2.3.3.5 Condiciones de uso.-

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

Uso fundamental.- Residencial en edificaciones adosadas destinadas a alojamientos permanente. Serán compatibles con este uso las señaladas como tales en el capítulo de esta Normativa (usos compatibles con el residencial en el mismo edificio o adosado). Igualmente podrán realizarse edificaciones destinadas a apartamentos, siempre que se respeten las condiciones de aprovechamiento señaladas en el apartado 2.3.3.6 Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Parcela mínima: La definida en el apartado 2.3.3.4. Edificabilidad máxima: 1 m²/m². Ocupación máxima: 50% de la parcela. Altura máxima: 2 plantas.

Alineaciones y retranqueos: Las alineaciones serán las señaladas en los planos de ordenación a escala 1:2.000.

Las edificaciones se retranquerán un mínimo de 5m. a la alineación principal, no obstante se permitirán adosar a la misma, edificaciones complementarias destinadas a garaje al servicio de la vivienda.

Vuelos: No se permitirán vuelos sobresalientes de la alineación de fachada.

2.3.4 Ordenanza en conjunto histórico.-

2.3.4.1 Zona de aplicación.-

Será de aplicación en el ámbito señalado como conjunto histórico-artístico en el núcleo principal de Tarifa, en plano de ordenación 1:2.000 y 1:1.000.

2.3.4.2 Tipología de la edificación.-

La edificación estará formada por volúmenes típicos de viviendas unifamiliares o

plurfamiliares tradicionales en edificación cerrada, adaptándose a las siguientes determinaciones de carácter estético.

1 Obras de Reforma.-

Las obras de reforma se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio, restaurando y reparando los elementos ocultos no visibles devolviéndolos a su antigua función.

2 Edificios de nueva planta.-

Deberán ajustarse al estilo general tradicional de la población no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias arquitectónicas actuales y la atención de las nuevas necesidades funcionales.

Las nuevas edificaciones deberán mantener rigurosamente la armonía general de la calle ó plaza en que se ubiquen, en cuanto a desniveles, módulos, carácter, alineación y proporción de huecos, materiales y color, tanto en fachada como en cubiertas y zaguanes o partes vistas desde el exterior.

Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto las que formen parte o se encuentren en lugares inmediatos a un grupo de edificios de carácter histórico, artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

3 Fachadas.-

Las fachadas se acabarán mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad, de textura lisa y color blanco mate. Se autorizarán los zócalos en planta baja pero no se podrán realizar con plaquetas u otro material de colores vivos que desentone con el entorno, su altura y color armonizarán con los de la fachada más cercana. Se prohíbe las marquesinas de cualquier tipo. Asimismo, se prohíben la colocación de anuncios y carteles publicitarios que desentonen con el entorno.

Se podrán introducir algunos elementos decorativos siempre que se empleen con la mayor sencillez, que no desentonen del conjunto y que estén justificados arquitectónicamente.

4 Cubierta.-

El tipo de cubierta será con inclinación a dos aguas y terminación mediante teja cerámica curva, o azoteas planas, acabadas con baldosín cerámico sevillano. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico y demás materiales que desentonen el conjunto. Los elementos situados en las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose los depósitos de fibrocemento y los anuncios publicitarios.

5 Huecos.-

Se conservarán las proporciones, formas y tipos de carpintería históricamente usuales en la población y sobre todo en la calle ó plaza donde se sitúe la nueva casa. Se prohíben las persianas de plástico, así como el uso del aluminio en carpintería exterior. Se atenderá especialmente en los establecimientos comerciales la proporción de los escaparates, los cuales se desarrollarán en los límites del espacio interior de los huecos y en planta baja, conservándose igualmente la proporción y la forma tradicionales.

6 Obras de Urbanización.-

En urbanización, tanto en acerado, pavimentación y farolas de alumbrado, se procurará el uso de materiales que no desentonen con los tradicionales (adoquines enchachados, cantos rodados en pavimentación).

2.3.4.3 Forma de actuación.-

Directamente sobre cada parcela, según alineaciones, alturas y fondo de edificación señalados en plano de Altura máxima a escala 1:1.000. La unidad máxima de actuación será la parcela catastral actual. Se permitirán no obstante, segregaciones de dos parcelas cuando una de ellas no alcance la superficie o dimensiones mínimas para ser edificable y de tres cuando tal ocurra con dos. Igualmente podrán efectuarse segregaciones cuando la parcela catastral supere en tres veces la parcela mínima edificable. No obstante, hasta tanto se apruebe el Plan Especial se atenderá a lo dispuesto en el art. 20.3 de la Ley 25+Junio-1.985 del Patrimonio Histórico.

2.3.4.4 Documentación para la presentación de proyectos.-

ASPECTO: I. Inclusión en el tejido urbano. DOCUMENTACION GRAFICA SOLICITADA: - Planta de un entorno amplio del enclave, manzana o colindantes. ESCALA MINI: 1/500

ASPECTO: I. Inclusión en el tejido urbano. DOCUMENTACION GRAFICA SOLICITADA: - Situación previa. ESCALA MINI: .

ASPECTO: I. Inclusión en el tejido urbano. DOCUMENTACION GRAFICA SOLICITADA: - Propuesta indicando: Espacios públicos. Sistema edificado Vacios. ESCALA MINI: Alineaciones

ASPECTO: I. Inclusión en el tejido urbano. DOCUMENTACION GRAFICA SOLICITADA: - Propuesta indicando: Privados (patios, huertas, etc.) Parcelación.

ASPECTO: II. Determinación de campos visuales. DOCUMENTACION GRAFICA SOLICITADA: - Planta o plantas de los ámbitos desde los que se percibiría la edificación que se proyecta con visión: - cercana. ESCALA MINIMA: 1/500. DOCUMENTACION GRAFICA SOLICITADA: - Planta o plantas de los ámbitos desde los que se percibiría la edificación que se proyecta con visión: - mediana ESCALA MINIMA: 1/500. DOCUMENTACION GRAFICA SOLICITADA: - Planta o plantas de los ámbitos desde los que se percibiría la edificación que se proyecta con visión: lejana. ESCALA MINIMA: 1/2.000

ASPECTO: II. Determinación de campos visuales. DOCUMENTACION GRAFICA SOLICITADA: Indicando si la visión será: - frontal. ESCALA MINIMA: .

ASPECTO: II. Determinación de campos visuales. DOCUMENTACION GRAFICA SOLICITADA: Indicando si la visión será: - lateral. ESCALA MINIMA: .

ASPECTO: II. Determinación de campos visuales. DOCUMENTACION GRAFICA SOLICITADA: Indicando si la visión será: - Una fotografía, al menos, desde cada ámbito. ESCALA MINIMA: .

ASPECTO: III. Volumetría. DOCUMENTACION GRAFICA SOLICITADA: - Esquema volumétrico de la solución propuesta, en axonometría, indicando la articulación con los volúmenes de las propiedades colindantes. ESCALA MINIMA: 1/200.

2.3.4.5 Parcela mínima edificable.-

Superficie mínima: 45,00 m². Ancho mínimo de fachada: 4,50 mts. Fondo mínimo: 10,00 mts.

2.3.4.6 Condiciones de uso.-

Los usos autorizados en cada zona son los siguientes:

Uso fundamental: Residencial en edificaciones de viviendas unifamiliares, en volúmenes típicos de edificación cerrada.

Usos compatibles: Residencial en edificaciones adosadas para alojamientos en vivienda colectiva, sujeto a los siguientes condicionantes en función de la altura máxima autorizada, el ancho de la fachada y la anchura media de la parcela. Igualmente los señalados en el cap. II de esta Normativa.

Altura máxima Ancho fachada y/o anchura media (m) Nº. máximo alojamiento por parcela.

2 plantas A=<10,00 1

A>10,00 2

3 plantas A=<10,00 2

A>10,00 4

2.3.4.7 Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Parcela mínima la definida en el apartado 2.3.4.5

Fondo máximo edificable el señalado en los planos de ordenación detallada, E 1:1.000 y 1:2.000.

Ocupación máxima de la parcela 90% siempre que se cumplan las 'Ordenanzas Higiénico-Sanitarias' que constituyen el apartado 223 de esta Normativa y el Capítulo segundo de Ordenanzas Generales de Edificación.

Altura máxima de la edificación:

La señalada en el plano de Ordenación.

Alturas máximas a escala: 1:1.000.

Vuelos: No se permiten cuerpos de edificación volados cerrados.

No se permiten vuelos de ménsula superior al ancho de la acera, con un máximo absoluto de 0,50 m. y separados a igual distancia de las medianeras.

Características de los cuerpos volados permitidos:

a) Balcón: Forjado volado o adosado a fachada formando el piso, con antepecho en forma de barandilla de madera o acero pintado hasta una altura de 1,00 m. La altura mínima a la rasante de la calle será de 3,20 m. La longitud de fachada ocupada por el balcón o suma de ellos si son varios no excederá de 2/3 de la longitud total.

b) Cierro o mirador: Elemento característico de la arquitectura vernácula de la zona, compuesto de forjado y cornisa volados o adosados, y cerrado con reja y en su caso, por carpintería acristalada de madera. La longitud de fachada de cada cierro o mirador no podrá exceder de 1,75 m., no pudiendo su altura ser inferior a 2,10 m. ni superior a 3 m. Se permitirán cierros en planta siempre que el ancho de la acera sea igual o superior a 1,30 m., siendo el saliente máximo permitido de 0,35 m.

2.3.5 ORDENANZA VIVIENDA RURAL.-

2.3.5.1 Ordenanza de aplicación.-

Queda definida en los planos de Ordenación detallado a escala 1:2.000. La Zarzuela.

2.3.5.2 Tipología de la edificación.-

Edificación unifamiliar aislada o adosada, formada por volúmenes típicos de construcciones rurales, integrándose al entorno existente.

2.3.5.3 Forma de actuación.-

Directamente a través de licencia con las condiciones señaladas en los planos; tales como zonificación alineaciones y retranqueos.

2.3.5.4 Condiciones de uso.-

Uso fundamental. Residencial para alojamiento permanente. Serán compatibles con este uso los señalados como tales en el capítulo II de esta Normativa.

2.3.5.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Parcela mínima: 150 m². Ancho mínimo: 10 mts. Fondo mínimo: 15 mts. Ocupación máxima: 80%. Altura máxima: 2 plantas ó 6 mts. sobre la rasante natural del terreno no modificado. Alineaciones o retranqueos: Los fijados en los planos de ordenación detallada a escala 1:2.000. Cuerpos volados cerrados: No se permiten. Balcones, cornisas y aleros: La longitud total del cuerpo saliente no será superior a los 2/3 del total de la fachada.

El saliente máximo permitido será de 1 mt.. La altura mínima libre en caso de recaer sobre espacio público será de 3,20 mts.

2.3.6 Ordenanza de unidad integrada preexistente.-

2.3.6.1 Zona de aplicación.- La definida en los planos de Ordenación detallada a escala 1:2.000.

2.3.6.2 Tipología de la edificación.-

Constituyen en general actuaciones unitarias de promoción pública de edificación abierta para alojamientos unifamiliares o colectivos.

2.3.6.3 Forma de actuación.-

En caso de actuación sobre la unidad estará referido al total de la misma y consistirá en adentamiento, mejora o reforma. Se recomienda la realización de un expediente de deslinde de la propiedad pública y privada.

2.3.6.4 Condiciones de uso, aprovechamiento y volumen.-

Se mantienen la tipología, edificación, con sus usos y características volumétricas actuales.

2.3.7 Ordenanza de viviendas actividades.-

2.3.7.1 Zona de aplicación.- Queda definido en los planos de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000 y 1:1.000.

2.3.7.2 Tipología de la edificación, forma de actuación y condiciones de aprovechamiento y volumen.- Para todas estas características y condiciones regirán las señaladas en las Ordenanzas de viviendas colectivas, en el capítulo tercero, Ordenanzas particulares de cada zona, apartado 2.3.1.

2.3.7.3 Condiciones de uso:

Uso fundamental.- Residencial para alojamientos constituido por varias viviendas con acceso y elementos comunes.

Usos permitidos.- De conformidad con el R.A.M.I.N. y P., y demás normativas de aplicación se permitirán los siguientes usos: Garage-aparcamiento, talleres y artesanía, hotelero, comercial, almacenes, oficinas, sala de reuniones y espectáculos, industrias que no sean insalubres ni peligrosas, que causen algún ruido, pero no sensible molesta. Recoge las industrias que presentan cierta incomodidad para las viviendas colindantes,

pero que pueden ser admitidos en zonas en las que la mezcla de usos ya existentes, no justifican una limitación más rigurosa.

2.3.8 Ordenanzas actividades.-

2.3.8.1 Zona de aplicación.- La definida en el plano de ordenación detallada a escala 1:2.000.

2.3.8.2 Tipología de la Edificación.- Edificación en manzana cerrada preferentemente, y en su caso aislada según su ubicación. Responderá en cuanto a composición a las necesidades típicas de este tipo de instalación, disponiendo preferentemente los usos administrativos y de servicios en contacto con la vía pública y los de fabricación o producción en la zona trasera.

2.3.8.3 Forma de actuación.- La actuación será directa sobre cada parcela distinguiéndose dos casos:

a) Manzana cerrada: En esta caso la línea exterior de la edificación coincidirá con la alineación oficial exterior de parcela.

b) Edificación aislada: En este caso la línea exterior de la edificación estará obligatoriamente retranqueada un mínimo de cinco metros desde la alineación oficial exterior de parcela.

2.3.8.4 Condiciones de uso.- Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

Vivienda (vivienda para vigilante), artesanía, garaje, aparcamiento, industria, almacén, hotelero, comercial, oficina, reuniones y espectáculos, sanitario (dispensario y clínicas de urgencia) y asistencial (guarderías).

2.3.8.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Caso de manzana cerrada. La altura de la edificación no será superior a dos plantas ó 7,5 m.

La planta baja podrá ocupar la totalidad del solar, que tendrá una altura libre máxima de 5 m.

Las plantas superiores tendrán una profundidad máxima de 10 m., contados desde la alineación anterior.

Parcela mínima.- 150 m/2. Fondo máximo.- 25 m. Ancho mínimo.- 7 m.

Ocupación máxima.- 80%.

En el caso de edificación aislada, las condiciones de las alturas serán idénticas, variando los siguientes parámetros:

Parcela mínima.- 500 m/2. Ancho mínimo.- 10 m. Fondo máximo.- 50 m.

Ocupación.- 70%. Separación a linderos.- Separación mínima 3 m. a medianerías y 5 m. a fachada.

2.3.9 Ordenanzas Pequeña Industria y Talleres.-

2.3.9.1 Zona de aplicación.-

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

2.3.9.2 Tipología de la edificación.-

Responderá en cuanto a composición a las necesidades típicas de este tipo de instalaciones, disponiendo, preferentemente, los usos administrativos y de servicio cercanos a la vía pública y los de fabricación en la parte trasera.

2.3.9.3 Forma de actuación.-

La actuación será directa sobre cada parcela. Parcela mínima: 150 m2.

2.3.9.4 Condiciones de uso.-

Uso fundamental: Industria limpia.

Uso compatible: Garajes y talleres artesanales y viviendas ligadas a la actividad.

2.3.9.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Altura máxima: 1 planta o siete metros.

Ocupación máxima de parcela: 70%.

Vuelos: No se autorizan cuerpos volados, ni abiertos ni cerrados a la vía pública.

Se autorizan marquesinas con dos condiciones, que la altura libre con respecto a la cara superior de la acera sea superior a 4,00 m. y que la ménsula sea inferior al ancho de la citada acera con un máximo absoluto de 1 m.

2.3.10 Ordenanzas Industrial General.-

2.3.10.1. Zona de aplicación.-

Queda definida en los planos de ordenación detallado a escala 1/2.000.

2.3.10.2 Tipología de la edificación.-

Responderá en cuanto a composición a las necesidades típicas de este tipo de instalaciones.

2.3.10.3 Forma de actuación.-

La actuación será directa sobre cada parcela. Parcela mínima 500 m/2.

2.3.10.4 Condiciones de uso.-

Industria incompatible con la vivienda. Comprende la industria en general, sin limitaciones de superficie, y potencia, permitiéndose las calificadas en el R.A.M.I.N. y P. como Molestas con medidas correctoras, no permitiéndose las calificadas como insalubres, nocivas y peligrosas.

2.3.10.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Edificabilidad máxima 0,60 m2/m2. Altura máxima: 1 planta ó 7 metros.

Ocupación máxima de parcela: 70%. Alineación no obligatoria a fachada de la edificación principal, separación de linderos privados de 3,00 m. como mínimo.

2.3.11 Ordenación de las parcelas de equipamiento comunitario.-

2.3.11.1 Zona de aplicación.-

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

2.3.11.2 Tipología de la edificación.-

La edificación será preferentemente de tipo aislado, con zonas ajardinadas en los espacios libres que rodean los edificios.

2.3.11.3 Formas de actuación.-

Se actuará directamente sobre cada parcela con proyecto único de arquitecto para cada una de ellas.

2.3.11.4 Condiciones de uso.-

Son exclusivamente edificables para el fin público a que se les destine. Los usos permitidos son: cultural, sanitario, asistencial y religioso.

Junto a ellos se permitirá el uso de vivienda en número máxima de una por instalación para guarda o vigilante.

2.3.11.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Altura máxima: 3 plantas. Ocupación máximo de parcela: 90%. Edificabilidad:

1 m2/m2. Vuelos: En general los vuelos no sobrepasarán los 2/3 de la longitud de fachada, en caso de sobrepasar espacio público la altura libre mínima sobre rasante será de 3,20 mts.

En el caso de actuación en el casco histórico se atenderá a lo dispuesto en el apartado 2.3.4.7 de la Normativa correspondiente.

2.3.12 Ordenanza de equipamiento docente o escolar.-

2.3.12.1 Zonas de aplicación.-

Quedan definidas en el plano de ordenación detallada de suelo urbano a escala 1:2.000.

2.3.12.2 Tipología de la edificación.-

La edificación será aislada y de composición típica de los centros docentes, con espacios libres alrededor destinados a zona de recreo y deportes.

2.3.12.3 Forma de actuación.-

Se cumplimentará la legislación vigente al respecto.

2.3.12.4 Condiciones de uso.-

Se autorizará exclusivamente al uso docente, en sus diversas manifestaciones de preescolar, E.G.B., B.U.P., Formación Profesional, Educación Especial y Enseñanza Superior.

Dentro de la edificación docente se permite la ubicación de un máximo de una vivienda por centro docente destinadas a vigilante.

2.3.12.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Altura máxima: 3 plantas. Ocupación máxima de parcela: 90%. Edificabilidad:

1 m2/m2. Vuelos: En general los vuelos no sobrepasarán los 2/3 de la longitud de fachada, en caso de sobrepasar espacio público la altura libre mínima sobre rasante será de 3,20 mts.

En el caso de actuación en el casco histórico se atenderá a lo dispuesto en el apartado 2.3.4.7 de la Normativa correspondiente.

2.3.13 Ordenanzas Equipamiento deportivo.-

2.3.13.1 Zona de aplicación.-

Queda definida en el plano de ordenación detallada, a escala 1:2.000.

2.3.13.2 Tipología de la edificación.-

Será la típica de construcciones destinadas a albergar las instalaciones deportivas no lucrativas apropiadas para la realización de ejercicios físicos de los habitantes de la ciudad.

2.3.13.3 Forma de actuación.-

Para cada una de las zonas se realizará un único proyecto de Arquitectura, en el que se especifiquen tanto los edificios como las instalaciones al aire libre.

La construcción se puede realizar por etapas, de acuerdo con el proyecto aprobado.

2.3.13.4 Condiciones de uso.-

Solamente se autoriza el uso deportivo en todos sus variantes y se permite una vivienda por zona, para guarda y vigilante.

No se autorizan los restantes usos.

2.3.13.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas.

La edificación tendrá un retranqueo mínimo de 5 metros con respecto a los límites de la parcela, en todo su perímetro. Como mínimo se destinará el 25% de la superficie total de cada zona para jardines y arbolado.

Edificabilidad: 1,00 m2/m2.

2.3.14 Ordenanzas de los espacios libres (zonas verdes y jardines).-

2.3.14.1 Zona de aplicación.-

Queda definida en los planos de ordenación detallada, 1:2.000 y 1:1.000.

2.3.14.2 Tipología de la edificación.-

Consistirá en pequeño kiosco de música, pequeños bares y auditorios al aire libre o similares.

2.3.14.3 Forma de actuación.-

Los proyectos de estas instalaciones deberán ser sometidos a la aprobación del Ayuntamiento.

El suelo sobre el que se construyan estas instalaciones, en ningún caso dejará de ser propiedad municipal y las construcciones tendrán el carácter de temporales.

2.3.14.4 Condiciones de uso.-

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

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.

2.3.15 Ordenanzas de Instalaciones Especiales.-

2.3.15.1 Zona de aplicación.-

Según se define en el plano de ordenación del suelo urbano a escala 1:2.000 y Estructura General del Territorio a escala 1:25.000.

2.3.15.2 Tipología de la edificación.-

Edificios aislados, adecuados a sus fines especiales.

2.3.15.3 Forma de actuación.-

Directamente en cada parcela en función de las necesidades de los servicios que corresponde.

2.3.15.4 Condiciones de uso:

Los usos permitidos son los relacionados con los destinos actuales:

Observatorio Meteorológico. Estación Eólica. Defensa Nacional. Repetidor

T.V. Radio Costera. Centro Control Marítimo.

Caso de plantearse un cambio de uso, no se admitirá más que estas similares o dentro de lo establecido en las Ordenanzas de equipamientos.

2.3.15.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Serán las correspondientes a cada uso específico, debiéndose justificar para su aprobación correspondiente. Asimismo, en el caso de construcciones situadas en la zona de seguridad próxima y lejana de las zonas calificadas como Defensa, se deberá solicitar autorización previa al Ministerio de Defensa, según lo previsto en la Ley 8/1.975 de zonas e interés para la Defensa Nacional.

2.3.16 Ordenanza Vial y aparcamiento.-

2.3.16.1 Zonas de aplicación.-

Quedan definidas estas zonas por las áreas públicas ocupadas por las vías rodadas, mixtas o de peatones, delimitadas normalmente por las tramas de las zonas de los otros usos, dentro del perímetro del suelo urbano, en el plano de su ordenanza detallada escala 1:2.000.

2.3.16.2 Tipología de la edificación.-

Las instalaciones a realizar en estas zonas tendrán siempre un carácter elemental, tales como kiosco de periódicos, paradas de autobuses, surtidores de gasolina, cabinas telefónicas y mobiliario urbano de todo tipo para confort de los usuarios de las vías públicas.

2.3.16.3 Formas de actuación.-

Cada calle o tramo de calle, que se delimitará conforme las necesidades que el desarrollo de la gestión urbanística lo requiera, será objeto de un proyecto específico para desarrollar y concretar los criterios que a continuación se expresan según el tipo de vía de que se trata.

Vías rodadas:

Las calzadas de rodadura tendrán la situación y ancho que se fija en las secciones transversales establecidas en el Plan General.

Los aparcamientos estarán situados en las zonas que marcan los planos del Plan General y se situarán a nivel de la calzada de rodadura.

Los laterales de las calzadas y aparcamientos estarán rematados por un bordillo sobresaliente entre 10 y 20 centímetros, excepto en los pasos de carruajes que pueden tener hasta 5 centímetros.

Las aceras, paseos y áreas peatonales, tendrán un tratamiento del suelo adecuado a los usos a que sirvan, procurando utilizar las alineaciones de árboles siempre que sea posible.

Vías mixtas y de peatones:

La diferenciación de vía exclusiva de peatones y vía mixta de peatones y coches, queda a juicio, en cada momento, del Ayuntamiento, quien en el desarrollo de la gestión del Plan General verá la conveniencia de determinar un uso u otro.

No habrá saltos bruscos en el pavimento, aún cuando se prevea el paso circunstancial de vehículos o su aparcamiento.

El tratamiento del suelo se proyectará con sentido de adecuación al peatón.

Tanto la textura del suelo como la disposición del arbolado y mobiliario urbano, evitarán la velocidad alta de los vehículos que circunstancialmente circulen.

2.3.16.4 Condiciones de uso.-

Solamente se permite el uso público de circulación y aparcamiento de vehículos, con las limitaciones que se consideren oportunas para cada tramo de calle, así como el acceso a los garajes-aparcamientos de los distintos edificios y la circulación y estancia de peatones. Se tolerarán, en zonas muy concretas, los surtidores de gasolina, paradas de autobuses, kioscos, de venta de prensa y golosinas y cabinas telefónicas.

2.3.16.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Las construcciones que se realicen tendrán carácter de concesiones temporales, sin que el suelo deje en ningún caso de ser propiedad municipal. Serán abiertas siempre que lo permita su uso, de tipo prefabricado y su tamaño lo más reducido posible.

2.3.16.6 Condiciones estéticas.-

En los tratamientos del suelo de peatones se utilizará preferentemente la piedra en sus distintas formas de losas o adoquines, etc., o materiales prefabricados con componentes pétreos.

2.3.17 Ordenanza de zona portuaria.-

2.3.17.1 Zona de aplicación.-

Según se define en el plano de ordenación a escala 1:2.000.

2.3.17.2 Tipología de la edificación.-

Responderá en cuanto a composición, a las necesidades típicas de este tipo de instalaciones.

2.3.17.3 Forma de actuación.-

Directamente en función de las necesidades del servicio a que corresponde, adaptándose a la Legislación específica vigente.

2.3.17.4 Condiciones de uso.-

Los usos permitidos son los relacionados con los destinos actuales.

2.3.17.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Serán los correspondientes a cada uso específico y regulado en el capítulo segundo apartado 1.2.3.3.3

correspondiente al Sistema Portuario.

2.4 CAPITULO CUARTO NORMAS DE CONSERVACION

2.4 NORMAS DE CONSERVACION:

2.4.1 Normas de conservación.-

2.4.1.1 Zona de aplicación.-

Será de aplicación a todas las edificaciones calificadas como de valor histórico-monumental en el plano N° 7 a escala 1:1.000 del casco antiguo denominado, Edificación sujeta a Conservación o Rehabilitación en la siguiente relación, así en todos aquellos restos históricos que se encuentran situados en el término municipal:

Castillo de Guzmán el Bueno. Iglesia de San Francisco. Iglesia de San Mateo. Antigua Iglesia de Santa María. Iglesia de Jesús. Residencia de Ancianos. Antiguo Pósito. C/. Santísima Trinidad núm. 9. Cerro de Santa Catalina. Mercado Municipal. Plaza de Santa María núm. 9. Torre de la Peña. Torre de Gracia. Torre de Guadalmesí.

2.4.1.2 Forma de actuación.-

En estas situaciones no se admite más actuaciones, que las de acondicionamiento, mantenimiento y mejoras.

2.4.1.3 Usos.- Como usos permitidos se mantendrán los existentes o aquellos casos de equipamiento que mejoren la utilidad social de los mismos.

2.4.1.4 Subvenciones y exenciones.- El Ayuntamiento podrá otorgar la exención del pago de exacciones e incluso conceder subvenciones para obras particulares, cuando así lo aconsejen las circunstancias, quedando las obras sometidas en tal caso a una inspección técnica especial, de los servicios técnicos municipales. Asimismo, se podrán acoger a aquellos planes o beneficios para la rehabilitación de edificios concedidos por la Administración Autonómica o Estatal.

2.4.2 Normas de Rehabilitación ó Reutilización.-

2.4.2.1 Zona de aplicación.-

Será de aplicación a todas las edificaciones calificadas como de valor singular en el plano núm. 7 a escala 1:1.000, del casco antiguo denominado, Edificación sujeta a conservación o rehabilitación y en la siguiente relación:

Ayuntamiento. C/. Sancho IV el Bravo núm. 5. C/. Ntra. Sra. Cabeza núm. 4. C/. Sancho IV el bravo núm. 11, esquina a C/. San Donato. C/. Ntra. Sra. de la Cabeza núm. 3 y 5. C/. Ntra. Sra. de la Luz núm. 11 y 13. C/. Sancho IV el Bravo núm. 24. C/. Agustín Segura núm. 4. Plaza del Perulero de San Hiscio núm. 4. C/. Aljaranda núm. 5. C/. Castelar núm. 3. C/. Aljaranda núm. 10. C/. Coronel Cadalso núm. 3. C/. Bajada del Macho núm. 3. C/. Ave María núm. 6. Plaza de Oviedo núm. 4. C/. Santísima Trinidad núm. 17. C/. Falangista Pedro Cortés núm. 2. C/. Ntra. Sra. de la Cabeza núm. 7. C/. Sancho IV el Bravo s/nº. C/. Amargura núm. 1.

C/. Ntra. Sra. de la Luz núm. 6. Frente al Mercado (Algorfa). C/. Silos núm. 13. C/. Moreno de Mora núm. 4. C/. San Francisco 6, esquina a C/. Lorito. Plaza de Oviedo, 3. Plaza de Calderón de la Barca, 3. C/. Agustín Segura núm. 5 y 7. C/. Ntra. Sra. de la Luz, 5. C/. Guzmán el Bueno, 4. C/. Ntra. Sra. de la Luz núm. 8, esquina a C/. Castelar, 1. Plaza de San Hiscio, 2. C/. Sancho IV el Bravo, 20. C/. Ntra. Sra. de la Luz, 1, esquina a Sancho IV. C/. Guzmán el Bueno, 1. C/. General Copons 6, esquina a C/. Independencia. C/. Silos, 3. En los jardines de la Alameda (Pabellón de planta exagonal). C/. Puerta del Retiro, 1. Edificio del Cementerio.

2.4.2.2 Forma de actuación.-

La rehabilitación tiene como objeto fundamental habilitar de nuevo el edificio haciéndolo apto para su uso primitivo, de forma que posibilite su reutilización, protegiendo el ambiente de la edificación, no pudiendo modificar las condiciones volumétricas y compositivas exteriores de la edificación existente, pero si las interiores cuando estén destinadas a conseguir su adecuación de habitabilidad, alcanzando condiciones mínimas en superficie útil, programa y distribución interior, ventilación, iluminación natural y aireación, así como en las instalaciones y servicios propios, siempre que se demuestre la imposibilidad de mantener la estructura interna del edificio por no reunir las condiciones mínimas anteriormente especificadas.

2.4.2.3 Viabilidad.-

En aquellos casos en que así se admita por el Ayuntamiento, por razón de dudosa rehabilitación, se procederá a la elaboración de un "estudio de viabilidad" de la edificación en cuestión, presentándose en caso negativo las alternativas de nueva edificación sustitutoria, debiendo ser aprobado uno y otro con carácter previo a la oportuna elaboración del proyecto.

La fundamentación del estudio de viabilidad es el fiel conocimiento del estado de la edificación y los costes de su posible rehabilitación, para evaluar de acuerdo con lo establecido en el artículo 182 de la Ley del Suelo, el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios de un determinado inmueble.

Por ello la documentación mínima que deberá contener el estudio será la siguiente:

Documentación gráfica:

- 1.- Definición del estudio del edificio a través de plantas, alzados y sección a escala mínima de 1/50
- 2.- Fotocopia de las fachadas interiores y exteriores.
- 3.- Plano catastral de la manzana donde se encuentra emplazada a escala mínima 1:500.
- 4.- Alzado esquemático de la edificación en relación con los colindantes a escala mínima de 1:50.
- 5.- Analisis estructural del edificio, que contendrá como mínimo los siguientes puntos:
 - a).- Sistema constructivo.
 - b).- Estado de los elementos constructivos.
 - c).- Hipótesis de trabajo.
- 6.- Descripción de las obras necesarias para la rehabilitación del edificio.
- 7.- Mediciones y Presupuesto de las mencionadas obras.

2.4.2.4 Edificabilidad.-

En general se mantendrá la superficie edificable, índice de ocupación y alturas del edificio existente, incluso aún cuando se realizaran obras de reconstrucción parcial o total del mismo.

2.4.2.5 Usos.-

Los usos permitidos serán los definidos en la ordenación denominada 'En conjunto histórico', la cual se desarrolla en el apartado 2.3.4 del capítulo tercero, 'Ordenanzas particulares de cada zona'.

2.4.2.6 Obras.-

Los proyectos de toda clase de obras, a realizar en los edificios de aplicación de esta ordenanza, se redactarán supeditados a la restauración, conservación, realce y ambientación de sus valores históricos-artísticos, estéticos, ambientales o típicos. Las licencias serán objeto de un estudio especial por parte de los servicios técnicos municipales que podrán si lo juzgan oportuno, solicitar informe de los Organismos competentes en la materia. Como consecuencia de este estudio, podrán imponerse condiciones especiales para su composición, forma, materiales, colores, etc., de cada una de las partes de la construcción, a fin de conseguir una adecuada solución en armonía con el ambiente, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 73 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Planeamiento. Durante la realización de las obras, se establecerá una vigilancia especial por los citados Servicios Técnicos, como consecuencia de la cual podrán suspenderse las mismas en el caso de que se estimase que se sujetaban a las condiciones impuestas o que sus formas, materiales o colores desentonaban del ambiente que pretende conservarse, pudiendo obligar al derribo y modificación de los elementos disonantes.

Las reformas, demoliciones o vaciado quedan supeditadas a posibles descubrimientos de interés histórico, artístico o paleontológico. El Ayuntamiento podrá paralizar las obras, y únicamente autorizará reanudarlas si se juzga que el hallazgo no tiene interés, pero si la naturaleza del descubrimiento lo requiriese, se impondrá condiciones especiales e incluso podrá expropiar la finca.

En general, todas las licencias que se concedan para obras en las zonas que afecte esta Ordenanza tendrán carácter provisional.

2.4.2.7 Subvenciones y exenciones.-

El Ayuntamiento podrá otorgar la exención del pago de exacciones e incluso conceder

subvenciones para obras

particulares, cuando así lo aconsejen las circunstancias, quedando las obras sometidas en tal caso a una inspección técnica especial, de los servicios técnicos municipales. Asimismo, se podrán acoger a aquellos planes o beneficios para la rehabilitación de edificios concedidos por la Administración autonómica o estatal.

2.4.3 Normas de armonización.-

2.4.3.1 Zona de aplicación.-

Será de aplicación a todas las edificaciones señaladas de valor ambiental en plano del casco antiguo a escala 1:1.000 denominado, Edificación sujeta a conservación o rehabilitación y en la siguiente relación:

C/. Silos núm. 17. C/. Melo núm. 4. C/. Cilla núm. 5. C/. San Donato núm. 8, esquina a C/. Ntra. Sra. de la Cabeza núm. 11. C/. Castelar núm. 4. C/. Pedro Cortés núm. 6. C/. Silos núm. 10. C/. Sancho IV el Bravo núm. 8. C/. Jerez núm. 15. C/. San Joaquín núm. 6. C/. Paz s/nº, esquina a C/. Jerez. C/. San Juan s/nº, C/. Jerez núm. 9. C/. María Antonia Toledo núm. 12. C/. F. Pedro Cortés núm. 4, esquina a C/. Sancho IV el Bravo. C/. Peñaña núm. 10. C/. Comendador núm. 10. C/. Batalla del Salado núm. 14. C/. Ntra. Sra. de la Luz núm. 24, esquina a C/. Silos. C/. Sancho IV el Bravo, esquina a C/. Coronel Cadalso núm. 11. Alameda s/nº, (cercano al Cine Alameda). C/. Padre Félix núm. 12. C/. Padre Félix núm. 5. C/. Padre Félix núm. 1. C/. Padre Félix núm. 9. C/. Jesus núm. 1, esquina a Plaza del Viento núm. 6. C/. Pesos núm. 4. C/. Ave María núm. 7, con fachada a C/. Santa Bárbara núm. 4 y 5. C/. Comendador núm. 1. C/. Gravina núm. 4. C/. Silos núm. 9. C/. Ave María núm. 11 esquina a C/. Peñaña. C/. Santísima Trinidad núm. 23, Alameda, 11. C/. Parra núm. 2 esquina a C/. Estanco Viejo. C/. Silla núm. 2 bis. Plaza del Viento núm. 2. C/. Agustín Segura núm. 8. C/. Santísima Trinidad núm. 7 Alameda núm. 4. C/. Sancho IV el Bravo núm. 9. C/. Cervantes núm. 3. C/. Moreno de Mora núm. 8. C/. Cervantes núm. 3 bis. C/. Guzmán el Bueno núm. 5. C/. Colón núm. 16. C/. Agustín Segura núm. 11, esquina a C/. Mª Antonia Toledo. C/. San Casiano, esquina a C/. Stma. Trinidad y C/. San Francisco. C/. Florinda núm. 1. C/. Florinda núm. 3. C/. Esperanza, esquina a Plaza San Hiscio, 3. C/. Guzmán el Bueno núm. 13 y 15, esquina a C/. Almedina s/nº. C/. Guzmán el Bueno núm. 11. C/. Sancho IV el Bravo núm. 36, esquina a C/. Reyes Católicos y C/. Santa Teresa. C/. Aljaranda núm. 12. C/. Aljaranda núm. 14. C/. Coronel Cadalso núm. 2. Plazuela del Viento núm. 1. Plazuela del Viento núm. 35 y 5. Plazuela del Viento, esquina a C/. Aljaranda núm. 2 y 4. C/. Aljaranda núm. 6, esquina a C/. Clavel. C/. Clavel-Amor de Dios núm. 2. C/. Moreno de Mora núm. 6. C/. Moreno de Mora núm. 1, esquina a C/. Ntra. Sra. de la Luz núm. 18. C/. Ntra. Sra. de la Luz núm. 20. C/. Guzmán el Bueno núm. 10. C/. Guzmán el Bueno núm. 12. C/. Guzmán el Bueno núm. 14. C/. San Francisco, esquina a Plazoleta de la Iglesia núm. 18. C/. Jerez núm. 18, esquina a C/. General Vives. C/. Guzmán el Bueno núm. 19. C/. Ntra. Sra. de la Luz núm. 3. C/. Sancho IV el Bravo, esquina a C/. Ntra. Sra. de la Luz núm. 2. C/. Jerez núm. 16, esquina a C/. Luna. C/. San Casiano núm. 8. C/. Guzmán el Bueno núm. 29. C/. Asedio, 5 y C/. Estanco Viejo núm. 7 y 8. C/. Ntra. Sra. de la Luz núm. 10. C/. Agustín Segura núm. 9. C/. Inválidos núm. 1, esquina a C/. Carnicería. C/. San Francisco, esquina a C/. Stma. Trinidad núm. 18. Plaza de la Paz, esquina a Plaza de San Martín núm. 6 y C/. Esperanza. C/. Coronel Cadalso núm. 8. C/. Coronel Cadalso núm. 10. C/. Legionario Ríos Moya núm. 1, esquina a Plaza Capitán Menéndez Arango. C/. Batalla del Salado núm. 35, esquina a C/. Callao. C/. Batalla del Salado s/nº. (Bloque de viviendas militares). C/. Batalla del Salado núm. 14. C/. Amador de los Ríos núm. 22. Instalaciones de la Sociedad de Salvamento de Naufragos. Estación semafórica.

2.4.3.2 Forma de actuación.-

Las condiciones de actuación serán las establecidas para el casco antiguo en la 'Ordenanza de Conjunto Histórico', la cual se desarrolla en el capítulo tercero, 'Ordenanzas particulares de cada zona', apartado 2.3.4

2.4.3.3 Obras.-

Los proyectos de toda clase de obras, a realizar en los edificios de aplicación de esta Ordenanza, se redactarán manteniendo aquellos elementos o carácter del edificio, recogidos en el estudio complementario (catálogo de edificios histórico-artísticos de la ciudad de Tarifa) que se acompaña como documento integrante del Plan, pudiendo los servicios técnicos municipales determinar otros cualesquiera elementos que tengan interés para su conservación.

2.5 CAPITULO QUINTO NORMAS PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO ESPECIAL Y DE REFORMA INTERIOR.-

2.5.1 PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO ANTIGUO (HUERTO DE LAS TATAS Y MURALLA).-

Ambito.- El señalado en el plano de ordenación núm. 5 a escala 1:1.000 del Casco Antiguo. Asimismo, se entenderá afectado por dicho Plan, la fachada de la primera línea de edificación paralela al recinto amurallado, así como los jardines adyacentes al mismo.

Fundamentación.- Esta actuación se fundamenta en la consecución de los siguientes objetivos:

- 1.- Conservación y protección de la Muralla que circunda el casco antiguo de Tarifa y de los restos arqueológicos existentes en el lugar denominado Huerto de las Tatas.
- 2.- Consecución de un espacio libre público, en el Huerto en el que previamente se realizarán prospecciones arqueológicas, con el fin de resaltar y rescatar los restos existentes y los posibles hallazgos arqueológicos.
- 3.- Mejora de la valoración ambiental.

Determinaciones.-

Respecto a la Muralla, se seguirán las recomendaciones del Estudio complementario realizado en el que se señalan los siguientes puntos:

- Limpieza de los jardines y plantas que ocultan la muralla o interfieren en su visión en las distintas perspectivas de la misma.
- Eliminación de los añadidos realizados;
- Dentro del espacio libre propuesto se prevé, la creación de un parque arqueológico en el que se puedan observar los distintos restos arqueológicos existentes en la zona, conectado por diversas sendas peatonales en la estructura urbana del casco antiguo.

Disposición Transitoria.-

Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan, el otorgamiento de licencias, precisará

resolución favorable de la Administración competente (actualmente Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico de Bellas Artes), para la protección de los bienes afectados y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones. Según se expresa en el artículo 20, punto 3 de la Ley 25 de Junio de 1.985. PATRIMONIO HISTORICO.

2.5.2 PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y ORDENACION DE LA ENSENADA DE VALDEVAQUEROS.

Ambito.- El señalado en los planos de estructura y clasificación núm. 3 y 15, a escala 1/10.000 del litoral.

Fundamentación.- Si consideramos los diversos factores que inciden en el área como son:

La fragilidad del área comprendida dentro del ámbito referido Plan Especial constituida por una singular formación dunar, ligada a unas masas forestales de pinares, la zona intermareal del Rio del Valle, la zona arqueológica donde se ubica el puerto de Mellaria, así como la estrecha franja comprendida entre la carretera general y el mar, todos ellos elementos de gran singularidad, considerados de forma aislada, pero de mayor valor considerados dentro del pequeño espacio donde se encuentran enclavados

La existencia de dos núcleos rurales dentro del ámbito, tales como Casas del Porro y Paloma Baja, en proceso de terciarización, así como las tensiones producidas por las iniciativas urbanizadoras que no significan más que la implantación de un área de segunda residencia de escasa significación y poca incidencia, en un verdadero desarrollo económico del Municipio, pero si de una gran trascendencia en cuanto a la ocupación de un suelo con las singulares características ya señaladas, y una renta de situación ya excepcionales, como son la propuesta de la sociedad Kenning Atlantic y las diversas actuaciones pretendidas en la zona, así como actuaciones puntuales realizadas por la propia administración, Ministerio de Obras Públicas a través de la Jefatura de Costas, creando un área de aparcamiento en contacto con la zona intermareal. Por otra parte el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Cádiz, aprobado definitivamente por resolución de 7 de julio de 1.986 del Consejero de Política Territorial catalogada el espacio de la Ensenada de Valdevaqueros con la denominación LA-12, dentro de los complejos litorales de interés ambiental, justificando la protección en base a los conceptos siguientes:

"Este espacio está compuesto por playas, dunas, y bosques, formando un complejo bien conservado y de un interesante valor naturalístico y paisajístico.

Los principales peligros que posee son la posibilidad potencial, ya indicada, de construcciones en primera línea de playa y la caza incontrolada de aves insectívoras". En consecuencia con ello, la ordenación propuesta es que en el planeamiento municipal se clasifique este espacio como suelo no urbanizable de protección especial.

Todo ello exige un análisis pormenorizado y detallado en el cual se pongan de manifiesto aquellos aspectos que necesariamente han de protegerse, se analicen las posibilidades de acceso y publicación del área de playa, así como se estudie la posible compatibilización de las pequeñas actuaciones, fundamentalmente de servicios que puedan realizarse en el área, sin que ello signifique un deterioro del medio donde han de emplazarse de acuerdo con los criterios y objetivos expresados en la Memoria de este Plan General y en las determinaciones que se establecen para el desarrollo del Plan Especial, que aquí se fundamenta.

El ámbito propuesto para la redacción del Plan Especial de Protección y Ordenación de la ensenada de Valdevaqueros, trasciende la delimitación del espacio catalogado, sin que ello suponga menoscabo de la protección establecida, sino al contrario la extensión de esta protección a un ámbito especial mayor, al objeto de que las propuestas de ordenación que se efectuen tengan una mayor coherencia con el espacio que se pretende tratar.

Determinaciones.-

Se consideran como determinaciones principales para la redacción de este Plan la protección de los siguientes elementos:

Complejo de dunas. Zona intermareal. Área arqueológica. Arroyos y cauces.

La regulación del complejo litoral de interés ambiental LA-12 en concordancia con la normativa de aplicación establecida en el Plan Especial de Protección del Medio Físico. Pese a ello se establecerá como protección mínima de la playa una franja de 100 metros medidos desde el deslinde de la Zona Marítimo Terrestre, efectuado de acuerdo con los criterios de la vigente Ley de Costas. Asimismo, se establecerán las zonas de aparcamientos públicos que garanticen la utilización pública de la playa.

Los usos permitidos de este P.E. Espacio Catalogado LA-12 del P.E.P.M.F., serán estrictamente los contemplados en la Norma 40 de dicho P.E.P.M.F., sin perjuicio de los permitidos en la zona afectada por la delimitación del sector de suelo urbanizable programado.

Los núcleos de edificaciones de Paloma Baja y Casas del Porro, deberán ordenarse en consecuencia con los criterios establecidos y circunstancia de hecho existentes.

2.5.3 PLAN ESPECIAL DE ADECUACION DEL PARQUE RECREATIVO DE LOS LANCES.-

- Ambito.- El señalado en los planos de estructura y clasificación del suelo, núm. 3 y 15, a escala 1/10.000 del litoral.

Comprende el espacio definido entre la CN-340 y la playa de Los Lances (entre el Rio Jara y Punta de la Peña).

- Fundamentación.-

- 1.- La necesidad de regular el uso recreativo que actualmente se produce en la zona, sin una ordenación específica.
- 2.- Establecer la protección de la vegetación existente.
- 3.- Resolver de forma adecuada los accesos, aparcamientos y zona de servicios a Playa de Los Lances.
- 4.- Estudiar la posible compatibilización de los usos turísticos actuales dentro del ámbito establecido (Hotel Hurricane, camping, Dos Mares, Hostal Millon, etc.).
- 5.- Profundización en la regulación del espacio catalogado FR-10, dentro del Plan Especial de Protección de Medio Físico y Catálogo de Bienes Protegidos de la Provincia de Cádiz.
- 6.- La necesidad de nuevo deslinde de acuerdo con los criterios contenidos en la nueva

Ley de Costas.

- Determinaciones.-

El uso fundamental será el esparcimiento y recreo de la población en contacto con el medio natural, no permitiéndose la implantación de ningún nuevo uso, que por su carácter suponga restricción del uso público.

Se regularán los accesos y aparcamientos, tanto de servicio a playa como los de la propia area recreativa.

Se propondrán la localización y carácter de los servicios a la playa y al parque. Se delimitarán las areas ocupadas actualmente por usos incompatibles con el propio carácter del area recreativa regulándose sus condiciones de uso y edificación.

2.5.4 PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO RURAL LA HERRUMBROSA.-

- Ambito.- El señalado en los planos de estructura y clasificación del suelo núm. 3 y 15, a escala 1/10.000 del litoral. Comprende el espacio definido de la C.N. 340 y, aproximadamente la cota cincuenta, que define una franja con una profundidad aproximada de 300 m.

- Fundamentación.- La existencia en esta estrecha franja de terreno de una diversidad de usos, así como la continua implantación de nuevas actividades, al amparo de una interpretación tolerante de la normativa vigente, que pueden dificultar si no imposibilitar la correcta ordenación del suelo o el cambio de su carácter, aconsejan la ordenación de los terrenos manteniendo el régimen jurídico de suelo no urbanizable.

-Determinaciones.- El Plan Especial deberá ordenar el ambito de su actuación, estructurando los usos y edificaciones existentes y adecuándolas al carácter del area, así como definirá las zonas de transición de la sierra prelitoral que lo delimita, así como sus adecuadas medidas de protección.

2.5.5 PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO RURAL VICO.-

Ambito.- El señala en los planos de Estructura y Clasificación del suelo núm. 8 y 17, a escala 1/2.000 de Facinas.

Comprende el espacio definido entre la carretera Facinas-Los Barrios, la delimitación del perímetro urbano de Facinas y el Arroyo Vico.

Fundamentación.- La existencia en este terreno de una tipología de edificaciones de tipo rural, junto con la implantación de viviendas puramente residenciales, como consecuencia del crecimiento del núcleo de Facinas, al amparo de una interpretación tolerante de la normativa vigente, hacen necesaria la ordenación de los terrenos.

Determinaciones.- El Plan Especial deberá ordenar el ambito de sus actuaciones, estructurando las edificaciones existentes, definiendo el sistema viario que comunique y delimite los diferentes usos y dotando a la vez del equipamiento y servicios necesarios.

2.5.6 PLAN ESPECIAL Y MEJORA DEL MEDIO URBANO DE 'EL LENTISCAL'.-

Ambito.- El señalado en plano de estructura y clasificación núm. 10 a escala 1:2.000 de El Lentscal, además del comprendido por el espacio catalogado por el P.E.P.M.F. como LA-9 Ensenada de Bolonia. El cual mantendrá los objetivos y fundamentación definidos por el mismo.

Dicho único P.E. podrá, a la vista de un estudio más pormenorizado a justificar en su Avance, redefinir su propio ámbito ajustándolo a aquel que, en virtud del mismo, devenga oportuno.

Fundamentación.- Esta actuación se fundamenta en la consecución de los siguientes objetivos:

- 1.- Conservación y protección de la playa.
- 2.- Estructuración del posible crecimiento, garantizando su integración ambiental.
- 3.- Ordenación de las edificaciones existentes.
- 4.- Control de las tensiones edificatorias existentes
- 5.- Mejora de la valoración ambiental.
- 6.- Encauzamiento de iniciativas existentes (camping viviendas destinadas a los propietarios expropiados de las ruinas de Bolonia, etc.).
- 7.- Mejora de la infraestructura existente.
- 8.- Los definidos en el apartado 3.1.4 del Programa de Actuación del P.E.M.F. para el espacio catalogado LA-9 Ensenada de Bolonia.

Determinaciones.-

Usos: Se considera como uso principal el turístico incluyendo dentro de este concepto todos los usos regulados como tales por la Reglamentación vigente, destinados al servicio precedente de personas no residentes, y como uso compatible el de vivienda de carácter no permanente. Asimismo, se permitirán aquellas instalaciones ligadas al servicio y/o vigilancia de la playa.

Edificabilidad: Usos Turísticos: 0,20 m²/m². Uso Residencial: 0,10 m²/m².

La localización de los usos turísticos se hará preferentemente desde la carretera de acceso hacia el mar.

Altura máxima: Usos turísticos, 2 plantas (b+1).

Uso Residencial: La altura máxima será de dos plantas.

Segregación de parcelas: La división material de fincas incluidas dentro del Plan Especial o la segregación de parte de ellas, para constituir fincas independientes, requerirá autorización municipal que se concederá de conformidad con la normativa que establece la unidad mínima con una superficie de 4.000 m².

La banda de protección de carretera se considera con caracter orientativo debiendo precisarse el mismo a través del instrumento de planeamiento previsto.

Esta observación se hace extensiva a la localización y extensión de las superficies de aparcamiento previstos.

2.6 CAPITULO SEXTO NORMAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE ACTUACION.-

2.6.1 UNIDADES DE ACTUACION.- TARIFA.-

UNIDAD DE ACTUACION Nº 1.- TARIFA.-

- Características:

- Situación: Al Norte del núcleo. Limitada el Este con la CN-340.

- Superficie: 17.689 m².

- Propietario: Unico.

- Otros aspectos: Zona límite del núcleo, sin explotación alguna, con edificación antigua denominada El Recreo. El terreno presenta una ligera pendiente hacia la CN-340. La parcela cuenta con los servicios urbanísticos necesarios.

- Objetivos:

Encauzar la iniciativa existente para actuar sobre estos terrenos, proponiendo una tipología de vivienda unifamiliar adosadas, continuando el tejido urbano existente.

Obtención de espacio libre, con superficie mínima de 900 m². protegiendo la especie arborea existente.

- Planeamiento Preceptivo:

Proyecto ordinario de obra de urbanización, junto con proyecto de urbanización.

- Ordenación Propuesta.-

- Viviendas unifamiliares adosadas con estructura urbana indicada en plano.

- Altura máxima: 2 plantas, pudiéndose llegar a 3 p. en la zona de contacto con la CN-340, siempre que la planta baja se destine a locales comerciales.

- Núm. máximo de viviendas: 101.

- Edificabilidad: - Residencial: 0,60 m²/m². - Comercial: 0,10 m²/m².

- Ordenanza de aplicación: A.

UNIDAD DE ACTUACION Nº2.- TARIFA.-

- Características:

- Situación: Al Norte del núcleo junto a C/. General Primo de Rivera, entre las UA núm. 1 y 3 y 15.

- Superficie: 13.547 m².

- Propietario: Unico.

- Otros aspectos: Suelo libre de edificación, sin explotación alguna. El terreno presenta pendiente hacia el Oeste, con dificultad de acceso.

- Objetivos:

- Mejorar la estructura urbana de la zona, ordenando y completando el desarrollo del núcleo, proponiendo una tipología de viviendas unifamiliares adosadas que continúe la trama urbana existente. Creación de un tramo de vial que mejore el acceso de la Unidad la integración y conexión de las unidades vecinas en el sistema viario. Creando un espacio libre de superficie mínima 2.000 m².

- Planeamiento preceptivo:

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

- Ordenación Propuesta:

- Viviendas unifamiliares adosadas, con ordenación según estructura urbana indicada en plano.

- Altura máxima: 2 plantas.

- Núm. máximo de viviendas: 65.

- Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m².

- Ordenanza de aplicación: A.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 3.- TARIFA.-

- Características:

- Situación: Al Norte del núcleo, junto a C/. General Primo de Rivera.

- Superficie: 4.606 m².

- Propietario: Unico.

- Otros aspectos: Espacio de propiedad particular con edificación unifamiliar. Terreno casi llano, con una ligera pendiente hacia el Suroeste.

- Objetivos:

- Conexión de la Ronda exterior del núcleo que parte de la Barriada Virgen del Carmen con la C/. General Primo de Rivera, completando la red viaria de la zona.

- Planeamiento preceptivo:

- Estudio de Detalle y Proyecto ordinario de obras de urbanización.

- Ordenación Propuesta:

- Viviendas unifamiliares adosadas ordenadas; según estructura urbana indicada en planos.

- Altura máxima: 2 plantas.

- Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m².

- Núm. máximo de viviendas: 12.

- Ordenanza de aplicación: A.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 4.- TARIFA.-

- Características:

- Situación: Al Norte del núcleo, junto a Barriada 28 de Febrero.

- Superficie: 14.688 m².

- Propietario. Unico.

- Otros aspectos: Espacio libre de edificación en la zona límite del núcleo sin explotación alguna El terreno posee una topografía movida con unas diferencias de cotas de unos 10 mts. Por su eje longitudinal siguiendo la vaguada existente discurre el ovoido de la red de saneamiento general.

- Objetivos:

- Encauzar el crecimiento del núcleo recogiendo la iniciativa existente sobre los terrenos. Se propone una tipología edificatoria de viviendas adosadas unifamiliares, continuando la trama urbana existente.

Obtención de un espacio libre con superficie mínima de 2.500 m².

- Planeamiento preceptivo.-

Proyecto ordinario de obra de urbanización, junto con el Proyecto de Edificación.

- Ordenación propuesta:

- Tipología edificatoria de viviendas adosadas con estructura urbana según se indica en planos de estructura urbana. Edificación escalonada adaptándose a la topografía del terreno.

- Altura máxima: 2 plantas. Pendiente máxima de vías rodadas.

- Ordenanza de aplicación: A.

- Edificabilidad: - Residencial: 0,65 m²/m². - Comercial: 0,02 m²/m².

- Núm. máximo de viviendas: 87.

UNIDAD DE ACTUACION Nº. 5.- TARIFA.-

- Características:

- Situación: En la zona centro-norte del núcleo junto a CN-340, cercana al caso histórico-artístico.

- Superficie: 4.132 m².

- Propietario: Unico.

- Otros aspectos: Area con 2 viviendas unifamiliares. El terreno es una plataforma plana que presenta una pendiente brusca a

la CN-340. La parcela cuenta con los servicios urbanísticos necesarios para las actuales viviendas.

- Objetivos:

Completar la ordenación de la zona, encauzando la iniciativa de actuación con una tipología de viviendas adosadas. Completar la urbanización adaptándola a la nueva tipología.

- Planeamiento preceptivo:

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

- Ordenación propuesta:

- Viviendas unifamiliares adosadas.

- Altura máxima: 2 plantas.

- Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m².

- Ordenanza de aplicación: A.

- Núm. máximo de viviendas: 22.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 6.- TARIFA.-

- Características:

- Situación: En el centro de la población junto al Casco Histórico, entre CN-340, Calzadilla de Tellez y Bda. Jesús Nazareno.

- Superficie: 7.446 m².

- Propietario: Unico.

- Otros aspectos Zona cercana al Casco Histórico, actualmente ocupada por los edificios correspondientes a la Hostería. Terreno con pendiente hasta el Sur-Este con una diferencia de cotas de A Calzadilla de Tellez presenta un desnivel de 3 m.

- Objetivos:

Obtener suelo necesario para un aparcamiento con una superficie de 1.250 m². Ordenar este área definiendo tres zonas, una de actividades correspondiente a la zona de la Hostería, otra destinada a edificio de aparcamientos para paliar el deficit de los mismos en el recinto histórico y otra en el vértice más cercano a la Bda Jesús Nazareno se propone una zona residencial.

- Planeamiento Preceptivo:

Estudio de Detalle y Proyecto de obras de urbanización.

- Ordenación propuesta:

Se define una zona de actividades con fachada a CN-340 y a Calzadilla de Tellez. En los vertices opuestos a la CN-340 se

sitúan el edificio de aparcamientos y la zona residencial plurifamiliar.

- Residencial: Edificabilidad: 1,5 m²/m². Altura máxima: 3 P. (b+2). Ordenanza de aplicación: P. Número máximo de viviendas: 18.

- Actividades: Edificabilidad: 0,8 m²/m². Altura máxima: 2 P. (b+1). Ocupación: 50%.

Ordenanza de aplicación: Actividades. En el edificio de aparcamientos la edificabilidad máxima = 2,5 m²/m². y capacidad máxima de vehículos 144.

-Aparcamiento: Explotación de aparcamiento en superficie o en edificio exento de altura máxima 3 plantas.

Ocupación máxima 90% superficie parcela.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 7.- TARIFA.-

- Características:

- Situación: Al noroeste del casco histórico junto a la Plaza de Toros.

- Superficie: 5.724 m².

- Propietario: Municipio.

- Otros aspectos: Zona libre de edificación. Antiguo Ferial, actualmente junto a plaza de toros existe pequeño jardín.

- Objetivos:

Completar la trama viaria mejorando su estructuración. Definiendo una zona edificable y un espacio libre simbólico, manteniendo los jardines existentes.

- Planeamiento preceptivo:

Proyecto ordinario de obras de urbanización.

- Ordenación propuesta:

Formalización de anillo de circulación entorno a espacio libre conectando la C/. Almadraza con C/. Bering y Numancia, definiendo dos zonas destinadas para edificación de viviendas en manzana cerrada.

- Altura máxima: 2 plantas. - Ordenanza de aplicación: C. - Núm. máximo de viviendas: 18. - Edificabilidad: 0,6 m²/m².

UNIDAD DE ACTUACION Nº 8.- TARIFA.-

- Características.-

- Situación: Al Oeste del núcleo principal, entre C/. Numancia, C/. Covadonga, Bailén y San Isidro.

- Superficie: 1.740 m².

- Otros aspectos: Zona situada dentro del casco consolidado, en una zona con la trama viaria incompleta.

El terreno no presente pendientes, existiendo algunas edificaciones.

Objetivos.-

Completar la trama viaria existente, creando una nueva vía y zona ajardinada, regularizar la alineación mediante retranqueo en C/. San Isidro.

Planeamiento Preceptivo.-

Estudio de Detalle y Proyecto de obras de Urbanización.

Ordenación propuesta.-

Se define completando la estructura viaria una zona residencial destinada a viviendas unifamiliares edificadas en manzana cerrada.

- Altura máxima: 3 plantas.

- Ordenanza de aplicación: P.

Continuación Unidad de Actuación núm. 8 TARIFA.-

- Núm. máximo de viviendas: 18.

-Edificabilidad: 1 m²/m².

UNIDAD DE ACTUACION Nº 9.- TARIFA.-

- Características:

- Situación: Al Oeste del núcleo, junto al Colegio Ntra. Sra. de la Luz y Plaza de Toros, Cercano a la playa.

- Superficie: 4.773 m².

- Propietario: Municipio.

- Otros aspectos: Zona situada en un área muy heterogénea con industrias, equipamientos, zona residencial. Existen algunas edificaciones diseminadas.

- Objetivos:

Completar la ordenación de esta zona, mejorando la trama viaria y creando un espacio libre interior con una superficie mínima de 1.000 m².

- Planeamiento preceptivo:

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

- Ordenación propuesta:

- Se propone una ordenación con viviendas unifamiliares en manzana cerrada con un espacio libre interior y mejora de la comunicación con apertura de 2 vías que conectan con la propuesta en la Unidad de Actuación núm. 10 y que mejora la permeabilidad peatonal de la playa..

- Altura máxima: 2 plantas.

- Ordenanza de aplicación: C.

- Núm. máximo de viviendas: 25.

- Edificabilidad: 0,60 m²/m².

UNIDAD DE ACTUACION Nº 10.- TARIFA.-

- Características:

- Situación: Al Oeste del núcleo, junto a la playa de Los Lances y entre las Unidades 9 y 11.

- Superficie: 10.088 m².

- Propietario: Unico.

- Otros aspectos: En esta parcela se encuentran ubicadas naves industriales pertenecientes a una industria conservera. El terreno es bastante llano, presentando un frente a la playa de Los Lances.

- Objetivos:

- Mejorar la trama viaria peatonal, manteniendo el uso actual o posibilitar el traslado de este tipo de actividad a zona mas apropiada para este uso sustituyendo el actual uso industrial, por el residencial. En este caso, obtención de una parcela de 2.500 m². para equipamiento colectivo y cesión de los viales propuestos.

-Planeamiento Preceptivo:

Actualmente Proyecto de Urbanización. En la alternativa residencial mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

- Ordenación propuesta:

- Mantener el uso industrial mejorando la trama viaria circundante y realizando las conexiones necesarias para conseguir una mejor estructuración urbana.

- Ordenanza de aplicación: PIT.

- Edificabilidad máxima: 1 m²/m².

- Altura máxima: 1 planta ó 7 metros.

- Alternativa residencial: Se propone una ordenación con tipología de viviendas unifamiliares adosadas, completando a la trama residencial de núcleo.

- Ordenanza de aplicación: A.

- Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m².

- Núm. máximo de viviendas: 50.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 11.- TARIFA.-

- Características:

- Situación: Al Oeste del núcleo, al final de la C/. Castillejos junto a la parcela del Centro de Formación Profesional y lindando con la playa.

- Superficie: 9.475 m².

- Propietario: Unico.

- Otros aspectos: En esta parcela se encuentra ubicado el edificio de la Almadraza, actualmente en funcionamiento.

Esta zona tiene una topografía bastante plana. Características muy similares a la Unidad de Actuación núm. 10.

- Objetivos:

Conseguir nuevas vías de penetración a la playa y peatonales manteniendo el uso actual o posibilitar el traslado de este tipo de actividades a otras zonas más apropiadas para estos usos, sustituyendo la actual instalación por el uso residencial, Obtención de una parcela de espacio libre de 2.000 m².

- Planeamiento preceptivo:

Actualmente con Proyecto de Urbanización. En el caso de la alternativa residencial, Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

- Ordenación propuesta:

Alternativa industrial: Definir la zona industrial, completando y conexionando la trama viaria existente

- Ordenanza de aplicación: P.I.T.

- Edificabilidad máxima: 1 m²/m².

Alternativa residencial: Se propone una ordenación con tipología de vivienda unifamiliar adosada, continuando la trama urbana existente.

- Ordenanza de aplicación: A.

- Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m².

- Núm. máximo de viviendas: 45.

- Espacio libre: 1.000 m².

UNIDAD DE ACTUACION Nº 12.- TARIFA.-

- Características:

Situación: Al Oeste del Núcleo junto al Cuartel de la Guardia Civil y Polideportivo Municipal.

Superficie: 2.220 m².

Propietario: Municipio.

Otros aspectos: Terreno llano, con todos los servicios urbanísticos.

- Objetivos:

Ordenación de la zona, mejorando el acceso a Playa y posibilitar la oferta de suelo publico en condiciones adecuadas.

- Planeamiento Preceptivo:

Proyecto de Urbanización.

- Ordenación Propuesta:

Definición de zona residencial de viviendas unifamiliares en manzana cerrada mediante la apertura de un nuevo acceso a playa.

Núm. máximo de viviendas: 18.

Edificabilidad máxima: 0,9 m²/m².

Ordenanza de aplicación:

Altura máxima: 2 plantas.

Parcela mínima edificable: 90 m².

Anchura mínima de fachada: 5 m.

Fondo mínimo: 16 m.

Alineaciones y retranqueos: Las alineaciones serán las señaladas en el Plan de Ordenación a escala 1:2.000. Las edificaciones se retranquearán un mínimo de 4 m. a la alineación principal, no obstante se permitirá adosar a la misma, edificaciones complementarias a garajes.

UNIDAD DE ACTUACION N° 13.- TARIFA.-

Características.-

- Situación: Al Este del núcleo, Junto a la Barriada Virgen del Carmen y Carretera General.

- Superficie: 23.776 m².

- Propietario: Particular y Municipal

- Otros aspectos: Terreno con topografía plana, presentando un frente a la Carretera General.

Objetivos.-

Creación de un suelo industrial, encauzando una iniciativa particular mediante la ordenación de una parcela, con el fin de posibilitar en ella la instalación de una Industria.

Planeamiento preceptivo.-

Estudio de Detalle y proyecto de Urbanización previo Proyecto de Reparcelación.

Ordenación propuesta.-

Se define una zona de actividad industrial, previa cesión del terreno restante, con fachada a la carretera nacional, conectándola a la misma mediante un nuevo enlace que mejore las conexiones para conseguir una adecuada estructuración urbana. Asimismo, se crea unas zonas de protección mediante barreras arbóreas.

Ordenanza de aplicación: P.I.T.

Edificabilidad máxima: 0,8 m²/m².

Espacio libre: Los señalados en el plano de Estructura General, con una superficie mínima de 13.000 m².

UNIDAD DE ACTUACION N° 14.- TARIFA.-

- Características:

- Situación: Al Oeste del núcleo junto al Colegio Ntra. Sra. de la Luz, con frente a Playa de Los Lances.

- Superficie: 5.072 m².

- Propietario: Municipio.

- Otros aspectos: Zona situada en el borde del núcleo consolidado en vuelta por un equipamiento escolar y la Playa de Los Lances.

- Objetivos:

Completar la Ordenación del núcleo, mejorando el acceso a la playa, posibilitando la oferta de suelo público en condiciones adecuadas.

- Planeamiento preceptivo:

- Proyecto ordinario de obra y urbanización comprendiendo la adecuación de las vías perimetrales.

- Ordenación propuesta:

- Se prevé una Ordenación de viviendas unifamiliares, creando una vía de penetración y una zona ajardinada con las siguientes características.

- Altura máxima: 2 plantas.

- Ordenanza de aplicación: A.

- N° máximo de viviendas: 25.

- Edificabilidad: 0,6 m²/m².

UNIDAD DE ACTUACION N° 15.- TARIFA.-

- Características:

- Situación: Al norte del núcleo, Junto a la finca El Recreo, UA-1 y Unidad de Actuación número 2.

- Superficie: 16.187 m².

- Propietario: Unico.

- Otros aspectos: Suelo libre de edificación, sin explotación alguna. El terreno presenta pendiente hacia el Oeste.

- Objetivos:

Completar el desarrollo del núcleo, mejorando la estructura urbana de la zona. Se propone una tipología de viviendas unifamiliares adosadas que continúe la trama urbana existente. Asimismo, se propone la creación de un tramo de vial que mejore el acceso de la unidad y la integración y conexión de las unidades. Creación de un espacio libre de superficie mínima de 2.500 m².

- Planeamiento preceptivo:

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

- Ordenación propuesta.-

Viviendas unifamiliares adosadas, en ordenación según estructura urbana indicada en plano.

- Altura máxima: 2 plantas.

- Núm. máximo de viviendas: 70.

- Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m².

- Ordenanza de aplicación: A.

2.6.2 UNIDADES DE ACTUACION.- FACINAS.-

UNIDAD DE ACTUACION N° 1.- FACINAS.-

Características.-

Situación: Al Norte del núcleo, junto al Cuartel de la Guardia Civil y viviendas de reciente construcción del I.N.V.

Superficie: 7.384 m².

Otros aspectos: Espacio libre, dentro del conjunto de edificación consolidada.

Objetivos.-

Completar la ordenación, obteniendo un espacio libre, y mejorando la estructura urbana actual.

Planeamiento preceptivo.-

Proyecto ordinario de obra de urbanización.

Continuación actuación n° 1.- FACINAS.-

Ordenación propuesta.-

Viviendas unifamiliares adosadas.

Altura máxima: 2 plantas.

Número máximo de viviendas: 35

Ordenanza de aplicación: A.

Edificabilidad: 0,60 m²/m².

Reserva del Espacio libre con superficie mínima de 1.250 m².

UNIDAD DE ACTUACION N° 2.- FACINAS.-

Características.-

Situación: Al Norte del núcleo, Junto a las 50 Viviendas de Promoción Pública de Tahivilla y CA-221.

Superficie: 6.165 m².

Otros aspectos: Zona límite del núcleo. Terreno con inclinación hacia carretera de Facinas a Los Barrios.

Objetivos.-

Completar la ordenación del núcleo, posibilitando su crecimiento.

Planeamiento preceptivo.-

Estudio de Detalle y proyecto ordinario de Obras de urbanización

Ordenación propuesta. -

Viviendas unifamiliares adosadas.

Altura máxima: 2 plantas.

Número máximo de viviendas: 36.

Ordenanza de aplicación: A.

Edificabilidad: 0,60 m²/m².

En la zona de calle Labradores en su intersección con calle Andalucía, se prevé una zona comercial con una Edificabilidad máxima de 0,08 m²/m².

UNIDAD DE ACTUACION N° 3.- FACINAS.-

Características.-

Situación al Oeste del núcleo, junto a la vía de borde que forma el límite del mismo.

Propietario: Municipio.

Superficie: 6.674 m².

Otros aspectos: Zona límite del núcleo, con pendiente hacia el Oeste. Propiedad Municipal.

Objetivos.-

Completar la Ordenación del núcleo, posibilitando la realización de una vía de borde y mejorar la estructura urbana actual.

Planeamiento preceptivo.-

Proyecto ordinario de obras de Urbanización.

Ordenación propuesta.-

Viviendas unifamiliares adosadas.

Altura máxima: 2 plantas.

Número máximo de viviendas: 22.

Ordenanza de aplicación: A.

Edificabilidad: 0,60 m²/m².

Reserva de espacio libre con superficie mínima de 2.500 m².

2:6.3 UNIDADES DE ACTUACIÓN.- TAHIVILLA.-

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 1.- TAHIVILLA.-

Características.-

Situación: Al Este del núcleo, junto a la vía que bordea al mismo.

Superficie: 5.888 m².

Propietario: Municipio.

Otros aspectos: Zona límite del núcleo. El terreno presenta una pendiente hacia el Este.

Objetivos.-

Completar la ordenación del núcleo, posibilitando el crecimiento del mismo y la creación de una zona de servicio y almacenamiento.

Planeamiento preceptivo.-

Proyecto ordinario de obra de urbanización.

Ordenación propuesta.-

Se distingue dos zonas: una de pequeños talleres en parcelas de 250 m²., con altura máxima de una planta, con ocupación de 80% de la superficie. En la otra zona será de aplicación la Ordenanza. A un uso edificabilidad máxima de 0,60 m²/m².

Número máximo de viviendas: 8.

UNIDAD DE ACTUACION N° 2.- TAHIVILLA.-

Características.-

Situación: Al Sur del núcleo.

Superficie: 4.092 m².

Propietario: Municipio.

Otros aspectos: Zona límite del núcleo. Terreno con inclinación hacia el Este.

Objetivos.-

Posibilitar el crecimiento del núcleo, completando la ordenación.

Planeamiento preceptivo.-

Proyecto ordinario de obra de Urbanización.

Ordenación propuesta.-

Vivienda unifamiliar adosada.

Altura máxima: 2 plantas.

Número máximo de viviendas: 20 viviendas.

Superficie mínima de parcela: 120 m². (20 x 6 m.).

Ordenanza de aplicación: A.

Edificabilidad máxima: 0,60 m²/m².

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 3.- TAHIVILLA.-

Características.-

Situación: Al Oeste del núcleo, en el límite del mismo.

Superficie: 2.406 m².
 Propietario: Municipio.
 Otros aspectos: Zona límite del núcleo. Terreno con suave inclinación.
 Objetivos.-
 Completar la Ordenación del núcleo posibilitando un pequeño crecimiento.
 Planeamiento preceptivo.-
 Proyecto ordinario de obra de urbanización.
 Ordenación propuesta.-
 Viviendas unifamiliar cerrada.
 Altura máxima: 2 plantas.
 Número máximo de viviendas: 12.
 Ocupación: 90%.
 Superficie mínima de parcela: 100 m².
 Ordenanza de ocupación: C.
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 4.- TAHIVILLA.-
 Características.-
 Situación: Al Norte del núcleo, junto a la zona de protección de la CN-340.
 Superficie: 1.395 m².
 Propietario: Municipio.
 Otros aspecto: Zona límite del núcleo, terreno con suave inclinación,
 Objetivos.-
 Completar la ordenación del núcleo, posibilitando un pequeño crecimiento.
 Planeamiento preceptivo.-
 Proyecto ordinario de obra de urbanización.
 Ordenación Propuesta.-
 Vivienda unifamiliar cerrada.
 Altura máxima: 2 plantas.
 Número máximo de viviendas: 6 viviendas.
 Ocupación: 90%.
 Superficie mínima parcela: 120 m².
 Ordenanza de aplicación: C.
 Edificabilidad: 0,60 m²/m².
2.6.4 UNIDADES DE ACTUACIÓN ATLANTERRA.-
UNIDAD DE ACTUACIÓN NUMERO 1.- ATLANTERRA.
 Características.-
 Situación: Situada entre las Unidades de actuación número 2 y 5, el límite del Suelo Urbanizable Programado y la L.D.Z.M.T.
 Superficie: 45.375 m².
 Propietario: Unico.
 Otros aspectos: En esta parcela se encuentra ubicada una edificación en fase de estructura de nueve plantas.
 Objetivos: Ordenación de la parcela para su adecuación a las determinaciones de la vigente Ley de Costas y una mejor integración dentro del contexto en el que se desarrolla, para ello se mantiene la edificabilidad y el uso asignado a la parcela y se limita el número máximo de plantas a 4. Asimismo, se establece una franja de espacios libres de 20 metros contados desde la ribera del mar deslindada de acuerdo con los criterios de la Ley de Costas, no siendo nunca inferior a 100 metros desde el deslinde actual de la Z.M.T., como protección a la playa.
 Dentro de la Unidad de Actuación se preverá suelo con destino a aparcamiento público con una capacidad mínima de 100 unidades. Las penetraciones peatonales a la playa no distarán entre sí más de 200 metros, según se expresa en el plano indicativo de ordenación propuesta.
 Continuación Unidad de Actuación número 1. Atlanterra.-
 Planeamiento Preceptivo.-
 Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.
 Ordenación Propuesta.-
 Tipología edificatoria: Edificación hotelera según estructura urbana indicada en plano.
 Altura máxima: 2 a 4 plantas según esquema.
 Edificabilidad: 2.462 m³/m².
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 2.- ATLANTERRA.
 Características.-
 Situación: Situada entre la parcela del Gran Hotel Zahara y el Hotel Atlanterra, el límite del Suelo Programado y la L.D.Z.M.T..
 Superficie: 74.037 m².
 Propietario: Unico.
 Otros aspectos: Se mantienen las condiciones de aprovechamiento.
 Objetivos.-
 Ordenar las posibles actuaciones edificatorias, completando las determinaciones del Plan de Ordenación y de la vigente Ley de Costas, para ello se mantiene la edificabilidad y el uso asignado a la parcela y se limita el número de plantas a 4, asimismo, se establece una franja de espacios libres de 20 metros, contados desde la ribera del mar deslindada de acuerdo con los criterios de la Ley de Costas, como protección de la playa, dentro de la Unidad de Actuación se preverá suelo con destino a aparcamiento público con una capacidad mínima de 100 unidades, las penetraciones peatonales a la playa no distarán entre sí más de 200 metros, según se expresa en el plano indicativo de ordenación propuesta.
 Planeamiento preceptivo.-
 Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.
 Ordenación Propuesta.-
 Tipología edificatoria: Edificación aislada, apartamentos.
 Altura máxima: 4 plantas en la zona más próxima a la carretera y 2 plantas en la mitad más cercana a la ribera del mar.
 Edificabilidad: 1.614 m³/m².
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3.- ATLANTERRA.-
 Características.-
 Situación: Se trata del Cortijo de Agua de Enmedio situado entre los hitos 21 y 22 de la Z.M.T.

Superficie: 17.750 m².
 Propietario: Unico.
 Otros aspectos: Zona incluida dentro del Plan de Ordenación sin aprovechamiento específico.
 Objetivos.-
 Asignar un aprovechamiento y condiciones de aprovechamiento de acorde con la zona donde se haya enclavada.
 Planeamiento preceptivo.-
 Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.
 Continuación Unidad de Actuación núm. 3. Atlanterra.-
 Ordenación propuesta.-
 Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar aislada.
 Parcela mínima: 2.000 m².
 Edificabilidad: 1 m³/m².
 Altura máxima: 2 plantas.
 Número máximo de viviendas: 8.
UNIDAD DE ACTUACION Nº 4.- ATLANTERRA.
 Características -
 Situación: Situada junto a la parcela del Hotel Atlanterra y zona residencial del Plan.
 Superficie: 12.287 m².
 Propietario: Unico.
 Otros aspectos: En esta parcela se encuentra ubicada una edificación destinada a actividad hotelera.
 Obietivos.-
 Posibilitar la continuación de la actividad, completando la edificación situada en la Parcela, haciéndola más viable.
 Planeamiento preceptivo.-
 Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.
 Ordenación propuesta.-
 Tipología edificatoria: Edificación en conjunto residencial o adosado.
 Altura máxima: 2 Plantas.
 Edificabilidad: 1 m³/m².
UNIDAD DE ACTUACIÓN NUMERO 5.- ATLANTERRA.
 Características.-
 Situación: Se encuentra situada entre la parcela correspondiente al Gran Hotel E-6 Y B-2/5 del Plan del Ordenación Cabo de Plata y señalada con las siglas E-2/5 y E-4c, en el parcelario correspondiente.
 Superficie: 94.487 m².
 Propietario: Unico.
 Objetivos: Ordenación de la parcela para su adecuación a las determinaciones de la vigente Ley de Costas y una mejor integración dentro del contexto en el que se desarrolla. Para ello se mantiene la edificabilidad asignada a la parcela y se limita al número máximo de plantas a 4, asimismo, se establece una franja de espacios libres de 20 metros, contados desde la ribera del mar deslindada de acuerdo con los criterios de la Ley de Costas, no siendo nunca inferior a 100 metros desde el deslinde actual de la Z.M.T., como protección de la playa. Dentro del ámbito de la Unidad de Actuación se preverá suelo con destino a aparcamientos públicos con una capacidad mínima de 100 unidades. Las penetraciones peatonales a la playa no distarán entre sí más de 200 metros, asimismo, se realizará el acceso principal y ejes peatonales según se expresa en el plano indicativo de ordenación propuesta.
 Continuación Unidad de Actuación núm. 5. Atlanterra.-
 Planeamiento preceptivo.-
 Estudio de Detalle.
 Ordenación propuesta.-
 Tipología edificatoria: Viviendas unifamiliares y apartamentos, según estructura urbana indicada en plano.
 Altura máxima: 2 a 4 plantas según esquema.
 Edificabilidad: 1,614 m³/m².
UNIDAD DE ACTUACION NUMERO 6.- ATLANTERRA.-
 Características.-
 Situación: Se encuentra situad entre las parcelas A-1/5, E-2/5 y E-4c, del Plan de Ordenación Cabo de Plata y señalada con las siglas B-1/6 Y B-2/5.
 Superficie: 123.950 m².
 Propietario: Unico.
 Objetivos.-
 Ordenación de la parcela para su adecuación a las determinaciones de la vigente Ley de Costas y una mejor integración dentro del contexto en el que se desarrolla. Para ello se mantiene la edificabilidad asignada a la parcela y se limita el número máximo de plantas a 4, asimismo, se establece una franja de espacios libres de 20 metros, contados desde la ribera del mar deslindada de acuerdo con los criterios de la Ley de Costas, no siendo nunca inferior a 100 metros desde el deslinde actual de la Z.M.T., como protección a la playa. Dentro del ámbito de la Unidad de Actuación, se preverá suelo con destino a aparcamientos públicos con una capacidad mínima de 150 unidades. Las penetraciones peatonales a la playa no distarán entre sí más de 200 metros, asimismo, la citada unidad quedará dividida por medio de una franja de espacios libres de ancho igual a 50 metros y eje peatonal, según se expresa en plano indicativo de Ordenación propuesta.
 Planeamiento preceptivo.-
 Estudio de Detalle.
 Ordenación propuesta.-
 Tipología edificatoria: Hoteles y apartamentos, según estructura urbana indicada en plano.
 Altura máxima: 2 a 4 plantas según esquema.
 Edificabilidad: 1,614 m³/m².
UNIDAD DE ACTUACIÓN NUMERO 7.- ATLANTERRA.-
 Características.-
 Situación: Se encuentra situada entre la parcela B-2/5 y 1/6 del Plan de Ordenación Cabo de Plata y la finca Quebrantanichos, señalada con la sigla a 1/5 del parcelario

correspondiente.

Superficie: 97.525 m2.

Propietario: Unico.

Objetivos: Ordenación de la parcela para su adecuación a las determinaciones de la vigente Ley de Costas y una mejor integración dentro del contexto en el que se desarrolla, para ello se mantiene la edificabilidad asignada a la parcela y se limita el número máximo de plantas a 4. Asimismo, se establece una franja de espacios libres de 20 metros, contados desde la ribera del mar deslindada de acuerdo con los criterios de la Ley de Costas, no siendo nunca inferior a 100 metros desde el deslinde actual de la Z.M.T., como protección de la playa, dentro del ámbito de la unidad de actuación se preverá suelo con destino a aparcamientos públicos con una capacidad mínima de 150 unidades, las penetraciones peatonales a la playa no distanciará entre sí más de 200 metros, asimismo, se realizará el acceso principal y ejes peatonales según se expresa en el plano indicativo de Ordenación propuesta.

Planeamiento preceptivo.-

Estudio de Detalle. y Proyecto de Urbanización.

Ordenación propuesta.-

Tipología edificatoria: Hoteles y apartamentos según estructura urbana indicada en plano.

Altura máxima: 2 a 4 plantas, según esquema.

Edificabilidad: 1,614 m3/m2.

2.7 EDIFICACION SUJETA A PLANEAMIENTO ANTERIOR.-

2.7.1 Zona de aplicación.-

Comprende el suelo urbano objeto de ordenación específica anterior, con particulares características que la presente Revisión acepta en general, de forma que el ulterior desarrollo de la edificación se regirá con las ordenanzas originales, reajustadas en su caso.

En esta situación se encuentran los siguientes planeamientos:

Indice de edificabilidad = 0,525 m3/m2.	Parcela F 67 a/b	1.410 m2.
Parcela G 71	Parcela F 46	972 m2.
Parcela G 92	Parcela F 47	1.020 m2.
Parcela G 11/b	Parcela F 34	2.010 m2.
Parcela F 9 d/e	Parcela J 3	1.034 m2.
Parcela J 21 a-d	Parcela I 34	1.700 m2.
Parcela H 20	Parcela I 36	1.210 m2.
Parcela H 25 a	Parcela G 9	1.230 m2.
Parcela H 39 a	Parcela G 8	1.180 m2.
Parcela J 58	Parcela J 13	1.225 m2.
Parcela G 131	Parcela G 77	1.400 m2.
Parcela G 25	Parcela F 61	1.430 m2.
Parcela G 27	Parcela G 98	1.460 m2.
Parcela G 81	Parcela G 93	1.120 m2.
Parcela F 58	Parcela H 36	1.390 m2.
Parcela G 28	Indice de edificabilidad = 1,05	
Parcela F 65 a	Parcela H 38	1.250 m2.
Parcela F 65 b	Parcela H 40	1.080 m2.
Parcela G 81 a	Parcela H 60	1.890 m2.
Parcela G 26	Parcela F 59	1.710 m2.
Parcela G 82	Parcela F 60	1.565 m2.
Parcela J 6/6 a	Parcela G 76	1.470 m2.
Parcela J 6 b	Parcela G 77	1.400 m2.
Parcela G 82 b	Parcela H 62	1.690 m2.
Parcela J1/17	Parcela H 63	2.170 m2.
Parcela G-70, G-91, G-111, H-42	Parcela H 69	2.060 m2.
Indice de edificabilidad = 1,05 m3/m2.	Parcela F 43	1.100 m2.
Parcela F 64	Parcela F 44	1.710 m2.
Parcela G 85	Parcela G 18	2.400 m2.
Parcela G 86	Parcela G 72	1.289 m2.
Parcela G 73	Parcela G 78	2.033 m2.
Parcela G 114	Parcela H 35	1.450 m2.
Parcela G 10	Parcela H 4	1.340 m2.
Parcela G 110	Parcela H 41	1.030 m2.
Parcela G 117	Parcela F 55	2.470 m2.
Parcela F 63	Parcela F 56	2.000m2.
Indice de edificabilidad = 1,05.	Parcela F 57	2.600 m2.
Parcela G 100	Parcela G 80	3.300 m2.
Parcela G 60	Parcela G 87	1.150 m2.
Parcela G 90	Parcela G 88	1.070 m2.
Parcela G 115	Parcela G 89	1.080 m2.
Parcela G 103	Parcela H 5	1.560 m2.
Parcela H 39	Parcela H 21	1.510 m2.
Parcela G 64	Parcela H 22	1.350 m2.
Parcela G 65	Parcela H 23	2.120 m2.
Parcela G 66	Parcela H 27	1.870 m2.
Parcela G 75	Parcela H 30	1.640 m2.
Parcela F 66	Parcela H 33	1.850 m2.
Parcela F 45	Parcela H 37	1.210 m2.
Parcela G 101	Parcela G 52	1.449 m2.
Parcela H 61	Parcela G 22	1.320 m2.
Parcela H 57	Parcela G 23	1.470 m2.
Parcela H 59	Indice de Edificabilidad = 1.05.	
Parcela G 12	Parcela H 43	1.710 m2.
Parcela G 13	Parcela H 55	2.260 m2.
Parcela F 49	Parcela H 56	2.220 m2.
Parcela H 64	Parcela G 138	1.285 m2.
Parcela J 4/5	Parcela H 29	1.720 m2.
Parcela H 67	Parcela H 58	1.760 m2.

Plan de Ordenación de C.I.T.N. Cabo Plata, en aquellas zonas señaladas en el plano núm. 21 denominado Clasificación del Suelo Cabo Plata.

Plan de Ordenación de C.I.T.N. El Cuartón, en las zonas señaladas en el plano núm. 12 denominado Estructura General El Cuartón.

Se redactarán los proyectos complementarios de urbanización en las zonas señaladas en plano núm. 20. Aplicando el sistema de contribuciones especiales o cooperación.

En el Plan de Ordenación de Cabo Plata, se delimitarán los correspondientes Polígonos de actuación.

2.7.2 Resumen Ordenanzas P.O. 'El Cuartón'.-

GRADO 1º.-

Parcela mínima: 5.000 m2.

Edificabilidad máxima: 0,25 m3/m2.

Aprovechamiento principal: 15%.

Aprovechamiento secundario: 5%.

Altura máxima, nº. de plantas: 2 plantas (B+1) + torreón 6 9 metros.

Situación de las edificaciones: 10 metros a calles. 7 al resto de los linderos.

GRADO 2º.-

Parcela mínima: 2.000 m2.

Edificabilidad máxima: 0,6 m3/m2.

Aprovechamiento principal: 15%.

Aprovechamiento secundario: 5%.

Altura máxima, nº. de plantas: 2 plantas (B+1) + torreón 6 9 metros.

Situación de las edificaciones: 10 metros a calles. 7 al resto de los linderos.

2.7.3 RESUMEN DE ORDENANZAS. PLAN DE ORDENACIÓN CABO DE PLATA.-

2.7.3.1 RELACION DE SUPERFICIES E INDICE DE EDIFICABILIDAD DE PARCELAS VENDIDAS BAJO LA VIGENCIA DEL PLAN DE 1.966.-

Parcela G 19	1.400 m2.	Parcela G 58	1.590 m2.
Parcela G 20	1.310 m2.	Parcela H 1	1.860 m2.
Parcela G 21	1.260 m2.	Parcela I 21/42	4.000 m2.
Parcela H 65	2.320 m2.	Parcela J 49/51	2.425 m2.
Parcela H 66	2.157 m2.	Parcela J 53	2.500 m2.
Parcela G 66 b	224 m2.	Parcela J 33/35	3.020 m2.
Parcela G 75 a	196 m2.	Parcela J 41	1.453 m2.
Parcela G 30	1.000 m2.	Parcela G 132	1.910 m2.
Parcela J 46/46 a.	2.000 m2.	Parcela G 39/40	3.102 m2.
Parcela F 32/1	450 m2.	Parcela G 129/130	2.590 m2.
Parcela J 2	1.302 m2.	Parcela I 89/90	2.655 m2.
Parcela J 18	1.557 m2.	Parcela H 10a/12a/13a	3.000 m2.
Parcela I 38	1.757 m2.	Parcela J 8	1.874 m2.
Parcela F 32/2	380 m2.	Parcela J 31/32/33.	5.313 m2.
Parcela J 42	1.750 m2.	Parcela I 28a/29a /30a	1.200 m2.
Parcela J 43	2.230 m2.	Parcela I 9 a	1.300 m2.
Parcela J 38/40	1.974 m2.	Parcela I 24/26	6.970 m2.
Parcela J 39	1.320 m2.	Parcela I 2/3	5.260 m2.
Indice de edificabilidad = 0,70		Parcela I 91	1.785 m2.
Parcela G 94	1.155 m2.	Parcela G 62	1.060 m2.
Indice de edificabilidad = 1,4.		Parcela I 88	1.580 m2.
Parcela G 83	2.000 m2.	Parcela J 7	1.500 m2.
Indice de edificabilidad = 0.		Parcela I 87	1.620 m2.
Parcela H 53 a	3.800 m2.	Parcela T 17/18/19/22a/23/24/25	12.000 m2.
Parcela H 28	1.050m2.	Parcela G 5 a	1.000 m2.
Parcela H 68	800 m2.	Parcela H 12	2.160 m2.
Parcela G 52 a	665 m2.	Parcela I 8	6.275 m2.
Parcela G 74 a	219 m2.	Parcela G 29	1.000 m2.
Parcela H 53 b	2.200 m2.	Parcela I 34 a	272 m2.
Indice de edificabilidad = 0.		Parcela I 6/11	3.834 m2.
Parcela H 54	3.471m2.	Parcela G 106	3.720 m2.
Parcela H 28 a/b	1.008 m2.	Parcela H 13/14	3.080 m2.
Parcela G 30 a	392 m2.	Parcela I 41/ J-47	3.100 m2.
Parcela H 53	1.095 m2	Parcela I 22/23	3.000 m2.
Parcela G 82 a	50 m2.	Parcela I 40	2.507 m2.
Parcela H 52 a	698 m2.	Parcela G 113	1.662 m2.
Parcela G 8 a	470 m2.	Parcela H 7/11	2.701 m2.
2.7.3.2 Relación de superficies e índice de edificabilidad de parcelas vendidas bajo la vigencia del Plan de 1.971.-		Parcela G 126	2.791 m2.
Parcela J 44	2.000 m2.	Parcela I 20	2.885 m2.
Parcela E 4 c	4.000 m2.	Parcela I 1	1.960 m2.
Parcela G 11a	1.232 m2.	Parcela G 124	1.676 m2.
Parcela G 4	2.200 m2.	Parcela H 9	3.110 m2.
Parcela I-37-39	2.170 m2.	2.7.3.3 Parcelas no edificables.-	
Parcela G 31	1.215 m2.	Las señaladas en los planos como zona de Protección así como las siguientes: H-52a; H-66a; H-68; H-53/53a/53b; H-54; F-62, 63, 64, 65a, 65b, 66, 67 y 68.	
Parcela J 20	1.211 m2.	2.7.3.4 Parcelas residencial intensiva.-	
Parcela J 19	840 m2.	Indice de edificabilidad = 0,878	
Parcela J 14	1.231 m2.	m3/m2. Parcela Q 14. Parcela Q 15.	
Parcela G 116	710 m2.	Número de plantas 3 y 12 m.	
Parcela G 37-38 a	3.255 m2.	2.7.3.5 Parcelas residencial extensiva.-	
Parcela G 102/104	3.250 m2.	En el resto de las parcelas residenciales de viviendas unifamiliares el índice de edificabilidad será de 0,35 m3/m2.	
Parcela J 9/10	2.100 m2.	2.7.3.6 Condiciones generales de la edificación de uso residencial.-	
Parcela G 38	1.400 m2.	Parcela mínima: 2.000 m2. excepto las	
Parcela I 18/22	3.558 m2.		
Parcela J 55/56	6.763 m2.		
Parcela G 53	1.000 m2.		
Parcela I 14	4.445 m2.		

parcelas relacionadas anteriormente pertenecientes al Plan del 66 y 71.

Altura máxima: 2 plantas y 9 mts. de altura máxima, salvo en el Sector Q.

Ocupación máxima: 15% del área total del solar.

Situación de la edificación: La distancia mínima entre los límites de la parcela y los edificios será de ocho metros.

Este resumen de ordenanzas se complementará, con la documentación correspondiente al Centro de Interés Turístico Nacional de Cabo Planta. Así como con las determinaciones contenidas en el Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa.

2.7.3.7 ORDENANZAS REGULADORAS.-

CAPITULO PRIMERO.- Licencia de Obras. Procedimiento.-

Art. 1 Todas las obras que hayan de efectuarse en la zona de urbanización 'Cabo de Plata', sea por cuenta de persona física o jurídica, de dercho privado o público, habrán de ajustarse necesariamente a estas ordenanzas, a la vigente legislación sobre urbanismo y a las normas que en lo sucesivo puedan dictar el Ayuntamiento o la superioridad competente a través de sus distintos organismos.

Art. 2 No podrá, por tanto, darse principio a ninguna particular, bien sea de nueva planta, reparación, ampliación, obras subterráneas, de reforma, en esta zona sin obtener el previo permiso del Ayuntamiento en la forma que establecen estas Ordenanzas.

Art. 3 Las licencias de obras se solicitarán conforme a los trámites que tenga establecidos o dicte el Ayuntamiento y a las normas legisladas en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales y Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de Mayo de 1.956. Las licencias de obras serán concedidas previo informe del Ministerio de Información y Turismo.

Art. 4 Los proyectos para la solicitud de licencias deberán contener, con independencia de lo todo lo establecido al respecto en la legislación vigente, los documentos siguientes:

a) Plano de situación de la parcela a escala 1:2.000 dentro de la Urbanización 'Cabo de Plata' debidamente acotado y con referencia a las alineaciones colindantes

b) Plano de la parcela a escala 1:200 debidamente acotado orientado y con señalamiento de acceso y lindes, así como

con curvas de nivel de metro en metro. En este plano se ubicará la situación de la edificación con cotas de distancia a lindes.

c) Plano de construcción a escala 1:50 debidamente acotadas de plantas, secciones y fachadas en los que se determinen claramente los puntos más sobresalientes de los aleros, porches, terrazas, cubiertas, etc.

d) Planos de movimientos de tierras en las que se especifique claramente acotado por un lado al estado natural del terreno y por otro el estado en que quedará una vez terminadas las obras; indicándose claramente la situación del arbolado existente y de los que son preciso cortar por imperativo de las obras.

e) Memoria en la que se haga constar las características constructivas, estilo, calor y materiales empleados.

Art. 5 Con el fin de salvaguardar el aspecto estético y funcional de este conjunto urbanístico, y como condición previa a la tramitación de la licencia municipal indicada en los anteriores artículos, la sociedad Urbanizadora y, cuando se constituya legalmente, la Comunidad o Asociación de Propietarios correspondientes, deberá autorizar el correspondiente proyecto de las obras de nueva planta o reforma que se pretendan realizar. Ninguna obra podrá ser iniciada sin dicho requisito y la resolución de la sociedad urbanizadora o de la Comunidad de propietarios correspondiente será inapelable, pudiendo rechazar de plano el proyecto o introducir en él las modificaciones que estime convenientes. Una vez realizada dicha revisión previa, se dará curso legal al proyecto. Todas las vallas o cercas de cerramientos de solares necesitarán asimismo, la autorización expresa de la Sociedad Urbanizadora o Asociación o Comunidad de Propietarios correspondiente.

CAPITULO II.- Alineaciones y rasantes.-

Art. 6 Las alineaciones y rasantes a tener en cuenta en toda construcción dentro de la zona de Cabo de Plata, serán indicados en este plan y definidos o modificados en los correspondientes proyectos de urbanización y parcelación, previo los trámites reglamentarios de su aprobación por el Ayuntamiento y los órganos competentes.

Art. 7 Toda construcción que con arreglo a lo que se especifica en estas ordenanzas se autorice realizar junto a la alineación no podrá sobresalir de la misma ni del plano vertical que por ella viene definido.

Se exceptúan únicamente de esta condición:

a) La cimentación, que podrá sobrepasar la alineación en la dimensión que previamente se aceptase, conforme a lo establecido en el Art. 5 previa la justificación técnica correspondiente.

b) Las que expresamente se consignan en las Ordenanzas y regulaciones de cada zona.

Art. 8 Las parcelas definitivas serán las reflejadas en los correspondientes proyectos de parcelación que hayan sido aprobados o lo sean en un futuro, teniendo un carácter puramente orientativo las marcadas en este plan.

La superficie de las parcelas no podrán en ningún caso ser inferior a 2.000 m². (Quedan excluidas en este artículo las parcelas vendidas con anterioridad a este plan).

Art. 9 La superficie total dedicada a edificios o construcciones no excederá del 15% del área total del solar en la zona de vivienda unifamiliar y del 30% en la zona de Hoteles y apartamentos. Se entiende por superficie edificada la limitada por muros exteriores o que delimiten patios interiores y los porches, terrazas, galerías, cuerpos solados o balcones que estén cubiertos por elementos análogos o por tejadillos o cobertizos.

Esta superficie edificada, se medirá según la proyección horizontal sobre el terreno del edificio o cuerpos aislados que integren la total edificación del solar.

Art. 10 Dentro de las parcelas o solares, los edificios incluso garajes y alojamientos para la servidumbre, se construirán aisladamente, es decir que no podrá acoplarse ninguna construcción a los linderos del terreno. La distancia mínima entre los límites de la parcela y los edificios será de ocho metros.

Tomándose como límite del edificio la proyección horizontal del alero del tejado o elementos más salientes de la construcción

Con respecto a la distancia de los edificios a la zona marítimo terrestre, se estará a lo dispuesto en la Ley de Costas y su Reglamento.

Art. 11 Con respecto a las distancias, proyecciones y dirección de los edificios, se estará a lo dispuesto en la Ley de Costas y su Reglamento.

Art. 12 No obstante lo dicho en el artículo 10, podrá autorizarse con carácter excepcional la construcción de un garaje adosado a la línea de cierre con la calle, sujeta siempre a la aprobación establecida en el Artículo 5 de estas ordenanzas.

Art. 13 A efectos de la contabilización de la superficie construida no se considerarán ni las piscinas, ni los porches descubiertos, no siguiendo para estas construcciones lo establecidos en el artículo 10, pero no pudiendo realizarse a una distancia menor de 3 mts de lindes.

Art. 14 Cada parcela estará sometida a una servidumbre de ocho metros de ancho dentro de la misma y a lo largo de todo su perímetro, para efectos de alcantarillado, conducción de aguas residuales y pluviales, suministro de agua y otros servicios públicos, para los que sea necesario o aconsejable.

El propietario u ocupante de la parcela deberá permitir el acceso a las personas autorizadas de la asociación o Comunidad de Propietarios, y de la Sociedad Urbanizadora o de las entidades explotadoras de los servicios públicos para los efectos de la servidumbre.

CAPITULO III.- Condiciones Generales.-

Art. 15 El dueño de un solar contiguo a otro u otros, no podrá cerrar su propiedad, cimentando en la respectiva línea divisoria, sin el consentimiento documental del dueño, acreditando las condiciones que entre ellos se hayan estipulado para evitar futuros conflictos de dominio.

Art. 16 Todo edificio deberá reunir, en todo los conceptos y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez que su caso requiera, bajo la responsabilidad del director titular de la obra.

Art. 17 Será vigilada la observancia y cumplimiento de las condiciones y normas impuestas en las órdenes dictadas por la Fiscalía de la Vivienda y demás organismos oficiales competentes en la materia, en todo cuanto afecta al tipo de edificación que conforme a las ordenanzas se autoriza en la Urbanización.

Art. 18 En lo referente a las condiciones higiénicas de los edificios, deberá ajustarse en toda la construcción a lo establecido por la Dirección General de Sanidad, así como en lo relacionado con las demás instalaciones deberá ajustarse a lo dispuesto por industria y demás organismos oficiales competentes en la materia.

Art. 19 Queda prohibido en las parcelas y construcciones tener o guardar animales de cualquier clase, excepto perros, gatos, pájaros y peces, siempre que no constituyan actividad lucrativa.

Art. 20 No se podrán colocar letreros comerciales de negocios, ni anuncios, ni se construirán o fijarán de ningún modo en la parcela o sus construcciones.

Art. 21 No se podrá erigir palos, postes ni cualquier tipo de estructura destinada a llevar conducciones ni líneas eléctricas dentro de los límites de la parcela vendida, a no ser con autorización expresa de la empresa urbanizadora y de la comunidad o asociación de Propietarios.

Quedan dentro de esta prohibición, los aeromotores, postes de hierro, vitrinas, instalaciones de altavoces, etc.

Las antenas de televisión, quedan autorizadas. En la zona de hoteles y apartamentos podrán construirse aparcamientos cubiertos sin cerramiento, pérbolas con plantaciones, terrazas descubiertas e instalaciones deportivas, invernaderos, depuradoras, instalaciones de gas y construcciones accesorias, con 50 m². construidos, sin sobrepasar los tres metros de altura.

CAPITULO IV.- Ejecución de las Obras.-

Art. 22 Toda obra deberá ejecutarse bajo la dirección técnica de la persona legalmente autorizada para ello.

Art. 23 Si durante el transcurso de las obras, o bien terminadas estas, fuera necesario o conveniente introducir alguna modificación en el proyecto o en la obras ejecutada, se solicitará la autorización para ello conforme a los trámites señalados en el capítulo primero.

Art. 24 Durante la ejecución de las obras, estas se mantendrán en condiciones de seguridad, tanto pública o como del personal que trabaja en las mismas, siendo responsable de ello la persona o personas que conforme a derecho vienen determinadas.

Art. 25 Si para la ejecución de las obras fuera preciso ocupar parte de la acera o calzada, se requerirá el permiso expreso de la Sociedad Urbanizadora y Asociación o Comunidad de Propietarios, sin cuyo requisito estas pueden obligar el inmediato desalojo del vial con arreglo a derecho y, si preciso fuera a la paralización de las obras.

Recabada dicha autorización y ocupada la vía de uso común en los extremos de la zona ocupada deberán mantenerse encendidos todas las noches unos faroles de color rojo, siendo responsables de ello el constructor o entidad constructora de las obras.

En ningún caso la ocupación de la vía será completa ni tal que no permita el tránsito rodado por la misma.

Art. 26 Para garantizar el fiel cumplimiento de lo dispuesto en estas ordenanzas, tendrán entrada libre en las obras, además del personal que disponga el Ayuntamiento, la persona o personas en quien delegue la Sociedad Urbanizadora y la Asociación o Comunidad de Propietarios, los cuales tendrán derecho a exigir los planos del proyecto aprobado y la licencia de obras correspondiente.

Art. 27 El constructor queda obligado a dar conocimiento del comienzo de las obras con tres días de antelación al ayuntamiento, arquitecto, o técnico director, y a la Sociedad urbanizadora y Comunidad de propietarios.

CAPITULO V.- Conclusión de las obras.-

Art. 28 Dentro de las setenta y dos horas inmediatas a la conclusión de las obras, se retirarán los materiales sobrantes, andamios y apeos que no hubieran desaparecido anteriormente, hasta dejar la vía libre y expedita, en iguales condiciones que se hallaba antes del comienzo de las obras.

Art. 29 El constructor o entidad constructora viene obligado a la completa reparación del pavimento o cualquier elemento de la vía de uso común que se hubiera deteriorado a causa de la ocupación de la misma, o de las obras particulares realizadas por dicho constructor.

Si en el plazo que determine la Sociedad urbanizadora y la Comunidad o asociación de Propietarios, o el Ayuntamiento no se hubiere llevado a cabo dicha reparación, la

efectuara el personal que determine dicha Sociedad o Comunidad, o la autoridad competente, corriendo todos los gastos y costos a cargo del constructor de la obra particular, o en su defecto del propietario de la misma.

Art. 30 Concluida la obra, de acuerdo con lo legislado en la materia, y conforme determine el Ayuntamiento o los organismos oficiales competentes, se procederá a la tramitación de los documentos necesarios, para ocupar y utilizar la edificación construida según el proyecto aprobado.

CAPITULO VI.-

Conservación de edificios.-

Art. 31 Será obligación de los propietarios de los edificios públicos y particulares el conservarlos en perfectas condiciones de seguridad y solidez mientras dure el uso de los mismos, y siempre durante la total vida del edificio, garantizando la seguridad pública.

Art. 32 Todos los vecinos tienen derecho a denunciar a la autoridad los edificios que amenacen ruina total o en cualquiera de sus partes.

Art. 33 En el caso de que el propietario de una edificación, que en cualquier sentido amenace la seguridad pública, no proceda a la inmediata reparación de la misma será apercibido por la autoridad municipal, de tal obligación, fijándose un plazo para la realización de las obras de consolidación. En el caso de resistencia, la autoridad designará a las personas o entidad que han de llevar a cabo los trabajos necesarios corriendo los gastos y las costas por cuenta del propietario de la referida edificación.

Art. 34 Con el fin de salvaguardar el buen aspecto general de la urbanización, todo propietario de cualquier construcción viene obligado a cuidar del buen aspecto exterior y condición estética de sus fachadas.

Si por abandono o desidia fuera descuidada dicha obligación, se procederá a realizar los necesarios trabajos de conservación y decoro en igual forma que la expresada en el artículo anterior.

CAPITULO VII.- Del destino de las construcciones.-

Art. 35 El destino y use de las construcciones será dentro de cada zona el establecido en el plano de zonificación de este plan, no pudiendo alterarse el orden establecido en el mismo.

Quedan prohibidos los usos industriales y agrícolas y sus instalaciones accesorias.

CAPITULO VIII.- Ordenanzas de Volumen.-

Art. 36 Es libre la composición del volumen y fachadas de los edificios, así como también su distribución interior y todos cuantos elementos lo integran, salvo lo dispuesto en el artículo 5 de estas Ordenanzas, y lo establecido al respecto por el Ministerio de la Vivienda u otros Organismos competentes en la materia.

Las dimensiones de los vuelos son libres, sin poder rebasar las alineaciones establecidas en el capítulo II de estas ordenanzas.

Art. 37 Se entenderá por volumen edificado el limitado por muros o cristales, cubiertos y solados, con inclusión del volumen de los muros y cubiertas.

No se contabilizará el volumen que quede por debajo de la rasante del terreno, una vez terminada la edificación.

De igual manera no se contabilizará como volumen los casetones propios de instalaciones por encima del último techo como son los cuartos de ascensores y las cajas de escaleras etc.

Art. 38 El volumen máximo admitido en cada zona viene reflejado en el plano de zonificación, y es el siguiente:

ZONA DE HOTELES Y APARTAMENTOS

Parcela del Gran Hotel Zahara: 2,462 m³/m².

Parcela del Club Hotel Atlanterra: 2,33 m³/m².

Parcelas A, B, E, F, de la zona de hoteles y apartamentos: 1,614 m³/m².

ZONA DE CHALET VENDIDOS SEGUN PLAN DEL AÑO 1.966

Indices de edificabilidad: 0,525, 1,05, 0,7 y 1,4 m³/m²., según relación de parcelas, artículo 2.7.3.1.

ZONA DE CHALET VENDIDOS SEGUN PLAN DEL AÑO 1.971

Índice de edificabilidad: 0,45 m³/m². según relación de parcelas, artículo 2.7.3.2.

PARCELAS A VENDER PROPIEDAD DE ATLANTERRA, A.G.

El resto de las parcelas residencial extensiva no incluidas en alguna de las relaciones, artículos 2.7.3.1, 2.7.3.2, 2.7.3.3 y 2.7.3.4.

Índice de edificabilidad : 0,45 m³/m².

Art. 39 El propietario o promotor de un sector entero, podrá proponer una remodelación de las parcelas comprendidas en dicho sector, siempre que mantenga el volumen total asignado al sector en estas Ordenanzas.

Art. 40 Cuando se especifique en los planos o en estas Ordenanzas el número de planta de un edificio o la altura máxima del mismo, este número o altura no se podrá alterar ni aún manteniendo el volumen máximo establecido.

CAPITULO IX.- Ordenanzas de altura.-

Art. 41 Los edificios tendrán una altura máxima establecida para cada zona, o sector, estando esta definida en los artículos siguientes y el cuadro general de zonificación.

Art. 42 Las alturas establecidas son las siguientes:

Zona de chalet: 2 plantas y 9m/altura

Zona de chalet dentro de los enclaves de Trujillo: 3 plantas y 12 m/altura

Parcela del Club Hotel Atlanterra: Se mantiene la altura y el número de plantas ya construidas.

Art. 43 Se entenderá por altura legal de un edificio, para la aplicación de estas Ordenanzas, la distancia vertical entre el terreno natural tomada en un nivel medio y la cota del techo del forjado de la última planta.

Art. 44 La altura de la planta baja de los edificios de la zona de hoteles y apartamentos podrá ser como máximo de cinco metros.

Art. 45 Las construcciones que sobrepasen la última planta como chimeneas, ascensores, escaleras, pueden alcanzar la altura máxima de 4 metros, y pueden ocupar un máximo de 10% de la superficie de la última planta de cubiertas.

Art. 46 Todas las parcelas deberán estar cercadas en sus lindes, no pudiendo estas cercas sobrepasar un metro treinta centímetros de altura si son de piedra, y de unos dos metros si son de vegetación. Se prohíbe la colocación en dichas cercas de trozos de cristales y alambres de espino o similares. Las cercas deberán realizarse con piedra natural, muros escalados o vegetación.

En las entradas de garajes o para traspasar las cercas, se permiten pórticos que no rebasen los tres metros de altura, las puertas de acceso a las parcelas deberán ser de madera o hierro forjado, y abriendo hacia el interior de la parcela. En las lindes con la red viaria la cerca no podrá realizarse con vegetación.

En la linde de las parcelas con la zona marítimo terrestre la cerca, si es de fábrica, no deberá sobrepasar los 50 cm. de altura. Podrá aumentarse dicha altura a base de setos verdes.

CAPITULO X.- Ordenanzas de las zonas verdes.-

Art. 47 Se distinguen dos tipos de zonas verdes, a saber: zonas verdes públicas, y zonas verdes privadas.

Las zonas verdes públicas serán plantadas y cuidadas por la comunidad o la sociedad urbanizadora hasta tanto se haga cargo de las mismas la administración pública.

Las zonas verdes privadas, deberán ser debidamente plantadas y cuidadas por cada propietario pudiendo la comunidad y la Sociedad Urbanizadora obligará la realización de tales jardines, y en caso de abandono de los mismos por el propietario correspondiente, cuidarlos debidamente con cargo a la propiedad.

Art. 48 En las zonas verdes privadas, no podrán plantarse árboles que impidan o puedan en un futuro impedir la total visibilidad de los colindantes, sin previa autorización de los mismos.

Art. 49 La jardinería de las zonas privadas, deberá ser aceptada por la comunidad, y la sociedad urbanizadora, mediante un proyecto aprobado previamente.

Art. 50 No podrán cortarse árboles sin previo consentimiento de la comunidad, y de la sociedad urbanizadora. Por cada árbol cortado, deberá plantarse un número de árboles nuevo de buen tamaño que previamente fijará la comunidad o la sociedad urbanizadora, no pudiendo ser este número inferior al doble de los árboles cortados.

CAPITULO XI.- Compromisos -

Art. 51 Hasta tanto no sea constituida la comunidad de propietarios, la empresa urbanizadora, asumirá el total control de la urbanización en todo lo referente al artículo V de éstas Ordenanzas.

Art. 52 Al realizar las ventas de las parcelas, la sociedad promotora se compromete a dar conocimiento y a recabar de los compradores la conformidad por escrito de las presentes Ordenanzas, así como de todo el plan de Ordenación y de los Estudios que en su día se aprueben.

3 TITULO TERCERO.- NORMAS EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.-

3.1 CAPITULO PRIMERO NORMAS EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.-

3 TITULO III.- NORMAS EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.-

3.1 Capítulo Primero. Normas Generales.-

3.1.1 Definición.-

Constituyen el suelo urbanizable programado, los terrenos clasificados como tales, en este Plan General, con las condiciones de usos globales e intensidades, señalados en los planos y en la presente Normativa Urbanística

3.1.2 Planeamiento y urbanización.-

En el suelo urbanizable delimitado al efecto, será obligatoria la redacción del Plan Parcial (P.P.) en las condiciones y con los plazos fijados en la presente normativa urbanística, además del obligado cumplimiento de los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento (L.S. y R.P.).

Aprobado definitivamente el Plan Parcial, será preceptiva la realización del Proyecto de Urbanización (P.U.) y la ejecución del mismo en consonancia con lo establecido en esta Normativa, tanto en la de Planeamiento como en las técnicas de Urbanización. Se prohíben obras de urbanización que, no ejecutándose de acuerdo y en cumplimiento del P.P. y P.U. pueden interferir en el futuro desarrollo de los mismos. Se permiten por tanto exclusivamente obras de mejoras de caminos existentes y movimientos de tierra para la mejora de la explotación agrícola. Estas normas de planeamiento y urbanización se regularán por lo expresado anteriormente, completándose por lo establecido en el Título I, capítulo tercero.

3.1.3 De las licencias en suelo urbanizable programado.-

En suelo urbanizable programado no podrán otorgarse licencias de edificación en tanto no haya sido aprobado con carácter definitivo el correspondiente Plan Parcial de Ordenación y se hayan ejecutado las correspondientes obras de Urbanización.

Tampoco podrán otorgarse licencias en este suelo hasta que se haya procedido al reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del planteamiento entre los propietarios de terrenos, y efectuando las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración actuante.

Podrán otorgarse licencias, sin embargo, antes de que los terrenos estén urbanizados totalmente, una vez aprobados los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, cuando se cumplan los requisitos exigidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, a los efectos expresados en el mismo.

Asimismo, podrán autorizarse las obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 58-2 de la Ley del Suelo, con el procedimiento y efectos que en el mismo se establecen, y con las condiciones señaladas en el artículo 2 de las presentes Normas.

3.2 CAPITULO SEGUNDO.- CONDICIONES DE USO E INTENSIDADES GLOBALES.

Las condiciones de edificación para cada una de las zonas y usos globales establecidos, cuyo desarrollo corresponde a los Planes Parciales, son las siguientes:

3.2.1 Residencial.-

3.2.1.1 Definición.-

Incluye como uso fundamental la vivienda, sus equipamientos y servicios que no formen parte de los Sistemas Generales, pudiendo asimismo, incluir actividades secundarias y terciarias compatibles con la vivienda; artesanía pequeños talleres e industrias, oficinas, almacenes y servicios, garajes, etc.

Se diferencian dos niveles de intensidad, semi-intensiva con densidades residenciales del orden de 35 a 55 viviendas hectáreas y alturas no superiores a 4 plantas.

Extensiva, con densidades residenciales no superiores a 35 viviendas hectáreas y alturas no superiores a 3 plantas.

3.2.1.2 Tipología.-

Vivienda colectiva o/y unifamiliar en edificación cerrada o abierta.

3.2.1.3 Condiciones de uso.-

Vivienda, comercial, oficina, sanitario y asistencial, espectáculo, religioso, pequeña industria, garaje-aparcamiento.

3.2.1.4 Condiciones de edificación.-

Serán las especificadas en las Ordenanzas particulares de cada zona, condiciones particulares de cada Sector.

3.2.2 Industrial.-

3.2.2.1 Definición.-

Corresponde a las áreas de concentración de actividades secundarias, industriales y sus dotaciones y usos complementarios propios (oficinas, almacenes, garajes, etc.), admitiéndose con carácter no fundamental la ubicación de actividades terciarias e incluso la vivienda que deba estar vinculada a dichas actividades.

3.2.2.2 Tipología.-

Edificación aislada.

3.2.2.3 Condiciones de uso.-

Vivienda (solo vinculada), comercial, artesanía, industria y garaje-aparcamiento (vinculado).

3.2.2.4 Condiciones de edificación.-

Serán las especificadas en las Ordenanzas Particulares de cada zona, condiciones particulares de cada Sector.

3.2.3 Turístico.-

3.2.3.1 Definición.-

Incluye los usos correspondientes a actividades propias del sector turístico, tales como hoteles, servicios de distribución, exposición, instalaciones comerciales, incluyendo este concepto, todos los usos regulados como tales, en la Reglamentación vigente, destinados al servicio preferente de personas no residentes, tales como campings, hotel, apartahotel, apartamentos, recreativos y viviendas de residencia no permanente en la proporción destinada en el apartado 3.2.3.3.

3.2.3.2 Tipología.-

Edificación aislada o agrupada.

3.2.3.3 Condiciones de uso.-

Vivienda (máximo 30% del volumen), Hotelero, Comercial, Deportivo, Espectáculos, socio-cultural, sanitario-asistencial, garaje-aparcamiento.

3.2.3.4 Condiciones de edificación.-

Serán las especificadas en las condiciones particulares de cada Sector y en las normas particulares de los Planes de Reforma Interior.

3.2.4 Turístico-Residencial.-

3.2.4.1 Definición.-

Corresponde a aquellas áreas de uso mixto, residencial y actividades turísticas de fácil integración espacial aún cuando se produzcan en distintas parcelas. En definitiva son zonas donde se produce una compatibilidad del uso puramente turístico con el residencial no permanente y en la proporción definida en el apartado 3.2.4.3.

3.2.4.2 Tipología.-

Edificación adosada, agrupada y/o aislada.

3.2.4.3 Condiciones de uso.-

Vivienda (máximo 60% del volumen), Hoteleros, comercial, deportivo, espectáculos, socio-cultural, sanitario, asistencia, garaje-aparcamiento.

3.2.4.4 Condiciones de edificación.-

Serán las especificadas en las condiciones particulares de cada Sector.

3.3 CAPITULO TERCERO.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA SECTOR.-

3.3.1 SECTORES PRIMER CUATRIENIO.- TARIFA.-

SECTOR S.1 'LA VEGA' 1er. CUATRIENIO.-

Características.-

Situado al Noroeste del núcleo, entre la CN-340 actual y la variante en construcción de la misma.

Su superficie es de 155.155 m2.

Corresponde a una zona llana en su parte oeste y una ligera pendiente a medida que se aproxima a la linde este.

Es una zona libre de edificación, a excepción de una fábrica de transformación de harinas de pescado.

Objetivos.-

Ordenar la futura implantación de actividades industriales, derivadas de los posibles procesos de transformación generados por una intensificación de la explotación agrícola.

Dada la proximidad del sector al casco urbano, las industrias que se implanten en el sector, deberán cumplimentar lo establecido en el R.A.M.I.N. y P. y demás Normativa sectorial y de desarrollo que le sean de aplicación.

Planeamiento preceptivo.-

Plan Parcial de Ordenación de iniciativa privada.

Ordenación propuesta.-

Industria mediana y pequeña, en parcelas de 250 m2. a 5.000 m2.

Conexión viaria, enfrentada con el acceso al Campo de Fútbol.

Protección en zona de contacto con el Río Vega.

Edificabilidad máxima: 0,80 m2/m2.

Altura máxima: 2 plantas ó 7 metros.

Sistemas generales afectos al Sector.-

Sistema general de comunicaciones: 38.500 m2.

SECTOR S.2 'LA MARINA' 1er. CUATRIENIO.-

Características.-

Situado al oeste del núcleo principal de población de Tarifa, estando limitado al Norte por la CN-340 y al Sur por la playa de Los Lances.

Superficie: 275.449 m2.

El sector corresponde a seis propietarios, siendo mayoritario, el Municipio de Tarifa, al cual pertenece fundamentalmente la franja en contacto con la zona marítimo-terrestre, con una profundidad media de 150 mts.

En la zona oeste del sector, se encuentra en construcción una instalación deportiva municipal (Campo de Fútbol) conectada con el núcleo principal por un camino terrizo, denominado "Camino del Humero".

Existen algunos caseríos dispersos en diferentes grado de conservación.

Los terrenos constituyen una parte del sector denominado La Marina el cual cuenta con un Plan Parcial de Ordenación de iniciativa municipal, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de Marzo de 1.982.

Objetivos.-

Fundamentalmente se pretende la reordenación del Plan Parcial aprobado, tanto para adecuar la estructura urbana propuesta, como la tipología a un desarrollo urbano más coherente con las previsiones generales del Plan y su estrategia a medio plazo, mejorando las condiciones de protección ambiental, localización de espacios libres y equipamientos, así como su vertebración a través de un eje de comunicación peatonal. Preparar suelo urbanizable para absorber la demanda de viviendas.

Planeamiento preceptivo.-

Modificación del Plan Parcial de Ordenación de iniciativa Municipal, actuando por el sistema de cooperación.

Ordenación propuesta.-

En el plano de ordenación núm. 4.1 se recoge una propuesta indicativa de Ordenación, en la que se propone destinar las zonas centrales más altas a Espacios libres y Equipamientos, entre estas y la zona marítimo terrestre, se propone un desarrollo de viviendas unifamiliares adosadas, apoyadas en el camino del Humero rectificado conectado al cual, se prevén unas bolsas de aparcamiento de servicios a la Playa de Los Lances. Las viviendas colectivas se situarían en la zona Norte del Sector, apoyadas fundamentalmente en la actual CN-340 que pasará a ser el eje fundamental de actividad de la ciudad una vez concluida la variante de la carretera mencionada.

La zona Este del sector, en contacto con el núcleo consolidado, constituida fundamentalmente por una depresión, se reserva para un posible corredor de infraestructura de comunicaciones, proponiéndose (hasta que se realice los estudios de viabilidad de las ampliaciones portuarias) como Sistema General de Espacios Libres.

Tipología edificativa: Viviendas colectivas en zona Norte, y unifamiliares adosadas en zona Sur.

Número máximo de viviendas: 1.000 viviendas.

Edificabilidad máxima: 0,40 m2/m2.

Reserva de 10.000 m2. de zona de equipamiento escolar, 24.000 m2. de Equipamiento Deportivo y 13.000 m2. de aparcamiento de servicio a la playa a la zona deportiva.

Sistemas generales afectos al Sector.-

Sistema general de espacios libres: 22.088 m2.

33.2 SECTORES PRIMER CUATRIENIO.- LITORAL.-

SECTOR S.L.1 'VALDEVAQUEROS' 1er. CUATRIENIO.-

Características.-

Se encuentra situado entre el arroyo de Fates, Garganta de Las Piñas y desembocadura del Río del Valle, atravesado por la carretera General CN-340.

Es un sector de forma rectangular con una profundidad media de 900 metros.

Superficie: 741.350 m2.

La propiedad del sector corresponde a varios propietarios.

Los terrenos presentan una pendiente hacia el Suroeste.

En el sector, junto a la Garganta de Las Piñas, existen edificaciones en la zona denominada Casa de Porros.

Objetivos.-

Obtención de los espacios comprendidos entre la CN-340 y el mar, que se destinen a sistema general de espacios libres, mediante su inclusión en un sector de compensación, de forma que el aprovechamiento correspondiente a esos propietarios, se localice en la zona comprendida de carretera hacia el interior.

Planeamiento preceptivo.-

Plan Parcial y Proyecto de Urbanización de iniciativa privada.

Ordenación propuesta.-

El uso global previsto es turístico, previéndose una ordenación a base de edificaciones aisladas o agrupadas, constituyendo conjuntos característicos del desarrollo turístico en la zona norte del Sector.

Condiciones de uso.-

Vivienda (máximo 30% del volumen), Hotelero, Comercial, Deportivo, Espectáculos, socio-cultural, sanitario-asistencial, garaje-aparcamiento.

Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Edificabilidad máxima: 0,12 m2/m2.

Densidad máxima: 30 viv./Ha.

Altura máxima: 3 plantas (b+2) Turístico. 2 plantas (b+1) Residencial.

Se establece una equivalencia entre plazas hoteleras y viviendas de cuatro plazas/vivienda.

Sistemas generales afectos al Sector.-

Sistema general de espacios libres: 222.700 m2.

Sistema general de comunicaciones: 90.000 m2.

Total S.G. afecto al Sector: 312.700 m2.

SECTOR S.L.3 "LOS LANCES" 1er. CUATRIENIO.-

Características.-

Es un sector de forma triangular con lado mayor o base al sur, la margen izquierda de la CN-340 y vertices junto al Río Jara, Restaurante La Codorniz y Cortijo de Cuatrovientos.

Superficie: 616.578 m2.

El sector pertenece a varios propietarios, siendo el municipio, propietario de un 30% de su superficie.

Los terrenos son sensiblemente llanos, con ligera pendiente hacia la CN-340, sobre ellos se encuentran algunas construcciones y viviendas unifamiliares con carácter de 2ª residencia y un Restaurante.

Objetivos.-

Posibilitar que el Ayuntamiento posea los resortes necesarios y adecuados para canalizar y controlar las expectativas de desarrollo turístico residencial existentes. En

definitiva, se ta de que sea la iniciativa pública la que dirija el mercado de suelo turístico aún cuando éste, se desarrollo por la iniciativa privada.

Planeamiento preceptivo.-

Plan Parcial de iniciativa municipal, delimitándose tres polígonos de actuación, dos de ellos privados Los Pinos y Cuatro Vientos y uno Público La Jara.

Ordenación propuesta.-

El uso global previsto es Turístico-Residencial, protectándose conexión en la CN-340, los límites Norte y Sur del Sector conectados mediante una vía de servicio.

La tipología edificatoria será de edificación adosada, aislada o agrupada, constituyendo conjunto característicos del desarrollo turístico.

Condiciones de uso.-

Vivienda (máximo 60% del volumen), Hoteleros, comercial, deportivo, espectáculos, socio-cultural, sanitario, asistencia, garaje-aparcamiento.

Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m².

Densidad máxima: 20 viviendas/Ha.

Altura máxima: 3 plantas (b+2) Turístico. 2 plantas (b+1) Residencial.

Se establece una equivalencia entre plazas hoteleras y viviendas de cuatro plazas/vivienda.

Sistemas Generales afectos al sector.-

Sistema general de comunicaciones: 93.500 m².

SECTOR S.L. 4 "EL LENTISCAL" 1er. CUATRIENIO.-

Características.-

Situado en la Ensenada de Bolonia, limitando al Norte con el suelo no urbanizable, al Sur, con la vía interior de El Lentiscal, al Este, con el Arroyo de la Churriana y al Oeste con el Arroyo del Arpariate, así como una franja paralela a la vía local que conecta con la CN-340, según se señala en los planos de estructura y clasificación núm. 10 y 10/1. Superficie: 184.580 m².

Objetivos.-

Se propone la ordenación de una zona que se encuentra bien localizada junto a un área de playa y zona consolidada del núcleo de El Lentiscal. Se pretende canalizar la demanda que se produce en la zona debido a sus características para un desarrollo turístico.

Planeamiento preceptivo.-

Plan Parcial de Ordenación de iniciativa municipal y Proyecto de Urbanización.

Ordenación propuesta.-

El uso global propuesto es el turístico, previéndose una ordenación a base de edificaciones aisladas ó agrupadas, constituyendo conjuntos característicos del desarrollo turístico, incluyendo dentro de este concepto, todos los usos regulados como tales por la Reglamentación vigente, destinados al servicio preferente de personas no residentes, compatibilizándolos con los usos actuales.

Edificabilidad máxima: 0,17 m²/m². en la proporción destinada en el apartado 3.2.3.3

Cap. II, Título III

Parcela mínima: 500 m².

Densidad máxima: 10 viv./Ha.

Altura máxima: 2 plantas (b+1).

3.3.3 SECTORES PRIMER CUATRIENIO.- ATLANTERRA.

SECTOR S.A.1 'CABO DE PLATA' 1er. CUATRIENIO.-

Características.-

Situado al Noreste de la Urbanización, entre la carretera de acceso a Cabo de Plata, la finca de Quebrantamichos y la zona de hoteles propuesta por el P. de Ordenación de Cabo de Plata.

Tiene una superficie de 1.379.780 m².

Está constituido básicamente por terrenos incluidos en el Plan de Ordenación de Cabo Plata, incorporando los terrenos limítrofes con topografía adecuada, al objeto de obtener una nueva delimitación más adaptada a las características topográficas del terreno. La zona Este del sector es de topografía más movida, acentuándose en dirección a Cabo Plata.

Junto a la carretera existen unas construcciones y una instalación deportiva (Campo de Tenis).

Objetivos.-

Se pretende la remodelación del Plan de Ordenación actual, considerando unos criterios de integración de la edificación al medio natural existente. Asimismo, se amplía el ámbito del Campo de Golf propuesto en el Plan actual, adaptándolo a la iniciativa existente. Ofreciendo una alternativa de desarrollo turístico diferencial y complementario al actual en la zona.

Planeamiento preceptivo.-

Plan Parcial de Ordenación de iniciativa privada y Proyecto de Urbanización.

Ordenación propuesta.-

En el plano de ordenación núm. 13, se recoge una propuesta indicativa de Ordenación. El uso global previsto en el Turístico-Residencial.

Tipología: viviendas agrupadas vertical u horizontalmente, constituyendo núcleos integrados e instalaciones hoteleras.

Condiciones de uso.-

Vivienda (máximo 60% del volumen), Hotelero, comercial, deportivo, espectáculos, socio-cultural, sanitario, asistencia, garaje-aparcamiento.

Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m².

Altura máxima: Vivienda 2 plantas (b+1). Hotelero 3 plantas (b+2).

Densidad máxima: 10 viv./ha.

Superficie mínima con destino a equipamiento deportivo privado (Campo de Golf) 60 Has.

Se establece una equivalencia entre plazas hoteleras y viviendas de cuatro plazas/vivienda.

3.3.4 SECTORES PRIMER CUATRIENIO.- EL CUARTON.-

SECTOR SC1 'GUADALMESI' 1er. CUATRIENIO.-

Características.-

Suelo incluido dentro del Plan de Ordenación comprendido entre la Urbanización Las Jaras, el Río Guadalmesí y la CN-340.

La superficie es de 353.259 m².

Una zona del sector ha sido parcelada ilegalmente.

Objetivos.-

Reordenación del Plan de Ordenación del Cuartón, para adaptarlo a las posibilidades del desarrollo actual, protegiendo el Río Guadalmesí.

La modificación del planeamiento anterior que se redacte se ajustará en todo caso a las determinaciones previstas en la actual Ley del Suelo para los Planes Parciales.

Las edificaciones que se realicen serán especialmente cuidadosas con el medio, evitando impactos paisajísticos desde la CN-340.

Planeamiento preceptivo.-

Modificación del Plan de Ordenación y Proyecto de Urbanización

Ordenación Propuesta.-

El uso global previsto es el Turístico-Residencial en la forma indicada en el Plano de Ordenación núm. 12, para un desarrollo tipológico de viviendas unifamiliares aisladas y/o adosadas o agrupadas.

Se prevé en la zona más próxima a la CN-340, la creación de una zona deportiva.

Condiciones de uso.-

Vivienda (máximo 60% del volumen), Hoteleros, comercial, deportivo, espectáculos, socio-cultural, sanitario, asistencia, garaje-aparcamiento.

Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Edificabilidad 0,15 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Densidad máxima: 15 viviendas/Ha.

Parcela mínima aislada: 1.000 m².

Parcela mínima adosada: 250 m².

Se establece una equivalencia entre plazas hoteleras y viviendas de cuatro plazas/vivienda.

Sistemas generales afectos al sector.-

Sistema general de espacios libres: 117.042 m².

Sistema general de comunicaciones: 4.000 m².

Total S.G. afectos al sector: 121.042 m².

3.3.5 SECTORES SEGUNDO CUATRIENIO. TARIFA.

SECTOR S.3. 'ALBACERRADO' 2º CUATRIENIO.-

Características.-

Situado al Norte del núcleo principal de población de Tarifa, limita al Norte con la vía de borde que rodea al núcleo, conectando la Barriada Virgen del Carmen con la C/. General Primo de Rivera, al Sur con las Barriadas Virgen del Carmen, Santo Domingo de Guzmán, 28 de Febrero y U.A. 4. Tiene una superficie de 54.200 m².

Objetivos.-

Completar y estructurar el desarrollo urbano del núcleo en su zona Norte, reequipando fundamentalmente con uso escolar, las áreas en contacto con las zonas consolidadas próximas.

Planeamiento preceptivo.-

Revisión del Programa de Actuación y posteriormente redacción de Plan Parcial de Ordenación.

Ordenación propuesta.-

Se propone una vía de borde, que desde la CN-340, conecta la Barriada Virgen del Carmen, con la calle General Primo de Rivera, en la unidad de actuación núm. 3. Esta vía sirve de soporte a una serie de manzanas cerradas de viviendas unifamiliares, reservándose la zona central para el equipamiento escolar, conectado a través de una senda peatonal, con los espacios libres existentes en el entorno, igualmente se prevé la inserción en la trama urbana existente conectando con las calles adyacentes.

Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m².

Densidad máxima: 40 viv./Ha.

Altura máxima: 3 plantas.

Reserva mínima de 5.000 m². de zona de equipamiento escolar.

SECTOR S.4 "EL OLIVAR" 2º CUATRIENIO.-

Características.-

El sector se encuentra situado al Este del núcleo de Tarifa, limitando al Noroeste con calle paralela a C/. Algeciras, al Norte y Este con vía de ronda y al Sur con las instalaciones de la Estación Naval sitas en el Retiro.

Su superficie es de 72.998 m².

El terreno presenta una pendiente hacia el Este, existiendo algunos caseríos en diferente grado de conservación.

Objetivos.-

Completar el desarrollo urbano del núcleo con esa zona, reconduciendo el desarrollo marginal incipiente.

Planeamiento preceptivo.-

Revisión del Programa de Actuación y posteriormente realización del Plan Parcial correspondiente.

Ordenación propuesta.-

En planos de ordenación números 4.1 y 4.2 se propone una zonificación indicativa, proyectándose una vía tangencial a la ordenación que define y delimita el futuro desarrollo urbano de Tarifa, conectando la actual CN-340 con el Paseo del Retiro, por el Este, reservando como espacios libres las zonas centrales de mayor pendiente. Transversalmente a la vía referida anteriormente se establece un eje peatonal que conecta el equipamiento escolar existente con la zona verde proyectada y el futuro parque del Retiro.

Edificabilidad: 0,30 m²/m².

Densidad máxima de viviendas: 30 viviendas/Ha.

Altura máxima: 2 plantas en viviendas.

3.3.6 SECTORES SEGUNDO CUATRIENIO.- LITORAL.-

SECTOR SL. 2 'TORRE DE LA PEÑA' 2º CUATRIENIO.-

Características.-

Situado junto a la Torre de la Peña en el margen izquierdo de la CN-340, lindando al

Norte con la zona alta de la Peña (Los Majales) al Sur con la citada carretera, al Este con la U.U. I 2 y al Oeste con los alrededores de la Torre de la Peña.

Superficie: 370.690 m².

El sector corresponde a varios propietarios. Dentro del sector se encuentran situadas diversas construcciones y viviendas unifamiliares con carácter de 2ª residencia. El acceso se realiza a través del camino terrizo que conduce al núcleo rural de la Peña. El terreno tiene una ligera pendiente orientada hacia el medio día.

Objetivos.-

Se propone la ordenación de una zona que estando bien localizada por su proximidad a la playa, y siendo un área de gran intensidad en la práctica de deportes náuticos, no tiene un valor paisajístico o forestal. Por otra parte, tiene una buena orientación y conexión con la estructura orgánica prevista para el litoral, encajando coherentemente con la misma. Se pretende canalizar la demanda que produce un desarrollo desordenado.

Planeamiento preceptivo.-

Plan Parcial de ordenación de iniciativa municipal, desarrollado con el correspondiente proyecto de urbanización actuando por el sistema de compensación.

Ordenación propuesta.-

El uso global que se propone es Turístico-Residencial, para el desarrollo de viviendas unifamiliares en edificaciones aisladas en general con carácter de 2ª residencia. Se realizará una sola conexión a la carretera nacional 340 estableciendo una vía de servicio paralela a la misma para las actividades que pretendan apoyarse en ella.

Condiciones de uso.-

Vivienda (máximo 60% del volumen), Hoteleros, comercial, deportivo, espectáculos, socio-cultural, sanitario, asistencia, garaje-aparcamiento.

Tipología edificatoria.-

La tipología dominante será la de vivienda unifamiliares aisladas permitiéndose con máximo del 30% agrupadas siempre que constituyan un conjunto de espacios libres privados y cuya superficie total no sea inferior a la correspondiente al número de viviendas por parcela mínima.

Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Densidad máxima: 20 viv./Ha.

Edificabilidad máxima: 0,30 m²/m².

Altura máxima: 3 plantas (b+2) turística. 2 plantas (b+1) residencial.

Parcela mínima: s= 500 m².

Se establece una equivalencia entre plazas hoteleras y viviendas de cuatro plazas/vivienda.

Sistema Generales afectos al Sector.-

Sistema General de comunicaciones: 27.500 m².

Sistema General de espacios libres: 33.000 m².

Total S.G. afectos al Sector: 60.500 m².

3.3.7 SECTORES SEGUNDO CUATRIENIO. ATLANTERRA.

SECTOR SA 3 'CABO DE GRACIA' 2º CUATRIENIO.-

Características.-

Constituyen una parte de los terrenos anteriormente incluidos en el Plan de Ordenación Cabo Plata, habiéndose excluido las zonas más altas y abruptas, limitado al Norte y Sur, con la delimitación del Plan de Ordenación, al Oeste con el Suelo consolidado y al Norte, aproximadamente, con la cota 110 en la mitad Sur y desde esta en línea recta a enlazar con la zona verde del Plan de Ordenación.

El terreno presenta una pendiente en dirección hacia el mar con una diferencia de cotas de unos 60 mts. La zona se encuentra libre de edificación.

Su superficie es de 548.912 m².

Objetivos.-

Reordenar la zona, adecuando el viario a la topografía, mejorando la protección ambiental, Protección del Cabo y Torre de Gracia, a través de la obtención del Suelo como Sistema General de Espacios Libres.

Mejora de condiciones de acceso a la playa.

Planeamiento preceptivo.

Modificación del Plan de Ordenación Cabo Plata y Proyecto de Urbanización.

Ordenación Propuesta.-

El uso global previsto es el Turístico-Residencial.

Tipología.-

Vivienda unifamiliar aislada

Condiciones de uso.-

Vivienda (máximo 60% del volumen), Hotelero, comercial, deportivo o espectáculos, socio-cultural, sanitario, asistencia, garaje-aparcamiento.

Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Parcela mínima: 2.000 m².

Densidad máxima: 5 viv./Ha.

Reserva de espacio libre junto a la Torre de Gracia y playa con una superficie mínima de 30.000 m². de acuerdo con lo indicado en planos.

Se establece una equivalencia entre plazas hoteleras y viviendas de cuatro plazas/vivienda.

Sistemas generales afectos al Sector.-

Sistema general de espacios libres: 80.587 m².

3.3.8 SECTORES SEGUNDO CUATRIENIO. EL CUARTON.-

SECTOR SC2 "EL CUARTON" 2º CUATRIENIO.-

Características.-

Suelo incluido dentro del Plan de Ordenación de El Cuartón, al Norte de la CN-340, comprendido entre la zona desarrollada, la urbanización Los Helechos y Julia Traducta y la mencionada CN340. Su superficie es de 294.706 m².

Objetivos.

Completar el desarrollo del Plan de Ordenación, en el ámbito anteriormente descrito, adecuando el viario a las características topográficas del terreno, estableciendo una protección en las zonas de mayor densidad arbórea.

Planeamiento preceptivo.-

Modificación del Plan de Ordenación de El Cuartón y Proyecto de Urbanización.

Ordenación Propuesta.-

El uso global previsto es el Turístico Residencial, según se indica en plano de ordenación núm. 12, para un desarrollo tipológico de viviendas unifamiliares aisladas y/o adosadas o agrupadas.

Se prevé la reserva de un Sistema General de Espacios Libres al Noroeste del sector.

Condiciones de uso.-

Vivienda (máximo 60% del volumen), Hoteleros, comercial, deportivo, espectáculos,

socio-cultural, sanitario, asistencia, garaje-aparcamiento.

Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Edificabilidad: 0,15 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Densidad máxima: 15 viv./Ha.

Parcela mínima aislada: 1.000 m².

Parcela mínima adosada: 250 m².

Se establece una equivalencia entre plazas hoteleras y viviendas de cuatro plazas/vivienda.

Sistema generales afectos al sector.-

Sistema general de espacios libres: 86.413 m².

Sistema general de comunicaciones: 25.875 m².

Total S.G. afectos al Sector: 112.228 m².

4.- TITULO CUARTO.- NORMAS EN SUELO URBANIZABLE NO

PROGRAMADO.

4.1 CAPITULO PRIMERO.- NORMAS GENERALES.-

4.- TITULO IV.- NORMAS EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRA-

MADO.-

4.1 CAPITULO PRIMERO.- NORMAS GENERALES

4.1.1 Definición.-

Constituye el suelo urbanizable no programado en principio apto para ser urbanizado, cuyo desarrollo se encuentra fuera de las previsiones del Programa de Actuación del Plan General, y sometido al régimen especial establecido por la Ley del Suelo para este tipo y categoría de suelo.

4.1.2 Planeamiento y Urbanización.-

El desarrollo de este suelo requiere la previa formulación y aprobación de Programas de Actuación Urbanística y el subsiguiente desarrollo en Planes Parciales para la consecución de unidades urbanísticas integradas.

4.1.3 De las licencias en suelo urbanizable no programado.-

En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, el suelo urbanizable no programado estará sometido a las limitaciones establecidas por el artículo 85 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las solicitudes de licencia para edificar en este tipo de suelo se dirigirán al Ayuntamiento, a fin de que con el preceptivo informe las remita a la Comisión Provincial de Urbanismo, de acuerdo con lo que disponen los artículos 85 y 43 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Además se acompañará planos con descripción de las fincas colindantes indicando sus titulares.

Antes de iniciar la obra deberá inscribirse la licencia en anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

Una vez aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, los terrenos incluidos en el mismo, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, estarán sometidos al mismo régimen establecido por el artículo anterior.

4.2 CAPITULO SEGUNDO.- CONDICIONES COMUNES.-

4.2.1 Delimitación.-

La delimitación de esta categoría de suelo es la que aparece como Suelo Urbanizable No Programado, en los planos de clasificación del suelo del presente Plan a escala 1/25.000, 1/10.000 y 1/2.000.

En estos planos se distinguen tres zonas específicas de suelo urbanizable no programado, denominadas U.U.I.1 Las Piñas, U.U.I.2 Pedro Valiente y U.U.I.3 La Marina, destinadas a un posible desarrollo turístico, turístico-residencial y residencial.

Superficie U.U.I.1 LAS PIÑAS: 834.425 m².

Sistemas generales afectos a la U.U.I.1.

Sistema general de espacios libres: 210.200 m².

Sistema general de comunicaciones: 67.000 m².

Total S.G. afectos a la U.U.I.1: 277.200 m².

Superficie U.U.I.2 PEDRO VALIENTE. 1.012.312 m².

Sistemas generales afectos a la U.U.I.2

Sistema general de espacios libres. 152.513 m²

Sistema general de comunicaciones: 122.687 m².

Total S.G. afectos a la U.U.I.2: 275.200 m².

Superficie U.U.I.3 LA MARINA: 135.905 m²,

Sistemas generales afectos a la U.U.I.3.

Sistema general de comunicaciones: 8.280 m².

4.2.2 Objetivos.-

Tienen por finalidad las presentes normas en este tipo y categoría de suelo, la regulación de las formas y condiciones en que puedan incorporarse al desarrollo urbano las actuaciones no programadas.

Obtención en la U.U.I.1 y U.U.I.2 de los espacios comprendidos entre la carretera nacional 340 y el mar, que se destinen a sistema general de espacios libres, mediante su inclusión en Sectores de compensación, de forma que el aprovechamiento correspondiente a estos terrenos se localice dentro de la delimitación de dichas unidades y lograr en la U.U.I.3 la utilización de dicho suelo para uso residencial.

4.2.3 Usos excluyentes, alternativos, compatibles e incompatibles.-

Se definen como usos excluyentes únicamente los pertenecientes a sistemas generales de viario, equipamiento y áreas libres. Se definen como usos alternativos de forma general los de equipamiento, áreas libres o servicios urbanos, tanto para el uso Hotelero como vivienda.

Se establecen a nivel de incompatibilidades para cada uso señalado en el plano de ordenación general las mismas que se establecen para dichos usos en las Ordenanzas vigentes para el suelo urbano.

4.2.4 Ordenación Propuesta.-

Los usos globales establecidos para estas tres zonas, serán los definidos en el título 3º, capítulo 2º.

- Condiciones de uso y actividades globales, correspondientes al uso turístico, para la U.U.I.1, turístico-residencial para la U.U.I.2 y residencial para la U.U.I.3.

- Las condiciones de aprovechamiento establecidas se aplicarán a la superficie de suelo delimitada como suelo urbanizable no programado, debiéndose compensar dentro de dicho aprovechamiento el correspondiente al suelo de protección general o de reserva delimitada.

U.U.I.1 Las Piñas, dentro de esta unidad, deberá compensarse aquella parte de suelo que se propone como Sistema General

de Espacios Libres, incluido en el Plan Especial de la Ensenada de Valdevaqueros, que se encuentra comprendido entre el río del Valle, la zona marítimo terrestre y la carretera nacional 340, en el frente correspondiente a dicha Unidad.

U.U.I.2 Pedro Valiente, al objeto de publicar la reserva ornitológica comprendida entre el Río Jara y el arroyo del Salado, se compensará el teórico aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo clasificado como reserva, dentro de la delimitación de dicha Unidad.

U.U.I.3, La Marina, en el plano de ordenación núm. 4.1, se recoge una propuesta indicativa de Ordenación de uso residencial I destinado a la continuidad del Sector S.2 'La Marina'.

4.2.5 Condiciones de aprovechamiento.-

Para uso turístico y turístico-residencial.

Edificabilidad: 0,12 m²/m².

Densidad Media: Para uso turístico: 10 viv./Ha. Para uso Turístico-Residencial: 20 viv./Ha.

Altura máxima: Uso turístico: 3 plantas (b+2). Uso residencial: 2 plantas (b+1).

En la proporción destinada en los apartados 3.2.3.3 y 3.2.4.3 del Capítulo II. Título III. Se establece una equivalencia entre plazas hoteleras y viviendas de cuatro plazas/vivienda.

Para uso residencial.

Edificabilidad: 0,4 m²/m².

Densidad media: 40 viv./Ha.

Altura máxima: 4 plantas (B+3).

4.2.6 Limitaciones.-

Las unidades urbanísticas integradas, las cuales son aquellas que resuelve en sí misma la totalidad de los problemas urbanísticos inherentes a su implantación y funcionamiento orgánico, en la forma que quedan definidas por el artículo 71.2 del Reglamento de Planeamiento, están sujetas a las siguientes limitaciones:

En tanto no se aprueben los correspondientes Programas a que se ha hecho referencia en el artículo anterior, el suelo está sometido al régimen urbanístico establecido por el artículo 85 de la Ley del Suelo.

Una vez aprobado un Programa de Actuación Urbanística, se estará a lo dispuesto por los apartados números 2, 3 y 4 del artículo 84 de la citada Ley, en lo que se refiere a la gestión urbanística del suelo y a los derechos, obligaciones y cargas dimanantes del planeamiento, sin perjuicio de todas aquellas limitaciones, obligaciones y cargas adicionales que se establezcan, tanto en el P.A.U. como en el acuerdo aprobatorio del mismo.

4.2.7 Formulación y ejecución del P.A.U.-

El Ayuntamiento actuante podrá convocar concursos para la formulación y ejecución del P.A.U., cuando no vayan éstos a

ser promovidos por iniciativa pública. Dichos concursos se desarrollarán de conformidad con las determinaciones y criterios establecidos en las presentes Normas.

Los concursos se convocarán de acuerdo con unas bases, las cuales señalarán las zonas aptas para la localización de las actuaciones a llevar a efecto, la magnitud de las superficies urbanizables, las exigencias mínimas de planeamiento de acuerdo con lo establecido por el Plan, señalamiento de los usos generales a que se destine la actuación, la obligación de los promotores de construir un determinado porcentaje de edificación en los plazos que se señalen, garantías y sanciones en caso de incumplimiento y cuantas otras circunstancias requiera la propia configuración de la actuación.

Igualmente, las bases deberán establecer el contenido mínimo señalado por el apartado tercero del artículo 146 de la Ley del Suelo, y cuantas mayores obligaciones se consideren necesarias en función del carácter de la actuación, así como los precios de venta y alquiler de las edificaciones.

Asimismo en las Bases, deberán concretarse los elementos de infraestructura exterior (vial y de servicios), que debe realizar o ampliar el promotor del Programa de Actuación Urbanística, en función del grado de ejecución de los sistemas generales previstos en el programa de Actuación del Plan General.

Las bases del concurso o concursos para la selección de las iniciativas de desarrollo del suelo urbanizable no programado deberán respetar las correspondientes determinaciones de este capítulo. Sin embargo, podrá apartarse de las mismas con el único objeto de excluir algunos de los usos permitidos, disminuir el aprovechamiento urbanístico privado, aumentar las reservas de suelo para sistemas cuyos incrementos deberán, asimismo, ser cedidos gratuitamente por los promotores o propietarios y redistribuir los espacios para sistemas siempre que se mantengan o aumenten los espacios destinados a parques y jardines e instalaciones deportivas públicas.

Las conexiones se realizarán siempre mediante tramos del sistema viario general representado en el plano de Estructura Urbana del Plan General escala 1:5.000 y 25.000. Las conexiones de las infraestructuras de servicios se realizarán de acuerdo con los planes especiales previstos en el Programa de Actuación, si estuviesen aprobados o en su defecto de los Esquemas de Servicios del Plan General.

4.2.8 Compromisos y garantías.-

En las Bases deberán establecerse los compromisos y garantías suficientes para

asegurar el cumplimiento de las obligaciones impuestas a los propietarios por la Ley del Suelo y por este Plan, y concretamente las reguladas en el artículo 146, en especial los apartados 3º y 4º del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Las Bases podrán prever que la cesión del porcentaje de aprovechamiento del sector, a cargo de los propietarios, materializada en terrenos, incrementos de suelos destinados a sistemas complementarios, de cesión obligatoria y gratuita, y de jardines urbanos e instalaciones deportivas públicas o se impute a sistemas generales de misma condición. Ambito de los PAUS: Una o varias zonas, de las definidas en los planos de ordenación general, o parte de alguna de ellas, en tanto formen unidades integrantes.

4.2.9 Determinaciones de los PAUS.-

Se estará en cuanto a su contenido a lo dispuesto por el art. 72 del Reglamento de Planeamiento.

4.2.10 Documentación.-

Se estará a lo previsto por la Sección Tercera del Capítulo Octavo del citado Reglamento.

4.2.11 Desarrollo.-

Los PAUS, se desarrollarán a través de Planes Parciales de Ordenación, cuyo objetivo será el de la ordenación detallada del territorio completo afecta a cada etapa de ejecución de dicho programa, o a la totalidad del suelo incluido en el Programa, si se hubiera previsto una sola etapa.

La puesta en práctica del Plan Parcial requerirá la previa aprobación del o de los Programas de Actuación correspondientes.

Cada uno de los instrumentos citados en los apartados anteriores, deberán contener las determinaciones y documentos señalados por la Ley y el Reglamento de Planeamiento. Los Avances de planeamiento previstos por el art. 141-2 de la Ley del Suelo, contendrá la documentación exigida por las bases del concurso y, como mínimo, la señalada por el art. 75 del Reglamento de Planeamiento.

4.2.12 Ejecución.-

La ejecución de los Programas se efectuará por los sistemas de actuación previstos por el artículo 119 de la Ley del Suelo.

4.2.13 Incumplimiento.-

En todo caso, el incumplimiento de las obligaciones contraídas por el adjudicatario, dará lugar a la resolución del convenio y a la caducidad del Programa o A.U., sin perjuicio de las sanciones que procedan.

En todos los demás los PAUS se registrarán por lo establecido al efecto por el Capítulo 6º del Título 3º de la Ley

4.2.14 Magnitudes mínimas.-

El tamaño mínimo que puede alcanzar la actuación deberá ser al menos toda área que tenga una continuidad física según se define en los planos de Clasificación de Suelo y de Estructura Urbana.

Únicamente se permitirá una fragmentación de dichas áreas cuando se trate de programar y ejecutar una actuación aislada de equipamiento o servicio comunitario que esté debidamente justificada.

5.1 CAPITULO PRIMERO.- NORMAS GENERALES.-

5.- TITULO QUINTO.- NORMAS PARTICULARES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

5.- TITULO V.- NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.-

5.1 CAPITULO PRIMERO.- NORMAS GENERALES.-

5.1.1 Definición.-

Constituye el suelo no urbanizable todos los terrenos clasificados como tales y que aparecen señalados en los planos de clasificación de Suelo.

5.1.2 Ambito de aplicación.-

Las normas de este capítulo se aplican tanto a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, como a aquellos sectores clasificados como urbanizables no programados, hasta tanto no se redacta el correspondiente Programa de Actuación Urbanística y los correspondientes Planes Parciales, quedando los primeros sometidos al régimen urbanístico establecido por el presente capítulo.

5.1.3 Categorías y delimitación.-

El suelo no urbanizable se divide en dos categorías:

1.- Suelo no urbanizable protegido (SNUP), que incluye las áreas que se relacionan a continuación:

- Paisajística forestal. - Regadío Potencial. - Arqueológica. - Ornitológica. - Litoral.

2.- Suelo no urbanizable común (SNUC), el resto del suelo no urbanizable, que incluye tanto los terrenos de utilización agraria como la de protección viaria.

La delimitación de cada uno de ellos queda expresada gráficamente en los planos de Clasificación del Suelo del presente Plan.

5.1.4 Objeto.-

Tiene por finalidad las presentes Normas en este tipo y categoría de suelo, establecer las protecciones necesarias en orden a la preservación del suelo del proceso de desarrollo urbano, así como el establecimiento de las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje.

5.1.5 Planeamiento y Urbanización.-

Se permiten exclusivamente las obras infraestructurales y de urbanización que resulten como desarrollo de planes especiales y las relacionadas con el uso asignado a compatible del área en cuestión con estricta sujeción a las normas particulares.

No habrá lugar a la formación de planes que impliquen transformación de su destino propiamente agrario o forestal ya se trate de desarrollos residenciales de baja densidad de polígonos industriales o de otro tipo.

5.1.6 Parcelaciones urbanísticas.-

En los suelos clasificados como no urbanizables quedan en todo caso absolutamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con lo previsto en los arts. 94 y 96 de la Ley del Suelo.

5.1.7 Normas de trámite.-

Las autorizaciones al amparo de lo establecido en el art. 85.1 y los Planes Especiales, seguirán el procedimiento expresado en el art. 43 de la Ley del Suelo.

Se presentarán proyectos completos sobre toda la parcela a la que quede vinculada la construcción.

5.1.8 Normas de saneamiento.-

Los vertidos de las nuevas edificaciones no contaminarán los terrenos colindantes ni los cursos de agua de la zona.

5.1.9 Normas ambientales.-

En el SNUC las peticiones de autorización para realizar edificaciones al amparo del art. 85.1 de la Ley del Suelo, deberán contener un análisis del impacto ambiental y la propuesta de las consiguientes medidas de corrección o previsión.

En el SUNP el estudio que se realice deberá justificar, además, que tales medidas garanticen la conservación de las características ambientales existentes.

Las edificaciones se adaptarán al máximo a la topografía natural del terreno, cuando la naturaleza de la obra justifique la realización de movimiento de tierra importantes, se suavizarán las transiciones entre los nuevos perfiles y los terrenos colindantes, evitándose los cortes bruscos, muros de contención, etc...

Se respetará al máximo la vegetación existente. Se evitarán talas injustificadas, de conformidad con la norma 15 del PEPMF y Catálogo de la Provincia de Cádiz. La tala de árboles situados en masas arbóreas, sujetas a las determinaciones del PEPMF así como las sujetas a las determinaciones del presente Plan, quedarán sometidas a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Las nuevas plantaciones serán de especies autóctonas o integrantes del medio natural de la comarca.

Se recomienda el empleo de materiales tradicionales: piedra, natural, enfoscados, revocos, etc...

Se prohíben los revestimientos con azulejos, así como con otros materiales artificiales brillantes.

Los vallados de parcelas, accesos y urbanización interior estarán sujetos a licencia conjuntamente con la edificación, por lo que deberán incluirse en el correspondiente proyecto técnico de la misma.

5.1.10 Condiciones generales de uso:

En el suelo No Urbanizable, no se podrán realizar otras construcciones que las señaladas en las Condiciones Particulares de uso correspondientes a las distintas categorías de Suelo. Asimismo, y con carácter general, en la zona de servidumbre de protección, se atenderá a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.

5.2 CAPITULO SEGUNDO.- NORMAS DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUC)

5.2.1 CAPITULO I.- NORMAS DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUC).

5.2.1 Condiciones de uso.-

En el suelo no urbanizable protegido (SNUC) no se podrán realizar otras construcciones que las estrictamente necesarias destinadas a explotaciones agrícolas o forestales que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y las vinculadas al Parque Natural Comarcal, al margen de pequeños establecimientos de bebidas, todos ellos localizados y tratados de forma que no constituyan agresión visual al paisaje.

En los espacios sujetos a protección, queda específicamente prohibido:

- 1.- La construcción de viviendas familiares aisladas no vinculadas directamente a explotaciones agrarias.
- 2.- La localización de vertederos y depósitos de chatarra ó vehículos.
- 3.- La instalación de campamentos.
- 4.- La instalación de vallas o anuncios publicitarios, excepto de aquellos de carácter informativo sobre actividades de implantación local, siempre y cuando estos no supusieran un deterioro del paisaje.
- 5.- La tala o eliminación de árboles autóctonos o de masas forestales, excepto en el caso de aquellas plantaciones de especies alóctonas que tuvieran un régimen de explotación regular que asegurara el mantenimiento de la cubierta forestal.
- 6.- Las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social, cuando tal carácter no viniera explícitamente conferido por legislación específica.

En los espacios sujetos al grado de protección, de acuerdo a la tramitación contemplada en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión, y excepto las matizaciones que mas adelante se formulan, está permitido:

- 1.- La construcción de edificios o instalaciones agropecuarias, forestales o piscícolas que resultaran necesarias para el desarrollo del aprovechamiento de los recursos productivos de los distintos espacios.
- 2.- La construcción de viviendas directamente vinculadas a las explotaciones agrarias o forestales, siempre y cuando éstas resultaran imprescindibles para el desarrollo de las actividades agrarias o forestales, y de acuerdo a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de la Provincia.

En todo caso, en la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, previa a la concesión de licencias para la construcción de estas viviendas, deberá tenerse presente el carácter de excepcionalidad que estas construcciones tendrán en los espacios aquí considerados, debiendo ser denegada su solicitud cuando:

- a).- La explotación a la que está vinculada está localizada a menos de 2,5 Km. de un núcleo de población.
 - b).- La explotación a que está vinculada tuviera terrenos no sujetos al nivel de Protección Especial, y emplazamiento previsto para la vivienda agrícola se encontrara en espacios sujetos a dicha calificación.
 - c).- El tamaño de la explotación sea inferior al establecido para las unidades mínimas de cultivo con arreglo a la legislación agraria.
 - d).- El promotor desmostrará inequívocamente, a juicio de la Comisión Provincial de Urbanismo, la condición de imprescindible de la vivienda agrícola para la atención de las necesidades normales de la explotación.
- 3.- La realización de adecuaciones o construcciones naturalísticas (aulas de la naturaleza, sendas ecológicas, observatorios, etc.).

4.- En los espacios que resulten catalogados por el P.E.P.M.F y Catálogo de la Provincia de Cádiz, la regulación de usos y actividades será la que dicho Plan prevé para los mismos, con carácter general. Asimismo, los espacios que resulten incluidos en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, estarán a lo dispuesto en dicha Ley.

5.2.2 Condiciones de edificación.

Las señaladas en el Capítulo tercero Normas de Edificación en suelo no urbanizable común, apartado 5.3.2.

5.2.3 Parque Natural Comarcal.-

Será objeto de un Plan Especial que definirá las posibles actuaciones a realizar, con el fin primordial de la protección y puesta en valor, admitiéndose la implantación de usos ligados al disfrute del medio natural, tales como instalaciones recreativas y deportivas al aire libre, permitiendo la edificación solo con carácter complementario para servicios y relación con altura máxima de 1 planta y materiales propios de la edificación tradicional rural.

5.2.4 Protección Arqueológica.-

En los yacimientos arqueológicos se prohíbe la edificación y solo se permiten como obras de urbanización las de mejora de acceso. De acuerdo con lo dispuesto en la Norma 19 del P.E.P.M.F. y Catálogo de la Provincia de Cádiz, toda obra o actividad que implique la alteración del medio, deberá ser informada por la Comisión Provincial de Urbanismo, quien a su vez recabará informe preceptivo de la Consejería de Cultura. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad, surjas vestigios de tales yacimientos, deberá notificarse a la Corporación Municipal, quien ordenará la paralización de la obra o actividad en la zona afectada, comunicándolo a la Consejería de Cultura para que se tomen las medidas oportunas. El uso exclusivo será el cultural-recreativo o agrícola en su caso, con labores exclusivamente superficiales siempre que se demuestre que no dañan los materiales, estructuras, etc.,

que se encuentren en él. Se prohíbe expresamente toda intervención sobre los yacimientos, tanto de excavación como de consolidación, que no tenga el correspondiente permiso de los organismos competentes y sea dirigida por profesional cualificado.

5.2.5 Protección Ornitológica.-

Se permitirán en la zona denominada de protección ornitológica, instalaciones desmontables destinadas al alojamiento de personas encaminadas a la observación y estudio de la zona. Estas instalaciones deberán realizarse con la máxima integración en el entorno.

5.3 CAPITULO TERCERO NORMAS DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN (SNUC).

5.3 CAPITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN (SNUC).

5.3.1 Condiciones de uso.-

En el suelo no urbanizable común, con carácter general, se podrán autorizar los usos de que habla el art. 85 y 86 de la Ley del Suelo, y las actividades extractivas que no supongan deterioro del medio natural y del paisaje. Pueden construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural, así como aquellas construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura.

En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial. Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deben tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística (art. 43.3 de la Ley del Suelo, Texto Refundido) siendo preciso justificar tanto la utilidad pública o el interés social de la iniciativa cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, como la necesidad de su emplazamiento en medio rural.

Quedan prohibidos además los siguientes usos:

- a.- Hotelero.
- b.- Comercial.
- c.- Almacenes, excepto los directamente relacionados con explotaciones agropecuarias y forestales.
- d.- Comercial concentrado.
- e.- Oficinas.
- f.- Industrial.

5.3.2 Condiciones de edificación.-

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

Que se trate de edificaciones aisladas y a tales efectos el acceso se realice por vías o fincas de carácter pecuario.

Deberá retrañarse un mínimo de 25 m. respecto a todas las lindes de la finca donde se emplace cualquier nueva construcción.

Asimismo, se fija una distancia mínima de 500 mts. a cualquier núcleo de población medida desde el emplazamiento previsto para la construcción que se solicita.

5.3.3 Régimen específico de la construcción de viviendas.-

Pueden construirse viviendas unifamiliares para cuya autorización deben observarse las siguientes condiciones:

Tramitación a través del procedimiento previsto en el art. 43.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La edificación debe responder al tipo de ordenación de edificación aislada.

Parcela mínima: 2,5 Hectáreas.

Altura máxima de la edificación: una planta.

Retranqueos mínimos a lindes o caminos públicos: 25 mts.

Separación mínima de viviendas a otras edificaciones habitables: 20 mts.

Separación mínima de viviendas a límite de suelo urbano o urbanizable: 500 metros.

Edificabilidad máxima: 0,007 m²/m².

Colores en los materiales: blancos o térreos.

Plantaciones: de especies autóctonas o habituales en la zona.

5.4 CAPITULO CUARTO CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION

5.4 CAPITULO IV.- CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION

5.4.1 Concepto de núcleo de población.-

Constituirá un núcleo de población:

Todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones. Dado el modelo de asentamiento territorial en el ámbito de aplicación del presente Plan General, los núcleos de población son los definidos en el plano de estructura general a escala 1:25.000.

5.4.2 Parcelación urbanística.-

Se considerará parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes siempre que se produzca además alguna de las condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población, en la forma que se determina en las presentes Normas.

5.4.3 Condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población.- La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en la presente Normativa puede dar lugar cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

1.- Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no esté asfaltado), con suministro de electricidad, y agua potable ó que cuente con servicios urbanos de común utilización.

Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.

2.- La situación de edificaciones a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.

3.- La situación de edificaciones ó instalación a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.

4.- La existencia de más de dos viviendas por hectárea ó de tres viviendas en dos hectáreas.

5.- La ejecución de obras de urbanización en S.N.U.: como aperturas de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado ó estaciones de depuración.

5.5 CAPITULO QUINTO NORMAS EN NUCLEO RURALES DE POBLACION

5.5 CAPITULO V.- NORMAS EN NUCLEOS RURALES DE POBLACION.

5.5.1 Definición.-

Se define como núcleo rural de población, aquellas cortijadas o grupo de edificaciones existentes en el medio rural (suelo no urbanizable) destinadas a viviendas permanentes y ligadas directamente a la actividad agrícola. No tendrán esta consideración aquellas parcelaciones ilegales de carácter residencial o asimilables, existentes en el medio rural.

5.5.2 Ambito.-

Será de aplicación la normativa sobre los núcleos rurales de población en aquellos núcleos señalados en el Plano (Estructura General del Territorio) y que son:

El Almarchal; El Pulido; El Chaparral; Betis; Las Piñas; Saladaviciosa; El Alamillo; La Jara; Caheruelas; El Bujeo; Puertollano; Los Zorrillos y La Costa.

5.5.3 Edificación. -

a) Límite del núcleo:

Se define como tal, los terrenos consolidados por la edificación en coherencia con las tipologías edificatorias y de parcela existentes en el núcleo considerado.

b) Zona de edificación:

Se considera zona de edificación, la porción o porciones de superficie incluidas dentro del límite del núcleo así como una franja paralela a este en dichas porciones de 15 mts. de ancho. Esta zona se encuentra tramada en los planos de ordenación como zona de edificación, vivienda rural.

c) Tipología de la edificación:

Edificación unifamiliar aislada o adosada, formada por volúmenes típicos de construcciones rurales, integrándose al entorno existente.

d) Condiciones de uso:

Uso fundamental: Vivienda unifamiliar aislada o adosada permanente y ligada directamente a la actividad agrícola.

f) Condiciones de aprovechamiento y volumen:

Parcela mínima: 150 m².

Ancho mínimo: 10 mts.

Fondo mínimo: 15 mts.

Ocupación máxima: 80%.

Altura máxima: 2 plantas o 6 metros, sobre la rasante natural del terreno no modificado.

Alineaciones y retranqueos libres en el interior de la parcela, no debiendo mermar la accesibilidad a las edificaciones existentes.

Cuerpos volados cerrados: No se permiten.

Balcones, cornisas y aleros: La longitud total del cuerpo saliente no será superior a los 2/3 del total de la fachada.

El saliente máximo permitido será de 1 mt., la altura mínima libre en caso de recaer sobre espacio público será de 3,20 mts.

Tarifa, 30 de abril de 2002. EL ALCALDE. Fdo.: Juan Andrés Gil García.

Nº 5.190

EL PUERTO DE SANTA MARIA

~~EL ALCALDE DE ESTA CIUDAD. HACE SABER: Que aprobado por el Pleno de la Exema. Corporación Municipal en sesión celebrada el día 24 de abril de 2.002, Pliegos de Condiciones Económicas, Administrativas y Técnicas que sirven de base para la adjudicación, mediante el procedimiento de concurso, de once kioscos en las playas de esta Ciudad, se hayan de manifiesto los mismos, a efectos de reclamaciones, en la U.A. 4.3.1.- IMUCONA, en Edificio Matadero Viejo s/n, frente a Estación RENFE, por plazo de OCHO DIAS NATURALES, contados a partir de la publicación de este Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.~~

CONCURSO

~~OBJETO.- Adjudicación de diez kioscos desmontables y un bar de instalación fija en las playas del Término Municipal.~~

~~TIEMPO DE LA CONCESIÓN.- Temporadas veraniegas de los años 2.002, 2.003, 2.004, 2.005, 2.006, 2.007, 2.008 y 2.009 (8 años).~~

~~PRESENTACIÓN DE PLIEGOS.- Durante un plazo de QUINCE DIAS NATURALES, contados a partir de la publicación del anuncio de convocatoria en el Boletín Oficial de la Provincia. Si este plazo terminara en sábado, se prorrogará al día siguiente hábil.~~

~~LUGAR DE PRESENTACIÓN.- En la Unidad Administrativa 4.3.1.- IMUCONA, sita en Edificio Matadero Viejo, s/n (frente a la estación de RENFE), en horas de 09,00 a 13,00, donde se encuentra de manifiesto el expediente. Nº 5.191~~

ALGODONALES

ANUNCIO

~~Se pone en conocimiento de toda la población que el PADRON CATASTRAL DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RUSTICA Y URBANA del ejercicio 2002, se encuentra expuesto al público en estas oficinas municipales durante el plazo de QUINCE DIAS HABILES. Algodonales, a 30 de Abril de 2002. EL ALCALDE., Fdo.: Antonio Jesús Gómez Aeuña. Nº 5.192~~

PUERTO REAL

~~Por resolución del Teniente de Alcalde de fecha 6 de mayo de 2002, ha sido aprobado el Pliego de cláusulas administrativas particulares que ha de regir el concurso por procedimiento abierto para la adjudicación del contrato de los Servicios de Actividades, cursos y mantenimiento de la Piscina Municipal y Piscina Marina de la Bahía, durante la Temporada de Verano 2002, el gasto y la apertura del procedimiento.~~

~~Al amparo de lo previsto en el artículo 123 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por RDL 781/86, se convoca concurso por procedimiento abierto:~~

1.- Entidad Adjudicataria

~~1.1.- Organismo: Exemo. Ayuntamiento de Puerto Real.~~

~~1.2.- Dependencia que tramita el expediente: Unidad Administrativa de Contrataciones.~~

~~1.3.- Número de expediente: S/75/2002~~

2.- Objeto del contrato:

~~2.1.- Tipo: Servicios~~

~~2.2.- Descripción del objeto: Servicios de Actividades, cursos y mantenimiento de la Piscina Municipal y Piscina Marina de la Bahía, durante la Temporada de Verano 2002.~~

~~2.3.- Lugar de ejecución: Puerto Real (Cádiz)~~

3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:

~~3.1.- Tramitación: Ordinaria~~

~~3.2.- Procedimiento: Abierto~~

~~3.3.- Forma: Concurso~~

4.- Presupuesto base de licitación:

~~Actividad horas precio/hora~~

~~4.1.- Cursos de Natación 663 17,32 euros~~

~~4.2.- Oferta de Servicios Deportivos de Verano 1421/4 17,32 euros~~

~~4.3.- Actividades Acuáticas para la 1ª Infancia 567 17,32 euros~~

~~4.4.- Mantenimiento en Piscina Municipal:~~

~~4.4.1.- MAQUINISTA 720 13,41 euros~~

~~4.4.2.- OPERARIO 2.640 11,28 euros~~

~~4.5.- Taquilleros 1.289 8,70 euros~~

~~4.6.- Limpieza Piscina Municipal 1.086 9,76 euros~~

~~4.7.- Salvamento Acuático 2.024 13,41 euros~~

5.- Garantías:

~~5.1.- Provisional: 2.255,17 euros, equivalente al 2 por ciento del presupuesto establecido como base de licitación.~~

~~5.2.- Definitiva: 4 por 100 del precio de adjudicación.~~

6.- Obtención de documentación e información:

~~6.1.- Entidad: Unidad Admva. De Contrataciones del Exemo. Ayuntamiento de Puerto Real.~~

~~6.2.- Domicilio: Plaza del Poeta Rafael Alberti, s/n~~

~~6.3.- Localidad: Puerto Real CP 11510~~

~~6.4.- Teléfono: 956.47.00.00~~

~~6.5.- FAX: 956.47.00.11~~

~~6.6.- Fecha límite de obtención de documentación e información: El día anterior a finalizar el plazo de presentación de proposiciones.~~

7.- Presentación de ofertas:

~~7.1.- Fecha límite de presentación: Finalizará a los QUINCE días naturales, contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.~~

~~7.2.- Documentación a presentar: La especificada en la cláusula Quinta del pliego de cláusulas particulares.~~

~~7.3.- Lugar de presentación: Registro General del Exemo. Ayuntamiento de Puerto Real de nueve a trece horas, acompañadas de la correspondiente instancia.~~

~~También podrán presentarse proposiciones por correo, en cuyo caso el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar el mismo día al Órgano de Contratación, por FAX, TELES o Telegrama, la remisión de la proposición. Sin cumplir tales requisitos no será admitida la proposición en el caso en que se recibiera fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación.~~

~~8.- Apertura de ofertas: El Quinto día hábil siguiente a aquel en que termine el plazo señalado para la presentación de proposiciones (si éste coincidiese en sábado se aplazará al siguiente hábil) a las 11 horas en el Salón de actos de la Casa Consistorial.~~

9.- Gastos de anuncios: Serán de cuenta del adjudicatario.

~~Puerto Real, 6 de mayo de 2002. EL ALCALDE. Fdo.: José Antonio Barroso Toledo. Nº 5.200~~