

20/11/11/02/7
09/01/15 -
0157 BT 1102 (K)

A-12/1998

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
SECRETARÍA
REGISTRO GENERAL

13 JUN 2014

6650



AYUNTAMIENTO DE TARIFA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO

TEXTO REFUNDIDO

CIA.- El presente Plan... ha sido aprobado
por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión
a el día... **22 JUL. 2014**

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
Y DE URBANISMO

09 -01- 14 / 16 -02- 15

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

MEMORIA

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
CONSEJERÍA DE CULTURA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y NATURALIDAD
JUNTA DE ANDALUCÍA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



EQUIPO REDACTOR: CARMEN ANDRÉS MATEO. LLANOS MASIÁ GONZÁLEZ

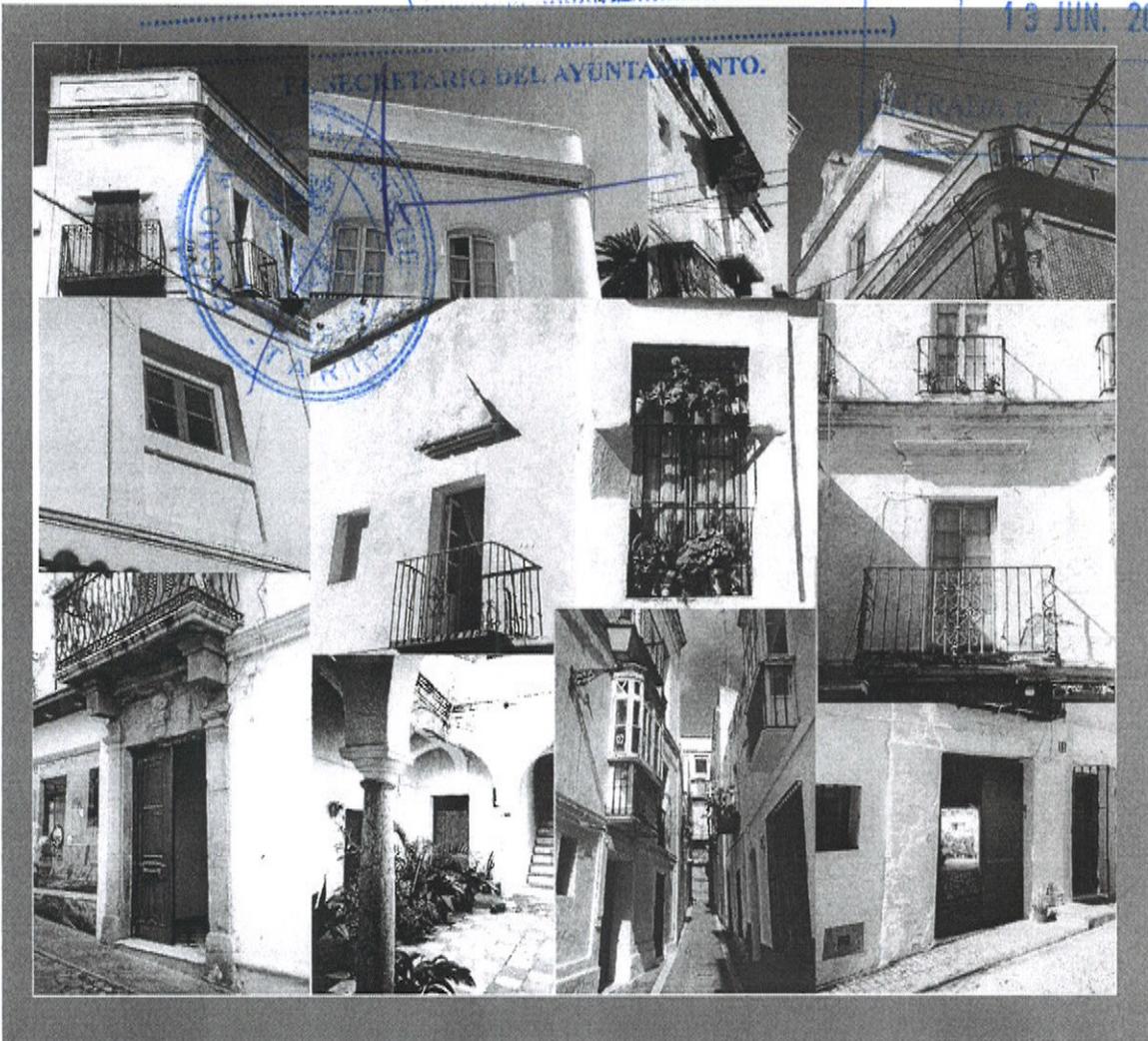
FEBRERO 2014

DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado
por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión
celebrada el día.....2-2-JUL. 2014.....

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
SECRETARÍA
REGISTRO GENERAL

13 JUN. 2014

6650.



AYUNTAMIENTO DE TARIFA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO

TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
CONSEJERÍA DE CULTURA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA: POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN
GENERAL DE URBANISMO DE:

09 -01- 14 / 16 -02- 15

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA
COMITÉ DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado
por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión
celebrada el día..... 22 Julio 2014

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



MEMORIA DE ORDENACIÓN

APROBADO DEFINITIVAMENTE	
POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA:	POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DE:
09 -01- 14 / 16 -02- 15	
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO JUNTA DE ANDALUCÍA SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	

DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado
 por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión
 celebrada el día.....**22 JUL. 2014**.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



ÍNDICE

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN	1
2. TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR.....	3
2.1. DOCUMENTO DE AVANCE	3
2.2. DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE.....	3
2.3. RESOLUCIÓN E INFORMES EMITIDOS POR LA CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA AL DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE.....	4
2.4. TEXTO REFUNDIDO	5
3. JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO	6
4. COMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR	9
5. OBJETIVOS Y CRITERIOS	10
6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	12
6.1. ORDENACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA.....	12
6.2. ZONAS DE ORDENACIÓN	23
6.3. EQUIPAMIENTOS.....	28
6.4. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	28
6.5. RED VIARIA	31
6.6. CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.....	33
7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL Y DE LA LEY DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA	34
8. ADAPTACIÓN A LA LEY 7/2002 DE 17 DE DICIEMBRE DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA	37
8.1. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS A EDIFICABILIDAD.....	37
8.2. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.....	39
9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 0.2.22 DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE TARIFA A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA	44



1. **JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN**

por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 22 JUL. 2014

La redacción del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico supone la oportunidad de elaborar una política urbanística específica que alivie las presiones económicas, físicas y ambientales sobre el mismo, con actuaciones de protección, rehabilitación y mejora del patrimonio edificado, revitalizando de modo preferente el uso residencial unido a la regeneración de la estructura socioeconómica.

La redacción del Plan Especial de Protección y Reforma Interior está justificada tanto por razones legales como por la necesidad de establecer mecanismos encaminados a su conservación y revitalización.

El casco histórico de Tarifa cuenta con declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico, realizada por Decreto 215/2003 de 15 de julio de la Junta de Andalucía.

La Ley de Patrimonio Histórico Español y la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía establecen para Conjuntos Históricos la obligación de redactar un Plan Especial de Protección del área declarada o cualquier otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla con las determinaciones de la Ley.

Así mismo el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz en sesión de 27 de julio de 1990, prevé la redacción de un Plan Especial del Conjunto Histórico con los siguientes objetivos:

- Cumplir la obligatoriedad establecida por la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985 de 25 de junio, de redactar en los municipios declarados Conjunto Histórico un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración.
- Realizar una exhaustiva reflexión sobre todos los problemas que afectan a su ámbito, proponiendo soluciones encaminadas a la protección, adecentamiento y transmisión de la riqueza patrimonial de Tarifa.
- Determinar usos, superficies construidas, alturas, condiciones estéticas y de entorno, colores, materiales y cuantas variables incidan en la percepción individualizada o conjunta de Monumentos, sitios Históricos, Jardines Históricos o Zonas Arqueológicas del área delimitada."

Existen a su vez condicionantes urbanísticos y sociales que recomiendan la necesidad de redactar el Plan Especial entre los que hay que destacar:

- El abandono y degradación del patrimonio histórico, llegando en muchos casos a situaciones de ruina irreversibles, en parte motivadas por el encarecimiento que suponen las obras de conservación y rehabilitación consecuencia de la singularidad de la trama urbana y de la estructura parcelaria y en parte por los escasos recursos económicos de la población que no puede hacer frente a esos costes.
- La falta de adaptación de la trama urbana histórica a las necesidades y usos actuales, que como en todos los centros históricos, ha venido marcada en unos casos por el cambio en los medios de locomoción y en otros por las condiciones higiénico sanitarias de las viviendas, así como por el propio desarrollo comercial inmobiliario que ha



provocado la emigración de la población más joven que se establece en otras zonas de la ciudad más accesibles y con mejores infraestructuras y dotaciones.

- La falta de criterios y objetivos concretos a la hora de intervenir en una edificación o trama histórica, utilizando en muchos casos lenguajes excesivamente conservadores que ha dado lugar a modelos de construcción que distan bastante de las tipologías tradicionales locales. En otros casos la renovación o sustitución de edificios ha dado lugar a otros poco adecuados a la estructura urbana y al entorno en que se encuentran.
- Las características tipológicas del parcelario y de la edificación del casco hacen necesario un estudio pormenorizado del mismo para adecuar una normativa de edificación que permita mantener las tipologías existentes adaptándolas a las necesidades actuales.

DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado
por el Pleno del Ayuntamiento de Tarifa en sesión
celebrada el día.....22 JUL. 2014.....
.....
.....)
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



22 JUL. 2014

2. TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR

2.1. DOCUMENTO DE AVANCE

La Ley 16/ 1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español establece la obligación de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico.

Por tratarse de un Plan Especial "que afecta a barrios consolidados y que inciden sobre la población afectada" son de aplicación las disposiciones contenidas en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, debiéndose exponer al público los trabajos de elaboración del documento una vez que estos alcancen el grado de concreción adecuado, para que todos los interesados puedan formular sugerencias.

Con la redacción del Avance se establece una base sobre la que formular alternativas y sugerencias que permitan la elaboración de un documento adecuado a las necesidades de la ciudad existente que se pretende proteger, que satisfaga en lo posible las demandas de los habitantes del Conjunto Histórico.

Presentado el Avance del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Tarifa se expuso al público durante el periodo de dos meses. La exposición pública fue anunciada en el periódico "Europa Sur" en fecha 23 de julio de 1998, y en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz de fecha 8 de agosto de 1998.

Durante el periodo de información pública se presentaron seis sugerencias. Estas de forma generalizada contemplaban aspectos de detalle del documento que deben concretarse en la etapa posterior que desarrolla la ordenación del Conjunto de forma pormenorizada; y tres de ellas presentaban alternativas a la ordenación que el Avance proponía para el Huerto de las Tatas. Las sugerencias fueron informadas al Ayuntamiento por parte del equipo redactor.

2.2. DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

El Ayuntamiento de Tarifa, por Decreto del Alcalde de 31 de mayo de 2001, aprobó inicialmente el documento de Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Catálogo de elementos protegidos, sometiéndolo a información pública durante un mes.

Durante el periodo de exposición pública se presentaron tres alegaciones que fueron informadas al Ayuntamiento por parte del equipo redactor; así mismo se remitieron escritos por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras y por el Ministerio de Defensa.

Fuera de plazo se presenta una alegación sobre una edificación en C/ Guzmán el Bueno, cuya desaparición prevé el Plan Especial.

Con fecha 20 de mayo de 2004, la Comisión Informativa de Urbanismo del Ayuntamiento de Tarifa acordó informar favorablemente e incorporar sus determinaciones al documento de Plan Especial para su aprobación provisional, el informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal referente a:

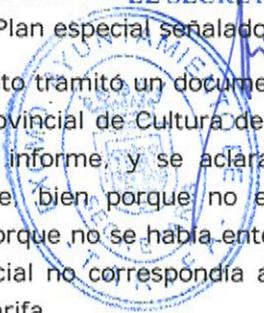
- 1.- Rectificación de la C/ María Coronel y zona verde en el entorno del puerto
- 2.- Cerramiento del Puerto.
- 3.- Cálculo de la ocupación de parcela para edificaciones en esquina
- 4.- Edificación de la c/ Guzmán el Bueno.



2.3. RESOLUCIÓN E INFORMES EMITIDOS POR LA CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA AL DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 22 JUL 2005

La Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura dictó una resolución de con fecha 22 de julio de 2005 en la que se establecía la necesidad de corregir los aspectos del documento de Plan especial señalados en el informe que acompañaba a la misma.

- El Ayuntamiento tramitó un documento de subsanación de documentación, remitido a la Delegación Provincial de Cultura de Cádiz, en el que se incorporaron las modificaciones derivadas del informe, y se aclaraban algunas de las subsanaciones requeridas por considerar que, bien porque no estaba suficientemente explicado en el documento tramitado o porque no se había entendido, la interpretación de algunas determinaciones del Plan Especial no correspondía al contenido del mismo o a la realidad del conjunto histórico de Tarifa.
- Con fecha 27 de diciembre de 2006 la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Cultura emitió un informe en el que no consideraba la justificación de las determinaciones del Plan Especial aportada por el Ayuntamiento. El Ayuntamiento de Tarifa presentó un nuevo documento de subsanación cuyo contenido completaba el documento de subsanación anterior.
- Con fecha 23 de octubre de 2008, se emite un informe por la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Cultura, en el que se proponen modificaciones al documento remitido por el Ayuntamiento. El Ayuntamiento, tras sucesivas reuniones con técnicos de la Delegación, elabora un nuevo documento recogiendo las modificaciones del informe excepto aquellas cuya aplicación no es adecuada a las características del conjunto histórico de Tarifa.
- Con fecha 9 de febrero de 2010, la Dirección General de Bienes Culturales remite el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cádiz, en el que se mantienen las objeciones de informes anteriores, no considerando la justificación dada y se introducen nuevas objeciones al contenido del documento. El Ayuntamiento remite un documento de subsanación.
- Con fecha 25 de agosto de 2010, la Delegación Provincial de Cádiz remite un nuevo informe en el que se mantiene la necesidad de recoger en el Plan Especial determinadas prescripciones, no considerando la justificación dada por el Ayuntamiento. El Ayuntamiento modifica los artículos señalados en el informe y remite un documento de Texto refundido del PEPRICH.
- Con fecha 14 de enero de 2011, la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura remite el informe de la Delegación Provincial de Cádiz, en el que se mantienen algunas de las señaladas en informes anteriores, no considerando la justificación dada en los sucesivos documentos remitidos. El Ayuntamiento remite un documento de subsanación.
- Con fecha 19 de abril de 2011, la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura remite un informe, en el que requiere la subsanación de algunos de los artículos, no considerando válida la redacción del texto remitido. El Ayuntamiento remite un documento de subsanación.
- Con fecha 6 de septiembre de 2011 la Dirección General de Bienes Culturales emite informe señalando la necesidad de introducir unas correcciones como condición previa para que el documento de PEPRICH sea informado favorablemente.



- por el Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 22 de noviembre de 2011.
- Con fecha 31 de enero de 2012 la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cádiz emite informe favorable al documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 22 de noviembre de 2011, que incorporaba las modificaciones que el informe de la Dirección General de Bienes Culturales de 6 de septiembre de 2011 señalaba como condición previa para que el PEPRICH fuera informado favorablemente.

2.4. TEXTO REFUNDIDO

1. La Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, por Orden de 31 de mayo de 2012, resuelve aprobar definitivamente de manera parcial el Plan Especial de Protección y reforma Interior del Conjunto Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de Tarifa, a excepción de las determinaciones relativas al suelo urbano no consolidado y a las zonas de ordenanza 1 a 7.
2. La Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, por Orden de 9 de enero de 2014, resuelve aprobar definitivamente las determinaciones del Plan Especial de Protección y reforma Interior del Conjunto Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de Tarifa suspendidas en la Orden de 31 de mayo.
3. En el presente Texto refundido se incorporan al documento informado favorablemente por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cádiz, los requerimientos señalados en las Órdenes de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente anteriores.
4. No obstante queremos insistir que uno de los objetivos principales del planeamiento debe ser la revitalización de las ciudades, y que los conjuntos históricos si no se habitan se destruyen; en este sentido las propuestas incorporadas al documento de Plan Especial están excesivamente centradas en la recuperación de un patrimonio arqueológico que ha sido ocultado o incorporado al parque edificado actual como una evolución natural de la ciudad a lo largo del tiempo. Con la introducción de los nuevos requerimientos se prima la búsqueda y preservación de hipotéticos restos frente a la conservación de las características del parque edificado real que ha llegado a nuestros días y que justifica la redacción de este Plan Especial.

Aun teniendo en cuenta la importancia del descubrimiento y estudio de los restos arqueológicos, el Plan Especial no debe olvidar que uno de los principales valores del conjunto de Tarifa es que está habitado y que las tipologías tradicionales se pueden adaptar a las necesidades residenciales actuales, debiendo establecer medidas para su conservación. Primar las actuaciones en búsqueda del pasado frente a la recuperación y adecuación del parque edificado puede convertir lo que hoy es una ciudad habitada en un parque temático arqueológico.

Por otra parte y como se ha indicado en documentos anteriores, es necesario señalar que la aplicación de algunas de las determinaciones de la resolución de la Consejería de Cultura y que ha sido necesario asumir, provocaría la transformación de la imagen característica del conjunto de Tarifa, dando lugar a la desaparición de las tipologías de edificación tradicionales y a la transformación de la morfología del Conjunto



3522014/11/02/7
E: 09/01/15
410/2011/197910

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
SECRETARÍA
REGISTRO GENERAL
28 OCT. 2014
ENTRADA n.º 11639

ANEXO. Memoria de Ordenación Apartado 3. Justificación del Ámbito

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DE
09 -01- 14 / 16 -02- 15
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente hoja ha sido modificada a raíz de la subsanación de deficiencias requerida por la Jefatura del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio mediante su oficio con fecha de salida 18.09.2014, en cumplimiento del mismo.

TARIFA, a 23 de diciembre de 2014.

EL SECRETARIO,



3. JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

El Plan General de Ordenación Urbana establece un ámbito remitido a Plan Especial que corresponde al contenido en la declaración de Conjunto Histórico de 29 de noviembre de 1982, con la siguiente delimitación:

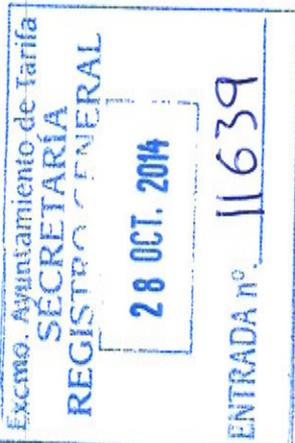
"Conjunto histórico-artístico con el perímetro formado por las siguientes calles, considerando a todas ellas en sus dos aceras: calle Amador de los Ríos, avenida Mora Figueroa, donde tuerce hacia el Sur perpendicular hacia el mar hasta el Torreón octogonal, siguiendo las murallas del Castillo y la antigua villa fortificada, siguiendo todo el perímetro Este las antiguas murallas, calle Independencia, plaza Retiro, calle Calzadilla de Téllez, bajada a Retiro y calle Amador de los Ríos. Todo el conjunto que se propone se refiere a la zona incluida dentro del recinto de las antiguas murallas."

Así mismo establece que deberá ser el propio Plan Especial quien ajuste dicha delimitación en función de los estudios realizados y de asegurar los objetivos que con él se persiguen.

El Decreto 215/2003 por el que se declara Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, establece la siguiente delimitación literal:

"La zona afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, del sector delimitado de la población de Tarifa, en Cádiz, comprende las parcelas, inmuebles, elementos y espacios públicos y privados, situados dentro de la línea de delimitación trazada sobre el plano parcelario catastral de 1992. El límite está marcado por una línea virtual que se apoya sobre referencias físicas permanentes y visibles. Su descripción literal es la siguiente:

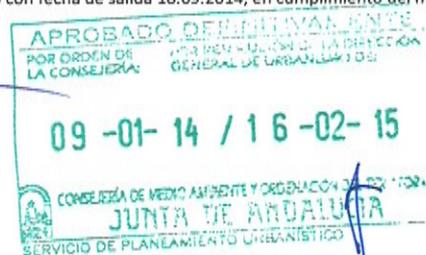
Comienza la delimitación en el sector suroeste del conjunto, en el vértice noroeste de la Torre de Guzmán el Bueno, correspondiente a la parcela 12 de la manzana catastral 55854, señalado en el plano de delimitación con la letra «O», desde donde recorre en sentido contrario a las agujas del reloj los límites sur de las parcelas 12, 13, 14 y 15. Continúa siguiendo el trazado de la muralla, recorriendo el límite sur de la Plaza Miramar y el de la calle Jesús. Rodea la Torre de los Maderos y prosigue por la cara exterior de la muralla que pasa tras las manzanas 57865, 57877, 56876 y 56874, cruza la calle General Copons en la llamada Puerta del Retiro, para continuar por la cara exterior de la muralla, que pasa tras las manzanas 56886, 56883 y 55898. Rodea la Torre del Corchuelo continuando en sentido suroeste por las fachadas de las parcelas 08 a 01 de la manzana 54884. Cruza por la Puerta de Jerez continuando por las fachadas noroeste de las parcelas 06, 07, 04, 03, 02 y 01 de la manzana 53874. Bordea la Torre de los Pintores continuando por las fachadas oeste de las parcelas 16, 15, 10, 13, 14 y 16 de la misma manzana 53874. Continúa por las fachadas oeste de las parcelas 01 a 15 de la manzana 53865, para cruzar en prolongación la calle Sancho IV El Bravo hasta la Torre de Guzmán El Bueno y enlazar con el punto «O», origen de esta delimitación."



DILIGENCIA. - Para hacer constar que la presente hoja ha sido modificada a raíz de la subsanación de deficiencias requerida por la Jefatura del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio mediante su oficio con fecha de salida 18.09.2014, en cumplimiento del mismo.

TARIFA, a 23 de diciembre de 2014.

EL SECRETARIO,



3. JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO UL. 2014.....

El "Plan" General de Ordenación Urbana establece un ámbito remitido a Plan Especial que corresponde al contenido en la declaración de Conjunto Histórico de 29 de noviembre de 1982, con la siguiente delimitación:

"Conjunto histórico-artístico con el perímetro formado por las siguientes calles, considerando a todas ellas en sus dos aceras: calle Amador de los Ríos, avenida Mora Figueroa, donde tuerce hacia el Sur perpendicular hacia el mar hasta el Torreón octogonal, siguiendo las murallas del Castillo y la antigua villa fortificada, siguiendo todo el perímetro Este las antiguas murallas, calle Independencia, plaza Retiro, calle Calzadilla de Téllez, bajada a Retiro y calle Amador de los Ríos. Todo el conjunto que se propone se refiere a la zona incluida dentro del recinto de las antiguas murallas."

Así mismo establece que deberá ser el propio Plan Especial quien ajuste dicha delimitación en función de los estudios realizados y de asegurar los objetivos que con él se persiguen.

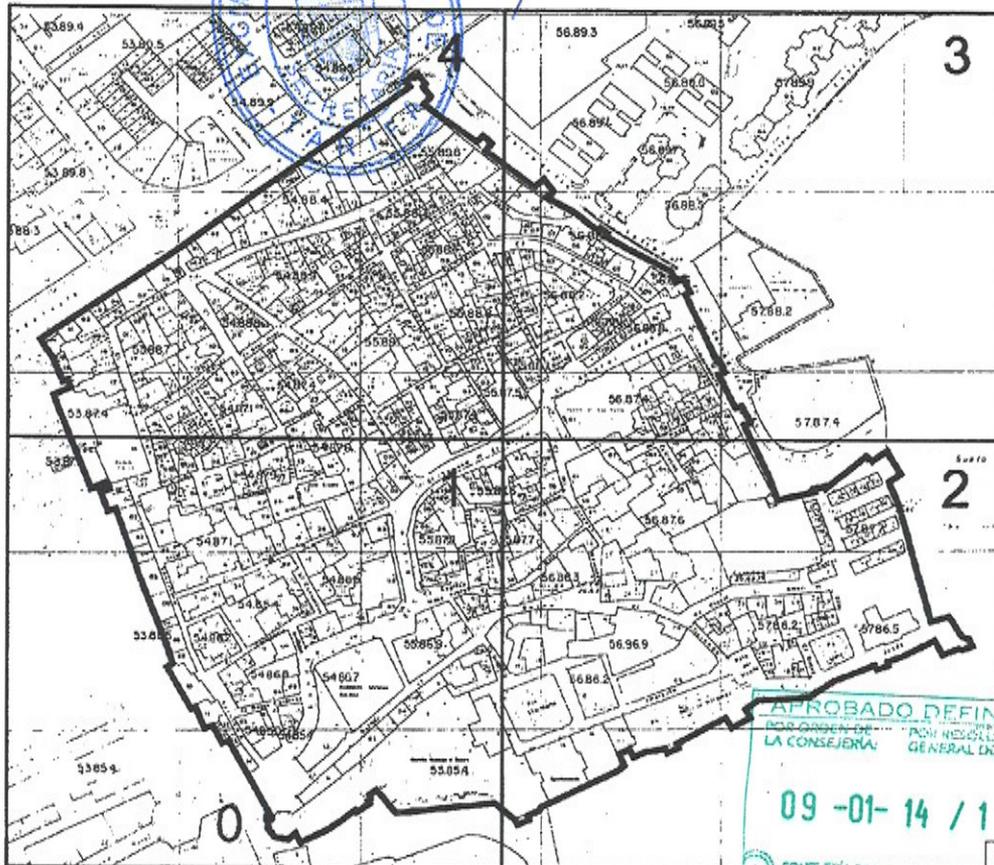
El Decreto 215/2003 por el que se declara Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, establece la siguiente delimitación literal:

"La zona afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, del sector delimitado de la población de Tarifa, en Cádiz, comprende las parcelas, inmuebles, elementos y espacios públicos y privados, situados dentro de la línea de delimitación trazada sobre el plano parcelario catastral de 1992. El límite está marcado por una línea virtual que se apoya sobre referencias físicas permanentes y visibles. Su descripción literal es la siguiente:

Comienza la delimitación en el sector suroeste del conjunto, en el vértice noroeste de la Torre de Guzmán el Bueno, correspondiente a la parcela 12 de la manzana catastral 55854, señalado en el plano de delimitación con la letra «O», desde donde recorre en sentido contrario a las agujas del reloj los límites sur de las parcelas 12, 13, 14 y 15. Continúa siguiendo el trazado de la muralla, recorriendo el límite sur de la Plaza Miramar y el de la calle Jesús. Rodea la Torre de los Maderos y prosigue por la cara exterior de la muralla que pasa tras las manzanas 57865, 57877, 56876 y 56874, cruza la calle General Copons en la llamada Puerta del Retiro, para continuar por la cara exterior de la muralla, que pasa tras las manzanas 56886, 56883 y 55898. Rodea la Torre del Corchuelo continuando en sentido suroeste por las fachadas de las parcelas 08 a 01 de la manzana 54884. Cruza por la Puerta de Jerez continuando por las fachadas noroeste de las parcelas 06, 07, 04, 03, 02 y 01 de la manzana 53874. Bordea la Torre de los Pintores continuando por las fachadas oeste de las parcelas 16, 15, 10, 13, 14 y 16 de la misma manzana 53874. Continúa por las fachadas oeste de las parcelas 01 a 15 de la manzana 53865, para cruzar en prolongación la calle Sancho IV El Bravo hasta la Torre de Guzmán El Bueno y enlazar con el punto «O», origen de esta delimitación."



Esta página del apartado 3 "Justificación del Ámbito" de la Memoria de Ordenación, ha sido sustituida por la diligencia con sello de Aprobación Definitiva por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 9 de enero de 2014 y Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 16 de febrero de 2015, al haberse advertido un error en el documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Tarifa en sesión de 22 de julio de 2014, de cuya corrección tomó conocimiento el citado Pleno en sesión de 27 de enero de 2015.



Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
SECRETARIA
REGISTRAR GENERAL
28 OCT. 2014
ENTRADA n.º 11639

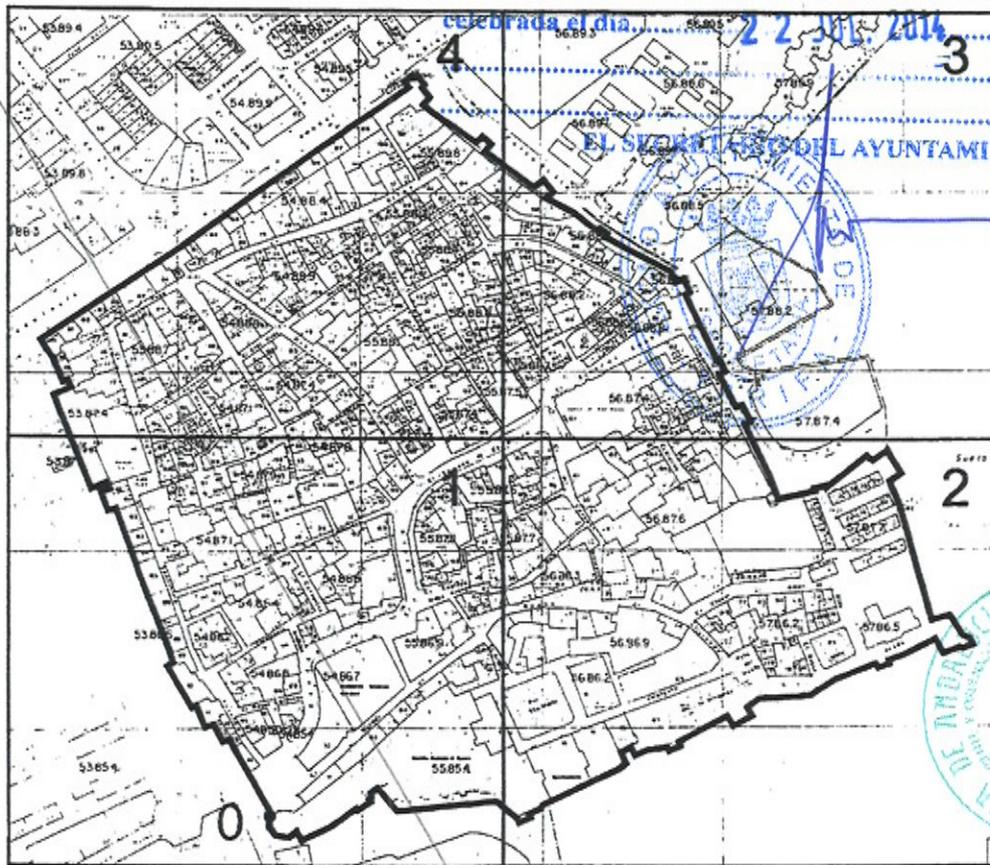
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CON FUNDAMENTO EN LA LEY 1/2007 DE 16 DE MARZO DE 2007, POR LA QUE SE REORGANIZA LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.
09-01-14 / 16-02-15
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

La rehabilitación urbana y la revitalización de la estructura social del casco histórico exigen la actuación más allá de la mera protección del recinto histórico, extendiendo sus propuestas a aquellos ámbitos que puedan influir directamente en estos objetivos.

La situación privilegiada del casco histórico de Tarifa con una gran fachada al mar pero tradicionalmente cerrado a él, necesita que se prevean actuaciones en su entorno que potencien la revitalización de la zona. La ciudad está cerrada al mar, no ya por la muralla que encierra la ciudad histórica, sino porque la situación estratégica para la infraestructura militar así lo ha aconsejado. Los lugares privilegiados, como en tantas ciudades costeras, están ocupados por edificaciones militares, en este caso obsoletas, que constituyen otra muralla.

Las determinaciones urbanísticas para la protección del recinto amurallado deberían extenderse a las zonas de influencia donde confluyen una serie de características especiales que requieren una intervención específica y cuya conservación incide directamente en el carácter final del Conjunto, ayudando a su revalorización o en su defecto provocando la aparición de tensiones desequilibradoras que incidirían negativamente en el Conjunto Histórico, con el que funcionalmente se encuentra íntimamente ligado.

Con un objetivo de protección y recualificación del Conjunto histórico, y apoyándose en las determinaciones del Plan General vigente, el Plan Especial ajustaba su ámbito extendiéndolo en el lado Sur hacia el mar, incluyendo una zona prácticamente vacía, ocupada por instalaciones portuarias abandonadas, que da frente a las calles María Coronel y Alcalde Juan Núñez, estableciendo determinaciones que, manteniendo la actividad del puerto, permitían la protección visual del conjunto histórico y la recuperación de un espacio abierto de calidad para la ciudad.



La rehabilitación urbana y la revitalización de la estructura social del casco histórico exige la actuación más allá de la mera protección del recinto histórico, extendiendo sus propuestas a aquellos ámbitos que puedan influir directamente en estos objetivos.

La situación privilegiada del casco histórico de Tarifa con una gran fachada al mar pero tradicionalmente cerrado a él, necesita que se prevean actuaciones en su entorno que potencien la revitalización de la zona. La ciudad está cerrada al mar, no ya por la muralla que encierra la ciudad histórica, si no porque la situación estratégica para la infraestructura militar así lo ha aconsejado. Los lugares privilegiados, como en tantas ciudades costeras, están ocupados por edificaciones militares, en este caso obsoletas, que constituyen otra muralla.

El ámbito propuesto por el Plan Especial engloba el recinto amurallado, declarado como Conjunto Histórico, así como las zonas de influencia donde confluyen una serie de características especiales que requieren una intervención específica y cuya conservación incide directamente en el carácter final del Conjunto, ayudando a su revalorización o en su defecto provocando la aparición de tensiones desequilibradoras que incidirían negativamente en el Conjunto Histórico, con el que funcionalmente se encuentra íntimamente ligado.

El ámbito de actuación del Plan Especial se extiende en el lado Sur hacia el mar, incluyendo una zona prácticamente vacía, ocupada por instalaciones portuarias abandonadas, que da frente a las calles María Coronel y Alcalde Juan Núñez, estableciendo determinaciones que, manteniendo la actividad del puerto, permitan la protección visual del conjunto histórico y la recuperación de un espacio abierto de calidad para la ciudad.

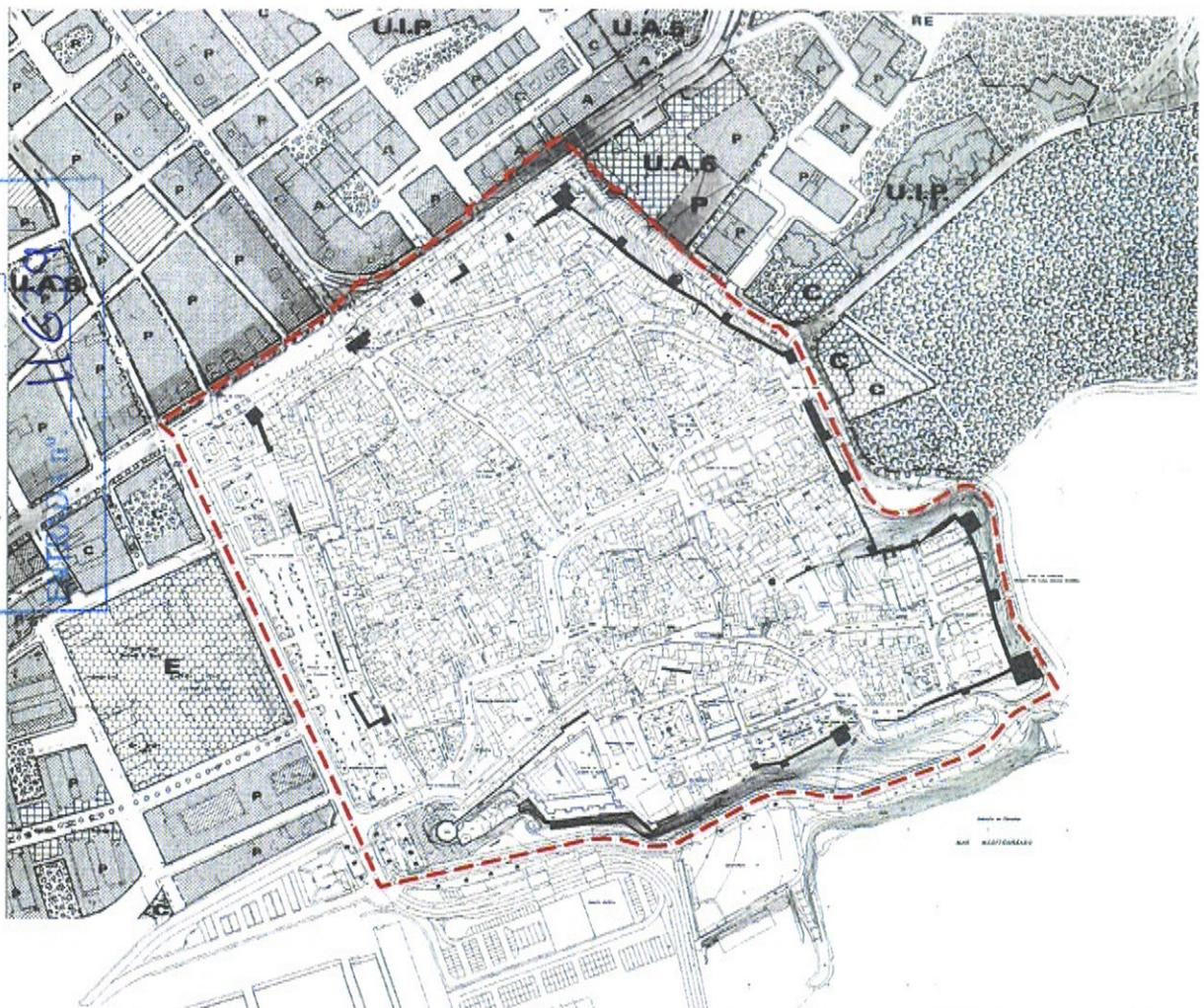
De los análisis realizados sobre el crecimiento de la ciudad y su estructura se desprende que las

Esta página del apartado 3 "Justificación del Ámbito" de la Memoria de Ordenación, ha sido sustituida por la diligenciada con sello de Aprobación Definitiva por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 9 de enero de 2014 y Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 16 de febrero de 2015, al haberse advertido un error en el documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Tarifa en sesión de 22 de julio de 2014, de cuya corrección tomó conocimiento el citado Pleno en sesión de 27 de enero de 2015.

Así mismo, y justificado por los análisis realizados sobre el crecimiento de la ciudad y su estructura las edificaciones de las calles Amador de los Ríos, Calzadilla de Téllez, María Coronel, Avenida de la Constitución y Avenida de Andalucía en su lado opuesto a la muralla, no se incluían en el ámbito del Plan Especial, ya que las sucesivas sustituciones las alejan cada vez más de las tipologías tradicionales. No obstante el Plan delimitaba una zona de influencia que corresponde a los frentes de las calles Amador de los Ríos, para la que establecía determinaciones normativas para garantizar que las actuaciones que en ellos se realizasen no produjeran impactos negativos sobre el Conjunto Histórico.

Para dar cumplimiento al apartado tercero de la Orden de 31 de mayo de 2012 del Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, se modifica el ámbito del Plan Especial, ajustándolo al establecido en el artículo 2.5.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU 1995 de Tarifa y recogido en el plano 5 de dicho documento, que corresponde a la siguiente delimitación:

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
SECRETARÍA
RECIBIDO GENERAL
28 OCT. 2014



DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente hoja ha sido modificada a raíz de la subsanación de deficiencias requerida por la Jefatura del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio mediante su oficio con fecha de salida 18.09.2014, en cumplimiento del mismo.

TARIFA, a 23 de diciembre de 2014.

EL SECRETARIO,



APROBADO DECISIONALMENTE
POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
09-01-14 / 16-02-15
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

celebrada el día 22 JUL 2014

edificaciones de las calles Amador de los Ríos, Calzadilla de Téllez, María Coronel, Avenida de la Constitución y Avenida de Andalucía, en su lado opuesto a la muralla, no guardan ninguna relación con la estructura de la ciudad histórica. Las sucesivas sustituciones las alejan cada vez más tipológicamente, por lo que no parece lógico que se las incluya en el ámbito del Plan Especial. No obstante, el Plan delimita una zona de influencia que corresponde a los frentes de las calles Amador de los Ríos, para la que establece determinaciones normativas que garanticen que las actuaciones que en ellos se realicen no produzcan impactos negativos sobre el casco.

El ámbito del Plan Especial quedará delimitado por las siguientes calles, incluida la acera más próxima a la muralla cuando no se especifique lo contrario:

Amador de los Ríos desde la Puerta de Jerez hasta la Torre del Corchuelo, Calzadilla de Téllez, María de Molina hasta la Torre de Maderos, María Coronel, en sus dos aceras desde el aparcamiento actual incluyendo la franja de terreno hasta el borde litoral, Alcalde Juan Núñez en su lado izquierdo, Paseo de la Alameda y Avenida de Andalucía desde la Alameda hasta la Puerta de Jerez.



Esta página del apartado 3 "Justificación del Ámbito" de la Memoria de Ordenación, ha sido sustituida por la diligenciada con sello de Aprobación Definitiva por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 9 de enero de 2014 y Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 16 de febrero de 2015, al haberse advertido un error en el documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Tarifa en sesión de 22 de julio de 2014, de cuya corrección tomó conocimiento el citado Pleno en sesión de 27 de enero de 2015.

4. COMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El Plan General vigente, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz el 27 de junio de 1990, establece una disposición transitoria para la regulación del ámbito remitido a la redacción de Plan Especial de Protección y Reforma Interior, exigiendo en todo caso resolución favorable de la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico de Bellas Artes en el otorgamiento de licencias para la protección de los bienes afectados, no permitiéndose alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

Esta disposición transitoria está vigente hasta que se produzca la aprobación definitiva del Plan Especial, facultando a éste para establecer la ordenación precisa y detallada del ámbito que se considere.

El Plan General de Ordenación Urbana fija como ámbito del Plan Especial el correspondiente a la declaración de Conjunto Histórico, precisando que será en todo caso el propio Plan Especial el que deberá establecer el ámbito definitivo. A este respecto el Plan Especial delimita un ámbito que coincide básicamente con la declaración de Conjunto al englobar todo el recinto amurallado, incluye también las zonas adyacentes a la muralla frente al mar, ocupadas por las instalaciones portuarias, y excluye las edificaciones exteriores a la muralla que conforman las fachadas enfrentadas al recinto amurallado en las calles Amador de los Ríos, Calzadilla de Téllez y Avenida de Andalucía.

Se puede precisar que las variaciones en la delimitación del ámbito por parte del Plan Especial no suponen alteración del Plan General, al establecer éste determinaciones de detalle para la zona que se excluye, y por el contrario, no contener determinaciones precisas para el área de las instalaciones portuarias, determinándose la compatibilidad entre ambos documentos, al no existir disposiciones contradictorias.

**DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado
por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión
celebrada el día.....22 JUL. 2014.....
.....
.....)**

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Las propuestas de actuación contenidas en el Plan Especial para la recuperación del casco pretenden su rehabilitación integrada, actuando sobre los edificios y los espacios libres, reforzando los valores cualitativos y ambientales, protegiendo los conjuntos arquitectónicos que presentan un interés histórico-cultural para la colectividad y manteniendo, siempre que sea posible, los elementos característicos de la arquitectura de los edificios.

Además de la recuperación física y ambiental de la ciudad el objetivo principal es mejorar la calidad de vida de sus habitantes, para lo cual constituye un aspecto fundamental la creación de condiciones para la permanencia de la población que reside y trabaja en el casco histórico, así como para el retorno de población que ocupe las edificaciones abandonadas.

El Plan Especial deberá contener actuaciones que permitan que la zona se interrelacione eficazmente con el tejido urbano del resto de la ciudad y que cumpla su función como parte de ella. Para ello será necesaria una adecuada organización del espacio urbano, manteniendo en esta zona las características de centralidad que le confieren los equipamientos y servicios existentes y que no se destinan exclusivamente a la población residente, si no que inciden en el sistema general de la ciudad, manteniendo el carácter residencial y evitando la terciarización del centro histórico.

Las propuestas del Plan Especial tienen como objetivos generales:

- Protección del patrimonio arquitectónico y ambiental del casco, desde el punto de vista de conservación de los edificios, de su utilización y del contexto urbano. El concepto de protección tiene una mayor significación que la simple política de protección de edificios y conjuntos de carácter monumental; se extiende a toda la trama y a la estructura urbana; el plan protege los valores reales existentes con acciones de conservación y recuperación y en otros casos de renovación y sustitución, interviniendo con un diseño en la trama urbana acorde con el conjunto y la traza histórica.
- Recualificación del tejido social y económico mejorando las condiciones de habitabilidad y del ejercicio de actividades económicas estimulantes para la vida del casco.

Para el desarrollo de estos objetivos generales se proponen los siguientes objetivos específicos de actuación:

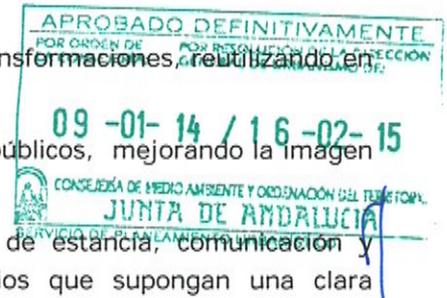
- Mantener el uso residencial como actividad predominante en el casco histórico, completándolo con una equilibrada distribución de la actividad económica y cultural, de forma que los derechos e intereses de los residentes se armonicen con las condiciones de desarrollo de las actividades no residenciales y, en caso de conflicto, prevalezcan sobre ellas. Las propuestas del Plan están encaminadas al mantenimiento de la estructura social existente y al establecimiento de condiciones que favorezcan el acceso de población joven, prestando especial atención a la relación entre población y propuestas de gestión para evitar el desplazamiento de las clases más desfavorecidas.
- Mantener e impulsar la vida del casco y de su población, compaginando los procesos



de conservación y cambio dentro del proceso de constante evolución que sufre la ciudad, protegiendo los valores tradicionales de forma que se adecuen a las nuevas necesidades y, modificando aquellos elementos que lo requieran para posibilitar la incorporación de nuevas tendencias.)

- Mantener los elementos estructurantes fundamentales que han permanecido en el proceso evolutivo de la ciudad a lo largo de la historia, para que una vez creados sus sistemas de protección, dejar que sea la propia ciudad quien evolucione en el tiempo, con la incorporación de la necesaria renovación para mantener el centro histórico vivo y útil para las necesidades actuales y futuras, tanto en el orden social, económico, funcional y cultural.
- Proteger el espacio urbano y el patrimonio edificado con valor de conservación a partir de valores históricos, artísticos y culturales.
El valor de conservación se matizará aplicando criterios de adaptación a los niveles de habitabilidad demandados por los usuarios. Se considerará la capacidad, actual y potencial, de la edificación para acoger a distintos usos, como un indicador fundamental a la hora de valorar la protección a aplicar.
- Mantener la parcelación original, por considerar que se trata del elemento estructurante de la trama urbana, soporte de la forma de la ciudad y primer documento histórico de los modos particulares de vida que la han configurado, proporcionándonos además, coherencia tipológica y adecuación al paisaje urbano.
- Realizar intervenciones mínimas sobre la estructura urbana, tanto en el espacio privado como en el público, tanto por los problemas económicos y de gestión que suponen como por la dificultad de garantizar el realojo de la población.
Para ello se utilizarán todos los instrumentos previstos en la Legislación urbanística vigente, delimitándose unas áreas equilibradas y homogéneas que garanticen un equilibrio en el reparto de beneficios y cargas.
- Ajustar los equipamientos existentes y sus posibles transformaciones reutilizando, en la medida de lo posible las edificaciones existentes.
- Recuperar la calidad medio ambiental de los espacios públicos, mejorando la imagen urbana.
- Reforzar el carácter de calles y plazas como lugar de estancia, comunicación y relación, creando donde sea posible nuevos espacios que supongan una clara revitalización.
- Hacer que las actuaciones urbanísticas de recuperación urbana así como de rehabilitación física y social, sean viables económicamente, estableciendo sistemas de actuación que posibiliten la acción privada, no dejando solo la iniciativa y actuación al sector público, porque en caso contrario sería una falta de realismo. Los habitantes del casco histórico deben ser los auténticos protagonistas de la recuperación y conservación, aunque actúe de motor la administración.
- Desviar la presión del tráfico rodado del casco histórico, reduciendo de modo selectivo el tráfico de paso, proponiendo el tránsito peatonal, mucho más acorde con la estructura urbana.
- Desarrollar una actuación sectorializada en las infraestructuras urbanas, de forma que progresivamente se llegue a la organización racional y a la subterrneización de tendidos aéreos.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

por el Consejo de Tarifa en sesión

celebrada el día 22 JUL 2014

El objeto principal del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Tarifa es instrumentar para dicho ámbito un tratamiento individualizado e independiente del resto de la ciudad proponiendo actuaciones de recuperación, regeneración o mantenimiento encaminadas a la preservación de los valores históricos que enriquecen la ciudad habitada.

La propuesta contenida en el Plan Especial se basa en la consideración del casco histórico como un conjunto unitario, con una estrategia de intervención en la ciudad y en los edificios justificada por un análisis previo, morfológico de la estructura urbana y sus transformaciones y tipológico de los edificios, identificando las formas tradicionales de ocupación de las manzanas y las características de la edificación que en ellas se desarrolla.

El Plan Especial contienen propuestas de ordenación, de uso, compaginando los usos tradicionales de la edificación con otros que contribuyan a la revitalización de la zona, de tratamiento de los espacios públicos; regula las actuaciones sobre la edificación con determinaciones encaminadas al mantenimiento de las características tipológicas, y establece condiciones de protección tanto para los edificios que por su interés han sido incluidos en el catálogo como para aquellos ámbitos que son merecedores de una actuación especial.

6.1. ORDENACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA

El Plan Especial tiene por objeto establecer propuestas encaminadas a la recuperación del Conjunto Histórico compaginando los procesos de protección y reforma, para lo que es necesario proponer actuaciones tanto en el ámbito con declaración de Conjunto Histórico como en su entorno próximo.

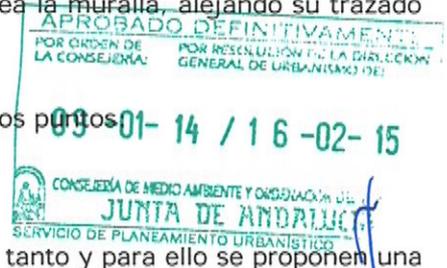
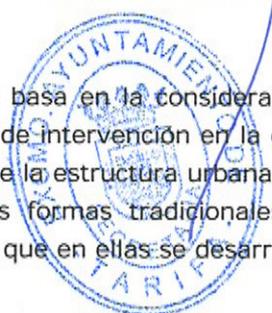
La propuesta de ordenación del Plan Especial respeta la estructura urbana existente en el interior de la muralla, completándola en el único vacío urbano existente, el Huerto de las Tatas; en el exterior de la muralla, pero dentro del ámbito se propone la apertura de la ciudad al mar y la rectificación puntual del viario que bordea la muralla, alejando su trazado de la misma.

Las actuaciones sobre la estructura urbana se centran en dos puntos

- **Ordenación del exterior de la muralla**

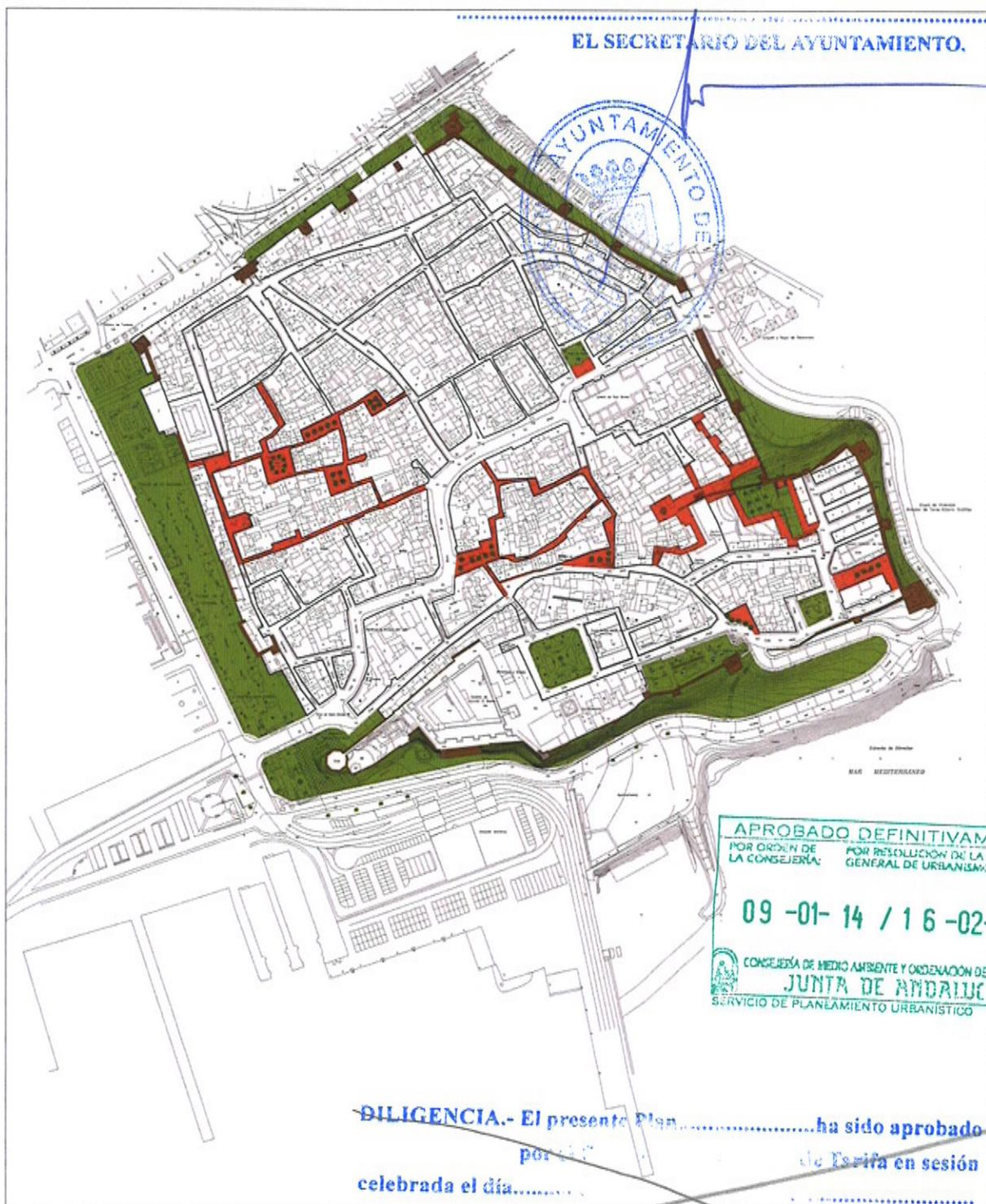
La revitalización del casco exige actuar en su entorno, tanto y para ello se proponen una serie de actuaciones que permitan abrir la ciudad al mar, creando un espacio público al servicio de la ciudad.

La materialización de esta actuación supone la consecución de una nueva fachada de la ciudad hacia el mar, ampliando y enaltecendo la percepción del recinto amurallado desde el entorno próximo al Castillo de los Guzmanes, hoy ocupado por instalaciones portuarias, algunas obsoletas, complementada con operaciones de reforma de la red viaria que discurre tangente a la muralla, creación de aparcamientos y adecuación de los existentes.



DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado
por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión
celebrada el día.....2-2 JUL. 2014.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



~~DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado
por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión
celebrada el día.....~~

~~EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.~~