

2.1.4. EL MODELO DE LOCALIZACIÓN DE LA RESIDENCIA PERMANENTE: C) LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN EN LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

El modelo de localización del hecho urbano residencial de carácter permanente se concentra en los núcleos poblacionales existentes (La Zarzuela, Tahivilla y Facinas como núcleos secundarios y Tarifa como núcleo principal) para los que se propone, según las circunstancias preexistentes y las tendencias detectadas, operaciones de reforma y recualificación interior y/o nuevos suelos donde absorber los crecimientos previsibles. Las directrices de ordenación articuladas cuentan con una premisa, a nuestro juicio, acertada. Se trata de que, para no provocar disfuncionalidades e impactos negativos en la configuración socio-espacial de estos núcleos, se produzca una desvinculación espacial entre los modelos turístico y residencial.

La propuesta de ordenación que instrumenta el Plan General presenta dos características básicas:

1. Para los núcleos secundarios la propuesta del plan fluctúa entre la identificación de suelos vacantes, incluidos en Unidades de Ejecución, desde los que recualificar la escena urbana y perfilar adecuadamente sus bordes



Vista General del asentamiento de Facinas desde la carretera CA.221

urbanos, hasta una estrategia de racionalización del trazado mediante una definición generalizada de las alineaciones y de aperturas de nuevo viario, a fin de ajustar la forma del suelo de la ciudad a la tipología básica que conforma su tejido residencial.

2. Para el núcleo principal además de operaciones de reforma interior, de compleción de nuevos bordes urbanos y acciones encaminadas a preservar las constantes urbanas singulares de el Conjunto Histórico hasta tanto se redacte el Plan Especial, el Plan General contiene una propuesta de crecimiento importante llamada a absorber los aspectos tendenciales detectados.

Vamos a analizar sintéticamente las directrices de ordenación establecidas por el Plan General vigente para cada uno de los núcleos de población de residencia permanente existentes en el término de Tarifa.

Núcleo de Facinas.

El núcleo de Facinas se encuentra localizado al norte de la CN-340. Se trata de un asentamiento en media ladera con pendiente descendiente hacia el norte. Es, dentro de los asentamientos que presenta la estructura diseminada del término, el de mayor escala y volumen poblacional. Su estructura urbana es



predominantemente lineal y se desarrolla a lo largo del viario que comunica la CA-221 a Los Barrios con la CN-340 por el Sur. El núcleo primigenio del asentamiento se localiza en la zona más elevada donde se materializa una configuración manzanaria de carácter orgánico. El crecimiento natural de Facinas ha discurrido tradicionalmente hacia el Norte buscando las cotas más bajas. Su trazado conforma un sistema de manzanas de forma sensiblemente rectangular cuya directriz principal discurre paralela al viario principal.

Acceso Norte al núcleo de Facinas desde la carretera CA-221. La potenciación de la conexión interior de la CN-340 en la Bahía de Algeciras ejercerá una notable influencia en la revitalización de este límite urbano.

En relación a su sistema de espacios libres, éste se reduce a la existencia de un pequeño paquete de suelo localizado en posición colindante con el viario principal, en situación central dentro del núcleo. Su sistema dotacional presenta una distribución espacio-funcional de carácter dual. Los Equipamientos de carácter institucional de localizan al sur, en la zona



más elevada y aquellos que demandan mayor consumo de suelo, básicamente docentes y deportivos se localizan en la confluencia con la carretera CA-221.

Acceso sur al núcleo desde la vía de conexión con la CN-340.

Por último, para finalizar esta breve descripción, destacar que a nivel funcional, Facinas presenta una cierta monofuncionalidad residencial. La presencia de actividades complementarias industriales y terciarias se da en la confluencia entre el viario principal del núcleo y la CA-221.

La ordenación planteada por el Plan General presenta las siguientes particularidades:

- Dentro de los elementos estructurantes llamados a definir la forma general del asentamiento destaca la propuesta de localización de un parque urbano de considerables dimensiones para la escala del núcleo, ubicado en el Suelo No Urbanizable, conformando el límite suroriental



Viaro principal del asentamiento sobre el que se estructura el trazado urbano.

- La propuesta de nuevas alineaciones y corrección de las existentes se extiende a todo el ámbito del asentamiento, constituyendo una de las acciones clave de las instrumentadas por el Plan General. Con ello se trata de introducir dosis de racionalidad en la configuración de un trazado urbano que presenta algunas irregularidades y malformaciones originadas por el carácter espontáneo y no reglado del proceso de producción de ciudad. La mayor parte de estas intervenciones se encuentran incluidas dentro del suelo urbano consolidado, por lo que llama la atención la ausencia de indicaciones sobre las directrices de gestión para el control de la ejecución de los nuevos viarios que se proponen.



Vistas parciales de la zona alta del asentamiento. En estas imágenes puede observarse el carácter pintoresquista del núcleo y sus constantes orgánicas derivadas de la espontánea adaptación a la topografía del emplazamiento.

• La configuración tipomorfológica predominante del asentamiento es la que, en la propuesta de calificación pormenorizada del Plan General para el suelo urbano se define como vivienda unifamiliar cerrada. Se trata de un tipología alineada a vial, con altos índices de ocupación por edificación (80%), generalmente de dos plantas de altura,



Espacio libre localizado en posición colindante con el viario principal.

implantada sobre un parcelario de cierta irregularidad, donde el elemento básico de estructuración del tipo es el patio de parcela individualizado para cada intervención edificatoria que puede presentar localizaciones diversas en el interior de la misma. Pese a que la toponimia empleada para definir este tipo es el de vivienda unifamiliar, y dado que para calles de latitud superior a 10 metros se permite la tercera planta de altura, el Plan, en función de las condiciones dimensionales de la parcela, regula el número de unidades residenciales a ubicar en cada una de ellas, pudiendo materializarse operaciones de vivienda plurifamiliar. La consecuencia de mayor calado de esta determinación es la posibilidad de aparición de la tercera planta en el frente edificatorio del viario principal, que presenta en la mayor parte de su trazado una latitud superior a los 10 metros.

La parcela mínima definida por el Plan es de 50 m², en nuestra opinión excesivamente reducida, con unas condiciones dimensionales donde sorprende la fijación de un fondo máximo de parcela en 15 metros, lo que parece que imposibilita la aparición de parcelas pasantes dando frente a dos calles opuestas.



Viviendas de autoconstrucción incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución UA-1 La tipología adoptada es la unifamiliar adosada con línea de edificación retranqueada de la alineación un mínimo de 5 metros. Si bien esta actuación pública presenta una racional y adecuada inserción en la morfología de Facinas, la aparición de la estructura espacial del "patio delantero" introduce alteraciones evidentes en un paisaje urbano caracterizado por la edificación alineada a vial.

• La otra tipología edificatoria que no puede en ningún caso entenderse como predominante, sino más bien como incipiente,

pero que en el desarrollo de las determinaciones del Plan va adquirir mucho mayor protagonismo, ya que se trata de la oferta tipológica prioritaria de las Unidades de Ejecución, es la vivienda unifamiliar adosada. En este caso se trata de una unidad edificatoria de mayor consumo de suelo (parcela mínima de 120 m²) y con unas condiciones dimensionales más esponjadas. Entre las determinaciones establecidas por el Plan causa extrañeza, dado el más que previsible efecto distorsionante que puede introducir en la escena urbana de Facinas, la obligación a un retranqueo mínimo a la alineación de 5 metros, permitiendo exclusivamente alinearse a vial a las edificaciones complementarias destinadas a garaje.

▪ Sin lugar a duda las actuaciones más importantes de las establecidas por el Plan para Facinas son las tres Unidades de Ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado, que asumen la responsabilidad de proporcionar un sistema de espacios libres más equilibrado- insertando una serie de piezas complementarias al Parque urbano antes mencionado- completar la trama urbana en los suelos vacantes y perfilar los bordes urbanos. Los números globales de la ordenación del suelo urbano no consolidado incluido en Unidades de Ejecución arrojan el siguiente balance:

Superficie total incluida en UEs 20.223 m² (10% del total del suelo urbano).

Nº total de viviendas. 93.

Densidad media 46 viv/Ha.

Sorprenden los datos obtenidos, ya que, según se explicita en la Memoria del Plan el suelo urbano consolidado de Facinas (187.405 m²) presenta un volumen total de viviendas de 479, lo que supone una densidad media de 25,5 viv/Ha y una relación media de cerca de 400 m² suelo/vivienda. Estos datos chocan frontalmente con la caracterización tipológica dominante que el Plan establece para el núcleo (vivienda unifamiliar cerrada), por lo que, en principio, o bien los datos numéricos presentan un error de transcripción o, dado que la realidad existente concuerda con esta interpretación, habría que concluir la existencia de un importante volumen de suelo sin edificar, y la instrumentación, por parte del Plan de una supuesta intensificación del volumen residencial del núcleo, ante la permisividad que a nivel normativo se establece para la segregación de parcelas, siempre que la parcela original supere en al menos tres veces la superficie mínima admisible. Ello supone que por cada unidad de 400 m² podrían obtenerse 8 nuevas parcelas mínimas. Este es un dato que será necesario contrastar en la fase de información del nuevo Plan General.

Núcleo de Tahivilla.



Vista del núcleo de Tahivillas desde la CN-340

El núcleo de Tahivilla se encuentra localizado al pie de la carretera nacional CN-340, a unos 20 KM al oeste del núcleo principal. Se trata de un poblado de colonización desarrollado en los años 50 y, por consiguiente, cuenta con las características propias de estos asentamientos, planificados y ejecutados de una sola vez. Por ello, la homogeneidad en la configuración de su escena

urbana, sustentada en una caracterización tipológica unitaria que conforma una morfología de corte racional, es quizás su constante identificativa más expresiva. La trama urbana se desarrolla perpendicularmente a la directriz de la CN-340 y cuenta con un espacio central donde se concentran las dotaciones comunitarias que se convierte en el elemento referencial más significativo de la misma.

La ordenación que plantea el Plan General presenta las siguiente caracterización:

- Localización, al este del núcleo urbano, e incluido en el suelo no urbanizable, de un Parque Urbano de grandes dimensiones, con una extensión superficial de 13.098 m², lo que supone, aproximadamente un 20% del total de suelo urbano, asignándole carácter estructurante de cara a conformar la forma general del asentamiento.

- La tipología dominante del núcleo es la vivienda unifamiliar cerrada a la que nos hemos referido al analizar el caso de Facinas. La presencia de la vivienda unifamiliar adosada puede entenderse como testimonial y se concentra en el borde occidental del núcleo, así como en alguna de las Unidades de Ejecución residenciales identificadas por el Plan (UA-2 y parte de la UA-1).

- Las propuestas más determinantes corresponden a la delimitación de 4 unidades de ejecución incluidas dentro de la propuesta de clasificación del suelo urbano no consolidado, llamadas a perfilar los diferentes bordes urbanos. Los datos globales que se deducen de las condiciones de ordenación de las Unidades de Ejecución delimitadas para el núcleo de Tahivilla son:



Entrada al núcleo desde la CN-340.

Superficie total incluida en UEs. 13.781 m².

Nº Total de viviendas. 46 viviendas.

Densidad media. 33 viviendas/Ha.



La homogeneidad espacial y tipomorfológica es una de las características más destacadas de un asentamiento que presenta una escena urbana equilibrada de connotaciones pintoresquistas.

Espacio referencial del núcleo, donde se localizan las dotaciones de mayor significación (Ayuntamiento, Iglesia,.....).

La superficie de suelo incluida en Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado corresponde a un 21% del total de la clasificación de suelo urbano. El

suelo urbano consolidado, según establece la memoria de ordenación del Plan General cuenta con una densidad de 21 viviendas /Hectárea, con lo que, al igual que ocurre en el caso de Facinas, el desarrollo de estas Unidades de Ejecución va a suponer un incremento notable de la densidad actual (27 viviendas/Hectárea).

Los criterios de ordenación empleados para cada una de las Unidades se consideran adecuados para con la lógica morfo-espacial del asentamiento.

Núcleo de La Zarzuela.



Vista general del núcleo La Zarzuela desde la carretera de conexión CN-340.

El núcleo de la Zarzuela se encuentra localizado al sur de la CN-340 en una posición intermedia entre ésta y los asentamientos litorales de Atlanterra y Zahara de los Atunes. Se trata de un asentamiento con claras connotaciones pseudourbanas, conformado de forma espontánea mediante un proceso de ocupación del suelo anárquico, de configuración lineal, que se

apoya en la directriz de la carretera de conexión entre la CN-340 y Zahara.

La ordenación que plantea el Plan General vigente se apoya en dos criterios básicos:

- La preservación de los elementos territoriales de dominio público existentes, básicamente la carretera para la que se identifica su ámbito de servidumbre y afección- y el arroyo del Acebuchal que discurre por el interior del asentamiento, que se integra dentro del sistema de espacios libres propuesto.



- Racionalizar el trazado urbano mediante una definición completa de sus alineaciones que permita su recalificación mediante una correcta configuración del sistema de espacios públicos y del sistema de espacios edificables, de forma que se posibilite el asentamiento de una oferta tipológica de vivienda unifamiliar de carácter rural, definida como una "vivienda unifamiliar aislada o adosada, formada por volúmenes típicos de construcciones rurales , integrándose en el entorno existente".



Imágenes parciales de La Zarzuela donde se puede observar el carácter marginal del asentamiento, destacando un estado carencial endémico en la conformación de su sistema de espacios públicos y la implantación de una oferta tipológica diversa de efectos claramente distorsionantes para el paisaje rururbano del núcleo.

Esta estrategia de ordenación provoca la incorporación de un volumen importante de suelo al sistema de espacios públicos y la aparición de un número significativo de inmuebles fuera de ordenación, al encontrarse invadiendo tanto los ámbitos del cauce fluvial como las zonas de afección de los caminos y carreteras. La consideración de la totalidad del suelo como urbano consolidado, debería haberse

complementado con la instrumentación de unas adecuadas directrices de gestión que identificasen el sistema de obtención y responsabilidad de urbanización de estos suelos.

Asimismo y dadas las especiales características del núcleo, de marcado carácter rururbano, se deberían haber redactado unas normas básicas de urbanización complementarias a las reguladas en la Normas Generales, que incluyesen directrices de diseño consecuentes con sus constantes espaciales.

Por último hacer constar el carácter voluble e indefinido de la propia determinación tipológica donde de forma aleatoria parece que se está induciendo a la materialización de una oferta edificatoria diversa (viviendas aisladas o adosadas) vinculada a formas de suelo de condiciones dimensionales sustancialmente distintas. Ello podría provocar un sistema de ocupación y de implantación tipológica en las manzanas que conforman el sistema de espacios edificables, ciertamente caótica y anárquica que condicionaría negativamente el paisaje urbano, perpetuando la consideración marginal del asentamiento.

Una mayor profundización, en primer lugar en el conocimiento de la realidad sobre la que se está interviniendo donde se identifique la lógica morfotipológica desarrollada y, en segundo lugar, y en función de ello, establecer condiciones flexibles para la ocupación manzanaria y la implantación de una oferta tipológica diversa que



redundan en la cualificación de la escena urbana, se consideran acciones ordenancísticas básicas. Entre ellas podrían incluirse la necesidad de regular aspectos relativos a la localización preferente de tipologías dentro de la manzana, establecer la obligación de redactar previamente Estudios de Detalle que definan la volumetría a desarrollar, indicar un número máximo de viviendas por manzana o concretar la determinaciones de posición de la edificación en la parcela en relación con la alineación como criterio básico para la configuración de una escena urbana coherente y racional.

En la actualidad, la confluencia de estos factores unido a la débil disciplina urbanística desarrollada desde el Ayuntamiento, hace que resulte un ejercicio ciertamente dificultoso la identificación de la realidad urbana materializada en estos años de vigencia del Plan con la ordenación propuesta (viarios propuestos inexistentes, inadecuación del sistema de manzanas resultante, insuficiencias en la configuración del sistema viario, ausencia de intervención en los espacios naturales que integran el sistema de espacios libres, carencias infraestructurales,.....).



Vistas panorámicas de la Zarzuela

Núcleo principal de Tarifa

Tarifa representa el núcleo de población de mayor peso específico dentro del sistema de asentamientos que presenta la estructura territorial del término municipal. Se localiza en el extremo suroriental del mismo y se trata del hecho urbano donde se escenifica la transición entre el Mar Mediterráneo y el Océano Atlántico, lo que ha labrado su fuerte singularidad a lo largo de la historia, cuyo referente espacial más emblemático, sin lugar a dudas lo constituye su recinto intramuros, ubicado en el punto más elevado de la ciudad, en su extremo suroriental.



Vista de la Puerta de Jerez desde la Avenida de Andalucía.

El solar de la ciudad contiene una serie de elementos, unos de carácter natural y otros artificiales, que han condicionado su dinámica y dirección predominante de crecimiento. Se trata, por un lado de la Playa de Los Lances y el frente del Estrecho y, por otro la carretera nacional CN-340 que discurre al norte del hecho urbano. Estos límites del crecimiento urbano han conformado un núcleo que presenta las siguientes constantes:

1. La ciudad se estructura en torno a dos ejes viarios principales. Por un lado la antigua CN-340, hoy calle de la Batalla del Salado y su prolongación, que discurre en dirección noroeste - sureste . Por otro lado un eje sensiblemente perpendicular a éste, de dirección noreste- suroeste, conformado por la Avenida de Las Fuerzas Armadas, Avenida de Andalucía y calle Amador de Los Ríos hasta su confluencia con la actual CN-340. Junto a estos elementos, destaca la ausencia de piezas referenciales en el sistema de espacios libres (más allá del parque ferial y parque de la Alameda y el sistema dotacional (más allá de edificios históricos o de carácter militar), que ayuden a identificar la forma general de la ciudad.



Plaza de Santa María y C/ Almedina.



Imagen de la Avenida de las Fuerzas Armadas. En ella destaca la presencia de operaciones residenciales unitarias de vivienda plurifamiliar que conforman un espacio falto de cohesión, donde el ámbito público se torna residual

2. Este sistema principal se completa con una estructura viaria de carácter secundario que conforma una serie de sectores urbanos identificados cada uno de ellos por una serie de constantes urbanas claramente diferenciadas:

- El sector más meridional, localizado al sur de la Avenida de Andalucía contiene dos ámbitos homogéneos. Por un lado el recinto intramuros que

presenta un trazado orgánico de pequeñas calles y manzanas y, por otro, el sector localizado entre la Avenida de las Fuerzas Armadas y la Avenida de la Constitución caracterizado por la presencia de grandes paquetes de suelo, bien de carácter dotacional, bien residenciales- operaciones poligonales de vivienda pública-, de concepción unitaria y homogénea. En la confluencia entre ambos sistemas urbanos, se localizan los espacios públicos de mayor calidad y significación (Parque de la Alameda).



C/Batalla del Salado, antigua CN-340. Hoy en día se constituye en uno de los ejes estructurantes de la ciudad, detectándose una lectura de usos diversificada con presencia dominante de actividades terciario-comerciales en plantas bajas de las edificaciones.

Junto con la c/ Batalla del Salado, la Avenida de Andalucía constituye el elemento viario principal de Tarifa. Su relación visual con el recinto amurallado (Puerta de Jerez) y una adecuada configuración espacial, lo convierte en uno de los espacios públicos referenciales de la población.

La presencia de Puerto formalizando el límite sur como un elemento extraño para con el sector urbano colindante y la ausencia de una coherente articulación de la transición urbana- instrumentada desde el diseño y control del espacio público- entre la Avenida de Las Fuerzas Armadas y el paseo marítimo de la Playa de Los Lances, conformando una fachada urbano- marítima de connotaciones marginales y evidente descohesión, son quizás sus carencias urbanas más significativas.



Vista del frente urbano de la playa de Los Lances. La imagen es suficientemente reveladora del carácter fracturado y en cierto modo marginal y residual en que la ciudad se asoma a su frente marítimo. Reconstruir una fachada singular que responda a criterios de excelencia urbana, se constituirá, sin lugar a dudas, en uno de los puntos estratégicos de reflexión en el Nuevo Plan General.

• El sector noroccidental presenta, asimismo, dos ámbitos diferenciados. El más oriental, entre la Avenida de Andalucía y el parque Ferial, presenta una estructura urbana conformada por un sistema viario reticular vinculado con los ejes estructurantes de la c/Batalla del Salado y c/San Sebastián, con edificaciones alineadas a vial de dos o tres alturas, generando una escena urbana densa, de acusada caracterización, la cual se va desnaturalizando y desestructurando a medida que se



Imagen altamente significativa de la nula sinergia espacial entre el ámbito portuario y la ciudad. La concepción del Puerto-Muralla esta impidiendo desarrollar una fachada urbana de carácter emblemático para Tarifa



Las imágenes revelan un sector de la ciudad de fuerte caracterización, con presencia dominante de la edificación alineada a vial, y que se encuentra en proceso progresivo de transformación con la aparición de la tercera planta, básicamente, en los ámbitos de contacto con la c/Batalla del Salado y Avenida de Andalucía. Junto a ellos conviven algunos espacios que aun conservan sus características originales, con edificaciones unifamiliares de 1 ó 2 plantas y construcciones pseudoindustriales.

acerca al frente marítimo de la playa de Los Lances, donde surgen de forma anárquica- apoyados en una topografía pronunciada y compleja que dificulta la continuidad- junto a grandes piezas dotacionales (Colegios, Plaza de toros), actividades pseudoindustriales insertadas en una trama urbana que empieza a disgregarse y asentamientos industriales de presencia dominante en el paisaje urbano dado su alto consumo de suelo que están imposibilitando una relación visual equilibrada y una accesibilidad adecuada con el frente litoral.

El ámbito más occidental de este sector urbano se corresponde con la actuación urbanística de mayor escala de las desarrolladas en los últimos años en la ciudad. Se trata del sector de la Marina, donde conviven junto a operaciones residenciales de viviendas plurifamiliares dando frente a la prolongación de la C/Batalla del Salado, ejercicios estereotipados de vivienda unifamiliar adosada, que dan lugar a una escena urbana que, pese a su concepción planificada y ordenada, presenta síntomas de anomia y ausencia de elementos referenciales en su, a nuestro juicio, carencial sistema de espacios públicos, que genera una imagen excesivamente densa y abigarrada.



Sin embargo, la desestructuración del sector se evidencia en la confluencia del trazado urbano reticular con asentamientos pseudoindustriales que conforman la fachada a los Lances, generando espacios intersticiales marginales al no haber resuelto adecuadamente la transición topográfica hacia el frente marítimo, mediante operaciones regenerativas de espacio público.

La ordenación del ámbito se plantea centrada en el entorno de una plaza semicircular que marca la transición entre los dos sistemas edificatorios mencionados, a partir de la cual se diseña un sistema peatonal capilar de acceso a la playa. Ello, provoca una cierta desvinculación con el compromiso de conformar una fachada marítima, que esta vez sí, responda a los requerimientos formales que deben operar de cara a articular una imagen urbana emblemática y sinérgica con el litoral donde la presencia dominante del espacio libre, la concepción simbiótica en la localización de las piezas dotacionales y la instrumentación de una adecuada accesibilidad de marcado carácter peatonal se constituyen en los criterios básicos de ordenación.



La inserción de piezas dotacionales de gran consumo de suelo se ha producido de manera insensible en relación con las tramas urbanas colindantes. El espacio público se despersonaliza.



A medida que la trama urbana va acercándose al frente marítimo, se detectan espacios donde aun conviven de forma anárquica distintos uso (pseudointerindustriales viviendas) que conforman una escena urbana desestructurada, y en cierto modo, marginal.



Frente del Sector de La Marina hacia la prolongación c/Batalla del Salado, conformado con operaciones residenciales de vivienda plurifamiliar, bien en bloques lineales, bien en manzana cerrada.

El ámbito interior del sector La Marina se caracteriza por la implantación de una oferta tipológica de vivienda unifamiliar adosada que conforma un espacio publico denso y carencial.

Las imágenes son suficientemente reveladoras de la oportunidad perdida en el desarrollo de este sector urbano de crear una fachada urbano-maritima singular, que podría ejercer una función ejemplarizante para con otros escenarios de la ciudad.

- El área nororiental de la ciudad presenta, nuevamente, dos ámbitos urbanos de lectura claramente diversa. El primero de ellos, vinculado al eje de la Batalla del Salado cuenta con una trama urbana conformada por un sistema viario reticular de directriz básica perpendicular a dicho eje viario. La tipología dominante es la vivienda unifamiliar adosada. Se trata de un sector urbano de reciente consolidación, ya que en su mayor parte se encuentra incluido en la propuesta de delimitación de Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado del Plan General vigente. El segundo de los ámbitos se vincula espacialmente a la Avenida Amador de los Ríos y se caracteriza por la presencia de una serie de piezas urbanas concebidas de forma autónoma, barriadas residenciales que responden a la estructura característica de los polígonos de las décadas anteriores, ausentes de elementos relacionales, dando lugar a un paisaje urbano ciertamente desestructurado donde el espacio público se convierte en un elemento claramente residual y deficitario.



Sector nororiental de la ciudad, vinculado funcional y espacialmente a la c/Batalla dl Salado. La trama urbana contiene características tradicionales de alineación a vial y altura media de dos plantas, que va transformándose hacia un hecho urbano más denso y con mayor presencia en el paisaje a medida que nos acercamos hacia dicho eje viario principal. El ámbito más septentrional se caracteriza por la presencia dominante de la vivienda unifamiliar adosada resultado de los desarrollos de unidades de ejecución que han tenido lugar en la última década.

Descrita de forma sintética la realidad urbana del núcleo principal de Tarifa, nos encontramos en disposición de analizar y valorar la propuesta de ordenación que establece e instrumenta el Plan General vigente. Para ello estructuraremos el análisis en dos grandes apartados que constituyen los ámbitos de intervención característicos desde la escala de planeamiento general: la estructura general del hecho urbano y el nivel de intervención propuesto en cada una de las clases del suelo:

a) La estructura general de la Ciudad.

En una primera aproximación a cualquier hecho urbano se puede deducir la existencia de una serie de elementos soporte que configuran la forma general de la ciudad. Estos elementos estructuran la caracterización del sistema de espacios públicos de la misma y constituyen las piezas esenciales de su sistema dotacional, asumiendo, al tiempo una funcionalidad básica como "ligantes urbanos" de las diferentes áreas urbanas que conforman el modelo propuesto.

Estos elementos configuradores de la forma general de la ciudad son los que, técnicamente, se conocen como Sistemas Generales y constituyen la denominada Estructura General y Orgánica del Territorio, estructurándose en:

- Sistema General de Comunicaciones, que incluye no solamente los aspectos relativos a la red viaria, sino todos aquéllos que inciden en la movilidad (sistema ferroviario, transporte público, sistema portuario).
- Sistema General de Espacios Libres, entendiendo por tales los grandes parques y espacios que coadyuvan al esparcimiento y relación de la población, estructurando, al tiempo, la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad.
- Sistema General de Equipamientos, constituido por los elementos dotacionales llamados a aportar las necesarias dosis de calidad de vida, diversificando las actividades urbanas e incorporando los servicios básicos que deben quedar cubiertos en relación con la escala de Tarifa (deportivos, culturales, asistenciales, sanitarios, administrativos públicos, docentes, religiosos, etc).
- Sistema General de Infraestructuras.

El Sistema de Comunicaciones

En relación al sistema General de Comunicaciones el Plan General vigente, analizadas ya las propuestas estructurantes de la red viaria comarcal y regional y las alternativas barajadas para el trazado ferroviario, se centra, en el nivel del núcleo principal, en aportar una solución racional al crecimiento nororiental propuesto que se concreta en la identificación de una serie de Unidades de Ejecución en el suelo urbano no consolidado y dos sectores de Suelo Urbanizable programado. Se propone un vial de ronda que, partiendo desde la c/Batalla del Salado en su límite occidental, conecte adecuadamente estos suelos de nuevo desarrollo, al tiempo que opere en la ciudad como elemento básico para mejorar la accesibilidad al puerto desde la CN-340.

Más allá de la propuesta de este nuevo elemento viario el Plan no instrumenta otro tipo de acciones llamadas a recomponer el sistema viario principal que presenta el núcleo. Así algunas de las carencias detectadas son:

- Propuesta de recualificación y regeneración del frente urbano hacia la playa de los Lances, eternizando el carácter residual con que la ciudad se asoma a este ámbito natural de indudable singularidad.



Frente urbano hacia la playa de Los Lances, desde el parque Ferial. La integración de la ciudad y su frente marítimo se constituye en uno de los principales argumentos de intervención en el Nuevo Plan General.

- Propuesta de intervención en el sistema viario existente orientada a la transformación de su configuración espacial actual, introduciendo elementos de diseño urbano que ayuden a humanizar estos espacios dotándolos de arbolado, equipamiento, servicios y mobiliario urbano en dosis adecuadas. Especialmente necesaria se considera la instrumentación de una acción en este sentido en las entradas a la ciudad que actualmente aportan una lectura ausente de capacidad referencial.

- Integración puerto y ciudad desde una intervención selectiva que, no solamente asegure la funcionalidad de la actividad portuaria sustentada en criterios de accesibilidad, sino, principalmente, su adecuada inserción en el modelo urbano, resolviendo sus áreas de contacto desde una actitud complementaria y no divergente, incidiendo, desde el Plan, en la localización de usos dentro del ámbito portuario de forma que se genere una escenografía urbana coherente con la singularidad de este espacio.



La integración Puerto-Ciudad, desterrando el concepto "amurallado con que se conciben las actuaciones en el ámbito portuario, coadyuvaría a generar una área de centralidad, estratégicamente localizada en relación con el recinto intramuros, desde donde, además de potenciar la implantación de una oferta diversificada de actividades complementarias a las específicamente portuarias, incidir en la resolución de carencias funcionales en el sistema de aparcamientos.

- Propuesta estratégica de localización de un sistema de aparcamientos públicos que coadyuve a mitigar la presencia dominante del automóvil privado en un sistema urbano tan frágil como el Conjunto Histórico, lo que permitiría instrumentar propuestas de regeneración y recomposición del mismo.

El Sistema de Espacios Libres



El Parque Ferial, localizado en el sector suroccidental de la ciudad, junto con el Parque de La Alameda, son los espacios libres de mayor escala y significación de Tarifa, si bien, mientras La Alameda presenta una configuración espacial acorde a la funcionalidad asumida de esparcimiento, paseo y relación, el Parque Ferial, en posición de atalaya hacia el frente marítimo de Los lances, desprende una sensación de vacío sustentada en la ausencia de elementos de composición urbana adecuados.

En relación al Sistema General de Espacios Libres, la lectura y valoración de la ordenación del Plan vigente, hay que ejercitarla en un doble nivel. En términos cuantitativos la propuesta cubre las necesidades básicas de la población y se concreta en la localización de dos parques urbanos de escala, significación y configuración diversa, complementarios a los existentes Parque Ferial y Parque de la Alameda.

En primer lugar nos encontramos con una pieza de espacio libre, incluida dentro del sector de suelo urbanizable de La Marina, desde donde se articula la transición entre la ciudad consolidada y el crecimiento noroccidental. Se trata de un elemento singular dentro del área donde se localiza, de marcado carácter urbano en su configuración y tratamiento, que está llamado a convertirse en un espacio vital para la conexión peatonal entre la c/Batalla del Salado y la playa de Los Lances. En segundo, lugar el plan propone la recuperación para la ciudad de unos suelos, actualmente de propiedad militar, localizados en el frente marítimo del estrecho, al norte del Puerto.

Se trata de un elemento concebido desde la preservación de sus constantes naturales (forestación y topografía principalmente) que ejercería una función básica para el esparcimiento de la población. Esta propuesta, en términos cualitativos, sin embargo manifiesta carencias significativas, ya que se instrumenta desde la ausencia de una lectura simbiótica de los elementos que conforman el sistema



Frente hacia el mar Mediterráneo del recinto amurallado. Al fondo, la cabecera sur del Parque del Retiro, localizado en suelos de propiedad militar.

de espacios públicos (viario y espacios libres) como criterio principal para asegurar un hecho urbano cohesionado, obviando la integración de áreas deficientemente relacionadas entre sí y con el resto de la ciudad, como el crecimiento de barriadas autónomas y autistas que se ubican a lo largo de la c/Amador de Los Ríos, o la definitiva integración como hito urbano de primer nivel para la forma general de la ciudad del frente marítimo a la playa de Los Lances, tratando de revertir su carácter residual y marginal.



Espacio libre de transición entre la ciudad consolidada y el sector de La Marina. La ausencia de tratamiento impide que se le reconozca una capacidad referencial en el conjunto urbano, carencia esta de indudable importancia, ya que presenta una localización estratégica de cara a articular una coherente relación entre la c/Batalla del salado y la playa de Los Lances.

El Sistema de Equipamientos

Por último, de la propuesta del Plan vigente en relación al Sistema General de Equipamientos Comunitario, las conclusiones que pueden extraerse son:

- En primer lugar significar la ausencia de nuevas piezas de Equipamientos más allá de la propuesta de localización del nuevo campo de deportes dentro del sector de Suelo urbanizable S-2 La Marina. El Plan, por consiguiente, considera adecuado el nivel dotacional existente en la ciudad para esta escala de servicios.
- Resulta especialmente significativo la ausencia de Equipamientos Generales en suelos de nuevo crecimiento.

• La presencia de nuevos suelos dotacionales se confía, pues, a las reservas de suelo que resulten del desarrollo de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y los sectores de planeamiento de Suelo Urbanizable. Sin embargo la ausencia de suelos dotacionales de cesión obligatoria en las Unidades de Ejecución que analizaremos en el apartado de la ordenación del suelo urbano pondrá de manifiesto la existencia de evidentes contradicciones en relación a este planteamiento. En la Memoria de Ordenación del Plan se relaciona la propuesta de Equipamientos observándose la débil instrumentación de nuevas piezas dotacionales en suelo urbano, correspondiendo, la mayor parte, a dotaciones existentes con anterioridad.

b) La ordenación del Suelo Urbano

El Plan General Municipal de Ordenación, como instrumento que asume la responsabilidad de dotar al municipio de una ordenación integral, debe, entre otros aspectos, concretar el nivel de pormenorización que le es propio a cada una de las clases de suelo.

En el caso del suelo urbano, ya hemos comentado en apartados anteriores de este capítulo, que la responsabilidad del Plan General como instrumento de ordenación supone descender a un nivel exhaustivo de concreción sobre todos los aspectos que configuran la ciudad (caracterización tipomorfológica y funcional del sistema de espacios edificables, tanto lucrativos como dotacionales, y provisión de una adecuada red de espacios públicos entendida desde la continuidad, sinergia y capacidad referencial de sus elementos)

El Plan General vigente establece tres categorías en suelo urbano:

- Suelo Urbano de Ordenación Directa. Se trata de aquellos suelos que pueden desarrollarse de forma inmediata en aplicación de las condiciones particulares que se regulen para cada una de las zonas de ordenanza.
- Áreas de Ordenación Diferida. Se trata de suelos que el plan general delimita para su posterior desarrollo mediante la formulación de alguna figura de planeamiento instrumental (Estudios de Detalle y/o Plan Especial de Reforma Interior). Son suelos en "situación sistemática", es decir han de desarrollarse en aplicación de alguno de los sistemas de actuación que establece la legislación urbanística (expropiación, compensación y cooperación). El Plan General los incluye, en su mayor parte, dentro de "Unidades de Ejecución", entendidas como los ámbitos espaciales donde se materializan los deberes básicos de cesión, equidistribución y urbanización.
- Actuaciones Aisladas. Se trata de operaciones que inciden en la recomposición del sistema de espacios públicos y sistema de equipamientos de la ciudad, localizándose fuera de Unidades de Ejecución, es decir, en "situación asistemática".

El análisis que puede deducirse de la propuesta de ordenación del suelo urbano presenta la siguiente caracterización:

El Suelo de Ordenación Directa.

La regulación de los suelos de ordenación directa en suelo urbano se efectúa, principalmente, mediante la definición de las condiciones particulares (de parcelación, edificación y uso) de cada una de las áreas morfo-tipológicamente diferenciadas que presenta la ciudad. El nivel básico de aplicación de estas determinaciones ha de ser la parcela, entendida ésta como la unidad mínima

edificable y, por consiguiente, el ámbito espacial donde pueden materializarse aquéllas.

El análisis de las opciones tipológicas y morfologías que se dan en las diferentes áreas de la ciudad se considera metodológicamente imprescindible para poder deducir los parámetros básicos de cada una de ellas de forma que puedan ser incorporados en las ordenanzas, documento fundamental que debe ser concebido como instrumento de formalización urbana.

En relación a la caracterización tipo-morfológica del suelo urbano la propuesta del Plan General para el núcleo principal de Tarifa se concreta en las siguientes determinaciones:

• Tipologías Residenciales, introduciendo la siguiente distinción:

- Vivienda plurifamiliar, entendida como aquella edificación cerrada o abierta, con fondo no superior a 15 metros sin patios interiores, en el caso de edificación cerrada y bloques formados por volúmenes pareados con ancho total de bloque de 30 metros en el caso de edificación abierta.



Ejemplos de materialización de tipologías de vivienda plurifamiliar cerrada.

Para el caso de edificación cerrada se fija una parcela mínima de 150 m², con frente y fondo mínimos de 10 metros. La ocupación máxima se regula en el 80% y el fondo máximo edificable en 15 metros, lo que genera la aparición de una nueva estructura espacial: el patio de manzana. La altura máxima se regula en función del ancho de calle, estableciéndose 2 plantas para calles inferiores a 8 metros y 3 plantas para calles superiores a 8 metros.

No se determinan las condiciones de posición y ocupación para el caso de edificación abierta, estableciendo en este caso como forma de actuación la redacción previa de un Estudio de Detalle. Este aspecto consideramos se trata de una carencia del Plan toda vez que no se llega a identificar los suelos calificados como vivienda plurifamiliar donde es posible la materialización de esta tipología de edificación.

Y ello, entendemos que es de vital importancia ya que en ambos supuestos se encuentran comprometidos las dos formas urbanas que tradicionalmente conforman la ciudad. Por un lado, para el caso de edificación cerrada, la calle apantallada con edificación alineada a vial. En el caso de edificación abierta la ciudad donde el edificio adquiere dimensión de objeto y el espacio libre carácter autónomo. Ello debe implicar una cierta rigurosidad a la hora de identificar las áreas urbanas donde materializar una u otra tipología toda vez que el paisaje urbano inducido se sustenta en principios reguladores sustancialmente distintos.

Se trata del uso y tipología predominante asignado a la ciudad extramuros, localizándose fundamentalmente en el entorno de los ejes viarios principal (c/Batalla del Salado, Avenida de Andalucía y c/San Sebastián).

- Vivienda unifamiliar cerrada, entendiendo por tal edificaciones alineadas a vial ubicadas sobre un parcelario catastral irregular, con altos índices de ocupación y patios con fondo y localización variables.



Imagen del crecimiento norte del núcleo, caracterizado por la implantación masiva y dominante de viviendas unifamiliares adosadas.

Las condiciones de edificación son muy similares a las de la tipología de vivienda plurifamiliar cerrada, excepción hecha de las condiciones de parcela mínima, excesivamente reducidas en este caso (50 m²), y fondo máximo edificable. Ello puede llevarnos a reflexionar sobre la posibilidad de haber refundido ambas en una única caracterización tipológica, profundizando desde un análisis más riguroso sobre la íntima vinculación tipo- parcela- en aspectos como la obligación de establecer un fondo máximo edificable en el caso de las viviendas plurifamiliares que conduce ineludiblemente a la consolidación de la estructura espacial del patio de manzana, cuando, podría ser que el parcelario soporte admitiera otras formas de ocupación más coherentes con sus constantes formales y dimensionales, donde el patio individualizado de parcela adquiriera protagonismo en la conformación del tipo.

- Viviendas unifamiliares adosadas constituyendo hileras, adosándose en sus medianeras laterales, dejando espacios libres privados en dos fachadas frontales, anterior y posterior.



Unidad integrada Preexistente. Barriada 28 de Febrero.

Se trata de la caracterización tipológica base de los suelos incluidos en la Unidades de Ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado. La parcela mínima se fija en 120 m², estableciéndose la obligación de retranquearse de la alineación un mínimo de 5 metros (permitiendo alinear a vial exclusivamente los volúmenes auxiliares de garajes). Esta concreción de la posición de la edificación en la parcela, podría producir alteraciones no deseables en la configuración de la escena urbana, en función de la forma en que se materialice la edificación en la manzana, bien sea mediante operaciones unitarias bien mediante operaciones individualizadas (ya que en este caso podrían adoptarse retranqueos distintos para cada unidad edificatoria no controlados desde un misma acción proyectual).

- Unidad Integrada Preexistente. Se trata de actuaciones unitarias de promoción pública de edificación abierta para alojamientos unifamiliares o colectivos.



Unidad integrada Preexistente. Barriada Jesús Nazareno.

En este caso el Plan, acertadamente, establece la obligación de actuar sobre la totalidad de la unidad, manteniendo la tipología y la edificación con sus usos y volumetrías actuales. Las intervenciones permitidas serán las tendentes a la mejora y adecentamiento, recomendando la realización de un expediente de deslinde de los dominios públicos y privados, aspecto éste donde se encuentra, en la mayor parte de las situaciones, el germen de la marginalidad y progresivo empobrecimiento espacial de estas actuaciones.

Estos suelos se localizan en el crecimiento norte a lo largo de la c/Amador de Los Ríos y en el sector suroccidental, junto al observatorio metereológico.

En relación con el uso de Actividades Económicas, el Plan determina la siguiente pormenorización:

- Ordenanza mixta de viviendas actividades. Esta calificación se localiza en las parcelas que dan frente a los elementos viarios principales: c/Batalla del Salado y Avenida de Andalucía. Se trata de una tipología que presenta las mismas condiciones de parcelación y edificación que la vivienda plurifamiliar, estableciéndose en este caso permisividad para alojar usos compatibles de carácter terciario-industrial, con el objetivo de consolidar los ejes funcionales básicos sobre los que se estructura la actividad complementaria de Tarifa.

- Ordenanza de Actividades. Esta calificación contempla y regula la instalación de actividades económicas de carácter fundamentalmente terciario, permitiendo la implantación de industrias compatibles con la residencia. Abarca dos formas de ocupación de la manzana- cerrada y abierta- estableciendo, al contrario de lo que ocurre para la tipología de vivienda plurifamiliar, condiciones distintas de parcelación y edificación, consecuentes con las constantes formales de cada una de ellas. Este uso y tipología se localiza en situaciones muy concretas dentro de la ciudad (Unidad de Ejecución UE-6, frente edificatorio de la c/Joaquín Tena Artigas y suelos colindantes con el Observatorio dando frente a la playa de Los Lances).

- Pequeña Industria. Regula la implantación de actividades industriales limpias, compatibles con la residencia. Su localización dentro de la ciudad se reduce a la identificación de actividades existentes, por lo que se deduce, como acción estratégica del Plan su mantenimiento dentro de la trama urbana.



Confluencia de la c/Batalla del salado y Avenida de Andalucía. En primer termino puede observarse un ejemplo de materialización edificatoria en aplicación de la ordenanza mixta de viviendas-actividades, caracterizada por la implantación de usos terciario-comerciales en las platas bajas.

- Industria en general. Se trata en este caso de regular la implantación de actividades industriales,

que dado el carácter de la actividad a desarrollar, necesitan de una ubicación específica alejada en lo posible del hecho urbano residencial. En la propuesta de calificación pormenorizada del suelo urbano este uso se localiza en las Unidades de Ejecución UE-10, UE-11 y UE-13, exclusivamente, de lo que se deduce que las directrices básicas para la implantación de esta tipología de actividades industriales se concretan en el sector del suelo urbanizable programado S-1 La Vega.

El Conjunto Histórico



Imagen del conjunto Histórico. Plaza de Santa María.

Aún cuando el Plan General establece la necesidad de formular un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico, el cual actualmente se encuentra en fase de Avance, en su documentación se incluye, a nivel normativo, una regulación exhaustiva de las intervenciones parcelatorias y edificatorias que pueden operar en su ámbito. Esta regulación incluye las determinaciones de

aplicación tanto para nuevas parcelaciones y obras de edificación como la normativa de protección y grado de intervención sobre los inmuebles catalogados.

En relación a las intervenciones de nuevo cuño las características más destacables son:

- Para la condición de parcela mínima, como resultado de nuevas parcelaciones, se establece una condición superficial excesivamente reducida (45 m²). Se permiten asimismo agregaciones siempre que una de las unidades agregables no cumpla con la condición de parcela mínima y segregaciones en parcelas que cuenten con una superficie al menos tres veces superior a la parcela mínima (ello supone que se permiten segregaciones en parcelas con superficie a partir de 135 m²). Estas condiciones plantean serias dudas sobre su grado de conveniencia y validez, toda vez que en los ámbitos de ciudad histórica el parcelario se considera depositario de los

valores de permanencia de sus constantes vitales, por lo que la instrumentación de un control más riguroso sobre modificaciones que pudieran operar en el mismo se considera un criterio más ajustado a los niveles de intervención deseables.

- En relación a las condiciones de edificación reguladas llama la atención el excesivo índice de ocupación (90%) y su aplicación a cualquier situación urbana (parcelas en medianera, parcelas en esquina). Esta forma de proceder se aparta de los principios en los que suele sustentarse la regulación de aspectos tan determinantes para la inducción de una implantación tipológica coherente con la forma del suelo soporte. Las permanencias y constantes ocupacionales del Conjunto Histórico- patios vivideros, localización del patio en la parcela, funcionalidad que asume el mismo- se encuentran obviadas en las ordenanzas, así como otra serie de aspectos plenamente asumidos por la práctica urbanística de última generación como es el reconocimiento de la singularidad de la esquina en la ciudad que debe inducir al establecimiento de condiciones distintivas de ocupación respecto a otras situaciones (menor presencia activa del espacio libre en la conformación tipológica, mayor desarrollo de la fachada, etc).

- Las condiciones de edificación, sin embargo, se completan con una exhaustiva regulación de aspectos estéticos como materiales a emplear en las fachadas, altura de zócalos, tipo de cubiertas, proporciones de huecos y tipos de carpinterías.

La regulación normativa establecida en el Plan parece conducir hacia un objetivo de intervención en el Conjunto Histórico sustentado en criterios de fachadización y estética del mismo, que si bien deben ser regulados con mayor rigurosidad que en otros ámbitos urbanos a fin de preservar la singularidad de este escenario, no deben convertirse en la piedra angular sobre la que se argumente el control de la permanencia de sus constantes urbanas, permitiendo, al tiempo, la implantación de operaciones de maquillaje que en realidad están ocultando auténticas tergiversaciones tipológicas, o profundas modificaciones en el parcelario que introducen desajustes irreversibles en la arquitectura del suelo y en el paisaje urbano producido.

En relación a las Normas de Protección Intervención en Inmuebles Catalogados, se establecen tres tipos de actuaciones:

- Normas de Conservación, aplicables a los inmuebles catalogados de valor histórico-monumental (10 edificios, 1 espacio público y 3 torres de la muralla). La intervención se reduce al acondicionamiento, mantenimiento y mejora.

- Normas de Rehabilitación o Reutilización, aplicables a los inmuebles catalogados de valor singular (un total de 42 inmuebles y espacios catalogados). En este tipo de inmuebles las intervenciones permiten la adecuación del uso primitivo del inmueble a nuevos requerimientos espaciales y habitacionales, aun cuando ello implique, manteniendo las volumetrías exteriores, la sustitución de elementos constructivos originales previa presentación de un estudio de viabilidad que demuestre los excesivos costes de la rehabilitación o mantenimiento del inmueble en sus condiciones originales.

- Normas de Armonización aplicables a inmuebles de valor ambiental (un total de 91 inmuebles), regulando para ellos las condiciones de intervención determinadas en las ordenanzas del Conjunto Histórico, con mantenimiento de los elementos identificados en el catálogo.

Las Áreas de Ordenación Diferida.

El plan general vigente delimita 15 Unidades de Ejecución en el suelo clasificado como urbano en el núcleo de Tarifa, regulando su desarrollo mediante la redacción previa de Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, aportando, pues, para cada una de ellas una ordenación pormenorizada. Se trata, con carácter general, de áreas de suelo urbano no consolidado que necesitan, previamente a su edificación, proceder a la materialización de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Los datos globales que se obtienen de la ordenación planteada en las Unidades de Ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado son:

Superficie total incluida en UEs. 142.062 m².
Nº Total de viviendas. 574.
Densidad media global. 40 viv/Ha.
Densidad media UE residenciales. 48,5 viv/Ha.

Según explicita la memoria de ordenación del Plan General el suelo urbano consolidado de Tarifa cuenta con una superficie total de 792.892 m² y un número total de viviendas de 3.769 unidades. Ello implica que la densidad media del núcleo es de 47,5 viv/ha, sensiblemente similar a la asignada a los suelos de nuevo desarrollo, al contrario de lo detectado en los núcleos secundarios donde la ordenación de las Unidades delimitadas en ellos era significativamente más densa que los suelos consolidados. La superficie incluida en Unidades de Ejecución constituye un 15,2% del total del suelo clasificado como urbano.

La delimitación de las Unidades de Ejecución, entendidas como "unidades de ordenación"- dejando de lado, por el momento, consideraciones relativas a la gestión y desarrollo de las mismas- obedece a tres criterios básicos.

1. Colmatación y definición de los bordes del perímetro urbano.

Son operaciones de fachadización y perfilado del conjunto urbano instrumentadas desde la continuidad y desarrollo de las tramas urbanas existentes. Entre ellas se identifican dos grupos :

- Unidades de Ejecución que definen la nueva fachada norte de la ciudad. Dentro de este grupo se encuentran las unidades UE-1, UE-2, UE-3, UE-4 y UE-15. Los objetivos de ordenación más significativos son:



Vistas de los desarrollos de las Unidades de Ejecución llamadas a definir el crecimiento norte del núcleo.

- Continuidad de la trama urbana colindante.

- Obtención de un sistema de espacios edificables ajustado para la implantación de la tipología residencial de vivienda unifamiliar adosada.

- El desarrollo de estos suelos se vincula a la materialización de uno de los elementos viarios en los que se sustenta el nuevo modelo: la ronda urbana norte.

- Las cesiones establecidas en la ordenación se destinan con carácter exclusivo a la obtención de nuevos espacios libres.

- Unidades de Ejecución cuyo objetivo básico es la redefinición del borde urbano sur (frente marítimo de los Lances) y la mejora general de la accesibilidad peatonal a la playa. Dentro de este grupo se encuentran las Unidades UE-9, UE-10, UE-11, UE-12 y UE-14. Los objetivos de ordenación más significativos son:

- Mejora de la accesibilidad transversal a la playa.

- Construcción y completión del paseo marítimo peatonal.

- Fijar las condiciones de transformación, en su caso, de las industrias existentes.

- Liderazgo público en el proceso de regeneración urbana ante la existencia de una superficie importante de suelo público (Unidades de Ejecución UE-9, UE-12 y UE-14).

2. Reforma interior. Compleción de tramas urbanas y colmatación de vacíos interiores.

La existencia de operaciones de reforma interior reflejan un hecho evidente dentro de la estructura urbana de Tarifa: la existencia de vacíos interiores y de ámbitos por colmatar. El Plan General articula una estrategia de ordenación que se concreta en la instrumentación de 4 operaciones localizadas en los ámbitos de la primera periferia. De entre ellas destaca por su carácter estratégico y equilibrador de carencias detectadas en el Conjunto Histórico la UE-6, que contiene un importante volumen de actividades económicas y la construcción de un aparcamiento de cierta entidad.

Las Unidades de Ejecución incluidas en este grupo son las UE-5, UE-6, UE-7 y UE-8. Los objetivos de ordenación más significativos son:

- Compleción de la trama urbana.

- Regularización de alineaciones.

- Resolución de déficits estructurales (aparcamiento junto al recinto amurallado en la UE-6)

3. Operaciones singulares.

En este grupo se incluye la UE-13, actuación industrial de carácter singular y autónomo, localizada al norte del núcleo junto al vial de conexión con la CN-340, en una situación de transición entre la ciudad consolidada y el cementerio.

Analizados los criterios de delimitación de las diferentes Unidades de Ejecución vamos a aportar algunos datos sobre la ordenación establecida en ellas que pueden

resultar de interés de cara a deducir la caracterización global de estos suelos de crecimiento y compleción urbana.

Así, la tipología edificatoria dominante es la de la vivienda unifamiliar adosada, contenida en 8 de las Unidades de Ejecución (UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-9, UE-14, UE-15) más las alternativas residenciales de los suelos industriales de las Unidades de Ejecución UE-10 y UE-11. La tipología de vivienda unifamiliar cerrada se concentra en las Unidades de Ejecución UE-7 y UE-12, mientras que la tipología de vivienda unifamiliar se da en la Unidad UE-8.

Las Unidades de Ejecución industriales son tres UE-10, UE-11 y IUE-13, aunque realmente los criterios de ordenación para las Unidades UE-10 y UE-11 pasan por provocar el traslado, a localizaciones más adecuadas para su desarrollo, de las actividades actuales (industrias conserveras y almadraba), transformándose en ámbitos residenciales desde los que inducir la regeneración del frente urbano de Los Lances y mejorar la accesibilidad peatonal en un ámbito de la ciudad especialmente conflictivo y marginal. El análisis comparativo del contenido urbanístico básico de las Unidades de Ejecución se explicitan en el cuadro que a continuación se relaciona.

| UNIDADES DE EJECUCIÓN | DENSIDAD. | EDIFICABILIDAD |
|-----------------------|-------------|-----------------------------------|
| UE-1 | 57 viv/Ha | 0,6 m2/m2 uso residencial |
| | | 0,1 m2/m2 uso comercial |
| UE-2 | 48 viv/Ha. | 0,6 m2/m2 uso residencial |
| UE-3 | 26 viv/Ha. | 0,6 m2/m2 uso residencial. |
| UE-4 | 59 viv/Ha. | 0,65 m2/m2 uso residencial |
| | | 0,02 m2/m2 m2/m2 uso comercial. |
| UE-5 | 53 viv/Ha. | 0,6 m2/m2 uso residencial. |
| UE-6 | 24 viv/Ha. | 1,5 m2/m2 uso residencial (*) |
| | | 0,8 m2/m2 uso actividades (*) |
| | | 2,5 m2/m2 edificio aparcamientos |
| UE-7 | 31 viv/Ha | 0,6 m2/m2 uso residencial |
| UE-8 | 103 viv/Ha | 1 m2/m2 uso residencial |
| UE-9 | 52 viv/Ha | 0,6 m2/m2 uso residencial |
| UE-10 | 45,5 viv/Ha | 1 m2/m2 alternativa industrial |
| | | 0,6 m2/m2 alternativa residencial |
| UE-11 | 47,5 viv/Ha | 1 m2/m2 alternativa industrial |
| | | 0,6 m2/m2 alternativa residencial |
| UE-12 | 81 viv/Ha | 0,8 m2/m2 uso residencial. |
| UE-13 | Industrial | 0,8 m2/m2 uso industrial |
| UE-14 | 49 viv/Ha | 0,6 m2/m2 uso residencial |
| UE-15 | 43 viv/Ha | 0,6 m2/m2 uso residencial |

()Las edificabilidades reseñadas en la Unidad de Ejecución UE-6 se entienden netas, aplicables, por consiguiente al suelo neto obtenido de la ordenación que plantea el Plan General.*

De los datos reseñados en el cuadro pueden extraerse las siguientes conclusiones:

- Las Unidades de Ejecución de uso global residencial presentan una densidad media que gravita entre 45 a 60 viv/Ha, y edificabilidades máximas en el entorno de 0,6 m2/m2.
- Las Unidades de Ejecución 1 y 4 presentan edificabilidades algo mayores dada la complementariedad de uso comercial que contienen.

- Las Unidades de Ejecución UE-8 y UE-12 son las que presentan un contenido urbanístico más intensivo, en función de la caracterización tipológica asignada por el Plan (vivienda plurifamiliar y vivienda cerrada respectivamente con alturas máximas de tres plantas).
- Por el contrario la Unidad de Ejecución UE-3, en virtud del elevado volumen de cesiones de suelo que presenta, es la que, dado el suelo neto residencial que se obtiene, aparece algo desajustada para la implantación de una tipología como la vivienda unifamiliar adosada que responde a parámetros algo más intensivos.
- Las Unidades UE-6 y UE-7, al incluir suelos destinados a actividades y pequeña industria respectivamente, también presentan parámetros de densidad algo menores a la media obtenida para las Unidades residenciales.

c) La ordenación del Suelo Urbanizable.

Los suelos clasificados como urbanizables por el Plan General son los que asumen la responsabilidad de acoger las tendencias de crecimiento previsibles para el núcleo urbano principal de Tarifa. Esta propuesta se estructura en:

- Identificación de aquellos suelos en los que localizar los crecimientos previsibles a corto y medio plazo. Constituyen los suelos urbanizables programados, a los que el plan asigna un grado de certidumbre para su desarrollo incluyéndolos en las previsiones del Programa de Actuación.
- Los suelos de reserva, es decir, aquellos cuyo desarrollo no se considera imprescindible de cara a obtener el modelo urbano proyectado para Tarifa, pero a los que el Plan asigna un contenido urbanístico embrionario en previsión de demandas no previstas. Constituyen los suelos urbanizables no programados.

El Suelo Urbanizable Programado

Si en el suelo urbano hemos visto que es, o debe ser, responsabilidad del Plan pormenorizar la ordenación, profundizando en la concreción de todos aquellos aspectos que configuran el hecho urbano, por el contrario, en el suelo urbanizable, la función a asumir por el planeamiento general debe ir dirigida a caracterizar globalmente su contenido urbanístico, ya que dentro del sistema legal de planeamiento de aplicación en la Comunidad Autónoma de Andalucía, para el desarrollo de estos suelos opera con carácter obligatorio la dialéctica entre planeamiento estructurante (Plan General) y planeamiento instrumental o de desarrollo (Planes Parciales de Ordenación). De ahí que una de las reflexiones apriorísticas que debe instrumentarse desde la redacción de un Plan General es el grado de concreción a aportar en el contenido de los suelos urbanizables programados de forma que no quede hipotecada la escala de planificación a la que realmente corresponde la responsabilidad de establecer su ordenación pormenorizada.

Las decisiones de ordenación a instrumentar por el Plan General para inducir el desarrollo adecuado del suelo clasificado como urbanizable programado son, básicamente, tres:



Sector S1 La Vega.

- Calificación del suelo urbanizable. Asignación de uso e intensidades de uso de carácter global. No se trata, por tanto, de establecer una definición rigurosa sobre la tipomorfología de los suelos, sino de determinar el contenido urbanístico básico, mediante la definición de unos parámetros generales, desde los que inducir de manera flexible una forma urbana de crecimiento.

- Definición de los elementos que van a servir de soporte estructurante a estos crecimientos. Es decir, los Sistemas Generales..

- Delimitar correctamente los sectores de planeamiento, es decir, los ámbitos de suelo sobre los que va a formularse el planeamiento parcial, de forma que constituyan unidades de ordenación racionales, de tamaño, geometría y estructura de la propiedad adecuados para posibilitar el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

En relación a la calificación global el Plan vigente establece tres usos globales para los sectores de planeamiento de Tarifa

- Uso Global Residencial Semiintensivo.

| | |
|------------------|--|
| Densidad máxima. | 35 a 55 viv/Ha. |
| Alturas | No superiores a 4 plantas. |
| Tipologías. | Vivienda colectiva y/o unifamiliar en edificación cerrada o abierta. |
| Usos. | Viviendas y actividades secundarias y terciarias compatibles. |
| Sectores. | S-2 La Marina y S-3 Albacerrado. |

- Uso Global Residencial Extensivo.

| | |
|------------------|--|
| Densidad máxima. | No superior a 35 viv/Ha. |
| Alturas | No superiores a 3 plantas. |
| Tipologías. | Vivienda colectiva y/o unifamiliar en edificación cerrada o abierta. |
| Usos. | Viviendas y actividades secundarias y terciarias compatibles. |
| Sectores. | S-4 El Olivar. |

· Uso Global Industrial.

| | |
|---------------------|---|
| Uso característico. | Actividades secundarias. |
| Uso compatible. | Actividades terciarias y vivienda vinculada a la actividad principal. |
| Tipologías. | Edificación aislada. |
| Sectores. | S-1 La Vega. |

En relación a la propuesta de elementos estructurantes (Sistemas Generales), la estrategia instrumentada por el Plan General es la de incluir los sistemas generales dentro de los sectores de planeamiento para facilitar la obtención y gestión de estos suelos. Sin embargo solamente los Sectores S-1 La Vega y S-2 La Marina cuentan con sistemas generales interiores. Ello manifiesta, a nuestro juicio una evidente carencia, sobre todo en lo referente al Sistema General de Equipamientos Comunitarios, ya que, la propuesta de Espacios Libres estructurantes, como hemos visto en el apartado del análisis de la forma general, queda, al menos cuantitativamente, que no cualitativamente, cubierta con el Parque Urbano del frente del estrecho localizado sobre suelos militares. Y en relación al Sistema General Viario ha de considerarse como tal el vial de Ronda Norte- incluido en los sectores S-3 y S-4- ya que, a nuestro juicio, su tratamiento como sistema local obedece a circunstancias relativas a su gestión y obtención al incluir parte de su trazado en Unidades de Ejecución en suelo urbano (UE-15, UE-2 y UE-13) para las que la legislación urbanística de aplicación establece la prohibición de contener sistemas generales.

Por último, en relación a la propuesta de delimitación de sectores de planeamiento parcial, el Plan determina 4 sectores de planeamiento, tres de uso global residencial y uno de uso global industrial. La parametrización y contenido urbanístico básico asignados a cada uno de ellos es el que a continuación se relaciona.

1. Suelo Residencial

Sector S-2 La Marina.

Los terrenos constituyen una parte del sector original de la Marina contando con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente el 30/3/82. Se pretende la reordenación de este Plan Parcial original, tratando de mejorar las condiciones de protección ambiental, reajustando la



Vista general del Sector La Marina, desde el tramo ejecutado de la Ronda Urbana Norte.

localización de las cesiones y mejorando la accesibilidad y movilidad peatonal. El sector cuenta con una estructura de la propiedad (seis propietarios) en la que es mayoritario el Ayuntamiento de Tarifa. Los parámetros de este Sector inducen una caracterización tipomorfológica orientada a la presencia dominante de la vivienda unifamiliar adosada. La adopción de tipologías más intensivas para la fachadización de la prolongación de la c/Batalla del Salado (Manzana cerrada, bloques residenciales) que presentan menores consumos de suelo, habrá ocasionado, bien

un mayor volumen de cesiones de suelo, bien la adopción de una relación de m² suelo/vivienda algo mayor para la oferta tipológica de vivienda unifamiliar.

Sector S-3 Albacerado

Sector localizado al norte del núcleo en contacto con el vial de Ronda proyectado. Con el desarrollo de estos suelos el Plan pretende dar cobertura a los objetivos de completar el crecimiento norte y coadyuvar al reequipamiento de las barriadas colindantes. Los criterios de ordenación que pueden deducirse de la



Sector S3 desde acceso Este de la CN 340

propuesta gráfica del Plan General son: Fachadización de la Ronda Norte con manzanas de viviendas unifamiliares cerradas, reserva escolar ocupando una posición central en la ordenación conectada peatonalmente con las áreas libres colindantes y asegurar la continuidad con la trama urbana adyacente. Los datos responden, al igual que en el Sector S-2 a una configuración tipológica de vivienda unifamiliar adosada en parcelas de superficie media 124 m².

Sector S-4 El Olivar

Sector localizado al Noreste del núcleo. En su interior existe un proceso de crecimiento marginal aun incipiente. Con el desarrollo de estos suelo el Plan General pretende dar cobertura a los objetivos básicos de completar el desarrollo del núcleo hasta su confluencia con el vial de Ronda propuesto y reconducir el crecimiento marginal. Los criterios de



Suelo urbano consolidado, colindante con el Sector de Suelo Urbanizable Programado S4 "El Olivar".

ordenación instrumentados para ello son: La reserva de espacios libres se localiza preferentemente en el ámbito central donde los terrenos presentan una pendiente más acusada; completar el viario de Ronda, conectando la conexión de la CN-340 con el paseo del Retiro; incluir una vía peatonal transversal que conecte el Equipamiento Escolar con la zona verde y el futuro Parque Urbano del Retiro. En este caso puede observarse que los parámetros responden a una caracterización tipomorfológica más esponjada, con valores más cercanos a la vivienda unifamiliar pareada, resultado lógico de la menor densidad asignada a este sector. Esta tipología se considera más adecuada para la resolución de un ámbito espacial que presenta una configuración topográfica más acusada.

Los datos globales que se deducen de la ordenación del suelo urbanizable programado de uso global residencial son:



Sector S4 desde acceso Este de la CN 340

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Superficie total SUP. | 402.647 m2. |
| Edificabilidad media. | 0,382 m2/m2. |
| Superficie máxima edificable. | 153.759 m2. |
| Nº máximo de viviendas. | 1.436 |
| Densidad máxima. | 35,6 viv/Ha. |
| Sistemas Generales interiores. | 22.088 m2. |

Estos datos conducen a la siguiente parametrización:

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Volumen total estimado de cesiones. | 209.312 m2 suelo |
| Relación m2 suelo/vivienda. | 135 m2/vivienda. |
| Relación m2 techo/vivienda. | 107 m2/vivienda |
| Edificabilidad neta media. | 0,8 m2/m2. |

Algunas conclusiones que pueden obtenerse del análisis de estos datos son:

- La superficie de Sistemas Generales interiores es de un 5,5% del total del suelo urbanizable programado residencial. Si incluyésemos en esta categoría el suelo consumido por el vial de Ronda Norte, este porcentaje se elevaría hasta valores cercanos al 15%, que se consideran más equilibrados.
- Es de reseñar el importante volumen de cesiones que genera el desarrollo de estos suelos, que aportará beneficios en la calidad de la escena urbana del suelo urbano colindante. Sin embargo la localización propuesta por el Plan General para estos suelos dotacionales y de espacios libres podría haberse concebido desde una actitud que provocase una sustancial mejora de la integración de estas piezas en el hecho urbano global. Es decir, no se trata tanto de cubrir las carencias cuantitativas detectadas en ellas, sino, especialmente, aportar una nueva significación en el paisaje urbano que permita una lectura más equilibrada y racional del espacio público.
- La caracterización tipomorfológica, siguiendo las directrices de crecimiento que caracterizan los desarrollos urbanos de última generación, se dirige a la oferta de la vivienda unifamiliar adosada con carácter predominante. La densidad media que se obtiene es sensiblemente inferior a las reseñadas para el suelo urbano. Ello debería haber implicado la activación por parte del Plan General de una reflexión más rigurosa sobre los efectos que se producirán en las constantes urbanas del

asentamiento ante el desarrollo de estas actuaciones, identificando los puntos de conflicto y articulando coherentemente la transición de tramas urbanas diversas.

2. Suelo industrial

La propuesta arbitrada desde el Plan General para el asentamiento de actividades productivas se reduce a la localización de un sector de planeamiento en la confluencia entre la CN-340 y el vial de acceso al núcleo de Tarifa. En este sector se concentra, como ya hemos puesto de manifiesto al analizar el modelo de localización asentamientos industriales, a nivel espacial la línea estratégica débilmente instrumentada desde el Plan General para la activación de una actividad industrial complementaria de la intensificación agropecuaria.

La localización elegida para este asentamiento utiliza criterios estereotipados para la implantación de estas actividades. Por un lado aprovechar la potencial accesibilidad aportada por la CN-340 y por otro provocar la discontinuidad espacial con el modelo de crecimiento residencial adoptado para el núcleo de Tarifa.

Sin embargo, la propuesta confronta claramente con la transformación del carácter de la CN-340 entre Facinas y Tarifa arbitrada con el fin de servir de soporte funcional del modelo turístico lineal y discontinuo del frente del litoral de Los Lances, y con las características naturales del asentamiento, por donde discurre el río Vega, que va a necesitar la implementación de medidas correctoras de signo medioambiental que pueden llegar a mediatizar en exceso un desarrollo racional y coherente de la actividad productiva a implantar. Las determinaciones generales de este sector de planeamiento son:

| | |
|--------------------------------|---|
| Superficie Total. | 155.155 m2. |
| Edificabilidad máxima. | 0,8 m2/m2. |
| Tipologías permitidas. | Naves en parcelas de 250 m2 a 5.000 m2. |
| Sistemas Generales interiores. | 38.500 m2 (Sistema de Comunicaciones). |
| Planeamiento de Desarrollo. | Plan Parcial de Ordenación. |
| Sistema de Actuación. | Compensación. |

El volumen de cesiones que genera una actuación de estas características suele cifrarse en el entorno del 35% del suelo. Ello, en una primera aproximación determina un suelo neto industrial de 100.850, con lo que la edificabilidad neta media que se obtiene es de 1,2 m2/m2. Este valor se identifica con una oferta industrial de naves adosadas de pequeño tamaño (parcelas entre 250 m2 y 1.000 m2), que confronta con la definición tipológica que se aporta en la descripción del uso global residencial (exclusivizándose en la nave industrial en edificación aislada).

Suelo Urbanizable No Programado

La propuesta del suelo urbanizable no programado en el núcleo de Tarifa se concreta en la localización de una Unidad Urbanística Integrada, denominada UUI-3 La Marina 2, en continuidad con el sector de suelo urbanizable S-2 La Marina con el objetivo de completar el crecimiento lineal de directriz noroccidental apoyado en el vial de acceso desde la antigua CN-340. El contenido urbanístico de esta unidad es:

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Superficie Total. | 135.905 m2. |
| Uso Global. | Residencial. |
| Edificabilidad máxima. | 0,4 m2/m2. |
| Superficie máxima edificable. | 54.362. |
| Densidad máxima. | 40 viv/Ha. |
| Nº máximo de viviendas. | 543. |

De estos datos globales se obtiene una caracterización espacial y tipomorfológica muy similar a la del suelo urbanizable colindante, con presencia dominante de la vivienda unifamiliar adosada en parcela media de 120 m2, y techo edificable de 100 m2/vivienda, con lo que la continuidad y conciliación de las tramas urbanas se encuentra a priori garantizada.