

## **6. PERSPECTIVAS SECTORIALES.**

---

Los objetivos genéricos del nuevo Plan General, para ser alcanzados, precisan de actuaciones complementarias y vinculadas al Plan, que garanticen con su ejecución y gestión la obtención paulatina de aquellos. Estas actuaciones de carácter sectorial deben contenerse en las determinaciones del propio Plan y deben de empezar a explicitarse desde este primer documento propositivo.

### **6.1 SUELO Y VIVIENDA.**

---

El Plan constituye un instrumento esencial de la política del suelo, regulando el contenido de la propiedad de la forma legalmente establecida. La política de Suelo del Plan General se desarrollará fundamentalmente en concretar los mecanismos de obtención del suelo público requerido para el asentamiento de servicios, equipamientos y otros usos de interés social, incluido el de vivienda y el de actividades económicas.

La obtención de suelos públicos se apoyará en los mecanismos legales de cesión y reparto, tanto en áreas de nueva urbanización como en las consolidadas. No debe concebir el Plan el sistema de expropiación como único sistema a emplear en las áreas consolidadas y todo ello apoyado en las experiencias que demuestran la dificultad de su empleo generalizado en la Ciudad.

Cobran especial importancia entonces, los instrumentos para la intervención en el mercado del suelo, que consisten en último término en la separación entre asignación de usos y condiciones de edificación y el reconocimiento de los derechos de los propietarios, que serán distintos en las diversas parcelas según las exigencias de la ordenación, pero siendo iguales para todas las de una misma zona o subzona propuesta.

Con esta igualación de los derechos de los propietarios en cada zona se pretende determinar, además del valor del suelo, la no discriminación de la ordenación como ha venido ocurriendo hasta ahora. Esta regulación del derecho de propiedad se realizará mediante la determinación de un aprovechamiento obtenido para cada zona de acuerdo con unos criterios derivados de las condiciones edificatorias y de la tipología dominante en las zonas consolidadas y de la tipología y necesidades de suelo público para el reequipamiento en los vacíos urbanos. En este sentido, cobrará especial importancia la delimitación de las distintas áreas de reparto y la determinación de los aprovechamientos tipos de las mismas.

De otro lado, desde el Plan se propondrán medidas para que la Administración Municipal pueda afrontar la especulación del suelo e intentar captar para la comunidad parte del plusvalor generado por la transformación urbana. Estas medidas irán desde la regulación de los derechos de los particulares hasta la intervención directa para evitar la retención de suelo

La intervención del Plan sobre el suelo, tendrá un doble sentido, sobre el uso del suelo y sobre el dominio del suelo. La intervención sobre el uso del suelo irá en el sentido de excluir, limitar o primar la implantación de determinadas actividades en áreas específicas, corrigiendo tendencias ya sea de centralización o erradicación. La intervención del Plan sobre el dominio del suelo se desarrollará mediante una propuesta de patrimonialización de suelo, que irá dirigida no sólo al equipamiento o a las viviendas protegidas, sino también a la consecución de una gestión pública del suelo que puede propiciar una mayor capacidad de respuesta ante la implantación de actividades que por su temario o por su innovación, son de difícil previsión a

través de las ordenaciones urbanísticas, así como una plataforma adecuada para impulsar e incentivar procesos de reequilibrio territorial. De igual forma, la política de intervención pública en materia de suelo tendrá carácter prioritario para asegurar la consecución de suelos aptos para la implantación de nuevas actividades económicas que aseguren la diversificación de la estructura económica del Municipio.

Partiendo de la hipótesis absolutamente real de que las viviendas, tanto de nueva planta como de rehabilitación, van a continuar realizándose de un modo mayoritario por la iniciativa privada, el Plan se propone ser coherente con ésta y establecer los mecanismos que permitan y estimulen la participación del sector inmobiliario. El nuevo Plan debe regular la más adecuada localización y ordenación de las nuevas promociones de viviendas, con operaciones que se conciben, ya sean de relleno o de desarrollo, como de mejora y reequilibrio de las tramas existentes.

Así como el Plan se dirige a controlar las rentas realizables por los propietarios de suelo, no debe ni puede rechazar la promoción privada de viviendas, aunque estableciendo unos serios controles que eliminen las consecuencias que encontramos en la ciudad heredada.

El Plan se planteará como objetivos básicos en materia de vivienda, los siguientes:

- Proporcionar un abanico de viviendas suficientes para atender a todos los segmentos de la demanda, incluso para aquellas capas sociales intermedias que no puedan hacerlo a través de las ofertas públicas.
- Diversificación de la oferta de viviendas, ampliando los tipos y las formas, de esta manera a parte de proporcionar una gama más amplia de productos a los demandantes de vivienda, se posibilitará detener, y bajar progresivamente el altísimo índice que la tipología de vivienda unifamiliar representa en las estadísticas de construcción de nuevas viviendas, lo que provoca un alto consumo de suelo. De gran importancia debe ser el estudio y la regulación de la autoconstrucción como forma tradicional del desarrollo y crecimiento de la ciudad.
- Fijación de la población residente, sobre todo en el Casco Antiguo, garantizando el realojamiento de las familias ocupantes de infraviviendas y viviendas deterioradas.
- Fomento de actuaciones específicas que promuevan el acceso de los ciudadanos más jóvenes a un alojamiento digno.
- Proporcionar a la vivienda turística de unas condiciones edificatorias aptas para desarrollarse.
- Prever y encauzar el progresivo proceso de reconversión de los alojamientos de temporada en vivienda principal.
- Garantizar la oferta de Tarifa como municipio apto para satisfacer la demanda de primera residencia en el marco de los municipios de la Bahía.

## **6.2 DOTACIONES PÚBLICAS.**

---

La política de equipamiento que el Plan proporcione estará centrada en alcanzar un nivel satisfactorio, aún asumiendo la dificultad de conseguirlo en áreas consolidadas. Es en éstas en las que se han de buscar formas alternativas para la

eliminación de los déficits, bien mediante los mecanismos que prevé la Ley del Suelo, bien mediante la incorporación de vacíos intersticiales a la solución de estos problemas en los casos en los que éstos sea posible.

Aparte del objetivo fundamental de enjugar los déficits existentes y garantizar el cumplimiento de los estándares en las áreas previstas para la nueva ocupación, es necesario que el Plan haga tres consideraciones básicas sobre la política urbanística relativa a los equipamientos públicos.

En primer lugar, la reflexión sobre la relación déficit-estándar. La evolución demográfica en distintas áreas de la Ciudad hacen que esta relación pueda no corresponder a las necesidades reales en lo que respecta a los equipamientos de ámbito local. Aún cuando el déficit acumulado y las reivindicaciones de los vecinos sea importante, esta reflexión es imprescindible para la evaluación de las necesidades futuras y para la previsión de las inversiones necesarias.

El segundo considerando se refiere a la necesidad de contar con los locales existentes como soporte para el desarrollo de las políticas de equipamiento, aunque requieran cierto grado de rehabilitación. Por otro lado, el Plan debe proponer, sobre todo en el desarrollo de su gestión, abordar fórmulas imaginativas que garanticen la utilización alternativas de los equipamientos, tanto de los existentes como de los propuestos.

En tercer lugar, el Plan debe plantearse el equipamiento como un elemento urbano de primera magnitud y capaz de contribuir a cualificar su entorno inmediato, contemplándose como configuradores físicos de la imagen de la ciudad, íntimamente integrados en su trama.

En relación a los espacios libres, el criterio sería centrar la atención en algunas áreas que con pequeñas inversiones son susceptibles de convertirse en grandes parques, independientemente de su localización. Junto a ello, constituye un objetivo del Plan la recuperación del sentido de la plaza o pequeño jardín de barrio, que por su ubicación pueda ser soporte de las relaciones vecinales que tradicionalmente se han dado en la Ciudad.

### **6.3 TURISMO.**

---

El Turismo constituye, sin lugar a dudas, dentro del escenario económico de la Comunidad Autónoma la actividad primaria y más dinámica, generadora de un volumen importante de ingresos, tanto por sí misma, como por su capacidad para la potenciación de sectores productivos complementarios de carácter industrial y terciario.

Y ello debe inducir a su consideración como sector económico de primera magnitud, superando actitudes de carácter residual que consideraban al Turismo como un mal menor mientras se esperaba, en actitud anhelante, a la industria como panacea para la solución de los problemas económicos de una comarca o región.

En el caso del litoral gaditano el turismo se ha constituido en uno de los pilares básicos para el sostenimiento económico de gran parte de la población, habiendo venido a suplir, al menos parcialmente, la decadencia de los sectores tradicionales de la economía local. En Tarifa en particular, ese proceso de sustitución ha alcanzado tan notables proporciones que incluso se ha convertido en la opción dominante en el conjunto de las actividades.

Tal situación no presenta visos de cambio radical en un horizonte a medio plazo, la evolución de las variables económicas regionales en los últimos diez años y el curso seguido por las políticas de desarrollo regional no parecen orientar la transformación de la economía andaluza hacia la recuperación de producciones tradicionales ni hacia opciones de reequilibrio intersectorial.

Con esta perspectiva, la actual importancia de las actividades turísticas tiene una evidente significación tendencial como base económica de Tarifa que obliga a considerarlas con especial atención, no sólo desde las políticas municipales sino también desde las políticas estatales y autonómicas.

Por consiguiente, las reflexiones sobre la actividad turística deben adquirir una dimensión estratégica que abarque tanto aspectos relativos a su producción, comercialización, márketing y fomento de la imagen para la captación de demanda, como la planificación de una oferta equilibrada, diversa y cualificada y permita la localización de los escenarios adecuados para su implantación.

En lo que respecta a las políticas municipales, el Plan General se reconoce como un instrumento fundamental para implementar esa política. Se ha de redactar, por tanto, un Plan para un municipio cuyos responsables apuestan por el turismo, y ello significa una expresa convicción de que el desarrollo de las actividades turísticas, pasado y futuro, constituye una base esencial para la mejora de las condiciones de vida de la población residente del municipio. La actividad turística no sólo constituye una fuente de riqueza y empleo para la población residente, con fuerte dinámica de crecimiento, sino que crea un marco construido que amplía sus oportunidades y, en definitiva, puede contribuir a mejorar la calidad de su hábitat.

Puede y debe, por tanto, apostarse por un futuro sin renuncias, se puede y se debe formular una opción estratégica por la cualificación de la oferta en su conjunto, y para ello se requiere, como objetivo fundamental, la diversificación de la oferta. Ello no puede conseguirse si no es fomentando abiertamente un incremento de la producción turística, hacer más y mejor que lo que ahora existe, que seguramente implicará hacer menos y distinto.

El crecimiento no puede, por consiguiente, constituir ni un objetivo en sí mismo ni adoptarse a cualquier precio. El crecimiento debe ser un objetivo instrumental: se ha de crecer para algo. En nuestro caso será necesario crecer para conseguir la cualificación necesaria de lo que ya hay mediante la complejión, complementariedad, diversificación y sustitución de parte de la oferta existente.

Los aspectos claves sobre los que se considera necesario incidir a este respecto son los siguientes:

- Ordenación turística del territorio. Se trata de promover en el marco urbanístico, figuras y directrices que recojan la especificidad del suelo de vocación o uso turístico. Entre las medidas previstas para el desarrollo de esta línea de actuación se deben señalar el rediseño de zonas con expectativas turísticas.

*La imagen de satélite revela la concentración de la población en la Península Ibérica, donde la ocupación masiva del litoral (especialmente significativo en el litoral mediterráneo) nos ayuda a entender la capacidad del turismo como actividad, no solo generadora de un importante volumen de recursos, sino también, incentivadora de una determinada dinámica de ocupación del territorio.*

- Resulta necesario definir la intensidad de uso de los espacios turísticos (edificabilidad y densidad turística) introduciendo las necesarias dosis de flexibilidad que demandan las mutantes condiciones del mercado turístico, de forma que su

contenido urbanístico no provoque la invalidación de ofertas promocionales diversas.

- Unido a ello se trata de incidir en la homologación del producto, mediante la instrumentación de unos parámetros que aseguran la calidad espacial y medioambiental del resultado final. El carácter productivo de estos espacios recomienda referir estos parámetros al concepto de "*plaza turística*" y no al de unidad residencial, estableciendo, al tiempo, unos índices de conversión entre aquella y la oferta turística extrahotelera (apartamento turístico y vivienda unifamiliar como opciones de empleo recurrente). En definitiva se trata de primar la oferta hotelera como forma de alojamiento turístico prioritario y predominante.
- Mejora de la infraestructura de transportes y accesibilidad a las zonas turísticas. Es necesario poner de manifiesto ante las administraciones competentes, dos obstáculos que impiden el desenvolvimiento de actividades turísticas, para que prioricen las inversiones públicas e infraestructuras viarias y de transportes en las zonas turísticas.
- Mejora de los servicios públicos de uso cotidiano y de los entornos turísticos urbanos. Entre las medidas de esta línea de actuación pueden señalarse la limpieza y dotación de servicios de playa, el abastecimiento de agua potable, la depuración integral de aguas residuales en el medio litoral, la mejora de instalaciones y servicios de energía, y la limpieza, la señalización y mantenimiento de carreteras, la mejora de la recogida y eliminación de los residuos sólidos urbanos, la eliminación de vertederos y escombreras, y la rehabilitación de las edificaciones urbanas. Estas medidas, además de mejorar la imagen del producto turístico que se ofrece, contribuirán a mejorar el nivel de bienestar de los habitantes de las zonas.
- Definir una oferta dotacional amplia y diversa como oferta complementaria de la actividad de alojamiento, entendida desde la perspectiva del consumo de ocio que caracteriza este tipo de espacios. Otro aspecto a considerar especialmente en relación con la actividad turística en Tarifa es la actitud sobre el territorio del término municipal. El territorio es el obligado soporte físico de toda actividad productiva. No obstante, más allá del suelo que literalmente se use como soporte de la actividad, el territorio considerado en términos más amplios cobra importancia diferente según cual sea la actividad predominante de la base económica y según se afronte ésta. El territorio en su conjunto cobra especial relevancia como recurso económico en la medida en que la actividad sea el turismo: El territorio no es sólo soporte del turismo, sino su objeto y también sujeto de la actividad turística.

El atractivo del territorio de Tarifa ha sido la causa y origen del desarrollo de la oferta turística y es también la base de las oportunidades que se abren para un futuro mejor. Territorio, como fondo y marco de la implantación turística, territorio como paisaje en parte natural y en parte construido, en una imbricación y armonización de ambos que en algunos enclaves se ha roto sin alcanzar su completa transformación en medio urbano, en contraste con el medio natural circundante.

Y por último, es necesario subrayar que, la industria turística en Tarifa sólo será competitiva en la medida en que lo sean las empresas que componen el sector. Esto quiere decir que, aún reconociendo que las Administraciones Públicas, y entre ellas la Administración Local, juegan un papel significado en la configuración y eficiencia del producto turístico, el resultado final dependerá de la competitividad en el mercado turístico nacional e internacional de las empresas. En definitiva, la Administración debe cumplir el papel de incentivador de los procesos de cualificación del turismo, así como asumir su responsabilidad en la configuración del

producto, como titular de servicios e infraestructuras públicas generales, claves del entorno turístico. No cabe duda de que la promoción exterior, la ordenación de los recursos naturales o la mejora de las infraestructuras básicas, son ciertamente condiciones necesarias para el logro de ventajas competitivas, pero resultan insuficientes para generarlas por sí mismas.

*Aportar al espacio turístico una oferta complementaria al alojamiento debe constituir un criterio básico de intervención.*

En consecuencia, por importante que sea el esfuerzo público, para que el turismo de Tarifa sea competitivo es necesario que los prestatarios directos de los servicios turísticos, empresarios y trabajadores, asuman que la modernización de la oferta y la elevación de los niveles de calidad constituyen actualmente las condiciones determinantes para el desarrollo del sector.

Se trata, por tanto, de provocar desde el planeamiento la activación de políticas selectivas y estratégicas tendentes a producir una oferta y generar una demanda cualificadas, singulares y diversas. No se trata tanto de aplicar el criterio de competitividad por precio como el de competitividad por calidad, teniendo en cuenta que, hoy en día, tal y como expresan algunos autores, los niveles de exigencia del usuario de los espacios turísticos no afecta tanto a los niveles de confortabilidad del propio alojamiento como al de la calidad del escenario donde se inserta el producto turístico. Ello supone, entre otras cosas, superar la concepción exclusiva del recurso al binomio sol/playa y la puesta en valor de otros recursos endógenos del territorio de carácter natural, paisajístico, científico o cultural, provocando una ampliación significativa del ámbito territorial de ordenación, más allá del propio espacio litoral.

En otro orden de cosas, el Plan más allá de la definición del modelo, quiere asumir la responsabilidad de reflexionar sobre los modelos espaciales de urbanización y edificación del espacio turístico. Y ello pasa ineludiblemente por desterrar definitivamente la tradicional asimilación que se realiza del espacio turístico con el espacio residencial.

Dentro del debate de última generación acerca de la ordenación de los espacios turísticos uno de los objetos principales de reflexión se centra en la definición del propio uso turístico en relación con la eterna dialéctica existente con el uso residencial. Y ello porque, entre otras consideraciones, la asimilación de un producto turístico a un área residencial genera implícitamente una demanda dotacional, en aplicación de Reglamento de Planeamiento que, en la mayor parte de las ocasiones, no se corresponde con las necesidades y demandas de los usuarios de estos espacios. De ahí que en la actualidad la práctica urbanística sea cada vez más proclive a asimilar el uso turístico con el uso terciario, aplicando el criterio de que la caracterización de la urbanización turística hay que entenderla más desde su consideración como actividad económica, es decir, como un producto que poco tiene que ver, pues, con las constantes espaciales, morfológicas y funcionales de un área residencial.

En el espacio turístico la población no reside sino que se aloja, lo cual introduce una singularidad y especificidad a estos espacios. Ello va a implicar, según expresan Damián Quero y Eduardo Leira en su artículo "Otra práctica de la urbanización turística" que *el argumento principal para la ordenación y el uso social de estas áreas no es la vivienda sino las actividades: el equipamiento se hace aquí espacialmente dominante, mientras el alojamiento, diríase, es el equipamiento del equipamiento, el uso secundario para mantener las actividades de recreo. Y esto último es lo que sobre todo debe ser entendido: que el espacio turístico ha de ser usado, vivido, figurado arquitectónicamente y sentido de forma diferente al de la*

*ciudad cotidiana; que sus usuarios proyectan sobre él otras fantasías y desarrollan otros comportamientos, y que por tanto ha de ser organizado de otra forma. No toma prestado apenas nada de la ciudad preexistente. Y, por tanto no admite un modo de crecimiento inercial, mimético, respecto de ella. Una implantación turística no es un barrio; debe responder al concepto de producto destinado a satisfacer una demanda muy articulada y organizada, en un marco formado por otros productos alternativos acabados y compitiendo por adecuarse a las fantasías de tiempo libre de los turistas. Las concepciones del crecimiento continuo, programado, ordenado según piezas urbanas deducidas de previsiones generales, son radicalmente inapropiadas aquí.*

*La superación del recurso recurrente al binomio sol-playa, como activo exclusivo y reclamo predominante de la implantación turística, debe articularse desde un profundo conocimiento de las características urbano-territoriales de Tarifa, que permita la diversificación de la oferta/reclamo potenciado otros recursos endógenos de carácter cultural (arqueológica, valoración del Conjunto Histórico), natural y PAISAJÍSTICO (Parque Natural de los Alcornocales, Parques litorales relevantes, estribaciones serranas prelitorales,...).*

Del texto podemos extraer una serie de conclusiones que van a ayudar a modelar una actitud proyectual adecuada y coherente para con el carácter de estos espacios.

En primer lugar destacaría un hecho cierto. Si bien la intervención en la ciudad fluctúa, en palabras de Colin Rowe extraídas de su libro Ciudad Collage, entre la recuperación y valorización de sus preexistencias y la creación y experimentación de nuevos modelos, es decir entre su consideración como Teatro de Memoria y como Teatro de Profecía, los espacios turísticos, desprovistos de preexistencias urbanas con las que dialogar, obligados a coexistir dialéctica y escenográficamente con elementos naturales en claves paisajísticas, se constituyen en verdaderos y auténticos Teatros de Profecía donde escenificar nuevas formas espaciales y nuevas figuraciones arquitectónicas. Artefactos, pues, de nueva condición urbana.

En segundo lugar, la predominancia en estos espacios de la oferta complementaria frente al alojamiento, hace que la unidad de alojamiento no se constituya en la célula básica en la conformación del tejido. El orden espacial adquiere una nueva dimensión y la edificación debe pasar de ser considerada como parte constitutiva de la textura del espacio a adquirir dimensión propia como objeto. En esta afirmación se están comprometiendo los dos modelos ya clásicos de ciudad: la ciudad de la calle apantallada y el trazado como rito espacial, y la ciudad racionalista donde, como expresa Solá Morales *la visión del trazado no ha de ser la alineación de las fachadas, sino el orden del espacio vacío. Y este orden no tiene porqué ser un eje rectilíneo, ni un gálibo simétrico ni una figura unitaria. Si dejamos que la edificación se busque la vida, la imagen de lo colectivo se reconoce por su pura fuerza visual, artística, desprovista de toda la carga funcional de movilidad, de circulación o de actividad. Como imagen mental.*

Esta reflexión, además, debe desterrar definitivamente los modelos tradicionales de espacios turísticos que gravitan, entre la recuperación banal y anacrónica del tradicional pueblo andaluz, dando lugar a áreas que ni son pueblo, ni andaluz ni nada que se le parezca, sino más bien ejercicios dionisiacos de la febril imaginación compartida de promotores privados y profesionales indulgentes; la adopción fiel y disciplinada de modelos suburbanos de ciudad jardín o la aplicación perversa y tergiversada de los principios urbanos del Movimiento Moderno. En definitiva *conglomerados de camas, cuya organización urbanística no requiere más instrumental que el mismo de los barrios dormitorio de las periferias urbanas una vez asegurado el sol y la playa como único argumento diferente para la captación de demanda.* A ellos se les une, como modelo de última generación, la proliferación de amebas urbanas informes y subliminalmente de similar carácter especulativo

que aquéllas, que están floreciendo alrededor del recurso golf como oferta complementaria cualificada.

*La adopción de modelos urbanos, pretendidamente tradicionales, asociados a una imagen falseada de pueblo andaluz, es una de las opciones más comúnmente empleadas para el diseño de los espacios turísticos*

*El modelo urbano de la ciudad jardín, cimentado en el empleo exclusivo de tipologías de vivienda unifamiliar aislada, conforma espacios urbanos anónimos y faltos de identidad, además de provocar una alta ocupación antrópica del territorio.*

*La aplicación perversa y tergiversada de los principios del Movimiento Moderno genera, en la mayor parte de las ocasiones, espacios excesivamente densificados, insensibles con el territorio circundante y con el propio frente litoral.*

## **6.4 INDUSTRIAS Y SERVICIOS.**

---

Previamente al establecimiento de objetivos por el Plan general se hace necesario analizar, de forma sintética, el estado global de la cuestión industrial en el marco de la Comunidad Autónoma como ámbito más adecuado para valorar una acción estratégica de estas características y su encuadre en el modelo general de la industria y los servicios andaluces.

En general, puede decirse que existen tres tipos básicos de áreas industriales en Andalucía:

- Por un lado, las más industrializadas, en donde se localizan actividades evolucionadas, con un área de mercado que trasciende los límites de la propia región, pero que, en general, no han conseguido el suficiente dinamismo económico.
- Por otro, en las que los muy escasos establecimientos industriales existentes están estrechamente relacionadas con las necesidades de un mercado local. Se trata de actividades (alimentarias ...) vinculadas a la transformación de materias primas de fácil acceso y a la utilización de procesos tecnológicos poco complejos y de una mano de obra escasamente cualificada.
- Por último, algunas otras áreas en las que muy tímidamente se está desarrollando un tipo de industria que cuenta con un alto grado de integración con las economías locales y que puede ser de gran importancia para el futuro desarrollo de los ámbitos en que se localiza.

El término municipal de Tarifa se encuentra localizado dentro de un ámbito territorial de charnela entre dos de las áreas industrializadas más importantes de la región: la Bahía de Cádiz y la Bahía de Algeciras. En la medida que las mejoras en las infraestructuras viarias posibiliten una mejor accesibilidad entre ambas mediante la potenciación del eje territorial de la N-340 y la conexión interior de ésta con la A-381 a través de la CA-221, éste puede convertirse en punto de encuentro de actividades productivas que pueden aprovechar los recursos naturales de la comarca (Vega del Almodóvar, suelo de alta productividad agrícola) y las posibles desconcentraciones que pudieran producirse en ambas zonas.

Vamos a puntualizar algunas de las características territoriales de los procesos de reestructuración industrial que se detectan en Andalucía.

- Se observa una cierta tendencia a la dispersión territorial en coincidencia con las tesis de los diversos modelos de industrialización defendidos en la pasada década,

asociados a la descentralización de la producción o segmentación por fases de los procesos de fabricación.

- Sin embargo, aún no puede hablarse del inicio de un proceso de desconcentración y reequilibrio territorial.

- La nueva demanda de suelo industrial se caracteriza por:

- Exigencia de mayor calidad ambiental.
- La creciente demanda de pequeñas parcelas y naves.
- Favorecer la interdependencia entre industrias y servicios.

- Dentro de la caracterización del nuevo espacio productivo hay que reseñar el Programa Industrial para Andalucía 1.994/1.997 donde se contemplaba la proyección de minipolígonos muy flexibles en su uso. En este marco de actuaciones es donde debemos enclavar el objetivo general de apostar por la implantación de asentamientos industriales que contempla planeamiento vigente

- Los micropolígonos son la fórmula de producción de suelo industrial preferible en cabeceras de comarca y núcleos de pequeño tamaño sin grandes expectativas de crecimiento del sector industrial. Ello se debe a los siguientes motivos:

a) La oferta de grandes superficies de suelo industrial no es un elemento suficiente para atraer grandes empresas.

b) El coste económico de urbanizar estos polígonos industriales, aunque sea de forma sencilla, no se ve compensado frecuentemente por una masiva implantación de empresas, y se hipotecan durante largos períodos de tiempo unos patrimonios de suelo que podrían tener usos más productivos.

c) La reducción en tamaño de la oferta de suelo industrial permite a los pequeños municipios una mejor urbanización y mayor dotación de infraestructuras, equipamientos y servicios, lo que si puede ser un incentivo a la localización de determinadas empresas.

En los últimos años el estereotipo de relaciones locacionales entre espacios y funciones urbanas ha ido rompiendo muchas de sus inercias históricas para ir dando paso a topologías con un potencial de localización mucho más rico, donde se afirman algunos de los factores clásicos (accesibilidad, precios del espacio, cualificación y precio de la mano de obra) al tiempo que aparecen otros nuevos (comunicabilidad, imagen comercial del emplazamiento, calidad ambiental y paisajística, ...).

Las constantes fuerzas de cambio que afectan a los sectores y a las industrias, propiciando formas diversas de implantación, apoyándose en las dinámicas de diversificación y segmentación de los mercados, favorecen la continuada presencia de pequeñas y medianas industrias a veces dinámicas y surgidas al calor de la oportunidad o, en otros casos, situadas precariamente en el borde de la marginalidad.

Para muchos de ellos los costes de implantación y puesta en marcha pueden condicionar su ser o no ser y, en ausencia de espacio reglado asequible, su debilidad las empuja a la búsqueda de enclaves de sombra respecto al mercado

regular de suelo y al control administrativo, en los que se minimicen los costes del espacio físico y se agilice al máximo el momento crítico de la iniciación de la actividad.

La cuestión de la ordenación del espacio productivo habrá de atender a los siguientes aspectos:

a) La determinación de unas pautas de estructura territorial capaces de articular adecuadamente las diversas piezas del espacio productivo en el conjunto del territorio afectado.

b) Establecimiento de unos límites tamaño-forma al crecimiento de las piezas de espacio productivo en el marco del conjunto urbano-territorial.

c) La identificación de las aptitudes diferenciales del territorio frente a las posibilidades de acoger piezas del espacio productivo.

d) La definición de los estándares o condiciones específicas de imbricación, contigüidad o franca discontinuidad entre las piezas del espacio productivo y las piezas edificables no productivas así como con elementos de espacio natural y las zonas verdes definidas en los Planos.

La elección de la localización no solamente supone simplemente la consideración de los problemas más habituales relativos a los vientos dominantes o a la relación óptima entre eficiencia y coste del sistema de infraestructuras básicas, sino la de otras cuestiones relativas a la calidad ambiental del entorno y a las relaciones paisajísticas del nuevo espacio construido con el medio natural o la escena urbana circundante.

Las propuestas que se planteen deben centrarse fundamentalmente en el control de la ubicación de las distintas actividades productivas y a la dotación de las infraestructuras que su implantación demanden. De esta manera se conseguiría un doble objetivo, de un lado se garantizaría, mediante una adecuada política de suelo y urbanización, que las implantaciones se produzcan si existiera la inversión necesaria para ello, y de otro lado, se limitarían o impedirían los impactos negativos de dichas implantaciones.

Por otra parte, y dentro del principio general de no despilfarro del patrimonio edificado, el planeamiento no debe fomentar el desmantelamiento de instalaciones existentes, por cuanto la experiencia demuestra que antes que traslados se producen cierres. Hoy por hoy, desde el planeamiento, la política respecto a las actividades productivas debe tender a la protección de las instalaciones existentes, aún cuando su localización no sea óptima.

Otro objetivo deberá ser la consolidación, dotación, mejora y modernización de las zonas industriales existentes en la actualidad.

Respecto al sector terciario, se propone un estricto control de localización que impida el desplazamiento de la residencia y de los usos tradicionales, mediante una normativa urbanística basada en la descentralización como objetivo natural a conseguir. De igual forma, habrá que abordar políticas diferenciadas respecto a los distintos componentes del terciario.

*Las imágenes pretenden visualizar las nuevas tendencias detectadas en los desarrollos industriales de la última generación, donde a una mayor calidad medioambiental y un mayor compromiso con el espacio público, hay que unir una profunda transformación de los criterios creativos de los contenedores edificatorios.*

## 6.5 MEDIO AMBIENTE.

---

Cada día es más frecuente la preocupación por los efectos potencialmente peligrosos, que el fenómeno urbano y el desarrollo de la urbanización pueden producir sobre el medio ambiente. El futuro desarrollo de Tarifa pasa por fomentar el potencial ambiental que aún tiene su término municipal y por profundizar en una política de corrección de desequilibrios y de eliminación de impactos ambientales en todo su entorno próximo. Para ello no serán suficientes las medidas restrictivas, sino que hay que acompañarlas con acciones e inversiones destinadas a la mejora del medio y del territorio, a la recuperación de áreas degradadas y sobre todo a conseguir un mayor disfrute y uso de los espacios con mayor valor medio ambiental.

Aunque el medio ambiente presenta aspectos físicos, económicos y sociales y son muchas las posibilidades alternativas y opciones que puedan tomarse a la hora de enfocar la gestión, un procedimiento sencillo y eficaz será ceñirse a un número limitado de aspectos, sin que ello suponga el excluir otros que estén vinculados de una forma más o menos próxima a la solución de estos problemas. Con este criterio pueden centrarse los objetivos en tres facetas básicas: Una referida a la política preventiva, otra centrada en el conjunto de actuaciones correctoras, y una tercera dirigida a la sensibilización y participación ciudadana. En base a estos criterios los objetivos generales que debe plantearse el Nuevo Plan, son los siguientes:

- Propiciar los usos mixtos del suelo. La existencia de actividades diversas, tanto en los nuevos crecimientos como en el espacio urbano consolidado, constituye posiblemente el factor urbanístico que contribuye de forma más general a la protección y mejora del medio urbano.
- Introducir en la Ciudad el criterio de ahorro energético. El modelo de consumo energético ha sido cuestionado paulatinamente, tanto por la imposibilidad de mantenerlo en el tiempo como en el espacio. El momento actual pone de relieve la necesidad de racionalizar el uso de la energía utilizada en los transportes, en la industria y en los edificios, y garantizar también el desarrollo y la difusión de las energías renovables. El Nuevo Plan pondrá en marcha, en este sentido, acciones de eficiencia energética y de estímulo del ahorro y la racionalización de la energía.
- El uso de los recursos a favor del medio ambiente debe prever, también, el aprovechamiento de las aguas subterráneas y el ahorro de agua. Se propondrán en el Plan General medidas orientadas a evitar el despilfarro en la utilización del agua, a base de adecuados diseños de los jardines y zonas verdes. Además, nuestra realidad nos obliga a permanecer atentos a la evolución de su calidad.
- Una de las claves para la utilización de los recursos a favor del medio ambiente es el reciclado de residuos. En este sentido, serán estrategias prioritarias la promoción de una recogida selectiva. El Plan General tendrá en cuenta las mejoras tecnológicas actuales en el proceso de tratamiento y reciclaje demandado por el incremento producido en la generación de residuos sólidos.
- Promoción de la *calidad de vida*, mediante su permanente evaluación. La contaminación es una de las preocupaciones que se han hecho clásicas en los ciudadanos. Una atención preferente a la contaminación derivada de los flujos de tráfico es la actual prioridad. La promoción del silencio y la eliminación-reducción de ruidos son, sin duda, uno de los importantes retos en el medio urbano. Este

objetivo exigirá definir una normativa que regule, por una parte, este tipo de contaminación, en tanto que, por otra, defina las medidas correctoras indispensables.

- Garantizar la conservación y mejora del patrimonio natural y ajardinado de la ciudad. La calidad del patrimonio natural del medio urbano Tarifano está relacionada con la identificación del ciudadano con su Ciudad. La plantación de especies autóctonas, los nuevos sistemas de poda o el esfuerzo de catalogación de los árboles de mayor interés, son algunas de las actuaciones que demuestran una sensibilidad ecológica en la conservación y potenciación del patrimonio verde.

*La textura de usos, como factor desencadenante de la vitalidad de los espacios urbanos, coadyuvando a la mejora generalizada del medio.*

*Valoración del hecho urbano. Mejora generalizada de la calidad ambiental.*

- Buscar la calidad de los espacios públicos y zonas verdes. Se conseguirá este objetivo defendiendo los recursos ecológicos existentes en las zonas urbanas y periurbanas mediante un proyecto integral de creación de una verdadera "trama verde" para el conjunto del tejido urbano.
- Desarrollo de la calidad ambiental y de la salud de los ciudadanos. Aunque el ciudadano siga siendo el destinatario primordial de las políticas de medio ambiente urbano, éstas han de reflejar el nuevo concepto de relación entre el entorno y los humanos. El análisis de las situaciones generadas por comportamientos, que es ahora necesario revisar, demuestra el escaso confort ambiental. Esta falta de confort puede afectar tanto el lugar de trabajo como la calle o la residencia.
- Incrementar los niveles de formación ambiental de los ciudadanos. Los programas comunitarios de medio ambiente potencian una nueva estrategia para conseguir un desarrollo sostenible. El concepto de responsabilidad compartida exige una participación más amplia y activa de todos los agentes sociales, incluidos los poderes públicos y las empresas públicas y privadas, y sobre todo de la generalidad de los vecinos, como ciudadanos y consumidores. La finalidad última que se persigue con la participación de estos agentes sociales es equilibrar de otro modo los beneficios a corto plazo para personas, empresas y administraciones concretas, y los beneficios a largo plazo para toda la sociedad.
- Desarrollar estudios y recomendaciones para mejorar la calidad ambiental de la ciudad. Se deberán realizar estos estudios, básicamente, sobre las áreas en las que se manifiestan los problemas más graves de deterioro del medio ambiente urbano. De los mismos se deducirán las recomendaciones fundamentales en materia de planeamiento, urbanización y edificación y su adecuado mantenimiento, consecuentes con las necesidades físicas, psicológicas y culturales de sus habitantes en orden a obtener una mejora generalizada de la calidad ambiental.
- Y hoy día no es posible hablar de medio ambiente sin referirnos a su condición de motor de desarrollo económico. El medio ambiente surge hoy como un poderoso atractivo de inversiones para actividades económicas de distintas índoles. En las sociedades postindustriales la calidad medioambiental se transfigura en un recurso económico clave y, como tal, su obtención y uso racional es prioritario en la competencia entre ciudades. Parte del futuro económico de Tarifa se vincula a la creación de un ambiente ya no solamente carente de contaminación y congestión sino dotado de bienestar físico y social.

## **6.6 PAISAJE URBANO.**

---

En las últimas décadas se constata un creciente interés por el tema del paisaje en el contexto jurídico y planificador europeo. El origen de dicho interés, sin dejar a un lado las enormes posibilidades que este tema presenta en sí mismo como recurso natural y cultural, se encuentra en la constatación por parte de las sociedades occidentales de la enorme degradación paisajística que los recientes modelos de desarrollo socioeconómico estaban generando en el territorio, a través de unos patrones de organización espacial poco respetuosos con los condicionantes que el medio y el devenir histórico habían impuesto.

Las manifestaciones formales de estos nuevos patrones de organización espacial, apreciables en el conjunto del territorio, se hacen especialmente evidentes en los sectores urbanizados, donde se observa una paulatina pérdida de recursos patrimoniales y paisajísticos. En los casos más extremos, se podría incluso hablar de la sustitución de núcleos urbanos tradicionales por otros prácticamente nuevos que se desarrollan sobre el solar de los primeros, de los que apenas quedan algunos vestigios aislados.

Entre los procesos concretos que mayor protagonismo han tenido en esta radical transformación de muchas localidades, se podría destacar la insensibilidad mostrada por las prácticas de sustitución edificatoria en sectores urbanos, en los que la evolución histórica había desarrollado importantes muestras de arquitectura popular o en los que se podía apreciar el urbanismo propio de etapas precedentes. Dicha sustitución edificatoria, potenciada en muchos casos por una creciente especulación inmobiliaria, ha generado ciudades menos singulares, en las que el ambiente urbano difiere muy poco del existente en otros núcleos surgidos en contextos geográficos o culturales muy distantes. Ciudades en las que determinados aspectos formales (siluetas características, homogeneidad cromática, bordes nítidos,...), que anteriormente constituían rasgos identitarios de primer orden para la localidad y sus habitantes, se han visto notablemente modificados.

Por su parte, la adopción de nuevas tipologías edificatorias en la periferia urbana (bloques exentos, promociones de unifamiliares,...) ha generado, de una parte, importantes apantallamientos visuales en el entorno de los núcleos urbanos y, de otra, la aparición de fachadas urbanas banales o un tanto estereotipadas. Resulta innegable que el desarrollo de este tipo de construcciones ha permitido hacer frente a las exigencias planteadas por la dinámica demográfica y económica en determinados periodos, o que responden a las legítimas preferencias de la sociedad actual en lo que a los hábitos de vida se refiere. Sin embargo, la inadecuada localización o el deficiente diseño de amplios sectores urbanos periféricos, se ha traducido en una pérdida de vistas singulares sobre y desde la localidad, así como en la pérdida de identidad de las localidades a la que se ha aludido anteriormente.

En aquellos casos en los que el crecimiento del núcleo urbano se ha producido de forma espontánea o siguiendo criterios de planificación laxos o inapropiados, a los anteriores conflictos suelen sumarse los derivados de un fuerte consumo espacial: desorden territorial, desarticulación de los distintos ámbitos urbanos, fuerte presión sobre áreas y recursos naturales, ocupación de zonas con escasa aptitud para la urbanización,... Visualmente estas circunstancias dan lugar a paisajes caóticos, en los que la transición campo-ciudad se produce a través de una prolongada y confusa sucesión de terrenos inundados por edificaciones o conjuntos de edificaciones, caracterizados habitualmente por la presencia de tipologías constructivas y acabados deficientes.

A estos procesos estructurales habría que sumar la aparición y generalización de una serie de usos e instalaciones (polígonos industriales o de distribución,

superficies comerciales, equipamientos públicos, estaciones de servicio,...) cuyas pautas de localización, buscando las infraestructuras viarias de mayor accesibilidad, así como la escasa preocupación que suelen presentar por adaptarse a las condiciones formales de su entorno, les confieren una gran capacidad de incidir sobre el paisaje urbano. De igual forma, la proliferación de áreas en las que la presencia de residuos, chatarras, escombros, publicidad, cableado eléctrico y telefónico,... alcanza una cierta magnitud, también ha contribuido significativamente a la degradación de la calidad paisajística de muchos núcleos urbanos.

En este contexto general, marcado por la irreparable destrucción de notables recursos visuales, se hace indispensable la consideración de aquellas localidades que, bien por haber quedado al margen de los procesos anteriormente indicados o bien porque estos procesos han actuado sobre ellos de forma tardía o con menor intensidad, aún conservan importantes valores paisajísticos.

No resulta excesivamente complicado situar a Tarifa entre aquellas localidades en las que la persistencia de los valores escénicos derivados de su emplazamiento y su evolución histórico urbanística, surge ante el espectador de forma directa e incuestionable.

Así, la enorme potencia de su emplazamiento convierte a Tarifa en un destacado hito paisajístico con múltiples *fachadas* visibles desde largas distancias. Esta situación prominente, con claras connotaciones militares y defensivas, facilita igualmente la contemplación del entorno territorial desde puntos situados en la propia localidad o próximos a ella.

Por su parte, la estructura urbana de Tarifa constituye, al menos en su sector tradicional, un ejemplo inmejorable de adaptación a las condiciones topográficas del asentamiento. El trazado de este sector tradicional refleja con gran fidelidad las curvas de nivel sobre las que se asienta la localidad. Esta adaptación al medio, unida al mantenimiento de unos criterios constructivos bastante homogéneos, propicia imágenes de notable interés. La rotundidad con la que aparece dibujada la silueta del conjunto desde el mar, vuelve a remarcar la capacidad que Tarifa presenta como hito paisajístico.

Por su parte, la extensión y las pautas seguidas por los desarrollos urbanos recientes, apoyados fundamentalmente sobre las vías de acceso a la localidad y sobre terrenos adyacentes al emplazamiento original, han permitido el mantenimiento de una estructura relativamente compacta, que en determinadas perspectivas da lugar a bordes urbanos nítidos, que favorecen la apreciación del orden territorial y visual existente en el entorno.

A estas circunstancias materiales, habría que unir otras, menos tangibles pero igualmente responsables de la singularidad de Tarifa. Las connotaciones histórico-literarias, el ambiente que se percibe en sus calles, así como su cercanía a ámbitos naturales y rurales con notables atractivos para el desarrollo de actividades turísticas, acrecientan las potencialidades de los recursos escénicos de la localidad y favorecen su reconocimiento y valoración social.

Las amenazas por procesos generalizados de degradación o transformación, la fragilidad y las potencialidades de los recursos visuales de Tarifa recomiendan su consideración en el marco de la planificación urbanística, con los siguientes objetivos generales:

- Propiciar la identificación y la conservación de los elementos y los rasgos concretos en los que se fundamenta la singularidad y la calidad de los recursos escénicos de la localidad de Tarifa.
- Establecer las medidas necesarias para potenciar la apreciación de las imágenes más representativas de la población.
- Inventariar los conflictos paisajísticos presentes en la localidad y su entorno inmediato, con vistas a su posterior eliminación o minimización.
- Desarrollar las medidas oportunas que permitan la adecuada protección, ordenación y gestión de los recursos visuales de la población.

La materialización de estos objetivos se desarrollará sobre la premisa de hacer compatibles la necesaria conservación de los recursos paisajísticos y el previsible desarrollo urbanístico y socioeconómico de la localidad.

*Compatibilizar el desarrollo urbanístico con el mantenimiento de los recursos paisajísticos.*

## **6.7 PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO.**

---

El patrimonio histórico está constituido por el conjunto de elementos, aglutinadores históricos de la comunidad y constitutivos del medio ambiente edificado, que conforman el legado cultural de su pasado, por sus peculiaridades estéticas, tipológicas, históricas, ., perteneciendo a la memoria colectiva de la ciudad, por lo que la conservación del patrimonio se considera como objetivo principal de la planificación urbana y la ordenación del territorio. actualmente, a la dimensión cultural del patrimonio y su conservación se le une la dimensión social de la conservación del medio ambiente y la adquisición de una cierta calidad de vida.

Las acciones de defensa del patrimonio consisten en su integración en el patrimonio urbano y territorial y su conservación integrada. la conservación del patrimonio está relacionada con su utilización para la vida actual y con la aceptación de un concepto de patrimonio polivalente, ligado a la memoria colectiva y cultural de la ciudad, a la calidad de vida y a la necesidad de transmitirlos a las generaciones futuras.

El desafío del Plan General es hacer coincidir la valorización progresiva del patrimonio con el aumento de la calidad urbana del área acorde con las nuevas exigencias de la sociedad y la economía. Actualmente, el patrimonio urbano y arquitectónico de Tarifa sólo está parcialmente incorporado en la calidad urbana tal como ésta es percibida por la población y los operadores económicos. Una parte importante de este patrimonio, aunque protegido, no está social y económicamente valorizado.

En cuanto a las nuevas exigencias de calidad urbana, éstas surgen a la vez de cambios en los valores y conductas sociales, y de la reestructuración económica. La población demanda nuevas calidades de hábitat que hacen énfasis en los factores de seguridad, calidad ambiental, privacidad, redes de servicios, accesibilidad económica.

Se trata de lograr que la riqueza patrimonial se integre plenamente en una estrategia de calidad urbana para la Ciudad . De esta forma la calidad urbana, además de responder a las nuevas exigencias, podrá integrar el patrimonio como

imagen de marca intransferible, como ventaja competitiva frente a otras localizaciones.

## **6.8 MOVILIDAD.**

---

Las infraestructuras viarias son parte fundamental de la Ciudad, las que más la vertebran, y por ello deben estar incluidas en los documentos de planeamiento. Todas las Administraciones deben cooperar en su diseño y construcción, con el objetivo de conseguir calidad en su implantación territorial y acompañamiento según los intereses del planeamiento, en cada caso.

El nuevo Plan General, en materia de circulación y transporte, deberá satisfacer las necesidades de acceso al trabajo, a los servicios y a los equipamientos de todos los grupos que conforman la sociedad de Tarifa. Los objetivos generales que se establecen en este apartado son:

- La mejora de la seguridad vial.
- La potenciación del transporte público como modo de transporte preferente en el que basar la relación funcional con los municipios de la Bahía.
- La disminución del impacto ambiental originado por el tráfico.
- La recuperación de espacios viarios para uso libre.
- Garantizar al ciudadano peatón su derecho a recorrer a pie la Ciudad.
- Garantizar la movilidad efectiva de personas y bienes, necesaria para un equilibrado desarrollo económico y social de la Ciudad.
- La eliminación de las barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.
- Mejorar los accesos a los enclaves turísticos y áreas de segunda residencia, proporcionando nuevas conexiones desde la N-340.

*Movilidad sostenible.*

## **6.9 LA DIMENSIÓN METROPOLITANA.**

---

La existencia real de la Comarca del Campo de Gibraltar se encuentra en la actualidad fuera de toda duda, no sólo porque haya más de doscientos mil habitantes en los municipios que la conforman, sino, y fundamentalmente, porque se está produciendo la unificación funcional y económica del espacio metropolitano.

Los cambios experimentados en la movilidad privada y otras causas han hecho que el ámbito de las relaciones cotidianas entre residencia, lugar de trabajo y de obtención de diversos servicios se haya extendido enormemente. Existe una aglomeración urbana que funciona cotidianamente como un todo unitario pero que carece de las estructuras físicas y organizativas correspondientes. Las consecuencias negativas de la falta de adecuación entre estos hechos recae sobre los ciudadanos con manifestaciones diversas que representan pérdidas de calidad de vida tales como: aumento del coste económico y del tiempo de desplazamiento, equipamiento insuficiente de amplios sectores de la aglomeración, obsolescencia

injustificada de determinadas áreas urbanas bien equipadas, así como una amplia y difusa degradación ambiental.

El nuevo fenómeno urbano que representa la formación de la Comarca, debe evolucionar, mejorando, en dos sentidos, principalmente:

- Establecer una adecuada relación natural y ambiental con el soporte territorial en su condición de medio físico. En el ámbito metropolitano son componentes principales los aspectos relativos a la naturaleza y el medioambiente. Ordenar la Comarca ignorando su conformación natural sería un ejercicio de soberbia completamente ajeno a los objetivos de sostenibilidad hoy ampliamente reclamados y compartidos.
- Definir y realizar la nueva estructura territorial que el conjunto del Campo de Gibraltar necesita para llegar a ser un área metropolitana, organizada e instituida administrativa y políticamente. Tarifa es integrante primordial de la actual aglomeración y está llamada a ser una de las protagonista de la futura área metropolitana

Muchas han sido las reflexiones que en los últimos años se han realizado acerca de la metrópolis de la Bahía de Algeciras, resultando algunas de ellas aportaciones intelectuales de un profundo calado que han servido para acotar el estado de la cuestión posibilitando la visión de la problemática desde una dimensión diferente. Sin embargo, no han servido para instrumentar una estrategia de intervención/ordenación que, en relación dialéctica con el diagnóstico efectuado, permita articular un nivel adecuado, coherente y racional de propuestas. La eternización de la redacción del Plan Subregional de la Aglomeración Urbana evidencia que la problemática metropolitana no se encuentra, aún, entre las prioridades del " debate de política urbana". El nuevo Plan General debe, por el contrario, vencer esta inercia analítica y asumir una función metropolitana, que desde la articulación de propuestas concretas de ordenación, permita revertir el proceso posibilitando una metastasis propositiva hacia otros espacios metropolitanos.