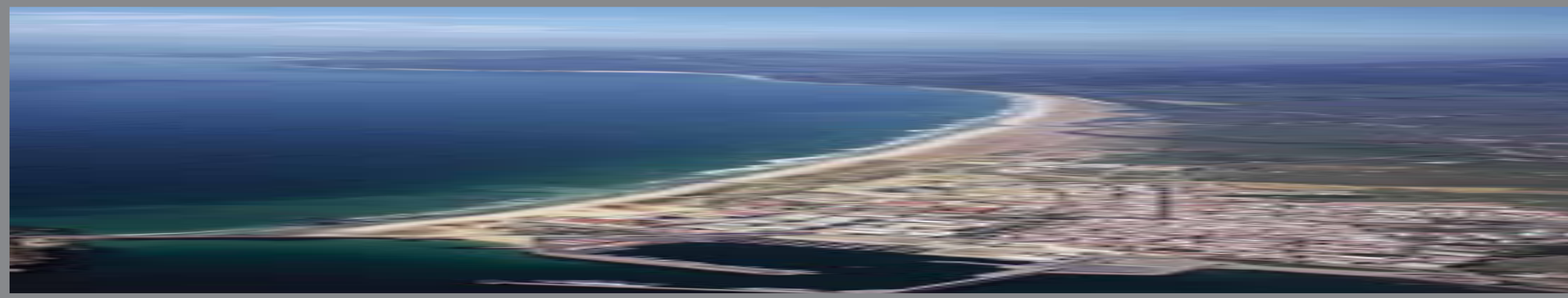
# AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA



## ORDENACIÓN

# I N D I C E




**1. EL MARCO CONCEPTUAL, CONDICIONANTES Y OBJETIVOS DEL PLAN** . . . . . .1

1.1. MARCO CONCEPTUAL DEL PLAN . . . . . .3

1.2. CONDICIONANTES TERRITORIALES. . . . . .5

1.3. OBJETIVOS Y LÍNEAS MAESTRAS DEL PLAN . . . . . .37

**2. EL MODELO TERRITORIAL** . . . . . .53

2.1. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. CONCEPTO Y CONSIDERACIONES PREVIAS. . . . . .55

2.2. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL . . .59

2.3. LAS ESTRATEGIAS DE ACTIVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES . . . . . .126

**3. LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS TRADICIONAL** . . . . . .145

3.1. EL NÚCLEO PRINCIPAL DE TARIFA. . . . . .157

3.1.1. LA SITUACIÓN PARTIDA. . . . . .157

3.1.2. LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL AVANCE DEL NUEVO PLAN GENERAL. . . . . .170

3.1.3. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE TARIFA. .213

3.2. EL NÚCLEO DE FACINAS. . . . . .215

3.2.1. LA SITUACIÓN DE PARTIDA. . . . . .215

3.2.2. LA ORDENACION PROPUESTA. . . . . .217

3.2.3. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE FACINAS.229

3.3. EL NÚCLEO DE TAHIVILLA. . . . . .231

3.3.1. LA SITUACIÓN DE PARTIDA . . . . . .231

3.3.2. LA ORDENACIÓN PROPUESTA . . . . . .233

3.3.3. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE TAHIVILLA239

3.4. EL NÚCLEO DE LA ZARZUELA. . . . . .240

3.4.1. LA SITUACIÓN DE PARTIDA . . . . . .240

3.4.2. LA ORDENACIÓN PROPUESTA . . . . . .241

3.4.3. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA PARA EL NÚCLEO DE LA ZARZUELA. . . . . .243

3.5. EL NÚCLEO DE EL ALMARCHAL. . . . . .244

3.5.1. LA SITUACIÓN DE PARTIDA . . . . . .244

3.5.2. LA ORDENACIÓN PROPUESTA . . . . . .245

3.5.3. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA PARA EL NÚCLEO DE EL ARMACHAL . . . . . .248

3.6. LOS HÁBITATS RURALES. . . . . .248

**4. EL TURISMO: LA OPORTUNIDAD ESTRATÉGICA** . . . . . .253

4.1. PRINCIPIOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS TURÍSTICOS. . . . . .255

4.1.1. LOS ESPACIOS TURÍSTICOS DEL LITORAL. LA ESCALA TERRITORIAL. . . . . .255

4.1.2. DEFINICIÓN Y APLICABILIDAD DEL USO TURÍSTICO. . . . . .255

4.1.3. UNA PRIMERA APROXIMACIÓN A LA PARAMETRIZACIÓN DEL USO TURÍSTICO EN EL PLANEAMIENTO URBANO DE LAS AREAS LITORALES. . . . . .260

4.2. EL PACTO ANDALUZ POR EL LITORAL. LA CONTEXTUALIZACIÓN DE SUS DIRECTRICES EN EL NUEVO PLAN GENERAL DE TARIFA. . . . . .265

4.3. LOS OBJETIVOS DE ORDENACIÓN TURÍSTICA EN EL NUEVO PLAN GENERAL DE TARIFA. . . . . .271

OBJETIVO 1: FORTALECIMIENTO DE LA POTENCIALIDAD TURÍSTICA DEL NÚCLEO URBANO DE TARIFA. . . . . .271

OBJETIVO 2: LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS TURÍSTICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TARIFA. . . . . .275

A. EJE TURÍSTICO VALDEVAQUEROS - LOS LANCES. . . . . .276

B. NUEVO EJE TURÍSTICO, LA CIUDAD DE VACACIONES - ATLANTERRA. . . . . .284

C. EL ÁREA DE BOLONIA - EL LENTISCAL. . .292

D. EL ASENTAMIENTO TURÍSTICO DE EL CUARTÓN. . . . . .305

OBJETIVO 3: LA POTENCIALIDAD TURÍSTICA DEL MEDIO NATURAL: EL ECOTURISMO COMO ACTIVIDAD INNOVADORA . . . . . .307

**5. LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES** . . . . . .319

5.1. CONSIDERACIONES GENERALES . . . . . .321

5.2. LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS EN EL NUEVO PLAN GENERAL DE TARIFA . . . . . .325

**6. EL NUEVO PLAN GENERAL DE TARIFA Y EL NUEVO MARCO LEGISLATIVO** . . . . . .331

6.1. LA IMPLANTACIÓN DE UN NUEVO SISTEMA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA . . . . . .333

6.2. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PREVISTO EN LA LOUA. . . . . .334

6.3. LA REGULACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DE LOS DERECHOS Y DEBERES VINCULADOS A CADA CATEGORÍA . . . . . .340

6.4. LA PROGRAMACIÓN EN LA LEY 7/2002, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA . . .348

6.5. LA RECUPERACIÓN DE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN LA LOUA348

6.6. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA EN LA LOUA . . . . .349

6.7. LA CONFORMACIÓN DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LOUA . . . . . .351

## 1. Equipo Técnico Redactor:

Por encargo del Ayuntamiento de Tarifa este trabajo ha sido realizado por **TERRITORIO Y CIUDAD S.L.**, bajo la responsabilidad del siguiente equipo redactor:

**Dirección:**
Manuel A. González Fustegueras. Arquitecto

**Adjuntos a la Dirección:**
Pedro Górgolas Martín. Arquitecto
Andrés Luque Ramos. Arquitecto Técnico
Sebastián Olmedo Pérez. Licenciado en Derecho

**Coordinación:**
Juan Carlos Puerto Andrades, Arquitecto
Reyes Pata Vila, Arquitecto

**Producción , Documentación y Secretaría:**
Ángel Luis González Morales, Arquitecto
Manuel González Guerrero, Arquitecto
Arturo Monroy Vaquera, Arquitecto
Juan Antonio Lobato Becerra, Estudiante de Arquitectura
Mª Victoria Ruiz Pomar, Licenciada en Empresariales
Juan de Dios Olmedo Pérez, Sistemas Infográficos
Carmen Cambas Diestro, Licenciada en Derecho

## 2. Colaboradores

**Información de Medio Urbano**
Yolanda García Oneto, Arquitecto
Isidoro Pontiga Campos, Estudiante de Arquitectura
Gabino San Emeterio, Estudiante de Arquitectura

**Información Medio Físico**
Juan José Caro Moreno, Geógrafo.
Cristobal Ruiz Malia, Biólogo
Pilar Sanz Trelles, Geógrafo
Manuel Caro Moreno, Licenciado en Derecho
Miguel Delgado Campos, Geógrafo

**Población y Socioeconomía**
Jose Manuel Gordón Cuevas, Geógrafo

**Ordenación Intervenciones Estratégicas**
José Carlos Mariñas Luis, Arquitecto
Andrés Romero Morato, Arquitecto
Ghislanzoni Michela, Arquitecto
Daniel Romero Romero, Estudiante de Arquitectura
Gonzalo Martínez Márquez, Estudiante de Arquitectura
Verónica Codón Algaba, Estudiante de Arquitectura
Ignacio Choza de Juan, Estudiante de Arquitectura
Rosa Benítez Bodes, Estudiante de Arquitectura

## 3. Asesores permanentes:

Urbe Óptima, S.L.
Ibermad. Medio Ambiente y Desarrollo, S.L.

avance

ordenación

# 1 el marco conceptual, condicionantes y objetivos del plan


**1.1. MARCO CONCEPTUAL DEL PLAN.**

1.1.1. EL DESARROLLO HUMANO SOSTENIBLE COMO PRINCIPIO RECTOR.

**1.2. CONDICIONANTES TERRITORIALES.**

1.2.1. LAS BASES Y ESTRATEGIAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

1.2.2. LAS GRANDES LÍNEAS INFRAESTRUCTURALES.

1.2.3. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ.

1.2.4. LAS AFECCIONES SECTORIALES.

**1.3. OBJETIVOS Y LÍNEAS MAESTRAS DEL PLAN**

1.3.1. PERSPECTIVAS SECTORIALES

avance • ordenación


## 1.1. MARCO CONCEPTUAL DEL PLAN

Todo desarrollo urbano se materializa en un programa de obras, pero sólo se construye la ciudad futura de manera equilibrada si dicho programa de obras responde a un proyecto global. Y este proyecto global no es otro que el Plan General.

Un Plan General tiene la virtualidad de ser un instrumento mediante el que se vincula, a efectos operativos, un conjunto de actuaciones sobre el territorio a un proyecto de ciudad. Para ello, debe establecer por anticipado la localización e incluso las dimensiones o forma de los elementos básicos que convengan a ese proyecto y diseñar herramientas adecuadas que faciliten su ejecución.

El Plan tiene, por su propia naturaleza, un papel principalmente instrumental en la política general del municipio, al servicio de un proyecto asumido por la Corporación, pero no sustituye ni a una ni al otro. Es un marco explícito de referencia social y económica común que trata de introducir racionalidad sobre la actividad pública y privada en la construcción del proyecto de ciudad.

El Plan, ciertamente, tiene que establecer en desarrollo y aplicación de la ley, el estatuto de derechos y obligaciones de los propietarios del suelo, pero esta regulación no constituye un fin en sí misma, sino que está igualmente al servicio del reiterado proyecto urbano. Sin embargo, se tiende con frecuencia a considerar el plan como una mera norma limitativa de las facultades de los particulares sobre el suelo y edificación, o, en el otro extremo, como un instrumento orientado a gestionar el desarrollo de la ciudad con transformación de suelo rural en edificable; y por ello el objeto casi unánime de los intentos de modificar el plan por los particulares es cambiar las condiciones a su favor.

Semejante planteamiento resulta inequívocamente erróneo y contrario a la definición del planeamiento contenida desde hace medio siglo en la legislación urbanística y, desde 1978, en la propia Constitución, que atribuyen a la colectividad, representada por sus ayuntamientos, no sólo la capacidad de ordenar unos derechos urbanísticos, sino la de generarlos, ya que no se les considera incorporados al derecho de propiedad del suelo. De ahí la impropiedad de considerar que el Plan General limita unos derechos que sin él no existirían.

La dificultad para establecer la estrategia de ordenación del Plan General es la que resulta de abarcar e integrar los complejos factores que inciden en las decisiones de planeamiento, de las diferencias de respaldo político y social a diversos aspectos o acciones de construcción de la ciudad y de mantener, de forma sostenida, compromisos para su ejecución. Por este motivo, el Plan debe apoyar la ordenación urbanística que constituye su objeto en una valoración detenida y pormenorizada de las complejas condiciones que reúne el territorio. Además, aun en el sentido restringido de la ordenación urbanística, el Plan no puede pretender comprender el conjunto de las políticas confluyentes en la determinación de la ordenación urbana, ni agotar con carácter exhaustivo cuantas decisiones acabarán por perfilar esta ordenación en todo el territorio.

Si la ley del suelo de 1956 atribuía a los planes urbanísticos extensas competencias en la ordenación del territorio, que permitían considerar con propiedad a los planes generales como instrumentos de ordenación "integral", la legislación sucesiva promulgada en los años inmediatos -los del desarrollismo- en relación con la planificación del desarrollo, la vivienda, el desarrollo agrario, las infraestructuras territoriales, los centros turísticos o la industria, del mismo modo que, más adelante, el gran desarrollo normativo de la protección de la naturaleza, dificultaron mantener esa conceptuación del planeamiento.

La reforma de la ley del suelo de 1975 y las posteriores revisiones o legislaciones autonómicas abandonaron, de hecho, esa pretensión que no había llegado a materializarse, con eliminación de los contenidos del Plan General de determinaciones no urbanísticas, tales como las unidades mínimas de cultivo, o con el cambio de denominación de las clases de suelo, que dejaron de definirse por criterios positivos en relación con la naturaleza propia de cada porción del territorio (urbano, reserva urbana y rústico) para aludir exclusivamente a la aptitud del territorio para la urbanización (urbano, urbanizable y no urbanizable).

Esto no significaba la desconsideración en la ordenación territorial de elementos no urbanísticos, sino la asunción de la complejidad de la empresa y su fraccionamiento en diferentes ámbitos competenciales; sí es cierto que se echó en falta la definición de instrumentos y agentes capaces de coordinar adecuadamente todas esas competencias diversas, racionalizando la ordenación resultante.

En el momento presente, si bien la sectorialidad de la ordenación urbanística no se ha corregido, sí han aumentado mucho los condicionamientos extraurbanísticos del planeamiento en relación con la delimitación de las categorías de suelo que ordena. Por este motivo, el Plan debe apoyar la ordenación urbanística que constituye su objeto en una valoración detenida y pormenorizada de las

avance • ordenación


complejas condiciones que reúne el territorio. El hecho de que la ordenación territorial no pueda considerarse subsumida en la mera noción de ordenación urbanística, unido al despliegue de concretos derechos y deberes que, en relación con el aprovechamiento urbanístico de los terrenos, asigna el plan en todas y cada una de las porciones de su término municipal, obliga a un estudio y una traslación de las vinculaciones impuestas por los condicionantes ajenos a la urbanización extremadamente cuidadoso, en especial en el ámbito clasificado como suelo no urbanizable.

Aun en el sentido restringido de la ordenación urbanística, el Plan no puede pretender comprender el conjunto de las políticas confluyentes en la determinación de la ordenación urbana, ni agotar con carácter exhaustivo cuantas decisiones acabarán por perfilar esta ordenación en todo el territorio. El Plan debe ser selectivo en cuanto a identificar los elementos que mejor convienen a las acciones que el proyecto urbano requiera, centrándose en aquellas decisiones que revistan carácter estructural. El intento de priorizar es un intento inherente, también, a su propia naturaleza.

Por otra parte, las propuestas deben tener suficiente capacidad de adaptación al margen de la incertidumbre que inevitablemente acompaña a las decisiones de ordenación, en tanto que son decisiones de futuro y en tanto que son decisiones sobre una realidad en permanente proceso de cambio. El Nuevo Plan, por tanto, se concibe como un instrumento que define un modelo territorial y unos elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que están llamados a permanecer en el tiempo, pero que está abierto y resulta modificable en aspectos no sustanciales. No es, pues, en estas cuestiones no estructurales un proyecto acabado, sino el punto de partida de un proceso planificador continuo que comienza con su entrada en vigor. En ese proceso habrán de intervenir diversas circunstancias -unas previsibles, otras no; unas necesarias para el cumplimiento del Plan, otras claramente arbitrarias. Por ello, el propio Plan debe minimizar la probabilidad de que sucedan circunstancias que no sean las necesarias para su propio cumplimiento final, como los instrumentos de desarrollo, las figuras complementarias de nivel municipal o territorial, e incluso las modificaciones puntuales, para las que se establecerán diversos supuestos tipificados.

El Nuevo Plan se concibe, así mismo, como instrumento que debe integrar una ciudad heterogénea y distintas escalas de intervención, porque es así como se estructura nuestra ciudad y porque entiende, además, la ciudad en general y la nuestra en particular, como una realidad en cambio permanente, donde las intervenciones deben adecuarse a los procesos de cambio en los que inciden.

### 1.1.1. EL DESARROLLO HUMANO SOSTENIBLE COMO PRINCIPIO RECTOR

El concepto de desarrollo sostenible es complejo: no implica solamente que el desarrollo ha de ser respetuoso con el medio ambiente y conservador de los recursos naturales y el patrimonio cultural, y que este objetivo ha de situarse en el centro del proceso de adopción de las decisiones económicas y políticas, sino que, tal como expresa la Estrategia Territorial Europea, ha de procurar el equilibrio y la justicia sociales y ha de incrementar la riqueza económica de la sociedad.

El objetivo final de una política de desarrollo sostenible es el desarrollo humano sostenible, la mejora de las condiciones de vida de toda la población, incluidas las generaciones futuras. No es sostenible un desarrollo que preserve los recursos naturales a costa de disminuir la renta, el nivel de empleo o la calidad de vida, que aumente el riesgo de estancamiento o que suponga un freno a las tendencias dinamizadoras; pero no debe identificarse calidad de vida con modos de consumo casi patológicos, o con el derroche de recursos naturales. Conseguir que el desarrollo económico sea sostenible, duradero, que la sociedad sea cada vez más justa, que el patrimonio natural y cultural se incrementen no va a ser gratuito; requiere de sacrificios, especialmente en los modos de producción y consumo de bienes y de recursos naturales, como el suelo, el agua o la energía.

No existe un único o universal modelo ideal de sociedad sostenible al que debamos dirigirnos, ni existen principios absolutos que marquen el sendero. Se trata de avanzar desde nuestra propia y actual realidad, eliminando poco a poco los modos de producción, consumo o comportamiento más destructores de nuestros recursos, menos equitativos y justos, menos solidarios entre nosotros y con las generaciones futuras. Cada sociedad debe diseñar su propio camino, establecer su propio ritmo, sabiendo que el objeto del proceso es lograr un cambio ético, social y económico profundo, un cambio paulatino en el modelo de desarrollo, en el modo de vida.

Pero ello no significa adentrarse en un mundo desconocido; se cuenta con un amplio bagaje de estudios y experiencias a escala mundial y regional, lideradas tanto por la Organización de las Naciones Unidas como por la Unión Europea, y en la que vienen participando numerosas instituciones y organizaciones no gubernamentales desde hace años. Desde la Cumbre de Río en 1992, que estableció la Agenda 21 como marco de sostenibilidad aplicable a ciudades y regiones, se han sucedido los encuentros, intercambios de experiencias y formulaciones globales y regionales de principios y líneas de actuación, y se han concretado no solo en la definición de

avance • ordenación


marcos sostenibles, como los definidos por la Unión Europea mediante la Estrategia Comunitaria para el Desarrollo Sostenible aprobada en Gotemburgo, el Sexto Programa de Medio Ambiente o la Estrategia Territorial Europea y, sobre todo, en las numerosas experiencias acumulada por estados, regiones y municipios.

Un modo sostenible de desarrollo no se implanta mediante un Plan, un acto administrativo o una ley, sino que se alcanza a través de un proceso largo y dinámico, abierto y participativo, que tiene por objeto, en dos o tres decenios de intenso trabajo, cambiar el modelo de desarrollo, adaptándolo a pautas sostenibles ambiental, social y económicamente, que permitan garantizar nuestra solidaridad intergeneracional, legando a nuestros descendientes un territorio con tanto o más valor del que hemos recibido. Este proceso será dinámico y flexible, e irá corrigiendo su propia trayectoria, ritmo e intensidad conforme a los objetivos que vaya alcanzando y a los efectos que vaya produciendo, combinando los objetivos lejanos con los inmediatos para mantener la tensión social e institucional durante el proceso, frenando los desequilibrios y los procesos más insostenibles, priorizando y aplicando progresivamente los cambios, transformando las estructuras económicas, sociales e institucionales en un proceso de aprendizaje continuo que precisa, como requisito esencial, un alto grado de consenso social e institucional.

Corresponde a las instituciones liderar democrática y participativamente este proceso, sobre la base del principio de subsidiariedad, asumiendo en cada caso la dirección aquella administración capaz más cercana a los ciudadanos. Este liderazgo exige, en primer lugar, el cambio de las propias administraciones, la garantía de su propia credibilidad mediante el cumplimiento y desarrollo de la legislación existente, especialmente en materia de protección natural y ordenación territorial y el ejercicio diligente de sus competencias en materia de ordenación y control de las actividades y del territorio. En particular, resulta indispensable la incorporación efectiva de los Ayuntamientos al proceso, al ser el primer y último escalón en la difusión, ejecución y recepción de iniciativas, y percibir los ciudadanos la acción pública a través de su actuación.

## 1.2. CONDICIONANTES TERRITORIALES.

### 1.2.1. LAS BASES Y ESTRATEGIAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

Las Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía prestan una especial atención a las determinaciones sobre el Sistema de Ciudades andaluz, teniendo en cuenta el papel decisivo que este ha tenido y tiene en la conformación del orden territorial regional. Para ello, el Plan define un marco de política territorial para el conjunto de asentamientos humanos de la región, atendiendo a las categorías del Sistema de Ciudades expresamente definidas en el Modelo Territorial.

Las determinaciones de las Bases y Estrategias del POTA relativas a la política de ciudades tienen su base en las siguientes consideraciones:

- La valoración del conjunto del Sistema de Ciudades como muy adecuado para sustentar un espacio regional equilibrado y vivo en todas sus dimensiones. Ello es así por la particular distribución espacial en la geografía andaluza de las ciudades y los asentamientos y por su distribución de rangos y tamaños en la jerarquía funcional.

- La constatación de procesos y tendencias que pueden alterar o comprometer el mantenimiento del Sistema de Ciudades andaluz y sus valores arriba enunciados. Entre esos procesos y tendencias (en ningún caso irreversibles) pueden destacarse los siguientes:

  - El despoblamiento de determinadas áreas rurales y de montaña y el creciente abandono de núcleos de población y diseminados de menor tamaño.

  - La decadencia de algunas ciudades medias, especialmente de aquellas situadas en áreas rurales interiores y zonas más periféricas de Andalucía.

  - La tendencia general hacia una concentración de los crecimientos urbanos en el litoral y en los Centros Regionales, en detrimento de la Andalucía interior y de su sistema de ciudades.

  - La existencia de procesos de urbanización que alteran decisivamente el orden territorial y comprometen la sostenibilidad regional.

avance • ordenación

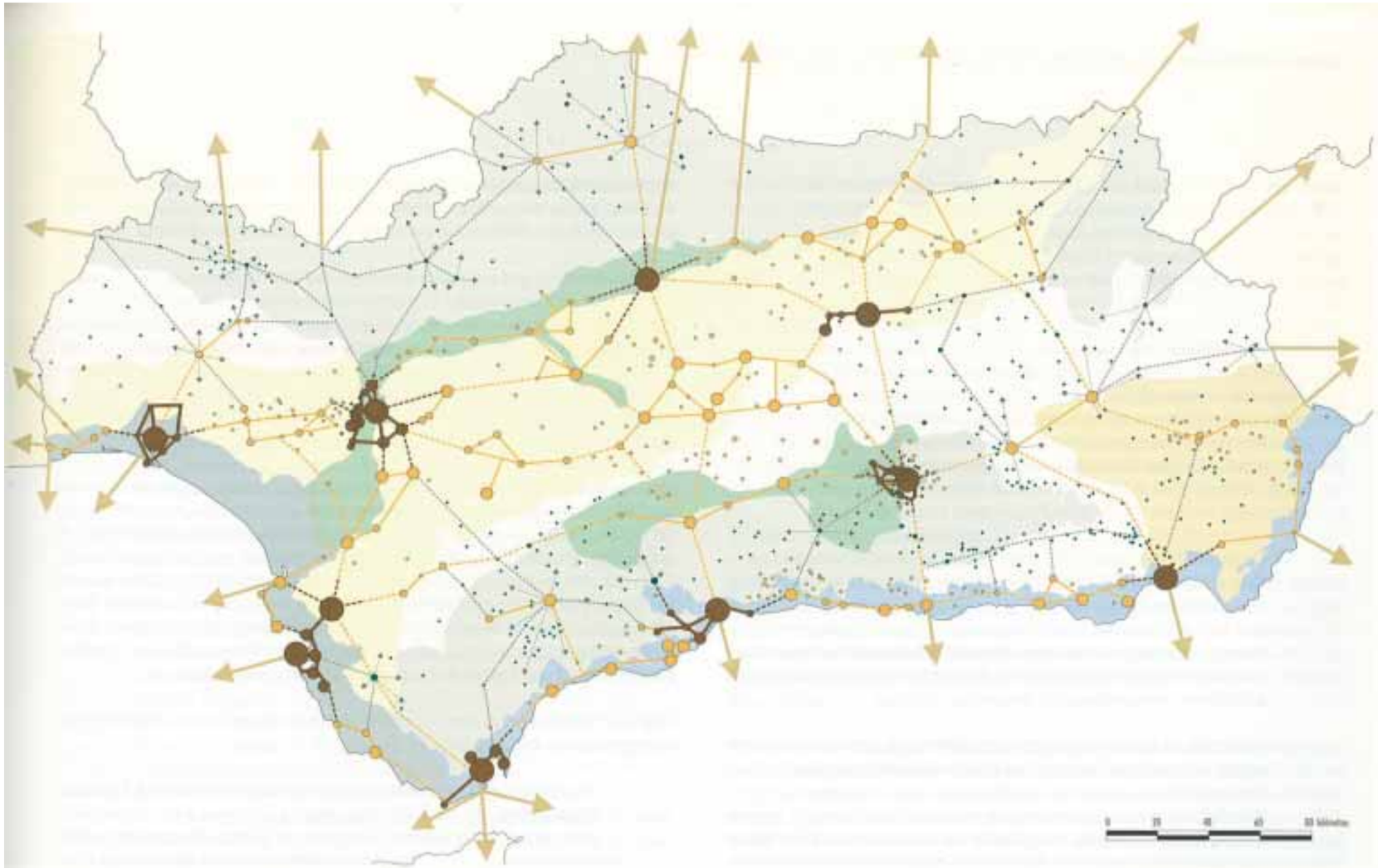




**Figura 3.1. MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA**

avance • ordenación


- La dimensión urbana de los Centros Regionales andaluces, favorable al equilibrio interno regional, presenta dificultades, sin embargo, en cuanto a su integración el sistema de ciudades europeo, en tanto que ninguno de los hechos urbanos andaluces (tanto por sus dimensiones demográficas como económicas) se sitúa en las jerarquías superiores de las ciudades continentales. En ese contexto, la verdadera dimensión urbana del territorio andaluz (y de su potencial de competitividad) sólo podrá ser puesta de manifiesto en la escala europea a través de intensos procesos de cooperación y coordinación interna entre todos los Centros Regionales.

- En general, se constata que los niveles de cooperación territorial entre los Centros Regionales es todavía insuficiente, lo que repercute de manera importante en los niveles de integración en el conjunto de la región y de su competitividad hacia el exterior. Desde la perspectiva de la ordenación territorial se considera prioritario identificar los campos y las temáticas de cooperación entre los Centros Regionales, de manera que se refuercen mutuamente y aumente la competitividad de cada uno de ellos y del conjunto.

- A diferencia de los Centros Regionales, en el nivel de las ciudades medias y de las áreas rurales, se constata una creciente tendencia a impulsar procesos de cooperación, cada vez más intensos y de finalidad más integral, ya sea sobre aspectos que tiene que ver con la organización funcional del territorio y la gestión de servicios e infraestructuras, ya sea sobre proyectos de desarrollo de carácter integral. En la perspectiva del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía se pretende reforzar y apoyar esos procesos, más o menos consolidados, ofreciendo un marco de referencias territoriales y de infraestructuras físicas que hagan más eficaces las estrategias de cooperación en curso.

- De otro lado, el proceso de urbanización contemporáneo, inherente al desarrollo del sistema de ciudades y asentamientos, está conllevando problemas que tienen que ver con la distorsión del orden territorial, la destrucción o degradación del patrimonio natural y cultural heredado y la insostenibilidad creciente de las áreas urbanas. Esto afecta a formas de urbanización relacionadas, principalmente, tanto con la construcción de los espacios metropolitanos de los Centros Regionales como con la ocupación cada vez más densa del frente litoral de la región. Igualmente es preciso tener en cuenta los procesos de ocupación difusa del medio rural y los problemas y oportunidades específicos del urbanismo de las ciudades medias andaluzas.

- Frente a las tendencias menos deseables que adopta a veces el reciente proceso de urbanización, deben constatarse y destacarse las oportunidades que se derivan del reconocimiento de los valores de la ciudad histórica andaluza, de raigambre mediterránea, en tanto ciudad compacta y de compleja diversidad, apoyada en un orden territorial equilibrado en la escala regional. Factores todos ellos que pueden ser utilizados para el logro de mejores niveles de calidad de vida y de sostenibilidad urbana.

En base a todos lo anterior, las Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía plantean una política territorial global sobre el Sistema de Ciudades regional, dentro de la cual se diferencian estrategias diferenciadas para: Los Centros Regionales, las Ciudades Medias y las Redes de Ciudades Medias, los Centros Rurales y las Redes de Asentamientos Rurales y, también, sobre los procesos de urbanización asociados al Sistema de Ciudades andaluz

El Plan establece en su Modelo Territorial un primer nivel del Sistema de Ciudades constituido por nueve Centros Regionales (las áreas urbanas de Sevilla, Málaga, Bahía de Cádiz - Jerez, Granada, Córdoba, Bahía de Algeciras -en la que se encuadra Tarifa-, Almería, Huelva y Jaén). Esta opción parte de las siguientes consideraciones fundamentales:

- Su distribución territorial equilibrada favorece una mejor articulación física del conjunto de Andalucía.

- Su tamaño demográfico las caracteriza como ciudades medias en la escala europea y nacional.

- Su peso y dinámica económica, así como el bajo grado de interrelación entre el conjunto de Centros Regionales aparece como la principal debilidad para favorecer la integración territorial de Andalucía.

- Los actuales condicionantes del sistema económico internacional refuerzan la viabilidad de una opción basada en centros urbanos medios (con una menor intensidad de los problemas de congestión y deseconomías de escala) siempre y cuando dichas ciudades sean capaces de liderar los procesos de innovación y desarrollo económico.

Sin embargo, la consideración del Sistema de nueve Centros no obvia que las Bases y Estrategias distingan tres niveles de tamaño y función que deberán ser considerados para matizar las estrategias

avance • ordenación


propuestas: En primer lugar Sevilla y Málaga, seguidas de Granada, Córdoba, Bahía de Cádiz - Jerez y, por último, Almería, Huelva, Bahía de Algeciras y Jaén.

Sobre la base de este diagnóstico para los denominados Centros Regionales, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en su actual fase de redacción se plantea los siguientes objetivos, acciones e instrumentos y determinaciones:

## A. OBJETIVOS:

- Potenciar al conjunto de Centros Regionales como primer nivel del Sistema de Ciudades Andaluz, corresponsabilizando a cada uno de ellos en la construcción de Andalucía como proyecto común.

- Consolidar un Sistema polinuclear de Centros Regionales que funcione realmente de manera integrada a escala regional, es decir, como una auténtica red de ciudades.

- Definir una política destinada a fomentar la cooperación entre los Centros Regionales, encaminada a mejorar la posición competitiva de cada uno de ellos en el contexto global.

## B. ACCIONES E INSTRUMENTOS:

- Establecer un Programa Regional de Grandes Ciudades, orientado a coordinar y adaptar las políticas regionales de especial incidencia territorial a las necesidades, características y objetivos específicos de los Centros Regionales.

- Contribuir al desarrollo de iniciativas de cooperación entre los Centros Regionales. Formalización de Foros y Agendas de Cooperación entre los Centros Regionales andaluces.

- Progresar e impulsar las perspectivas y enfoques supramunicipales y metropolitanos en la ordenación y gestión de los problemas urbanos de los Centros Regionales. En particular, fomentar la institucionalización a medio plazo de las Áreas Metropolitanas en las aglomeraciones urbanas con mayor grado de madurez y complejidad (Sevilla, Málaga - Costa del Sol, Bahía de Cádiz - Jerez, Vega de Granada, Bahía de Algeciras).

## C. DETERMINACIONES

El conjunto de propuestas del POTA se apoya en tres líneas de acción que son confluyentes, desde distintas escalas y agentes corresponsables, en la consecución de los objetivos propuestos.

### C.1. Programa Regional de Grandes Ciudades

Esta propuesta tiene como finalidad establecer una herramienta concreta, gracias a la cual se coordinen el conjunto de intervenciones públicas de escala regional sobre las grandes ciudades y los Centros Regionales.

En este sentido, el Programa Regional pretende, por un lado, establecer una instancia de coordinación dentro de la Junta de Andalucía y, por otro, abordar la coordinación con las políticas de la Administración Central y las Administraciones Locales.

Se pretende que el Programa tenga un carácter plurianual y que se redacte bajo la corresponsabilidad de una Comisión Interdepartamental de la que formarían parte, al menos, las siguientes Consejerías de la Junta de Andalucía: Presidencia, Economía y Hacienda, Empleo y Desarrollo Tecnológico, Obras Públicas y Transporte, Cultura, Medio Ambiente, Turismo y Deporte y Asuntos Sociales.

El Plan de Ordenación del Territorio aporta al Programa Regional la estructura y los contenidos mínimos de una estrategia compartida para los Centros Regionales, señalando los aspectos específicos que deberán ser tenidos en cuenta por las diferentes políticas sectoriales al ser aplicadas a los nueve Centros.

Desde el punto de vista instrumental, las medidas del Programa podrían materializarse en muchos casos a través de iniciativas de planificación que forman parte del acervo administrativo de gestión territorial; dichos instrumentos de planificación deberían tomar como referencia explícita a los Centros Regionales y adecuar sus determinaciones y programas respectivos a las propuestas del Programa Regional. En especial, lo que propone el POTA es que las determinaciones del Programa se integren en los siguientes instrumentos de planificación: Plan Económico, Programa Industrial de Andalucía, Plan Director de Innovación y Desarrollo Tecnológico, Plan de Medio Ambiente de Andalucía, Plan Energético Andaluz, Plan de Vivienda y Suelo, Plan de Asuntos Sociales, Plan General de Turismo de Andalucía, Plan de Bienes Culturales y Plan Director de Infraestructuras, entre otros.

avance • ordenación


La capacidad de incidencia del POTA sobre este abanico de instrumentos dependerá de varios factores y, especialmente, del estado y del proceso de planificación de cada uno de ellos, pudiendo en algunos casos influir sobre sus determinaciones en el momento de la formulación o revisión y, en otros casos, a través de los mecanismos de gestión y aplicación de planes en marcha. En todos los casos, el Programa Regional pretende aportar la dimensión territorial y el referente de los Centros Regionales como perspectiva a tener en cuenta en el desenvolvimiento de todas esas políticas sectoriales.

La filosofía de este Programa Regional quiere ligarse ineludiblemente con los otros dos aspectos de la Política de Ciudades que el Plan plantea en relación con los Centros Regionales: el desarrollo una Agenda de Cooperación y la consolidación de enfoques y procesos metropolitanos. De hecho, se pretende que al menos una parte de las medidas y de las inversiones del Programa queden condicionadas a la definición de dicha Agenda y al planteamiento de enfoques metropolitanos.

Los objetivos generales que se definen para el Programa Regional de Ciudades son los siguientes:

- Establecer un marco de coordinación de las políticas públicas sobre las ciudades.

- Hacer efectiva la cooperación entre los Centros Regionales, optimizando decisiones de localización y especialización, de manera que mejore la competitividad del conjunto de los Centros.

- Ofrecer un marco de referencia para la ordenación territorial interna de las aglomeraciones urbanas y mejorar la toma de decisiones desde orientaciones coherentes con las realidades metropolitanas de cada Centro.

- Definir el alcance, composición y contenidos de un Foro permanente de Centros Regionales y de la Agenda de Cooperación a desarrollar por dichos Centros.

El Programa regional se estructuraría en 8 Subprogramas, a saber:

### C.1.1. Subprograma de Ordenación Territorial en los Centros Regionales

Objetivos:

- Definir el modelo territorial de cada Centro Regional favoreciendo un desarrollo urbano equilibrado, atendiendo especialmente a la mejora de la calidad de vida, la conservación del patrimonio cultural y urbanístico, del medio ambiente y del paisaje.

- Favorecer el desarrollo social y económico de los Centros Regionales.

Propuestas:

- Elaboración de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional en los Centros Regionales. (La elaboración de estos planes debe entenderse como un instrumento de profundización de los enfoques metropolitanos, incluyendo la coordinación de los planes urbanísticos de los respectivos municipios, en el marco de las Agendas de Cooperación que más adelante se proponen para estos ámbitos).

- Favorecer el acceso a la vivienda a través de la elaboración de Programas de Suelo y Vivienda en cada Centro Regional, en el marco del Plan de Vivienda y Suelo de Andalucía.

- Intervención sobre la oferta de suelo para actividades productivas mediante la creación de parques empresariales con suelos altamente cualificados y la regeneración de suelos industriales obsoletos.

### C.1.2. Subprograma de Infraestructuras básicas.

Objetivos:

- Dotar a cada Centro Regional de los sistemas generales de articulación y las infraestructuras y servicios que posibiliten su desarrollo territorial y económico y su funcionamiento como Nodos principales en el esquema de articulación regional.

avance • ordenación


Propuestas:

- Creación de un sistema integrado de infraestructuras y servicios de transporte en cada Centro Regional que garantice una adecuada accesibilidad al territorio y favorezca la intermodalidad y la potenciación de los servicios públicos, a través de la elaboración de Planes Intermodales de Transporte.

- Creación de Consorcios Supramunicipales de Transporte.

- Dotación de los Centros Regionales con infraestructuras y servicios avanzados de telecomunicaciones, a través de la elaboración de Programas Coordinados entre las administraciones públicas (regional y local) y las empresas operadoras.

- Dotación de los Centros Regionales con infraestructuras y servicios energéticos implantación de sistemas de ahorro y eficiencia energética y promoción de las energías renovables, a través de Programas Coordinados entre las administraciones públicas (regional y local) y las empresas operadoras. Creación de Agencias de la Energía de ámbito supramunicipal.

- Creación de un sistema integrado de gestión del ciclo integral del agua en los Centros Regionales a través del cual se garantice el suministro urbano, la depuración y, en su caso, reutilización del agua, a través de un Programa Coordinado de Infraestructuras y Servicios Hidráulicos.

### C.1.3. Subprograma de Equipamientos

Objetivos:

- Dotar a los Centros Regionales de equipamientos y servicios especializados de nivel regional/provincial, a partir de una estrategia compartida e integradora de intereses locales y regionales, de manera que se sea posible alcanzar niveles dotacionales en todos los campos capaces de competir en la escala nacional y europea. El logro de este objetivo está supeditado no sólo al desarrollo del Programa Regional de Ciudades, sino a la implicación en el mismo del conjunto de Centros a través del funcionamiento del Foro y la formulación de una Agenda de Cooperación.

- Mejorar los niveles de calidad de vida de los ciudadanos a través de las dotaciones adecuadas de servicios y equipamientos básicos, con especial atención a la supresión de bolsas de marginalidad y exclusión social en las áreas urbanas.

Propuestas:

- Dotación de los Centros Regionales con equipamientos y servicios especializados atendiendo a criterios de descentralización y especialización compartida a nivel regional.

  - Equipamientos especializados de primer nivel regional (Hospitales de Especialidades, Servicios Sociales especializados, Centros Deportivos de alta competición...)

  - Centros Universitarios y Centros de I + D, con el objetivo de reforzar la integración del sistema universitario regional, fomentar especializaciones fuertes (acordes con las ventajas y oportunidades de cada Centro Regional) e integrar las actividades de investigación en las necesidades sociales y del aparato productivo regional.

  - Dotaciones especializadas de servicios y eventos relacionados con el ocio y el turismo (Museos, Palacios de Congresos, parques y centros temáticos, realización de eventos internacionales.

  - Localización de sedes de la Administración Pública y de organismos internacionales.

- Elaboración de un Programa Coordinado de actuaciones para la dotación de equipamientos y servicios básicos a escala de distritos urbanos y metropolitanos (Centros de Salud, Centros de Enseñanzas Medias, Servicios Sociales Comunitarios, Centros Deportivos Básicos y Complementarios). Actuación prioritaria en áreas con mayores niveles de exclusión social.

avance • ordenación


**C.1.4. Subprograma de Promoción económica**

Objetivos:

- Favorecer el desarrollo económico de los Centros Regionales a través de los instrumentos y dotaciones necesarios para una adecuada relación entre las actividades productivas y la ciudad.

Propuestas:

- Creación de la Red Andaluza de Espacios de Innovación, dotando a cada Centro Regional de Parques Tecnológicos o Medios de Innovación adaptados a las principales especializaciones productivas de cada Centro Regional.

- Intervención sobre la oferta de suelo para actividades productivas mediante la creación de parques empresariales con suelos altamente cualificados y la regeneración de suelos industriales obsoletos, a través de un Programa de suelo de ámbito supramunicipal.

- Ordenación de la oferta de suelo para actividades comerciales, regulando la implantación de grandes superficies comerciales y regenerando y potenciando los espacios comerciales tradicionales de la ciudad y las nuevas áreas de centralidad urbana, a través de Planes de Comercio Interior de ámbito supramunicipal.

- Promoción turística de los Centros Regionales, a través de Planes Turísticos de ámbito supramunicipal.

- Establecimiento de criterios para la valoración de las inversiones públicas en materia de promoción económica, atendiendo al carácter supramunicipal/regional de los proyectos, y a su capacidad de favorecer una mejor integración sectorial de las actividades productivas.

- Desarrollo de programas coordinados entre la administración pública y las empresas para el fomento de la integración de los sistemas productivos más especializados y complejos (clusters) de cada Centro Regional.

**C.1.5. Subprograma de Medio ambiente urbano.**

Objetivos:

- Establecer objetivos y estrategias para mejorar el balance ecológico de los Centros Regionales, atendiendo a los ciclos de los recursos naturales básicos y a la huella ecológica de las actividades urbanas.
- Mejorar la calidad ambiental y la habitabilidad de las ciudades.

Propuestas:

- Establecimiento de una estrategia regional sobre el medio ambiente en los Centros Regionales a través de la elaboración del Plan de Medio Ambiente Urbano de Andalucía.

- Establecimiento de estrategias sobre medio ambiente urbano a través de la elaboración de Agendas 21 de cada Centro Regional.

- Elaboración de Balances Ecológicos en cada Centro Regional (agua, energía y materiales) y establecimiento de un sistema de indicadores ambientales urbanos comunes.

- Dotación de los Centros Regionales con infraestructuras y servicios energéticos, implantación de sistemas de ahorro y eficiencia energética y promoción de las energías renovables, a través de actuaciones coordinadas entre las administraciones públicas (regional y local) y las empresas operadoras. Creación de Agencias de la Energía de ámbito supramunicipal.

- Creación de un sistema integrado de gestión del ciclo integral del agua en los Centros Regionales a través del que se garantice el suministro urbano, la depuración y, en su caso, reutilización del agua, a través de un Programa Coordinado de Infraestructuras y Servicios Hidráulicos.

- Establecimiento de Planes Correctores de Vertidos en los Centros Regionales.

- Intervenciones singulares de mejora del medio ambiente en las áreas urbanas de Huelva y Bahía de Algeciras, en el marco del Plan Andaluz de Medio Ambiente (y, en

avance • ordenación


concreto, su desarrollo a través del Plan o Programa de Medio Ambiente Urbano).

**C.1.6. Subprograma de erradicación de la marginación y la exclusión social.**

Objetivo:

- Supresión de bolsas de marginación y exclusión social en las áreas urbanas.

Propuestas:

- Desarrollo de acciones integradas sobre barriadas y zonas urbanas de máxima concentración de hogares marginados y excluidos.

**C.1.7. Subprograma de Patrimonio cultural y paisaje**

Objetivos:

- Garantizar la conservación de los recursos patrimoniales de la ciudad histórica de manera compatible con su revitalización funcional.

- Proteger el paisaje urbano y metropolitano como un recurso territorial al servicio de la calidad de vida.

Propuestas:

- Actuación integral de protección, conservación y mejora sobre la ciudad histórica.

- Establecimiento de criterios para la catalogación, protección y mejora de paisajes.

**C.1.8. Subprograma de cooperación transfronteriza.**

Objetivos:

- Incrementar las relaciones entre áreas urbanas próximas.

- Reafirmar el papel de las ciudades andaluzas como elementos claves de interlocución en las relaciones de la frontera sur de la Unión Europea y el norte África.

- Participar activamente en la política mediterránea (desarrollo económico, transporte, energía, medio ambiente y relaciones culturales).

Propuestas:

- Desarrollo de programas de cooperación en el marco Interreg: proyectos comunes del sistema urbano onubense y del Argarve y Alentejo; proyectos comunes de grandes ciudades del frente marítimo andaluz y el norte de África.

- Proyecto Nodo Bahía de Algeciras. Intervención singular.

## CONCLUSIONES. ORIENTACIÓN Y CONTROL DE LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN PROPUESTOS POR EL PLAN DE ORDENACIÓN EL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

En las últimas décadas, Andalucía ha sufrido un fuerte proceso de urbanización que ha provocado una importante expansión de los suelos urbanizados.

Este proceso se ha centrado fundamentalmente en tres ámbitos del territorio regional:

- El proceso de expansión urbana en las ciudades históricas, especialmente relevante en lo que se refiere al crecimiento de las grandes ciudades y a la formación de áreas metropolitanas, aunque también afecta a numerosas ciudades medias.

- La ocupación, más difusa, pero no menos importante en términos superficiales, de muchos espacios rurales del interior por urbanizaciones de segunda residencia, a través de procesos de parcelación muchas veces fuera de la legalidad. Este proceso se combina en muchos casos con las expansiones urbanas, pero también surge en espacios netamente rurales, a veces de alto valor ecológico y paisajístico.

La combinación de todos estos procesos ha provocado una auténtica reurbanización de Andalucía. Esto es, ha significado no tanto un aumento de las tasas de urbanización (Andalucía ha sido históricamente una sociedad altamente urbana), como una

avance • ordenación


reorganización profunda de las pautas territoriales que sustentaban los espacios urbanos tradicionales.

Los procesos de urbanización señalados son, en gran parte, característicos de las sociedades modernas y tienen que ver con la existencia de nuevas demandas ciudadanas y nuevas funciones territoriales (por ejemplo, la acogida de los usos turísticos). Pero en el caso andaluz, esos procesos han comportado y siguen comportando determinados riesgos y problemas derivados de dos factores principales:

- Por un lado, el carácter extremadamente acelerado de la expansión reciente de los nuevos procesos de urbanización, concentrados en un período de tiempo relativamente breve (comienzos de los años sesenta).

- Por otro lado, esa rápida expansión se produce muchas veces sin una cobertura adecuada de planificación urbanística, con una perspectiva de planificación local (cuando se requeriría una escala superior a la municipal como es el caso de las áreas metropolitanas o del litoral) o, simplemente, al margen de cualquier esquema de planificación y fuera de la legalidad urbanística (como es el caso particularmente de las parcelaciones de segundas residencias en el medio rural).

La confluencia de todas estas dinámicas obliga necesariamente a formular una política territorial regional sobre los procesos de urbanización que tenga en cuenta cuatro dimensiones básicas de orientación y control:

- En relación con las dinámicas de urbanización que comprometan o alteren el orden territorial regional. Los procesos de urbanización deben contribuir a reforzar un modelo territorial basado en la existencia de una matriz urbana, de un sistema de ciudades, equilibrado y coherente.

- En relación con las dinámicas de urbanización que repercuten en la pérdida de cohesión social. Lo que tiene que ver principalmente con la exigencia de altos niveles de calidad en la formalización de los espacios urbanizados, en cuanto marco físico de la vida cotidiana de todos los ciudadanos.

- En relación con la competitividad de las ciudades. Las condiciones actuales de desarrollo de las actividades económicas sólo pueden sostenerse en un marco urbanístico de sólidas bases infraestructurales y de ordenación física adecuada.

- En relación con la sostenibilidad de los procesos de urbanización. La base ecológica de la ciudad debe ser considerada desde la perspectiva de su responsabilidad en el consumo global de recursos naturales (espacios rurales y naturales, agua, energía y materiales) y en la creación de condiciones internas de habitabilidad y calidad ambiental.

Todos esos aspectos deben ser considerados en integrados dentro de la Política Regional de Ciudades como un elemento fundamental para la materialización del Modelo Territorial de Andalucía. De hecho, una gran parte de las determinaciones contenidas en anteriores apartados relativos a la Política de Ciudades están estrechamente vinculadas a los objetivos y propuestas que a continuación se especifican con relación a la orientación y control de los procesos de urbanización.

**Objetivo 1: Preservar el Modelo Territorial de Andalucía frente a procesos de urbanización no deseables, especialmente en cuanto afectan a los valores de su Sistema de Ciudades y a las cualidades de su medio natural reconocidos por este Plan. Las determinaciones en este aspecto son, básicamente, las siguientes:**

- Favorecer un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada, consumidora de recursos naturales y de suelo.

- En el caso de las áreas metropolitanas y grandes ciudades de los Centros Regionales, el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias contrarias que favorecen la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial (urbanizaciones residenciales suburbanas de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies), así como a la generación de un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor. Especial importancia tiene la defensa de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos que forman parte de los procesos metropolitanos. Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la preservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de ciudad preexistente.

avance • ordenación


- En el caso de las áreas turísticas litorales especializadas debe lograrse una reconversión del carácter monofuncional del espacio urbanizado, alcanzando un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos e integrando el espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras. La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas costeras y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo.

**Objetivo 2: Dotar de una alta calidad al espacio urbanizado, contribuyendo a la mejora de los niveles de competitividad y cohesión social. Las determinaciones a este respecto son:**

- Definición y mejora de la dotación de zonas verdes y espacios libres de carácter metropolitano y supramunicipal.

- Desarrollo de redes de infraestructuras de transporte desde una perspectiva supram8unicipal, atendiendo a dos aspectos principales: la articulación de las ciudades en los sistemas regionales de transporte, y los modelos de integración urbana, paisajística y ambiental de las infraestructuras. Al menos deben considerarse cuatro modelos territoriales diferenciados:

  - Las redes arteriales de transporte metropolitanas.

  - Las redes de transporte de las áreas litorales.

  - Las redes de transporte que conectan a las Redes de Ciudades Medias.

  - Las redes de transporte que articulan internamente y con el exterior a las áreas rurales y de montaña.

- Desarrollo del transporte público como modo preferente en las áreas metropolitanas, grandes ciudades y ciudades medias.

- Facilitar el desarrollo de sistemas de transporte alternativos.

- Creación de Consorcios de Transporte en las áreas urbanas constituidos por la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos implicados, sobre la base de la definición de ámbitos de transporte coherentes con criterios de ordenación territorial y de la logística del sector.

- Desarrollo de una política de vivienda y suelo de ámbito supramunicipal que, desde el objetivo de establecer modelos de ordenación a largo plazo de los ámbitos metropolitanos y de las Redes de Ciudades Medias interiores y litorales, permitan avanzar en la creación de una oferta común de vivienda y suelo. Un factor esencial será la creación de patrimonios públicos de suelo, especialmente para la vivienda, con el objeto de lograr dar respuesta a las demandas más prioritarias (grupos sociales menos favorecidos).

- Desarrollo de una política de suelo para actividades productivas de ámbito supramunicipal en los ámbitos metropolitanos y de las Redes de Ciudades Medias a fin de conformar una oferta común de suelo. Esta política deberá abordar, cuando menos, dos aspectos principales:

  - Los Programas de mejora y recualificación de los suelos industriales tradicionales.

  - La creación de redes de suelos para actividades productivas altamente cualificados en cuanto a infraestructuras, servicios y gestión.

- Realización de actuaciones coordinadas en las áreas urbanas de las ciudades andaluzas con mayores problemas de exclusión y marginalidad social. Estas actuaciones deberán realizarse mediante una acción concertada entre las Consejerías de Asuntos Sociales y Obras Públicas y Transporte, reforzando conjuntamente las acciones de cada una de dichas Consejerías relacionadas con los problemas de estas zonas urbanas: las Zonas de Transformación Social, el Plan de Vivienda y Suelo y los programas específicos derivados respecto a la gestión de suelo y vivienda social y de promoción pública. Esta coordinación deberá reforzarse igualmente con los departamentos administrativos con competencias en equipamientos sociales: educación, cultura y deporte.

- Desarrollo de una política activa de protección y conservación de la ciudad histórica, desde el enfoque de recuperar las funciones urbanas (residenciales y productivas), preservar el valor del patrimonio histórico edificado y el paisaje, incluyendo, junto a los elementos convencionales del pratrimonio histórico, todas aquellas formas y elementos de la ciudad pertenecientes a la historia más reciente (siglos XIX y XX) que contribuyen a establecer la personalidad y la identificación cultural de la ciudad.

avance • ordenación


**Objetivo 3: Mejorar el balance ecológico de las ciudades con relación a los ciclos de consumo de recursos naturales (agua, energía y materiales). Las determinaciones a este respecto se dirigen sucesivamente a responder a las siguientes cuestiones:**

- Mejorar el conocimiento específico sobre los factores que inciden sobre la evaluación del comportamiento ecológico de las ciudades, de manera que pueda establecerse una cualificación ambiental según las diferentes categorías del Sistema de Ciudades propuesto en el Plan. Esta mejora del conocimiento se dirigirá especialmente a los siguientes aspectos:

  - Elaboración de balances energéticos de las ciudades.

  -- Elaboración de balances pormenorizados con relación al ciclo del agua.

  - Elaboración de balance de residuos sólidos y materiales.

  - Elaboración de indicadores ecológicos y del medio ambiente urbano que permitan establecer elementos de evaluación, seguimiento y comparación entre los diferentes componentes del Sistema de Ciudades de Andalucía.

- Fomento de las medidas de ahorro energético y de recursos hídricos y de mejora en la gestión y reutilización de residuos sólidos. Dentro de estas líneas de actuación se propone:

  - La intensificación de los programas de ahorro energético y de incorporación de energías renovables y no contaminantes. En especial se considera necesaria la incorporación de un Programa específico sobre Ciudad y Energía en el marco del Plan Energético de Andalucía

  - La puesta en práctica de experiencias de viviendas y edificaciones bioclimáticas. La introducción de criterios bioclimáticos en la edificación deberá ser considerada en el marco del Plan Andaluz de Vivienda y ser un requisito obligado en la construcción de viviendas y edificaciones de iniciativa pública.

  - En el marco del Plan Director de Infraestructuras de Andalucía deberá contemplarse un programa específico relativo a la mejora de la gestión de los sistemas de abastecimiento y saneamiento, dirigido especialmente a la racionalización de los consumos urbanos, la reducción de pérdidas y la reutilización de aguas residuales (ver determinaciones en relación con el Sistema hidrológico - hidráulico).

  - Culminación de los Planes Directores de Residuos Urbanos. Desarrollo de los programas de reducción de residuos urbanos y control y gestión de residuos sólidos urbanos y residuos peligrosos en el marco del Plan de Medio Ambiente de Andalucía.

- Integración de los procesos de urbanización en el entorno natural y rural de las ciudades, evitando procesos de conurbación.

  - El planeamiento urbanístico deberá considerar especialmente la existencia de los suelos agrícolas y forestales de los entornos urbanos, valorando sus funciones ecológicas y paisajísticas y excluyéndolos de los procesos de urbanización.

  - El planeamiento urbanístico deberá reconocer, proteger y valorar la capacidad estructurante para el proyecto urbano de los elementos del espacio rural y natural, como cauces fluviales, ramblas, escarpes y áreas de interés paisajístico, caminos rurales y otros.

- Mejora de los mecanismos de evaluación de impacto ambiental de la planificación urbanística y territorial. En ese sentido se plantea:

  - Profundizar en la integración del proceso de evaluación ambiental con el propio proceso de planeamiento urbanístico y territorial. Con independencia de los respectivos itinerarios de tramitación y de las competencias de cada uno de los citados procesos, deberá procurarse que, desde las primeras fases del planeamiento urbanístico y territorial, se integren las consideraciones de naturaleza ambiental y ecológica.

  - Incluir entre las determinaciones del planeamiento urbanístico y territorial una aproximación al balance ecológico resultante del proyecto urbano propuesto, evaluando globalmente las consecuencias del mismo en cuanto al aumento o disminución del ciclo de recursos naturales básicos (agua, energía, suelo y materiales).

avance • ordenación


- Valorar desde el punto de vista ecológico y paisajístico las determinaciones del planeamiento en cuanto a las ordenanzas de edificación y las tipologías edificatorias propuestas.

### 1.2.2. LAS GRANDES LÍNEAS INFRAESTRUCTURALES

*La inversión en infraestructuras se ha convertido en una herramienta fundamental de las políticas públicas para dinamizar la economía, favorecer la cohesión territorial y disminuir los desequilibrios territoriales o por el contrario como efecto no deseado puede actuar en sentido contrario ya que al dotar mejor unos territorios que otros los convierte en más "atractivos" y por ello se desviarán hacia ellos buena parte de las iniciativas económicas. Aunque lo ideal sería que la planificación y construcción de infraestructuras fuera por delante de las demandas de los ciudadanos y de los agentes económicos, lamentablemente en no pocas ocasiones ha sido necesario completar las dotaciones de territorios en las que éstas han quedado deficientes y obsoletas provocando estrangulamientos e incluso auténticos problemas de naturaleza más o menos estructural.*

*En cualquier caso para analizar un territorio, para acercarnos a su previsible comportamiento futuro, es necesario conocer cuáles son las grandes líneas infraestructurales y cuáles son los objetivos que las sustentan. Precisamente este apartado se centra en indicar las principales actuaciones llevadas a cabo por las Administraciones Central y Autonómica en la localidad de Tarifa y en el marco en el que se localiza.*

#### LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL

La política infraestructural de la Administración Central y en concreto del Ministerio de Fomento se refleja en un documento marco denominado el Plan Nacional de Infraestructuras 2000-2007, en el que se recogen las grandes líneas de actuación que con relación a los transportes se pueden sistematizar en:

- *"Completar la Red de Carreteras de Gran Capacidad*
- *Modernizar las Comunicaciones Ferroviarias y la extensión de los corredores ferroviarios de altas prestaciones*
- *Creación de nuevas infraestructuras Aeroportuarias capaces de dar repuesta al vertiginoso crecimiento del tráfico aéreo*
- *Nuevas instalaciones en los Puertos del Estado que aumenten la capacidad de sus instalaciones y mejoren su competitividad".(Ministerio de Fomento)*

Estas líneas generales como resulta lógico han tenido su plasmación en acciones concretas en el ámbito de estudio, sobre todo en lo referente a la red viaria y ferroviaria, que a continuación se detallan:

- *Red de Carreteras - Autopistas y Autovías.*

La red de carreteras de la Provincia de Cádiz, parece estar sujeta sólo en los últimos años a una serie de proyectos y obras destinadas a aumentar su capacidad y calidad, principalmente mediante la duplicación de vías preexistentes o la creación de nuevas infraestructuras.

Hasta fechas muy recientes no se ha asumido el compromiso de comunicar el Campo de Gibraltar y la Aglomeración de la Bahía de Cádiz mediante una autovía que a su vez diera servicio a la franja litoral y por ello a la localidad de Tarifa. A través del nuevo convenio firmado entre el Ministerio de Fomento y la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía (marzo de 2003) se asume la necesidad de duplicar íntegramente la N-340 (E-05) desde Chiclana a Algeciras. Inicialmente el Convenio anterior rubricado en 1994 contemplaba solo la duplicación hasta Vejer, mientras que el tramo Vejer - Algeciras, el que transcurre en parte por el término municipal de Tarifa, sería solamente acondicionado, lo que supondría paliar parte del problema de fondo pero no se terminaría de vertebrar el territorio oriental gaditano. En la actualidad ya están abiertos al tráfico algunos tramos, otros continúan en obras y finalmente se han iniciado todos los estudios previos y trabajos restantes.

Cuando finalicen las obras de desdoble de la N-340 (E-05) se mejorará la comunicación de la Comarca del Campo de Gibraltar hacia el oeste con la Comarca de la Janda y el resto del litoral gaditano y hacia el este con la vecina provincia de Málaga. Las carreteras que comunicaban la aglomeración de la Bahía de Algeciras y la Costa del Sol no han estando exentas de deficiencias pero la situación ha mejorado considerablemente con la apertura del tramo de Autovía N-340 (E-15) desde Guadiaro a Estepona el 31 de julio de 2002 y con la inauguración del tramo de la autopista de peaje que discurre en paralelo, la A-7 o Autopista del Sol el 12 de agosto del mismo año. La construcción de ambos proyectos ha ido pareja ya que el pliego de condiciones incluía como contraprestación para la

avance • ordenación


concesión de la vía de peaje, ejecutar el desdoblamiento de la N-340 (E-05).

Por último y con relación a las conexiones con el interior de la provincia el desdoblamiento de la A-381 vendrá a resolver este estrangulamiento secular, pero al ser competencia de la Junta de Andalucía se aborda a continuación.

- *Red ferroviaria*

Si gran parte de las actuaciones del Ministerio de Fomento en carreteras se centran en completar la red de vías de alta capacidad, en lo referente a los ferrocarriles el objetivo a largo plazo es estructurar una verdadera red de alta velocidad española que en un plazo medio se materialice con la conexión de todas las capitales provinciales a través de trenes rápidos.

La provincia de Cádiz se ve afectada por esta política con el trazado para los trenes AVE desde Sevilla a Cádiz y la llegada de la alta velocidad a Algeciras para lo que se están realizando diversas actuaciones de desdoble y mejora de la vía en los tramos comprendidos entre Bobadilla - Algeciras. También tendrá implicaciones en la provincia la prolongación del tramo de Cercanías Málaga-Fuengirola hasta la ciudad de Algeciras, dando servicio a esta zona litoral tan densamente poblada y paliando la falta de alternativas para acceder a esta área, ya que la única opción es en el presente realizar los desplazamientos por carretera.

Esta articulación con el ferrocarril de una franja costera tan importante en términos demográficos y económicos, no viene más que a satisfacer una demanda decimonónica que se recoge explícitamente en el Plan Director de Infraestructuras de Andalucía. Sin embargo hasta su materialización transcurrirán varios años ya que en la actualidad se está realizando el Estudio Informativo, (licitado en el BOE de 19 de mayo de 2003 y publicada su adjudicación el 26 septiembre del mismo año) y sólo para la elaboración del mismo está previsto un plazo de dos años, tanto por la complejidad del trazado por el que discurrirá la nueva vía como por la longitud total del proyecto, 115 km.

- *Puertos del Estado*

Junto a estas grandes líneas de actuación en la Provincia de Cádiz, en la Bahía de Algeciras y sus instalaciones portuarias se está llevando a cabo un ambicioso plan de ampliación y modernización del puerto dentro de su Plan Director que además del aumento de la superficie del Muelle de Campamento y la puesta en funcionamiento de la Zona de Actividades Logísticas, ubicadas en San Roque, incluye el desarrollo de Isla Verde Exterior según la propia APBA "la obra más importante llevada a cabo en la historia del Puerto de Algeciras". A continuación se detallan brevemente las características más destacadas de los mismos:

- Campamento, aumento de su superficie de las 48 Has actuales a 150 Has, para la instalación de empresas de reparación de buques. Consta de cuatro fases con un coste de 180 millones de euros. En la actualidad se está desarrollando la segunda actuación de la primera fase que debe concluir en el año 2005 y que "consiste en la realización de 1.400.000 metros cúbicos de dragado para generar una dársena interior. Asimismo en esa superficie se desarrollará un muelle de 618 metros de longitud con calados que oscilarán entre 14,5 y 17,5 de profundidad".

- Zona de Actividades Logísticas del Campo de Gibraltar, ubicada en las proximidades de la Estación Ferroviaria de San Roque, al ser este el "punto equidistante de todos los centros de producción del arco de la Bahía", contará con una extensión inicial de 104 Has con un Centro de Negocios con todos los servicios integrados, además de los terrenos y naves aledañas que podrán ser adquiridas o alquiladas en función de las demandas puntuales de los clientes.

- Isla Verde Exterior, proyecto a desarrollar en tres fases que finalmente culminarán con "la consecución de una superficie de 215 Has, 2.375 metros de línea de muelle y 1.626 metros de dique, contará con una inversión total de 500 millones de euros. La primera fase ha supuesto un primer relleno de 16 Has de superficie, así como la construcción del muelle adosado al dique de abrigo, este nuevo muelle tienen una longitud de 533 metros con un calado de - 16,5 m. La segunda fase cuya construcción ha sido recientemente adjudicada, representa la ejecución de una explanada de 46 Has de superficie junto con un nuevo muelle de 676 metros de longitud y un calado de 17,5 metros de profundidad perpendicular al actual dique de abrigo. La segunda fase estará operativa en el 2006". (Fuente APBA)

A continuación y a modo de listado sintético se recogen todas aquellas actuaciones para las que el Ministerio de Fomento ha incluido fondos en los Presupuesto Generales del Estado de los años 2002 y 2003:

avance • ordenación


- Autopistas y Autovías.
  - Autovía del Mediterráneo: Chiclana de la Frontera - Conil de la Frontera (obras)
  - Autovía Jerez - Los Barrios: remodelación enlace Los Barrios con N-340 (obra)
  - Autovía Cádiz - Vejer de la Frontera: Chiclana - Conil- Vejer de la Frontera (proyecto)
- Medio Urbano:

  Jerez de la Frontera:
  - Conexión N- IV - A IV en Jerez (obra)
  - Duplicación de la Calzada Jerez- Aeropuerto (obra)
  - Acondicionamiento actual circunvalación N - IV en Jerez (proyecto)
  - Ronda Oeste Jerez (obra)
  - Variante Sur (E. Informativo)

  Cádiz:
  - Nuevo puente de acceso a Cádiz (proyecto)
  - Variante de Puerto Real (proyecto)
  - Variante Puerto Real - Tres Caminos - N-IV., duplicación Calzada (obra)
  - Enlace acceso a zona petroquímica de San Roque (obra)
- Acondicionamientos:
  - **Vejer - Tarifa - Algeciras (proyecto)**
  - Acceso al Puerto Comercial de El Puerto de Santa María (obra)
- Mediante Convenio para financiar la construcción de la Autovía Jerez - Los Barrios se transfiere a la Junta de Andalucía la cantidad de 21.035,42 miles de euros para el año 2003.
- Línea de Alta Velocidad:
  - L.A.V. Sevilla - Cádiz. Las actuaciones previstas en los tramos Sevilla - Utrera y Jerez -Cádiz se incluyen en Cercanías de Servilla y Operación Bahía de Cádiz (ver a continuación). Nueva Contratación: Proyecto del tramo Utrera - Jerez.
  - L.A.V. Bobadilla - Algeciras:
    - Actuaciones en ejecución: Redacción de proyectos Cortes de la Frontera Algeciras y CTC Bobadilla - Algeciras
    - Nueva contratación: Obras de infraestructura y vía (Ronda - Cortes de la Frontera)
- Cercanías: Cádiz - Operación Bahía de Cádiz.

  Actuaciones en ejecución:
  - Obras de soterramiento de Cádiz, con la participación del Ministerio de Fomento. (PGE del año 2002)
  - Obras en la Estación Ferroviaria término de Cádiz
  - Obras de duplicación y ampliación de plataforma Istmo de Cádiz
  - Obras en Puerto Real

  Nueva Contratación
  - Obras Jerez Sur - Puerto de Santa María (El Portal)
  - Obras vestíbulo Estación de Cádiz
  - Obras estación en el aeropuerto de Jerez
  - Redacción de Proyectos constructivos de tramos Aeropuerto de Jerez- Jerez- Cádiz (Bahía Sur, Puerto de Santa María, San Fernando)

avance • ordenación


- Acceso a Puertos

  Algeciras:

  - Actuaciones en ejecución: Redacción proyecto acceso ferroviario al muelle de Campamento
  - Actuaciones en ejecución: Obras Estación de mercancías de San Roque. Fase I. (PGE del año 2002)
  - Nueva Contratación: Obras estación mercancías de San Roque. Fase II.
  - Modernizaciones: Actuaciones en ejecución: Redacción del Proyecto: Ramal al Bajo de la Cabezuela.

- RENFE

  - Patrimonio y Urbanismo: Convenios Urbanísticos. Cádiz.
  - Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras. Puerto de Algeciras:
  - Muelle de Juan Carlos I:
    - Superestructura Viaria y ferroviaria, (PGE del año 2002)
    - Prolongación hacia el sur. Viga pilotada, (PGE del año 2002)
  - Crinavis.
    - Mota de cierre para explanada, (PGE del año 2002)
    - Rellenos y muelle, (PGE del año 2002)
  - Adquisición de terreno para ZAL, (PGE del año 2002)
  - Traslado de Instalaciones del PIF
  - Muelle y Explanada en Campamento (excrinavis): 1ª Fase 2ª Actuación: Rellenos y Muelle
  - Mejora Calado Muelle Isla Verde 2º Tramo
  - Enlace Vial y Ferroviario Muelle Isla Verde-Galera: 2ª Fase 3ª Actuación Superestructura Viaria y Ferroviaria
  - Muelle y Explanada Exterior al Dique junto a Isla Verde: 2ª Fase, 1ª Actuación: Muelle Interior al Dique
  - Acondicionamiento Área de Espera O.P.E.

- Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz

  - Puerto de Santa María:
    - Casetas para pesca congelada, (PGE del año 2002)
    - Nueva lonja de pesca fresca, (PGE del año 2002)
    - Sala para venta continuada de pesca, (PGE del año 2002)
    - Casetas para compradores y exportadores
    - Urbanización Básica en Zona de Expansión Industrial
    - Muelle de la Cabezuela:
    - Urbanización zona portuaria de la Cabezuela. (PGE del año 2002)
    - Muelle Sur de la Cabezuela
    - Infraestructura RO-RO en Muelle Sur
    - Urbanización Polígono Exterior de la Cabezuela

- Aeropuerto de Jerez. Tienen una inversión presupuestada para el año 2003 de 2.045 miles de euros. Están previstas entre otras actuaciones:
  - Modificación de las puertas de embarque (a iniciar)
  - Suministro ILS/DME categoría I para aproximaciones por la cabecera 21 (a iniciar)
  - Sistema de inspección de equipajes en bodega.

avance • ordenación


La Cuenca del Sur, cuyo ámbito abarca desde los términos municipales de Tarifa y Algeciras hasta la desembocadura del río Almanzora, con una superficie total de 18.452 km², es responsabilidad la Confederación Hidrográfica del Sur de España La población a la que suministra comprende 2.100.000 personas que se incrementan en aproximadamente 600.000 más atraídos por el turismo (según estimaciones de la propia Confederación). Entre los embalses del territorio de la Cuenca del Sur se localizan en la provincia de Cádiz el de Guadarranque y el de Charco Redondo.

El resto de la provincia depende del otro organismo gestor, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que gestiona la Cuenca del Guadalquivir, la del Barbate y la del Guadalete. Territorialmente engloba las provincias de Sevilla, Jaén, gran parte de Córdoba, Granada y Cádiz, y pequeñas superficies de Huelva, Badajoz, Ciudad Real, Albacete, Málaga, Almería y Murcia, cubriendo una extensión total de 63.972 Km². Es la encargada por un lado del abastecimiento de la Zona Gaditana, en gestión provisional desde hace más de veinticinco años, atendiendo las necesidades de más de 700.000 personas y un amplio número de núcleos: Cádiz, Conil Algar, Chiclana de la Frontera, Chipiona, Jerez de la Frontera, Medina-Sidonia, Paterna de Rivera, Puerto de Santa María Puerto Real, Rota, San Fernando, Sanlúcar de Barrameda, Jédula (Anejo de Arcos) y Trebujena.

Para finalizar este breve repaso por las actuaciones más destacadas que en la Provincia de Cádiz está desarrollando la Administración Central, en los últimos años, el Ministerio de Medio Ambiente a través de su Dirección General de Costas ha iniciado, ejecutado o contratado veinticinco proyectos en la provincia de los que cuatro se ha desarrollado en el término municipal de Tarifa:

- Demoliciones y recuperación ambiental de terrenos de dominio público ya deslindados en la provincia
- Recuperación ambiental laguna Torreguadiaro.
- Obra menor: Apertura y retirada de arenas en la desembocadura del río Salado. Fase 1.
- En el municipio objeto de estudio está en ejecución (obra contratada) la demolición Gran Hotel Zahara. Con un importe de 275 millones de Euros consistente en la demolición de la estructura del hotel (sótano, planta baja, zona central de nueve plantas y dos alas laterales de siete plantas), así como de las estructas anexas (piscinas, pozos ...). También se incluye el traslado de los residuos resultados de la demolición, así como el relleno con arena de los huecos resultantes de la demolición (edificio, caminos ...)
- Obras de emergencia: Encauzamiento del río Iro
- También en la provincia de Cádiz se está ejecutando la Obra menor para la estabilización dunar en las playas de la Cortadura(Cádiz) y Valdevaqueros (Tarifa), entre ambas con un presupuesto de cinco millones de euros que en Valdevaqueros se dedican literalmente "La Duna de Valdevaqueros ha sido objeto de una remodelación reciente para ralentizar su avance sobre el pinar de la ladera sobre la que se apoya realizándose grandes movimientos mecánicos de arena, rebajando su cota de coronación y suavizando su perfil. Para la estabilización y relentización del avance dunar se ha realizado una colocación de captadores pasivos de mimbre. En esta obra menor se pretende comprobar el efecto que sobre la duna tendría una plantación de ammophila arenaria en un área reducida para en función de sus resultados acometer una plantación más importante".
- Obra menor: Rampa desmontable de acceso para discapacitados físicos a la playa de Fuentebravia
- Recientemente finalizó la Obra menor: By-Pass de arena de playa de Los Lances a playa Chica, cuyo presupuesto fue de tres millones de euros.
- Obra menor: Remodelación del perfil de las playas Aculadero y Fuentebravia. Año 2001
- Obras de emergencia en la playa de La Barrosa
- Recuperación de la marisma de La Algaida, fase 1

avance • ordenación


- En el municipio de Tarifa, han culminado los trabajos para la recuperación ambiental de las dunas de Valdevaqueros. Actuación con un presupuesto de 89 millones de euros que pretende literalmente: "por un lado reducción de la velocidad de avance de la duna mediante la extracción de arena del frente exterior de la misma y su posterior traslado para integrarla a su uso como playa y a la cola de la duna que actualmente está muy degradada, trasladando el resto a las dunas embrionarias del cordón dunar y a la zona de la playa de Valdevaqueros al objeto de recuperar el perfil de la misma. Por otra parte la instalación de captores de arena y por último el control de la afluencia de visitantes que permita la viabilidad de las obras de restauración"

- Reparación de corrales de pesca en Chipiona
- Apertura de la desembocadura del río Cachón y retirada de escombros en Zahara de los Atunes
- Instalación de un elemento móvil de control de tráfico en el Río Barbate
- Reparación de daños por temporales en los corrales de pesca Mariño, Canaleta, Chico y Hondo
- Retirada y redistribución de arenas en la playa del Carmen
- Limpieza y retirada de restos en las playas de Sanlucar de Barrameda. Año 2001
- Retirada de lodos en el río Cachón
- Obra menor: Protección del dominio público en la playa de Caños de Meca
- By-Pass arena puerto de Barbate a playa Hierbabuena
- Aportación de arena playa del río San Pedro
- Demolición de chiringuitos en el paseo marítimo de Sanlúcar de Barrameda
- Obras de emergencia de reparación de paramento exterior del Castillo de Santa Catalina
- Obras de emergencia : Aportación de arena a la playa de Santa María del Mar

## LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

Si la Administración Central determinaba mediante el Plan Director de Infraestructuras sus objetivos y líneas políticas en esta materia, la Junta de Andalucía hace lo propio en el Plan Director de Infraestructuras de Andalucía 1997 - 2007, que en diferentes capítulos o áreas temáticas analiza la situación actual en relación a los recursos o a las propias infraestructuras, prevé necesidades futuras y en función de ambas variables establece las líneas de actuación prioritarias.

A continuación se repasan brevemente las actuaciones más importantes y con mayor incidencia territorial, de las contenidas en el documento del PDIA.

- Recursos Hídricos e Infraestructuras Hidráulicas.

El PDIA apunta que para aumentar la disponibilidad de recursos hídricos en Andalucía, es necesario construir nuevos embalses, en total treinta en toda la región de los que sólo uno se localiza en la provincia de Cádiz y en concreto en la Cuenca del Sur, el de Hozgarganta.

Es igualmente necesario con ese mismo objetivo, corregir las de situaciones de sobreexplotación de acuíferos o su salinización por lo que se debe dotar a los usuarios de agua que no proceda exclusivamente de las de carácter subterráneo.

En la Cuenca del Sur las actuaciones en este sentido se centran en:

| Ámbito: | Objetivo concreto: |
|---|---|
| *Marbella – Estepona* | Corregir la sobreexplotación |
| *Bajo Guadalhorce* | Uso coordinado de nuevas captaciones |
| *Sierra Blanca – Sierra de Mijas* | Captaciones sequía |
| *Yunquera – Las Nieves* | Captaciones sequía |
| *Fuengirola* | Captaciones sequía |
| *Vélez* | Corregir la sobreexplotación, uso coordinado y recarga artificial |

Mientras que en la Cuenca del Guadalete-Barbate son las siguientes:

avance • ordenación

avance • ordenación


| Ámbito: | Objetivo concreto: |
|---|---|
| *Arcos – Bornos – Espera* | Corregir la sobreexplotación, captaciones sequía |
| *Rota – Sanlúcar - Chipiona* | Corregir la sobreexplotación, captaciones sequía, recarga artificial |
| *Aluvial del Guadalete* | Captaciones sequía, recarga artificial |
| *El Puerto de Sta María* | Recarga artificial |
| *Puerto Real – Coooooonil* | Recarga artificial |
| *Vejer - Barbate* | Corregir la sobreexplotación, recarga artificial |

Una de las herramientas para reducir esa sobreexplotación de los acuíferos, es la reutilización de las aguas residuales para determinados usos, como es lógico previa depuración. Respondiendo a esta filosofía en la provincia de Cádiz y según el PDIA es prioritaria la reutilización del agua de la Zona Gaditana y en el Campo de Gibraltar.

En pro de garantizar el suministro de agua en la cantidad y condiciones óptimas son igualmente necesarias una serie de medidas en "abastecimiento". De las que afectan directamente a la provincia o alguna de las cuencas que la integran destacan:

| CUENCA DEL SUR | |
|---|---|
| Objetivo | Ámbito |
| Modernización y mejora de infraestructuras | *Costa del Sol Occidental*<br>*Campo de Gibraltar* |
| Mejora de la garantía de suministro | *Poniente Almeriense*<br>*Bajo Guadalhorce*<br>*Costar Tropical*<br>*Costa del Sol / Axarquía* |
| Interconexión de Sistemas | *Guadiaro / Campo de Gibraltar*<br>*Conexión interna de la Costa del Sol:*<br>*Guadalmansa, Guadalmina, Guadaiza, Concepción* |
| CUENCA DEL GUADALETE-BARBATE | |
| Objetivo | Ámbito |
| Modernización y mejora de infraestructuras | *Zona Gaditana* |
| Mejora de la garantía de suministro | *La Janda*<br>*Sierra de Cádiz* |

Además de estas actuaciones concretas, la provincia de Cádiz en particular será sometida a proyectos y obras que tienen como objetivos:

- "mejorar el saneamiento y depuración de las aguas" en el Campo de Gibraltar, Chipiona, Rota, Cádiz - San Fernando ,
- "prevenir avenidas e inundaciones" que afectarán al Campo de Gibraltar, al Río Guadarranque, al Río Guadalete aguas abajo del Río Majaceite; Río Barbate aguas abajo del embalse de Barbate y encauzamiento del Río Iro en Chiclana
- y "modernizar los regadíos" con la posibilidad de utilización de aguas depuradas en el Río Guadarranque.
- Infraestructuras y Servicios de Transporte.

En pro tanto de la articulación territorial de la región a nivel interno y en sus relaciones exteriores (resto del país, UE, Norte de África… ), así como para la consecución de un territorio cohesionado y homogéneo el PDIA propone una serie de actuaciones a corto, medio y largo plazo. Relacionadas directamente con la provincia de Cádiz aparecen:

*Carreteras*

Actuaciones en la Red de Gran Capacidad:

- Autovía A-381 entre Jerez y Los Barrios y Autovía N-340 entre Cádiz y Vejer. Ambas constituyen con sus conexiones, la estructura viaria de articulación entre las aglomeraciones urbanas de la Bahía de Cádiz- Jerez de la F. y de la Bahía de Algeciras.
- Terminación de la Autovía del Mediterráneo con la construcción del los tramos Guadiaro - Estepona.
- A- 382, de Jerez a Antequera, que completa el núcleo base de la red de gran capacidad andaluza y da acceso directo a la A-92 desde la aglomeración Bahía de Cádiz con el tramo de autovía Jerez - Arcos de la Frontera.

Actuaciones en el resto de la Red Principal de Carreteras: Acondicionamiento de la Red Básica (no incluida en la de Gran capacidad):

- Terminación de la conexión Huelva - Cádiz, entre Hinojos y Lebrija.

*Red Ferroviaria.*

En todo el contexto europeo el ferrocarril está llamado a convertirse en el protagonista de los desplazamientos de personas y

avance • ordenación

avance • ordenación


mercancías ya sea a distancias cortas o largas, para frenar la hegemonía de los desplazamientos en vehículos privados y paliar las graves consecuencias de este monopolio tanto medioambientales como económicas y por supuesto sociales (alta siniestralidad en las carreteras). Para ello la propia UE ha propuesto una red de alta velocidad de ámbito continental que debe ensamblar las redes nacionales. España como se ha comentado en el apartado dedicado a las actuaciones del Ministerio de Fomento, ya que es la Administración Central la que tiene competencias en esta materia, está en este momento proyectando y ejecutando su red de Alta Velocidad de las que la actuaciones más destacadas en la provincia de Cádiz son los trazados Sevilla - Cádiz y Bobadilla - Algeciras. Además de este proyecto el PDIA recoge para la red ferroviaria andaluza, las siguientes mejoras necesarias:

- En el marco del desarrollo de los Planes Intermodales de Transporte actuaciones en la red de ferrocarril de la Bahía de Cádiz e integración urbana del ferrocarril en la Bahía de Cádiz y Jerez de la F.

- Con relación a la red transversal se cita "Algeciras - Bobadilla. Acondicionamiento para la conexión del puerto de Algeciras".

- Málaga - Fuengirola. Línea de cercanías a considerar dentro del Plan Intermodal de Transportes Metropolitano de Málaga, (...) Las actuaciones han de considerar también los estudios de viabilidad para la prolongación de dicho corredor.

A estas medidas hay que unir otras que afectan a la totalidad del territorio regional vinculadas a la mejora del medio ambiente, la recuperación del patrimonio ferroviario, o la protección del dominio público. Por otro lado, señalar que, por su trascendencia e incidencia territorial, económica y social, el Enlace Fijo a través del Estrecho de Gibraltar, cuya localización más optima, se establece dentro del término municipal de Tarifa, merece un apartado específico en el presente documento, y así se detalla en el apartado donde se describe el Modelo Territorial propuesto por el Avance del Nuevo Plan General de Tarifa.

*Puertos.*

El PDIA propone una serie de medidas de carácter general tanto para los puertos que dependen de la Administración Central a través de la gestión de las distintas Autoridades Portuarias, como para aquellos en los que tiene competencias. Como referencias explícitas a los de la provincia señala:

- Para el de la Bahía de Algeciras se propone "*especialización del complejo portuario de Bahía de Algeciras en las funciones de ruptura de carga para el tráfico internacional de mercancías de tránsito, y como organizador de determinados tráficos internacionales como mercancía general en contenedor*". (...) "*Las actuaciones en el Puerto de la Bahía de Algeciras han de ser consideradas prioritarias para conseguir incrementar sus efectos impulsores sobre la economía regional, mediante su consolidación como gran centro logístico para el transporte de productos agrícolas e industriales entre Europa y África. De esta forma, la constitución de la Zona de Actividades Logísticas, ya en marcha, ha de ser completada con una mejora de las conexiones con otros modos de transporte, especialmente viario y ferroviario*".

- Sobre el de la Bahía de Cádiz menciona "*A corto plazo es previsible también una mayor diversificación entre los puertos mediterráneos andaluces en el tráfico marítimo de viajeros y mercancías entre Europa y el Norte de África, extendiendo esta función a los puertos de Almería, Málaga y Cádiz*" (...) "*el puerto de la Bahía de Cádiz presenta una oferta significativa para las diversas modalidades de tráfico, a lo cual se añade unas buenas condiciones de accesibilidad (...) Las perspectivas de mantener un área de influencia extensa son positivas siempre que se favorezca un proceso de diversificación y complementariedad con los puertos de Algeciras y Sevilla. Su desarrollo precisa de las obras previstas en la red arterial de carreteras de la Bahía y de la adecuación y puesta en explotación de las instalaciones portuarias del Bajo de la Cabezuela*".

- *Petición de competencias sobre los puertos de Puerto Sherry, El Puerto de Santa María, y de Tarifa*.

- Acondicionamiento del Puerto de Barbate "*para las funciones comerciales que desarrollan en la actualidad o pueden desarrollar en el futuro*"

- Construcción de un nuevo puerto en La Atunara y modernización y ampliación de los de Chipiona, Rota y Conil, con el objetivo de "mejorar, completándolas o modernizándolas, las infraestructuras e instalaciones portuarias necesarias para el desarrollo e las actividades pesqueras".

- Actuaciones en los puertos de Rota, Puerto América, Sancti-Petri y Barbate para dar cabida en sus instalaciones a funciones náutico-deportivas.

avance • ordenación

avance • ordenación


*Aeropuertos.*

Las competencias sobre los aeropuertos andaluces corresponden a la Administración central a través de AENA, por lo que la Junta de Andalucía centra la atención en garantizar el acceso y la comunicación de los enclaves aeroportuarios con todo su territorio regional. Así se establece como necesaria conectar mediante redes de gran capacidad todos los aeropuertos andaluces entre sí y con los diez centros regionales de manera que se permita cubrir en el futuro la ausencia de esta instalación en alguno de los centro: "*En Cádiz y Algeciras (con la utilización de los aeropuertos de Jerez, Sevilla, Gibraltar y Málaga*"

Igualmente y para favorecer los intercambios modales de tráfico de viajeros y mercancías, es especialmente importante la mejora de los accesos a los aeropuertos de Málaga y Jerez de la Frontera.

Debido al amplio periodo temporal de vigencia del PDIA (1997-2007) se realiza su seguimiento y evaluación mediante una serie de Informes de Programación, de los que el último corresponde al intervalo 2000-2003. En él mismo se recogen las actuaciones concretas que se llevaran a cabo en dicho periodo.

### 1.2.3. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ.

El Plan Especial de Protección del Medio Físico de Cádiz, norma de rango inferior al Plan General de Ordenación Urbana y anterior a la redacción del de Tarifa, establecía para este Municipio 4 tipos de enclaves protegidos: complejos litorales de interés ambiental, espacios forestales recreativos, complejos serranos y paisajes sobresalientes. El Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa recoge las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y asume las normas de régimen jurídico que para los enclaves protegidos establece en su Título II, relativas a las licencias, autorizaciones, consultas previas e informes administrativos preceptivos.

La declaración de espacio protegido contenía el mandato al planeamiento municipal de clasificar el suelo afectado por el espacio suelo no urbanizable de especial protección, que en el Municipio de Tarifa fue acogida por el vigente Plan General de Ordenación Urbana, que incluso recoge los límites que se establecían en el catálogo anexo al Plan Especial de Protección del Medio Físico.

Para cada una de las tipologías protegidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico hay unas normas que establecen concretamente los usos prohibidos y los usos compatibles, sometiendo a éstos últimos a unas determinadas formalidades (como la concesión de autorizaciones por la Administración Pública competente, emisión de informes, licencias). Los usos permitidos vienen a coincidir con los tradicionales de cada zona.

Para el caso de los **complejos litorales de interés ambiental**, la Norma 40 establece los usos y prohibiciones, cuya denominación y usos característicos son los que siguen:

- LA-8.- "Sierra de la Plata" Uso ganadero extensivo caprino y vacuno, y labores agrícolas y de caza.

- LA-9.-"Ensenada de Bolonia" Uso turístico recreativo y ganadería extensiva.

- LA-10.-"Loma de San Bartolomé" " Se permite la ganadería extensiva caprina y vacuna, la caza y la ganadería.

- LA-11.-"Sierra de Fates y Enmedio" Se permite la ganadería extensiva caprina y vacuna, la caza y la ganadería.

avance • ordenación


- LA-12.-"Ensenada de Valdevaqueros" Uso turístico recreativo, caza y recolección de piña

- LA-13.-"Lances de Tarifa" Uso turístico recreativo.

- Protección cautelar del "El Lentiscal". Se otorgó en tanto no se aprobara el Plan Especial de Conservación y Mejora de la Ensenada de Bolonia.

En el Término Municipal de Tarifa existe además otro tipo de espacio protegido, el **complejo serrano de interés ambiental**, regulado en la Norma 38, y que se cataloga como CS-2.- "Sierra del Aljibe", estableciendo su uso y aprovechamiento característico en la explotación del bosque de alcornoques, caza, agricultura de secano y guardería.

Por último, cataloga como **espacio forestal de interes recreativo** el lugar delimitado como FR-10.- "Pinar de la Peña" estableciendo como uso y aprovechamiento característico el turístico recreativo y las actividades de ocio esparcimiento. Estos espacios se regulan por lo dispuesto en la Norma 39.

### 1.2.4. LAS AFECCIONES SECTORIALES

#### A. LEGISLACIÓN DE COSTAS.

La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre establecen unas limitaciones para la protección del dominio público marítimo terrestre que aparece definido en los artículos 3, 4 y 5.

La zona de dominio público ha sido deslindada para el litoral de Tarifa por las siguientes Órdenes Ministeriales:

- 15-9-1992 (CDL-41-CA) Término Municipal de Barbate a Cabo Plata
- 16-3-1995 (CDL-62-CA) Cabo Plata a Punta Camarinal

- 3-2-1997 (CDL-73-CA) Punta Camarinal al Arroyo Pulido

- 3-2-1997 (CDL-84-CA) Arroyo Pulido a Punta Paloma

- 22-5-1996 (CDL-83-CA) Punta Paloma a Río Valle

- 11-2-1997 (CDL-74-CA) Río Valle a Punta de la Peña

- 16-4-1997 (CDL-75-CA) Punta de la Peña a Río Jara

En la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, sólo podrán permitirse aquellos usos que sean compatibles con el fin público al que se destina el mismo, incluyendo entre otros el uso recreativo y deportivo siempre que no signifique un menoscabo del mismo y que no requieran obras ni instalaciones de ningún tipo (art. Art. 31 de la Ley y 59 del Reglamento). En esta zona la Ley establece una servidumbre de tránsito y acceso a las costas, constituida por una franja de 6 metros de ancho para el paso público peatonal y para el rescate marítimo.

La Zona de Servidumbre de Protección, la constituye una franja de 100 metros medida desde la línea de deslinde, pudiendo ser ampliada a 200 metros cuando sea necesario - en el supuesto de Tarifa, es de 100 metros -.

Según la Disposición Adicional Tercera, párrafo 3º de la Ley, la servidumbre de protección será de 20 metros en el caso de que a la entrada en vigor de la Ley los terrenos colindantes al dominio público marítimo terrestre estuviesen clasificados como suelo urbano.

Los límites a los que se hayan sometidos los terrenos enclavados en esta zona son, básicamente, la prohibición de obras de edificación destinadas a uso residencial, turístico y hotelero, actividades destructivas de yacimientos áridos, de vertido de residuos, de instalación de carteles publicitarios y de instalación de cerramientos.

*La Zona de Influencia* viene conformada por una franja de 500 metros medida desde la línea de deslinde como mínimo, sin perjuicio de lo que establezca la legislación urbanística, para el aseguramiento y protección de la utilidad pública del dominio público marítimo terrestre. Los criterios para su tratamiento informan directamente a todos los instrumentos de planeamiento. En los tramos de playa deben preverse reservas de suelo para aparcamientos que garanticen el estacionamiento de vehículos fuera de la zona de servidumbre de tránsito. Asimismo, las construcciones deberán adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, evitándose la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el Término Municipal.

avance • ordenación


## B. DEFENSA NACIONAL

La Ley 8/1975, de l2 de marzo, regula el régimen general de las distintas zonas que resultan vinculadas a la Defensa Nacional. Por Real Decreto se declaran concretamente las zonas que se vinculan a la Defensa Nacional y su régimen. En el Término Municipal de Tarifa existen los siguientes enclaves:

Zonas de Interés para la Defensa Nacional:

- Punta Camarinal: Batería de Costa 1
- Paloma Baja: Batería de Costa 2
- Paloma Alta: Batería de Costa 3
- Chamorro: Batería de Costa 8
- El Vigía: Batería de Costa 9
- El Cascabel: Batería de Costa 10
- Punta Palmera: Batería de Costa 11
- Km. 90, carretera N-340 y El Retiro: Polvorines
- El Retiro: Cuartel de Infantería de Marina
- Isla de las Palomas y Petalmeros: Centro de Instrucción de Reclutas

Concretamente, para los enclaves de Punta Camarinal y La Paloma (Paloma Baja y Paloma Alta), establece la Orden Ministerial 168/82, de 25 de noviembre, la constitución de una Zona de Seguridad tanto próxima como lejana, que aparece delimitada en la orden. Difieren ambas zonas en el régimen de autorización de usos del suelo, resultando los criterios de concesión, para la primera, muy estrictos y la regla general, la denegación del uso. Para la segunda, la concesión de la autorización es la regla general, y los criterios, más laxos.

El régimen de las autorizaciones aparece regulado en los artículos 8, 9 y 10 de la Ley.

Zonas de Acceso Restringido a la Propiedad: El RD 689/78 DE 10 DE FEBRERO (BOE 89) establece que en la zona delimitada por la costa y la línea definida por Cabo Gracia, El Almarchal, Facinas, carretera de Facinas al embalse de Almodóvar y kilómetro 94 de la carretera N-340, Cerro de la Curtidora, Almoraima, Montenegral, río Guadiaro, hasta su desembocadura, no podrán acceder a la propiedad los extranjeros salvo en los centros declarados de interés turístico nacional.

## C. LEGISLACIÓN DE MONTES PÚBLICOS

Estos terrenos, regulados por la Ley 2/92, de 15 de junio, de Protección de Montes y Terrenos Forestales de Andalucía, cumplen una función pública o utilidad social y, en consecuencia, el legislador crea una serie de restricciones protectoras (art.3). La Ley, en su art. 1, establece cuáles son los valores específicos que hacen al monte público merecedor de esta especial protección, y los define como "elementos integrantes para la ordenación del territorio, que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas".

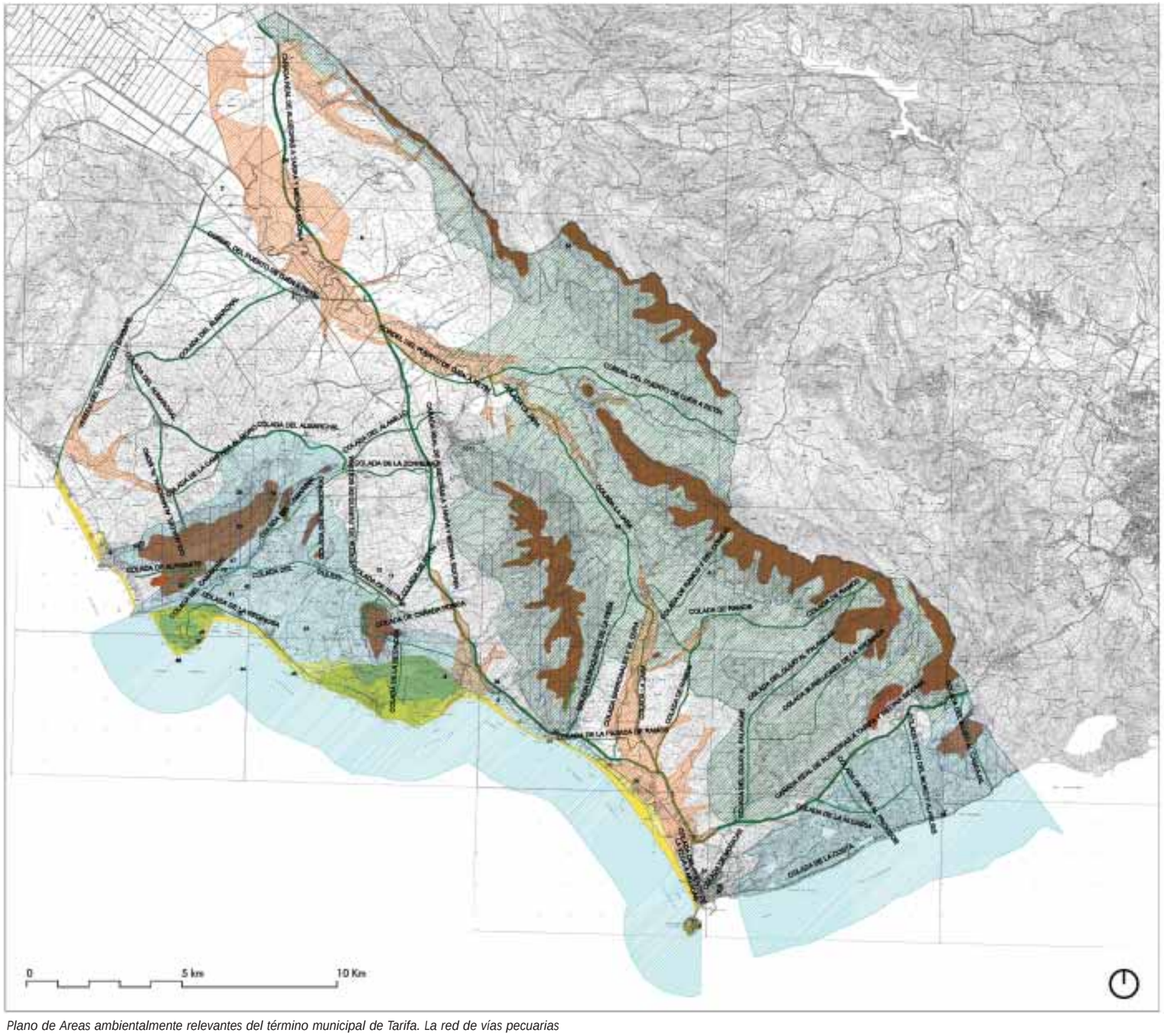
La clasificación urbanística de los terrenos afectados será la de suelo no urbanizable de especial protección según lo establecido en los arts. 23 y 27 de la Ley, pudiendo, en caso de realización de obras, usos o servicios públicos y como consecuencia de concesiones, autorizarse ocupaciones o servidumbre sobre estos montes siempre que sean compatibles con las funciones del monte (art. 28).

La Ley establece un catálogo de usos y aprovechamientos del monte en su Título V (art. 60 y siguientes) consistiendo éstos, principalmente en aprovechamientos forestales de determinados productos tales como setas, leñas, corcho, frutos, pastos, entre otros, que deberán ser autorizados por la Autoridad Forestal, salvo en el caso de que el monte tenga aprobado un Proyecto de Ordenación o Plan Técnico, siendo sólo preciso para éstos casos la previa comunicación a la citada Autoridad.

En el Municipio de Tarifa se encuentran deslindados varios montes públicos, de distinta titularidad:

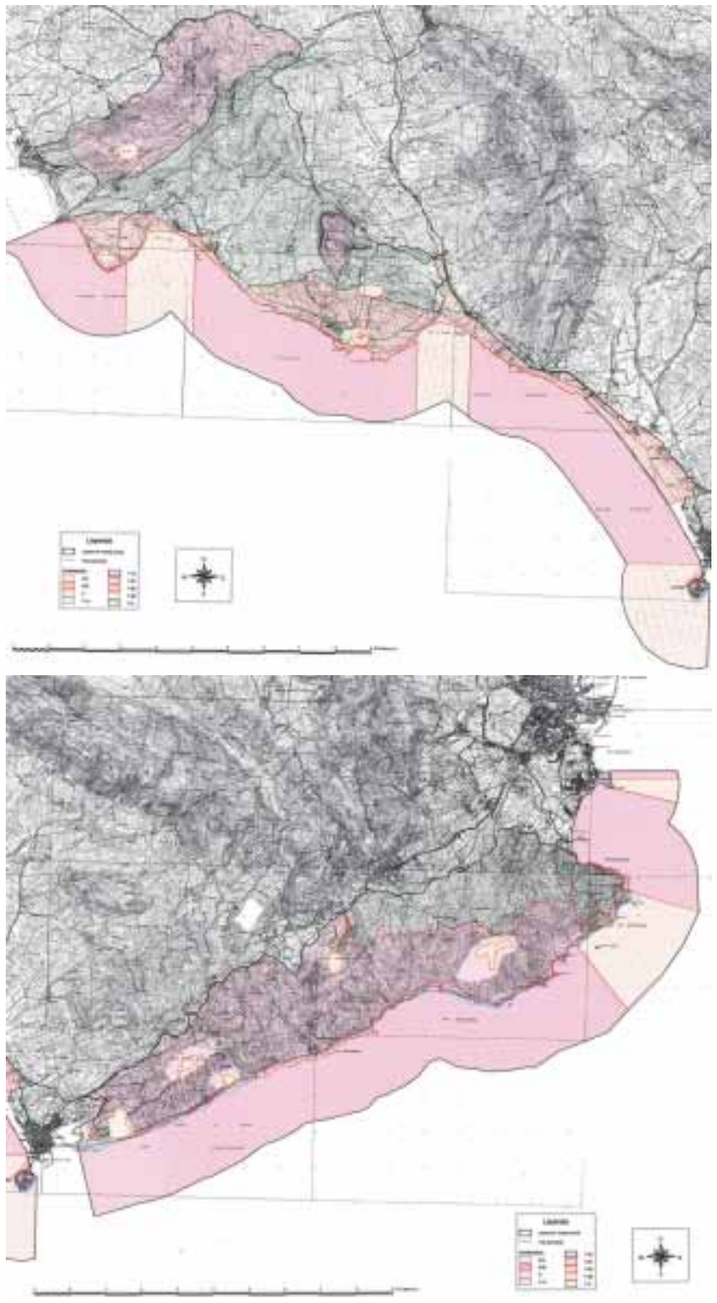
1. Puertollano (monte municipal)
2. Betis (CA 3008 - monte municipal)
3. El Bujeo (CA 3009 - monte municipal)
4. Facinas (CA 3010 - monte municipal)
5. Sierra Plata (CA3 011 - monte municipal)
6. Petalmeros (CA 1002 - monte del estado)
7. Dunas Tarifa Punta Paloma (CA3001 - monte del estado)
8. Dunas Tarifa Camarinal (CA3001 - monte del estado)
9. La Peña (monte municipal)
10. Ahumada (monte municipal)
11. Saladaviciosa(monte municipal)
12. Caheruelas (monte municipal)
13. Salada Vieja (monte municipal)

avance • ordenación


*Plano de Areas ambientalmente relevantes del término municipal de Tarifa. La red de vías pecuarias*

avance • ordenación

*Zonificación del nuevo Parque Natural del Frente Litoral Algeciras-Tarifa*

## D. LEGISLACIÓN DE VÍAS PECUARIAS

La Ley estatal 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, establece la protección de las vías pecuarias, mediante la declaración de dominio público de su trazado - debiendo, incluso en casos de modificación del mismo, mantenerse íntegra su superficie - y el establecimiento de usos y aprovechamientos permitidos, debiendo asegurarse la idoneidad y continuidad de los trazados.

El Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, aprobado mediante Decreto 155/98, de 21 de julio, en su Anexo, establece una tipología de vías pecuarias distinguiendo entre cañadas (vías cuya anchura no exceda de 75 metros), cordeles (su anchura no sobrepasa los 37,5 metros) y veredas (con una anchura de 20 metros), pudiendo las denominaciones modificarse según los usos de la zona.

Los usos permitidos por la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias son los relacionados con la ganadería y la agricultura, que no perjudiquen la integridad de la vía pecuaria. Se consideran usos complementarios los relacionados con actividades recreativas y deportivas que no pongan en peligro la integridad de la vía.

En el Término Municipal de Tarifa existen, según el Croquis de Vías Pecuarias del año 1965, 34 vías que se clasifican en cañadas, veredas, coladas o cordeles. Actualmente, se está procediendo a la actualización de los trazados de las vías pecuarias.

El Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa establece en sus normas urbanísticas una zona de protección de las vías pecuarias de 5 metros a ambos lados de la misma en la que no se permite la edificación. Si no hubiese sido deslindada aún la vía y se pretende construir en sus proximidades, deberá guardarse una distancia mínima del eje del trazado actual de 50, 30 o 20 metros, según nos encontremos ante una cañada real, cordel o vereda. Para el caso de caminos y sendas existentes, las distancias mínimas de edificación serán de 8 metros.

## E. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

La Ley 2/89, de 18 de julio, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía establece, en el Término Municipal de Tarifa los siguientes enclaves protegidos:

- **Parque Natural de Los Alcornocales**

Los límites geográficos que se establecen en el Anexo I de la Ley 2/89 afectan a varios municipios, encontrándose entre ellos, Tarifa, que constituye el límite sur-oeste del Parque.

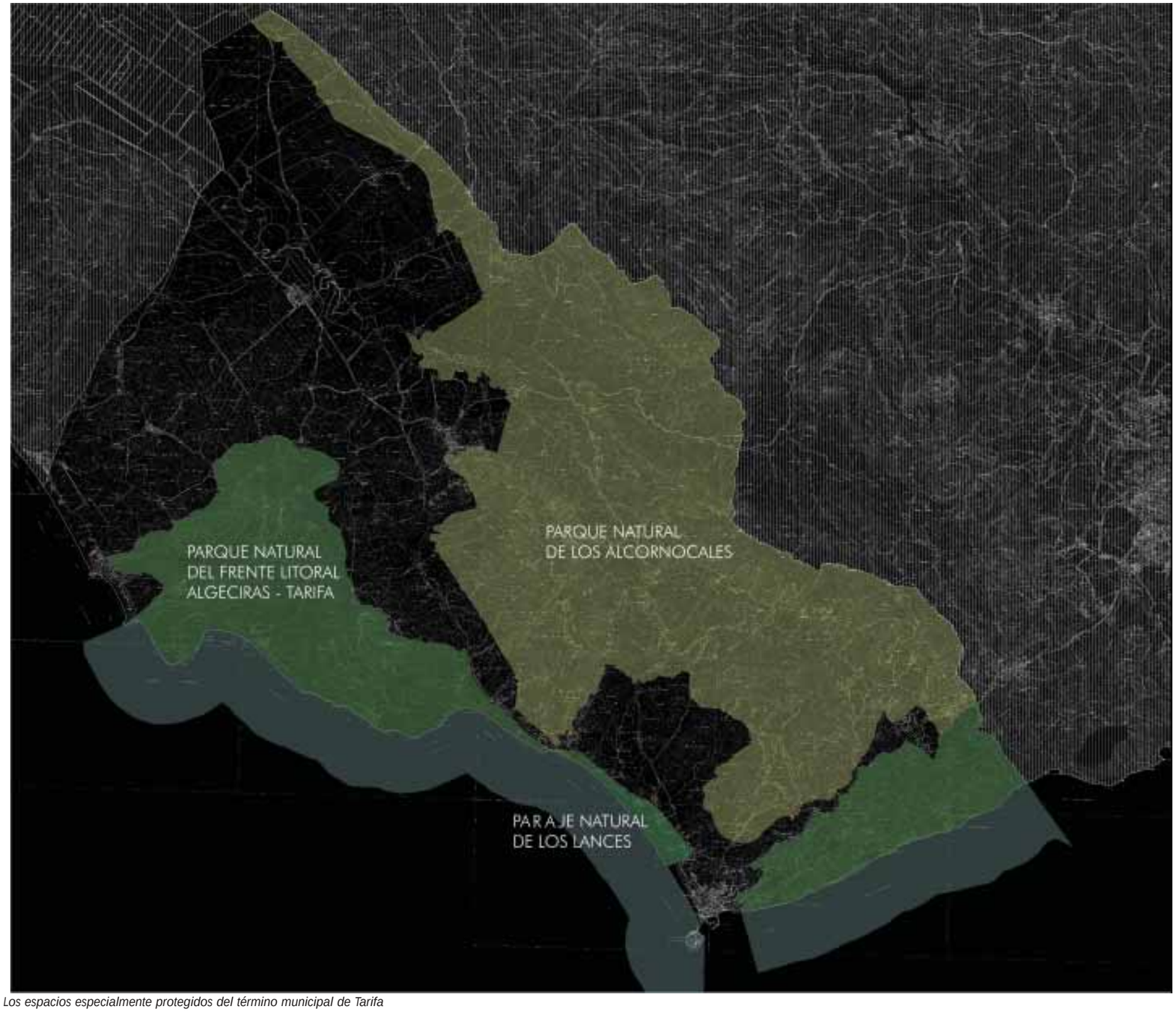
El Parque cuenta con un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales aprobado mediante Decreto 417/1994, de 25 de octubre (BOJA nº 201, de 20 de diciembre). El art. 15 del Plan dispone que no se permitirán otras construcciones y edificaciones que las vinculadas directamente a la explotación de los recursos primarios, la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y aquellas que sean de utilidad social, teniendo tal consideración las destinadas a la gestión del Parque y desarrollo del uso público del mismo. A las construcciones autorizadas en suelo no urbanizable les será de aplicación lo previsto en el art. 138.b, sobre adaptación a las condiciones paisajísticas, del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, debiendo guardar armonía con la arquitectura popular y el resto de las instalaciones ya existentes en el Parque Natural.

Las licencias municipales de obras están sujetas al régimen de autorización por el Organo Medioambiental y, si es una de las actividades recogidas en alguno de los anexos de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, deberá contar con la preceptiva evaluación, estudio o informe de impacto ambiental, debiendo en todo caso incluir en el proyecto de obra las medidas de protección y restauración de la superficie afectada.

- **Parque Natural del Frente Litoral Algeciras-Tarifa**

Debido a la singularidad del frente litoral de los municipio de Tarifa y Algeciras, zona puente entre dos continentes, espacio marítimo-terrestre de gran importancia ecológica, biogeográfica, arqueológica, pesquera y paisajística, y teniendo presente que una de las finalidades la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucia y es la de *"ordenar adecuadamente la gestión de los recursos naturales de Andalucía y en especial de los espacios naturales a proteger"*, el

avance • ordenación


*Los espacios especialmente protegidos del término municipal de Tarifa*

avance • ordenación


Consejo de Gobierno acordó (Acuerdo de 9 de febrero de 1999) la formulación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Frente Litoral Algeciras-Tarifa, que se aprueba mediante el Decreto 308/2002, de 23 de diciembre.

En el Acuerdo de 9 de febrero de 1999, el Plan de Ordenación establece como pertenecientes al ámbito territorial del mismo, en el medio terrestre a la Sierra de la Plata, Sierra Betis, Sierra de San Bartolomé y los terrenos situados al sur de la carretera N-340, al oeste de la población de Tarifa, y en el ámbito marino, encierra el área situada entre Cabo de Gracia y Punta Carnero hasta una distancia de una milla marina, mar adentro desde la línea de costa. En fases posteriores de elaboración del documento, se incluirán la zona de los Cerros del Estrecho y el extremo sur del Parque Natural de Los Alcornocales, en el ámbito terrestre, y la ensenada de Getares y Punta de San Garcia, en el ámbito marino.

La extensión de la parte terrestre es de aproximadamente 9.880 hectáreas, mientras que el ámbito marino posee una 9.247 hectáreas. Destacar que el área en la que se definen estos límites posee parte de su territorio protegido por diferentes figuras de protección ambiental, que ya garantizaban, la conservación y mantenimiento de áreas de alto valor natural: Asi tenemos:

- **El extremo Sur del Parque Natural de Los Alcornocales**, con una superficie de 606 hectáreas, que ocupa uan parte importante de los Cerros del Estrecho, desde los espacios serranos hasta la línea de costa.

- **El Paraje Natural Playa de Los Lances**, con una extensión de 226 hectáreas, según los límites geográficos que se establecen en el Anexo I de la Ley 2/89. Localizado en el extremo oeste del núcleo urbano de Tarifa, se trata de un ecosistema de especiales características paisajísticas, hídricas, y geológicas y lugar de concentración de los flujos migratorios de las aves a través del Estrecho.
  No se permitirán las actuaciones que pongan en peligro los valores naturales que se protegen Art. 10.1 de la Ley 2/89, debiendo ser autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente previa presentación del proyecto por el promotor y previa realización del oportuno estudio de impacto ambiental, debiendo asimismo prever las medidas correctoras que fueren precisas para la conservación del medio en el que se pretenda ejercer la actividad.

- **Monumento Natural de la Duna de Bolonia**, de 13,2 hectáreas de extensión y casi 30 metros de altura, constituido por un cordón dunar sin cubierta vegetal y bajo la influencia de viento de levante, situado en la ensenada del mismo nombre.

  A estos valores hay que añadir la presencia en la zona de un elemento de gran interés histórico y cultural como es el conjunto arqueológico de Baelo Claudia, creado como tal mediante Decreto129/1989, de 6 de junio, y reconocida su importancia por Real Orden de 19 de enero de 1925, que lo declara Monumento Histórico Nacional.

Las figuras de Paraje Natural y monumento Natural, en general, tienen un régimen de protección más estricto que la de Parque Natural, por lo que en estos espacios serán de aplicación las normas especificadas en sus respectivas reglamentaciones, estando sometidas a lo dispuesto en este Plan en todos los casos para los que no se hubiera especificado nada en su normativa o esta fuera menos restrictiva que la correspondiente al presente PORN.

La superficie total del ámbito del Plan comprende unas 19.127 hectáreas, que se encuentran englobadas dentro de uno de los tres tipos de categorías establecidas para su zonificación:

- A, Zonas de Reserva
- B, Zonas de Regulación Especial
- C, Zonas de Regulación Común.

avance • ordenación


## F. LEGISLACIÓN DE CARRETERAS

Por el Término Municipal de Tarifa discurre la Carretera Nacional 340. El régimen de la misma y de las limitaciones que al uso y aprovechamiento del suelo se establecen para su protección y utilización es el regulado en el Capítulo III, Sección 1ª de la Ley 25/1989, de 29 de julio, (BOE 182). El art. 20 de la Ley distingue en las carreteras tres zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

La primera, la constituyen los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales más una franja de terreno de 3 metros a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior a la explanación. En esta zona sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización ministerial, cuando lo exija la prestación de un servicio público de interés general (art. 21). El art. 24 establece que queda prohibida la publicidad en cualquier lugar visible desde esta zona de la carretera.

La zona de servidumbre la forman dos franjas de ocho metros delimitadas interiormente por la zona de dominio público (art. 22), en esta zona no se pueden realizar otros usos distintos a los compatibles con la seguridad vial, previa autorización ministerial.

En cuanto a la zona de afección, la integran dos franjas de 50 metros a cada lado delimitada interiormente por la zona de servidumbre del art. 22 (art. 23). La realización de obras, instalaciones, cambio de uso de las mismas o de tala o planta de árboles requerirá autorización ministerial. Por lo que se refiere a las construcciones y edificaciones preexistentes en esta zona, la reparación y mejora de las mismas deberá ser previamente autorizada por el Ministerio de Fomento, constatados su finalidad y contenido y sin que pueda implicar en ningún caso aumento de su volumen, no computándose el aumento de valor que experimenten dichas construcciones por la realización de las obras a efectos expropiatorios.

Por último, la ley establece en su art. 25 una línea límite de edificación, que se sitúa a 25 metros de la arista exterior de la calzada - parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos - más próxima. En esta zona se prohibe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes. La línea de edificación es ampliada cuando se trata de una vía de circunvalación en 100 metros a cada lado de la calzada medidos desde la arista exterior de esta.

## G. LEGISLACIÓN DE AGUAS

La Ley 29/85 de 2 de Agosto, modificada por la Ley 46/1999, de 13 de diciembre, establece que serán dominio público las aguas y los cauces que en el artículo 2 se enumeran, resultando éstas aquellas aguas territoriales que se encuentren situadas fuera del influjo mareal (que es el que se encuentra afectado por la Ley de Costas).

En el ordenamiento jurídico existen dos tipos de protección, de un lado, la protección genérica que consiste en la imposición de servidumbres legales, establecidas en la Ley de Aguas y el Código Civil, - la servidumbre natural y la de saca de aguas, abrevadero y estribo de presa, parada o partidos y paso -, y de otro, la específica para cada zona de protección (de Servidumbre para Uso Público o de Policía) y que afecta a los usos y aprovechamientos de los terrenos de los terrenos colindantes al dominio público fluvial, y cuya finalidad es limitar las actuaciones de los propietarios en el entorno fluvial y asegurar la finalidad pública de las aguas, consistiendo éstas, para la Zona de Servidumbre para Uso Público - que mide 5 metros a ambos lados de la zona de dominio público desde la línea de deslinde -, queda sujeta a autorización la licencia de obras en esta zona, y, en la Zona de Policía -que mide 100 metros a ambos lados de la línea de deslinde contados desde la línea de deslinde - establece limitaciones destinadas a garantizar el acceso al dominio público.

El planeamiento urbanístico viene obligado a reflejar las afecciones que en la Ley y en el Reglamento se establecen, así como las afecciones particulares que de la regulación de los Organismos de Cuenca impongan.

En Tarifa, convergen los ríos Jara, Valle, Vega y Guadalmesí. Los tres primeros se gestionan a través de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y el Guadalmesí se gestiona a través de la Confederación Hidrográfica del Sur.

El Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa se establece para estos ríos una zona de protección que coincide con la zona de policía descrita en la Ley y que se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección.

Sin embargo, el planeamiento urbanístico, no ha concretado el concreto régimen jurídico de esta protección fluvial, por lo que debe aplicarse a estas zonas el régimen sectorial regulado en la Ley, el Reglamento y en lo establecido en el Plan Hidrológico.

avance • ordenación


## H. PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO.

La regulación sobre Patrimonio Histórico Artístico se encuentra contenida, básicamente, en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico del Estado (BOE 155), la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico Artístico de Andalucía (BOJA 59) y el Decreto 191/1995, de 7 de febrero, Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En el Municipio de Tarifa podemos encontrar, principalmente, dos figuras de protección: el Conjunto Histórico Artístico, conformado por el casco antiguo de la ciudad de Tarifa y cuyo máximo exponente es el Castillo de Guzmán el Bueno, que fue desafectado del Ministerio de Defensa recientemente y que actualmente es propiedad municipal y, por otro lado, el Conjunto Arqueológico de Baelo Claudia, y los restos aislados que han sido inventariados situados en las estribaciones sur de Sierra Plata, Punta Camarinal, Loma de San Bartolomé y La Paloma.

Las ruinas de Baelo Claudia fueron descubiertas en 1917 y hasta 1925 no contaron con protección especial. Fueron declaradas Monumento Histórico en 1925 y, tras un estudio de los elementos hallados en las primeras excavaciones, continuó la explotación del yacimiento, desde 1969 hasta hoy. La Disposición Adicional Primera de la Ley 15/85, de 25 de julio, de Patrimonio Histórico del Estado declara la Zona Arqueológica Bien de Interés Cultural, y lo somete al régimen de protección de los artículos 22, 23 24 y 25 de la citada Ley.

Antes de la aprobación de la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía, ante la necesidad de crear una protección adicional a la Zona Arqueológica, se declara mediante Decreto 129/1989, de 15 de julio, Conjunto Arqueológico y sometido a un régimen más severo de limitaciones para los colindantes con la zona arqueológica. Posteriormente, mediante Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales de 10 de diciembre de 1991, se procede a deslindar la zona correspondiente al Conjunto Arqueológico.

Actualmente, los límites están siendo replanteados debido a que los hallazgos encontrados en las excavaciones de la zona sureste del Conjunto Arqueológico han hecho necesaria la declaración de utilidad pública de varios terrenos (concretamente 9 fincas) mediante Decreto 240/2000, de 23 de mayo.

La protección se establece a través de unas directrices que se establecen en la Consejería de Cultura, que deberán incorporarse al planeamiento urbanístico a través de alguno de los instrumentos contemplados en el art. 47 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía. Tales prohibiciones se manifiestan en distintas intensidades según nos encontremos en la zona arqueológica o en la llamada zona de servidumbre.

Desde el punto de vista del planeamiento municipal, el Conjunto Arqueológico "Baelo-Claudia" (Bolonia) se contempla en el planeamiento municipal como suelo no urbanizable de especial protección (arqueológica), en el que se limitan los usos y aprovechamientos a los agrícolas, siempre que no supongan movimientos de tierras o excavaciones y, todo ello, a una cierta distancia de los enclaves arqueológicos.

Asimismo, el Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa prevé la elaboración de un plan especial que ordene concretamente la zona arqueológica de Bolonia, pero este plan, aunque se encuentra en avanzado estado de tramitación no ha sido aprobado. En cuanto a los enclaves que se encuentran dispersos por la zona sur de los montes Sierra Plata y Loma de San Bartolomé, existe un inventario realizado por la Consejería de Cultura del año 1995 y que establece como norma general de protección que los restos deben conservarse inalterados en su estado actual.

La mayor parte de los restos son construcciones romanas, como es el caso del acueducto o las canteras, pero también existen cuevas neolíticas con pinturas rupestres de gran valor. A continuación se relacionan los nombres de estos enclaves aislados:

1. Canteras Cabo Camarinal y Tumbas antropomórficas del Anclón.
2. Canteras de Punta Paloma
3. Cantera de Ranchiles
4. Acueducto de Baelo Claudia (desde Sierra Plata a Baelo y desde allí hasta Punta Paloma)
5. Necrópolis de Baelo
6. Silla del Papa
7. Cerro las Minas
8. Las Mesas

avance • ordenación


9. Pico Camarinal y Arroyo Cañuelo
10. Cerro de la Cierva (Las Medallitas
11. El Álamo
12. Tumbas Antropomorfas de Betis
13. Tumbas Antropomorfas de la Sanguijuela
14. Calera de las Villas
15. La Torre
16. Cueva del Arroyo
17. Cueva del Realillo
18. Cueva de Ranchiles
19. Cueva del Moro
20. Cueva de la Mesa del Helechoso
21. Cueva del Helechar
22. Cueva del Sumidero I y II
23. Cueva de Betín
24. Cueva del Canuto del Arca

avance • ordenación

*Las connotaciones medioambientales y la aplicación generalizada del concepto de sostenibilidad ha generado unos presupuestos de planificación urbanística radicalmente distintos a los instrumentados en décadas anteriores. Y ello se torna especialmente significativo en los escenarios de la planificación turística, caracterizados por la aplicación de criterios exclusivamente mercantilistas, que han conducido ineludiblemente a la sobreexplotación del espacio y a la perdida progresiva de las condiciones iniciales que actuaran de reclamo para la implantación y desarrollo de la actividad.*

## 1.3. OBJETIVOS Y LÍNEAS MAESTRAS DEL PLAN.

Cualquier actuación que una Administración desarrolle sobre el territorio de su competencia deberá tener como objetivo fundamental la mejora de las condiciones de vida de sus ciudadanos, mejora que en grandes líneas pasará por obtener un aumento en su nivel de renta y en su calidad de vida. La agudización de los problemas medioambientales ha hecho saltar a primer plano que dicho objetivo no puede plantearse hoy en día desligado de su proyección de futuro y se impone, por tanto, una relectura de ese macroobjetivo condicionando los criterios de actuación y las propuestas concretas a la garantización de que el objetivo base pueda sostenerse en el futuro.

Las propuestas de la Revisión del Plan se dirigen por tanto a dar satisfacción a ese macroobjetivo que se halla íntimamente relacionado con el desarrollo socioeconómico, ya que el desarrollo no es ajeno a la calidad de vida y al medio ambiente, al ser evidente que un hábitat deteriorado supone un freno al desarrollo de actividades y servicios que, como en el caso de Tarifa, requieren cada vez de entornos mas selectivos.

Por tanto, el establecimiento de objetivos debe partir, en primer lugar, de un análisis de la realidad de la que partimos. Este análisis exige, en un primer momento, recabar los datos y la información necesaria y significativa; no debe ser excesiva, ni exhaustiva, ni indiscriminada, pues se orienta a evidenciar los conflictos que obstaculizan el logro de este nuevo equilibrio urbano.

Como consecuencia de éste primer proceso de aproximación al conocimiento de la siempre compleja realidad urbana, se ajustarán los objetivos de ordenación territorial a los que el documento de planeamiento debe dar cumplida respuesta, tanto en propuestas de actuación concretas como en criterios de clasificación y calificación de suelo o normativa urban?stica que guíe la práctica diaria.

La actividad turística de Tarifa, que constituye el motor básico de su desarrollo económico y por tanto el sector básico para la mejora de la renta de sus ciudadanos, en la línea del macroobjetivo citado, precisa para su mantenimiento y mejora, no solo la preservación y cuidado del entorno natural y paisajístico del municipio, sino también la recualificación ambiental de aquellos espacios urbanos que con el paso del tiempo han ido degradándose.

Se creció con un orden determinado en función de unos requerimientos socio-económicos que tal vez pudieron ser adecuados en su momento, pero que hoy es necesario reconsiderar en base a una demanda colectiva de signo diferente. El Plan vigente ya supuso un cambio de rumbo en la estrategia de desarrollo de Tarifa respecto al planeamienyo anterior y las tendencias que en su desarrollo se fueron concretando hasta ahora. La actual Corporación, valorando las nuevas demandas considera oportuno poner al día sus determinaciones, revisándolo al objeto de que algunas de sus previsiones de desarrollo se acomoden a las nuevas demandas socialmente aceptadas, con el fin último de controlar el desarrollo urbano y económico del municipio con criterios de sostenibilidad.

Por tanto, la Revisión del Plan General de Ordenación de Tarifa ha de dar soporte a los siguientes objetivos generales:

a. Un desarrollo socioeconómico equilibrado y compatible con la protección y mejora el medio ambiente, y proporcionado a un consumo sostenible de los recursos básicos

b. Una mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, garantizando su acceso a todo tipo de equipamiento y al medio natural.

c. La conservación y protección del empleo de base local.

d. Posibilitar el acceso a la vivienda permanente de los ciudadanos empleados en el municipio.

e. La defensa de los espacios abiertos del municipio frente a cualquier utilización que pudiera alterar sus valores ecológicos y paisajísticos.

f. La mejora de la calidad ambiental de los espacios urbanos.

g. La rehabilitación integral del medio ambiente municipal.

Para conseguir lo anterior, se definen los siguientes objetivos parciales:

- La preservación y continuidad de los sistemas naturales y rurales, incluida la mejora de los núcleos de población del interior.

- Una estructuración espacial del territorio municipal que lo equilibre, mediante la mejora de su red de comunicaciones y de los nuevos equipamientos que aún sean necesarios, que garanticen una relación más fluida y homogénea entre las diversas zonas del municipio.

avance • ordenación

*El cambio conceptual de la planificación turística debe coadyuvar as la rehabilitación del espacio costero, entendido como escenario primordial de la localización de la oferta.*

*La instrumentación de acciones tendentes a la preservación de los recursos naturales y las características medioambientales del territorio tarifeño, se constituye en uno de los principales objetivos de política territorial del Nuevo Plan General.*

- La rehabilitación integral del espacio costero.
- El cuidado del paisaje, tanto urbano como rural.
- Una reestructuración de los diferentes núcleos urbanos que acogen su población (residente y turística) mediante su reequipamiento y rehabilitación, y el ajuste de las densidades de uso a las condiciones urbanísticas de los tejidos respectivos.
- La reserva de suelos para vivienda de precio asequible (precio tasado, protección oficial o promoción pública) en los distintos núcleos urbanos.
- Una definición de los ámbitos del municipio que, en base a sus valores ambientales agrícolas, ecológicos, paisajísticos, históricos y de otro tipo, deban ser objeto de protección ante cualquier tipo de actividad que los pudiera deteriorar, estableciendo las medidas oportunas para la preservación de los recursos rurales y naturales.
- La concepción de una malla de interés ambiental y paisajística de itinerarios municipales, poniendo en valor, de forma compatible con su preservación, el valioso patrimonio natural y cultural del interior tarifeño, como atractivo complementario de las actividades de ocio tradicionales y más intensas ubicadas en el litoral
- Una racional utilización de los recursos (agua, energía, residuos, etc.), fomentando el ahorro y, en su caso, el reciclaje.
- El potenciamiento de los usos hoteleros frente a otro tipo de alojamientos (apartamentos y viviendas) aún turísticos, si los mismos pudieran competir con aquellos.
- Posibilitar la instalación de usos complementarios de la oferta turística que favorezcan el mantenimiento de ésta y la desestacionalización de la demanda.
- Una gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, abogando por una utilización racional del territorio y los usos que soporta.

La Revisión del Plan General, de acuerdo con la filosofía y los presupuestos expuestos, trata de reconducir el modelo de desarrollo existente como consecuencia de lo ya realizado y de las espectativas de desarrollo que se han venido manteniendo prácticamente inalteradas, respetando, en la medida de lo posible, los derechos particulares consolidados, pero posibilitando nuevos modos de producción del espacio turístico, así como la implantación de nuevas actuaciones que reporten claros beneficios colectivos y que garanticen asimismo una adaptación con el medio en el que se deban implantar. Para la consecución de los objetivos perseguidos, la Revisión del Plan se concibe, por tanto, en base a dos grandes líneas de actuación complementarias:

- Modificaciones puntuales para acomodar el planeamiento vigente a las nuevas situaciones, en cuanto a clasificación, calificación, usos e intensidades; y
- Potenciación de nuevas oportunidades de desarrollo allí donde se consideren oportunas y deseables desde el punto de vista del interés general y de acuerdo con criterios de sostenibilidad, respeto y compatibilidad con el medio físico.

De acuerdo con todo lo anterior, la presente Revisión del Plan General de Tarifa se limita a cubrir los objetivos marcados tomando como directrices los criterios de planeamiento expuestos. Las determinaciones de la Revisión se sustentan en varias líneas maestras de actuación que, a grandes rasgos, la caracterizan:

a. Potenciación y ampliación de la protección de los suelos rústicos, considerándolos a estos efectos como unidades paisajísticas y/o ambientales continuas, ampliando el suelo especialmente protegido hasta abarcar coherentemente las distintas unidades paisajísticas del interior del municipio.

b. Potenciar los usos turísticos frente a los alojamientos de apartamentos, dando preferencia a las actuaciones hoteleras frente a las que propicien realizaciones de residencia sea o no turística (segunda residencia).

c. Posibilitar la creación de nuevos equipamientos turísticos de ofertas complementarias al alojamiento para favorecer la diversificación y romper la estacionalización; en general, facilitar las actuaciones dinamizadoras del turismo, sin que la capacidad global sobrepase los límites previstos.

d. Potenciamiento de la residencia permanente de precio asequible con la reserva de suficiente suelo urbanizable a tal fin.

avance • ordenación

e. Creación de una malla de itinerarios de interés ambiental y paisajístico del municipio, incentivando el uso reposado de la red viaria y la mobilidad alternativa no motorizada (peatonal, ciclista, etc.), incorporando la idea de un nuevo eje ambiental vertebreador del territorio para la revalorización ambiental del mismo, como parte sustancial de la malla citada.

h. Rehabilitación integral del espacio costero y sus núcleos mediante la definición de propuestas pormenorizadas de intervención, principalmente de tratamiento del espacio público, pero tambien posibilitando operaciones de esponjamiento y de recualificación.

i. Optimización de los recursos, tanto materiales como energéticos, reformulando el diseño de las infraestructuras de servicios urbanos, regulando el uso de los recursos y restringiendo la presencia de ciertos materiales de impacto ambiental muy negativo.

j. Aclaración y ajuste de las determinaciones del vigente Plan General, tanto escritas como gráficas, aprovechando la oportunidad que brinda el expediente de la Revisión para pulir la documentación del Plan General.

### 1.3.1. 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 explixitarse desde este primer documento propositivo.

#### A. 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

avance • ordenación

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 implantanción 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 promocionen 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.

avance • ordenación

## B. 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.

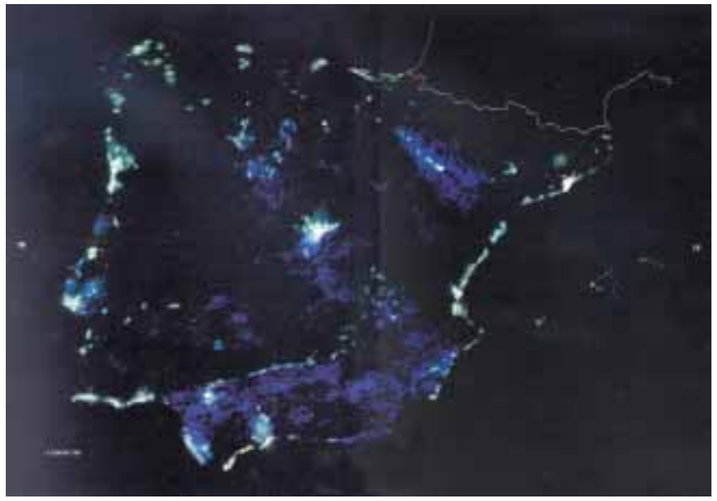
En primer lugar, la reflexión sobre la relación déficit-estándar. La evolución demográfica en distintas áreas de la Ciudad hacen que esta relación pueda no corresponder a las necesidades reales en lo que respecta a los equipamientos de ámbito local. Aún cuando el déficit acumulado y las reivindicaciones 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.

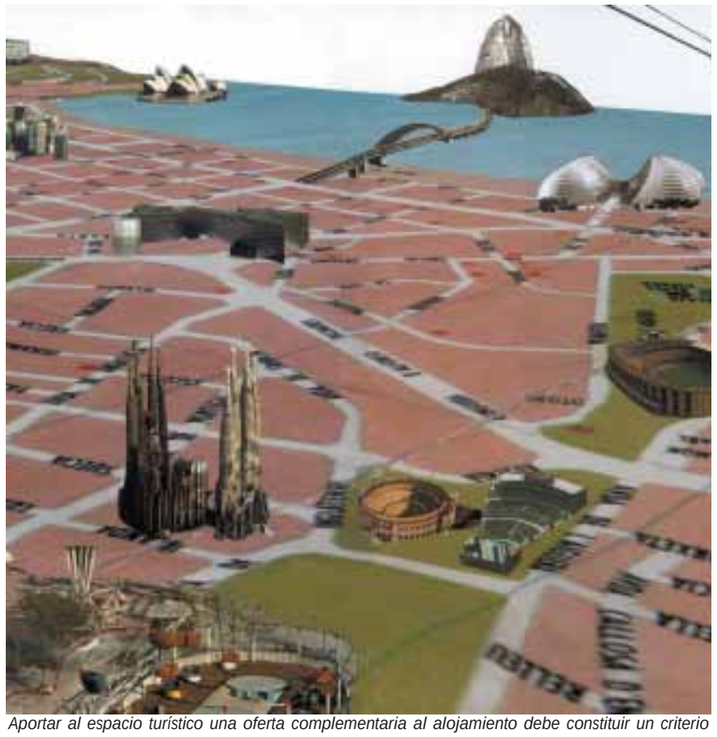
En tercer lugar, el Plan debe plantearse el equipamiento como un elemento urbano de primera magnitud y capaz de contribuir a cualificar su entorno inmediato, contemplándose como configuradores físicos de la imagen de la ciudad, íntimamente integrados en su trama.

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.

avance • ordenación

*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.*



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

## C. 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 complexión, complementariedad, diversificación y sustitución de parte de la oferta existente.

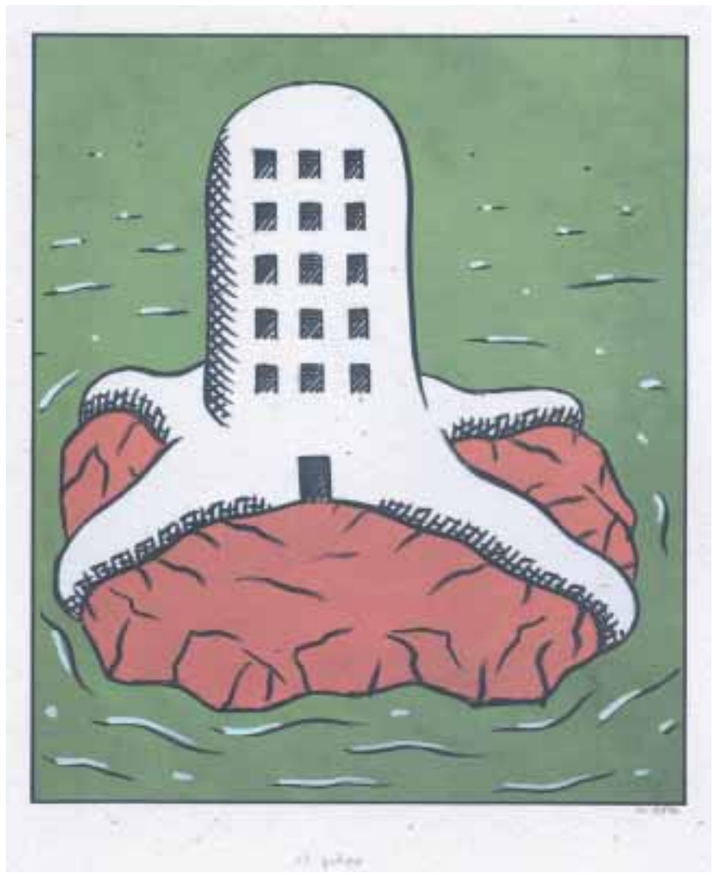
Los aspectos claves sobre los que se considera necesario incidir a este respecto son los siguientes:

- 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.

- 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.

avance • ordenación

- 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.

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.

avance • ordenación

*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,...).*

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 contínuo, programado, ordenado según piezas urbanas deducidas de previsiones generales, son radicalmente inapropiadas aquí.*

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

*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.*

avance • ordenación

*La adopción de modelos urbanos, pretendidamente tradicionales, asociados a una imagen falseada de pueblo andaluz, es una de las opciones mas comunmente 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.*

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 dionisíacos 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.

## D. 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.

avance • ordenación

- 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 las 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

avance • ordenación

*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 contenedore edificatorios.*
*Lógica locacional, sinergia medioambiental y calidad edificatoria confluyen para provocar nuevos espacios industriales y de servicios*

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.

## E. 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 chiclaneros 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

avance • ordenación

*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.*

orientadas 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.

- 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.

avance • ordenación

## F. PAISAJE URBANO

En las ultimas décadas se constata un creciente interés por le 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

avance • ordenación


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:

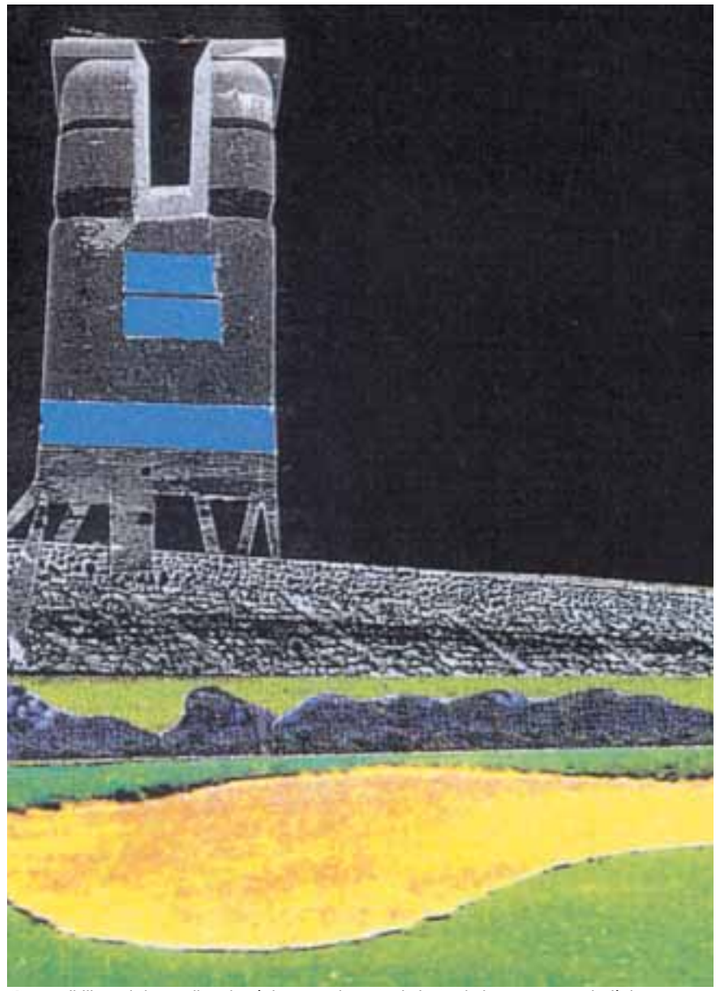
- Propiciar la identificación y la conservación de los elementos y los rasgos concretos en los que se fundamenta la singularidad y la calidad de los recursos escénicos de la localidad de Tarifa.

- 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.*

avance • ordenación


## G. 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.

*Movilidad sostenible.*

## H. 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.

avance • ordenación


## I. 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, equipa-miento 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 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.

avance

ordenación

# 2 el modelo territorial

**2.1. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. CONCEPTO Y CONSIDERACIONES PREVIAS.**

**2.2. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL..**

A. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN: LA ACCESIBILIDAD, LA MOVILIDAD Y LA ARTICULACIÓN TERRITORIAL.

B. EL SISTEMA AMBIENTAL.

B.1. LOS SISTEMAS NATURALES EN LA ESTRUCTURA DEL TERRITORIO DE TARIFA. LAS AREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES.

B.2. DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS (UAH) DEL TERRITORIO.

B.3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS.

B.4. DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA Y CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS (UAH).

B.5. ACLARACIÓN DE ALGUNOS TÉRMINOS UTILIZADOS EN LAS FICHAS DE LAS UAH.

FICHAS DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS.

B.6. ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE USO DE LAS DIFERENTES UAH.

C. EL SISTEMA DOTACIONAL.

**2.3. LAS ESTRATEGIAS DE ACTIVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES**

A. POTENCIALIDADES Y RECURSOS: VENTAJAS, DESVENTAJAS.

B. ESTRATEGIAS DE ACTIVACIÓN.

avance • ordenación


## 2.1. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. CONCEPTO Y CONSIDERACIONES PREVIAS

Todo Plan General contiene, explícito o implícito, un modelo territorial. Un modelo territorial que no es sino la expresión sintética -literaria o gráfica- de las propuestas y aspiraciones que se tienen para un ámbito espacial determinado; existen fórmulas y convencionalismos que permiten comunicarlo o compartirlo sin que lo conviertan en un compromiso inflexible o en una trampa para la gestión del propio plan. El Nuevo Plan General de Tarifa debería comunicar explícitamente el modelo territorial al que aspira.

El modelo se concibe como síntesis de las determinaciones del Plan en forma de imagen final pretendida y no como una determinación vinculante más. No obstante, esto no impide que tenga una vertiente finalista y otra estratégica. En efecto, tendrá cierto carácter finalista sobre elementos territoriales fundamentales, apoyado en actuaciones concretas, por cuanto que definen la imagen que presentaría el territorio municipal cuando se apliquen las determinaciones del Plan. A este respecto, son especialmente importantes las que giran en torno a los sistemas estructurantes, pues en su mayor parte no pueden abordarse por otra Administración que la municipal ni en otro marco de planificación más apropiado que el Plan General. Por otro lado, el modelo tiene también carácter estratégico sobre otros componentes territoriales al servir de marco de referencia para los planes sectoriales y para los planes de desarrollo del mismo.

Esta bipolaridad en los efectos del modelo conlleva igualmente consecuencias duales. Así, puede calificarse de rígido en las materias de su exclusiva competencia, en tanto que se caracteriza por la flexibilidad en los aspectos que deberán ser desarrollados. En consecuencia, el Plan definirá pormenorizadamente la ordenación de los aspectos que son propios de la escala de todo el municipio, pero a la vez establecerá un marco de referencia que permite la intervención coherente de otras políticas planificadoras, de carácter sectorial o derivado en cuanto a los fines o zonas en relación con el ámbito espacial que abarca.

En sus atribuciones, el Plan General asume buena parte de la responsabilidad planificadora del ámbito del término municipal, precisando actuaciones de fuerte incidencia (nuevos trazados viarios, regeneración de espacios degradados, etc.), regulando las relaciones de la sociedad con ciertos espacios (de valor ecológico, paisajístico, productivo; espacios libres, etc.), proponiendo suelos para la ubicación de determinados usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, servicios, etc. ), que vinculan a los organismos competentes en cada materia, sirviendo de referente para la coordinación de las intervenciones sectoriales sobre el territorio municipal.

De ahí la necesidad de definir el marco de referencia, que se sintetiza en el modelo territorial. Pero también por el hecho de que la ausencia de éste, conlleva la fragmentación espacial y funcional de las iniciativas públicas, así como la marginalidad continuada de ciertas áreas desfavorecidas tradicionalmente. Es por ello, que en el marco de actuación definido por el Plan General, con el modelo territorial propuesto y con los objetivos básicos a alcanzar se trata evitar esta situación, que daría lugar a una a la insostenibilidad y al despilfarro de los recursos públicos y privados.

### CONSIDERACIONES PREVIAS. LA DEFINICIÓN DEL MODELO

El término municipal de Tarifa presenta una extensión superficial considerable (alrededor de 400 Km2) y se encuentra dotado de una diversidad geomorfológica importante y de una riqueza ambiental, productiva y paisajística de indudable, y en algunos escenarios, excepcional valor. Quizás su característica más destacable sea la coexistencia de dos subsistemas territoriales cuya confluencia genera espacios naturales de gran singularidad y monumentalidad, sobre la que ineludiblemente debe asentarse, en gran medida, la instrumentación de una de las líneas estratégicas de mayor significación del nuevo Plan General.

Esta singularidad y riqueza, no obstante, lleva aparejada, por un lado, entender la extrema fragilidad de determinados espacios lo que obliga a ejercitar una actitud cautelar en las decisiones de ordenación y de localización de usos y actividades (la calificación como argumento cualificador de territorio) y, por otro, la necesidad de implementar diversificación de la base productiva y económica que contemple junto a la actividad turística, la explotación de los valores agropecuarios del territorio y la potencialidad que presenta el medio físico para el asentamiento de actividades económicas e infraestructurales vinculadas, fundamentalmente, a la producción de energía eólica. Con ello queremos significar que los campos de decisión y debate estratégico deben, obligadamente, instrumentarse desde una actitud que se cimente en la diversidad como criterio económico estructural de permanencia, alejándose de la coyunturalidad turística como motor de desarrollo exclusivo, que puede generar deseconomías a largo plazo.

avance • ordenación


Estas condiciones, extensión superficial, diversidad territorial y riqueza productiva junto a una infraestructura de comunicación débil y desestructurada, han conformado la implantación, además del núcleo principal de Tarifa caracterizado por una gran singularidad y riqueza patrimonial, de un sistema de asentamientos disperso, de casuística hetereogénea, que engloba, por un lado, núcleos íntimamente enraizados con el territorio soporte como medio de productividad económica (agricultura y ganadería como sistemas primarios ) -entre los que destacan Facinas, Tahivilla, La Zarzuela, el Almarchal y el moteado de pequeños núcleos rurales que salpica el término- que presentan localizaciones territoriales internas vinculadas a formaciones serranas, piedemontes y la vega del Almodóvar y una caracterización morfológica que fluctúa entre el carácter pintoresco-rural de Facinas y Tahivilla, hasta la marginalidad y malformación que se deriva de la espontaneidad y ausencia de principios rectores en La Zarzuela y el Almarchal.

Junto a ellos se encuentran formaciones de nuevo cuño (décadas de los 60/70) vinculadas con la potencialidad turística del territorio tarifeño (Cabo de Plata y el Cuartón) y que se estructuraron sobre la base de una estrategia de oportunidad y necesidad de implantación de esta tipología de espacios como activadores prioritarios de un modelo de desarrollo económico generalizado, por entonces, en todo el territorio nacional. Estas implantaciones turísticas se insertan en el modelo histórico de ocupación del territorio de Tarifa de forma independiente y autista con relación a los primigenios asentamientos, acusando más, si cabe, los problemas de accesibilidad y cercenando uno de los principios que debe guiar la lógica de implantación de los espacios turísticos: su capacidad para generar empatía con la dinámica socioeconómica y espacial preexistente.

Esta estructura de asentamientos nos permite identificar, con carácter apriorístico, **la accesibilidad** como criterio básico de cohesión territorial y, al tiempo, como uno de los grandes problemas endémicos presenta el término de Tarifa, entendida desde dos escalas complementarias. Por una lado una accesibilidad interna y capilar que permita una adecuada relación y registro entre los diferentes núcleos y espacios relevantes que conforman su topología territorial. Por otro, la accesibilidad externa, articulada en la potenciación de diversos modos de transporte (viario, ferroviario y marítimo) que permita una coherente relación con otros escenarios territoriales (Comarca del Campo de Gibraltar y Bahía de Cádiz principalmente) como argumento básico para la consolidación y activación del desarrollo económico.

Las deficiencias de ambos modelos son más que evidentes, lo que, si bien ha coartado el desarrollo de muchas de las actuaciones instrumentadas desde el Plan General, por otro, provoca que heredemos en la actualidad un territorio aún por descubrir, constituyendo esta realidad uno de los mayores atractivos y potencial interno con que se cuenta de cara a iniciar los trabajos de Revisión del Plan General Municipal de Ordenación.

**La estrategia de estructuración territorial**

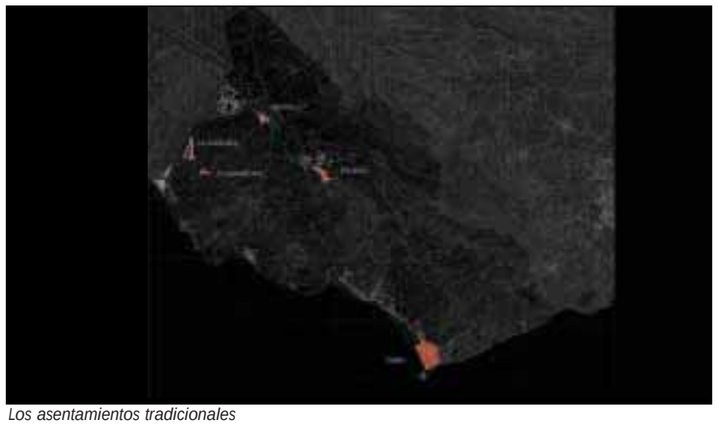
En la planificación urbanística de última generación están adquiriendo cada vez más protagonismo aspectos, hasta ahora obviados o residuales, que permiten entender la identidad territorial como principal argumento de orden y criterio básico de forma y estructura general. En el caso de municipios costeros como el que nos ocupa, con clara vocación turística, este hecho cobra especial relevancia y significado.

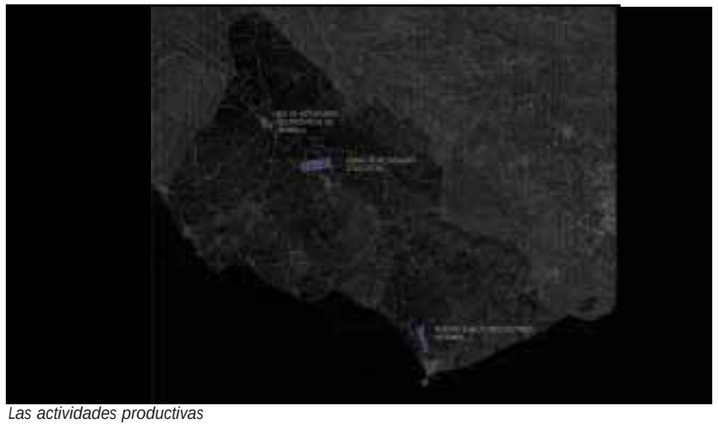
Así, pues, la ordenación territorial de dimensión e implicaciones espaciales- enmarcada dentro la concepción integral del planeamiento municipal- de la que se deriva en último término la adopción de un determinado modelo de ocupación territorial se considera un nivel de toma de decisiones imprescindible y de vital importancia, máxime en un territorio de las dimensiones y diversidad como el que presenta el término municipal de Tarifa.

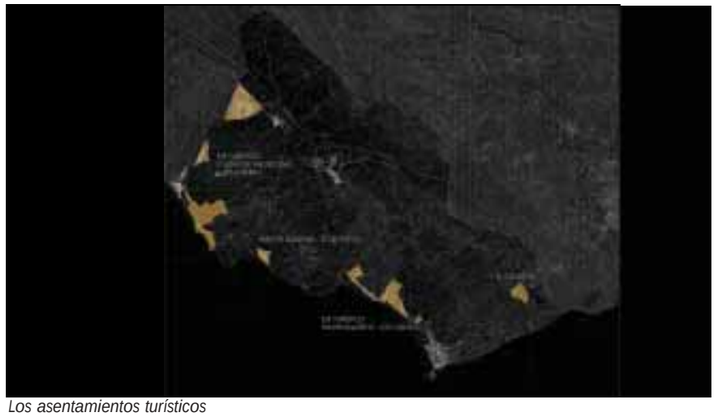
Este nivel de ordenación debe partir de una valoración ajustada del territorio soporte, que identifique sus valores ambientales, paisajísticos, culturales, y productivos, analice el sistema de asentamientos urbanos existente en el municipio y su grado de vulnerabilidad, y caracterice los impactos sociales, económicos y medioambientales que pudieran generarse, ante la implantación de modelos turísticos que presentan connotaciones morfológicas y de uso social del espacio radicalmente distintas a la de la ciudad convencional. Se trata de evaluar integralmente el territorio y no sólo en claves medioambientales.

El fin básico de esta metodología es obtener una desagregación territorial como resultado de identificar la potencialidad y capacidad de acogida relativa (en si misma y en relación a las demás) de cada área, de forma que se consiga adjudicar a cada una de ellas el papel más adecuado que deben desarrollar dentro del orden urbano-territorial predecible. Ello va a dar lugar a que se produzca una caracterización del territorio en la que puedan distinguirse las siguientes estrategias de actuación:

avance • ordenación



*Los asentamientos tradicionales*


*Las actividades productivas*


*Los asentamientos turísticos*

- **Áreas a preservar en sus condiciones naturales** como reclamo básico de la actividad turística. En este sentido y sin ánimo de pretender definir modelos globales, ya que cada territorio, como cada ciudad, es sólo modelo de sí mismo, existe un consenso generalizado en aceptar que el propio espacio litoral debe ser, con carácter prioritario e irrenunciable, un área a preservar y a recuperar para el uso y disfrute colectivo. Con estas premisas, la declaración del frente litoral de Tarifa como parte integrante del Nuevo Parque Natural del Frente del Estrecho, contribuirá a preservar estos espacios naturales de su colmatación edificatoria y buscará la mejora, preservación y potenciación de esta área de relevancia territorial. Por otro lado, no debemos olvidarnos del resto de los escenarios naturales que presenta el municipio, como el Parque Natural de los Alcornocales, que sin estar posicionados de manera directa sobre el litoral formarán parte integrante de una oferta turística complementaria, rica, diversa y sostenible.

- **Optimización de la localización de la residencia permanente** en aplicación de dos principios básicos, por un lado, la desvinculación espacial de los modelos turístico y residencial y por otro, la potenciación de la estructura de poblacional preexistente. Se define así un modelo de localización de población basada en el sistema tradicional de asentamientos, donde se distinguen dos categorías fundamentales;

  - **Núcleos de Población**, donde se localizan los principales asentamientos urbanos, Tarifa, Facinas, Tahivilla, La Zarzuela y El Almarchal.

  - **Los Hábitas Rurales**: que engloban el conjunto de asentamientos dispersos por el término municipal, de carácter rural o con clara vinculación a la explotación del medio agrícola. Serían: La Costa, Betis, La Jara, Las Piñas, Saladaviciosa, El Chaparral, El Bujeo, Caheruelas, El Pulido, Los Zorrillos, El Alamillo, Puertollano, El Realillo.

- **Áreas de potencialidad productiva** que actúen como elementos equilibradores de la balanza de las actividades a implantar de forma que no se vuelva a caer en el error de concentrar todos los esfuerzos en el desarrollo exclusivo del modelo turístico, que si bien, generará rápidos beneficios, en el futuro provocará deseconomías de difícil, por no decir imposible reversión. Se trata de aplicar el concepto de diversificación productiva como criterio básico de sostenibilidad, estableciendo localizaciones estratégicas para el asentamiento de las actividades económicas, que construyan un modelo descentralizado y equilibrado del sector productivo y por otro lado coadyuve a la re-activación de las economías locales (nuevos suelos industriales en el núcleo de Tarifa y Facinas, ampliación del Polígono Industrial de Tahivilla).

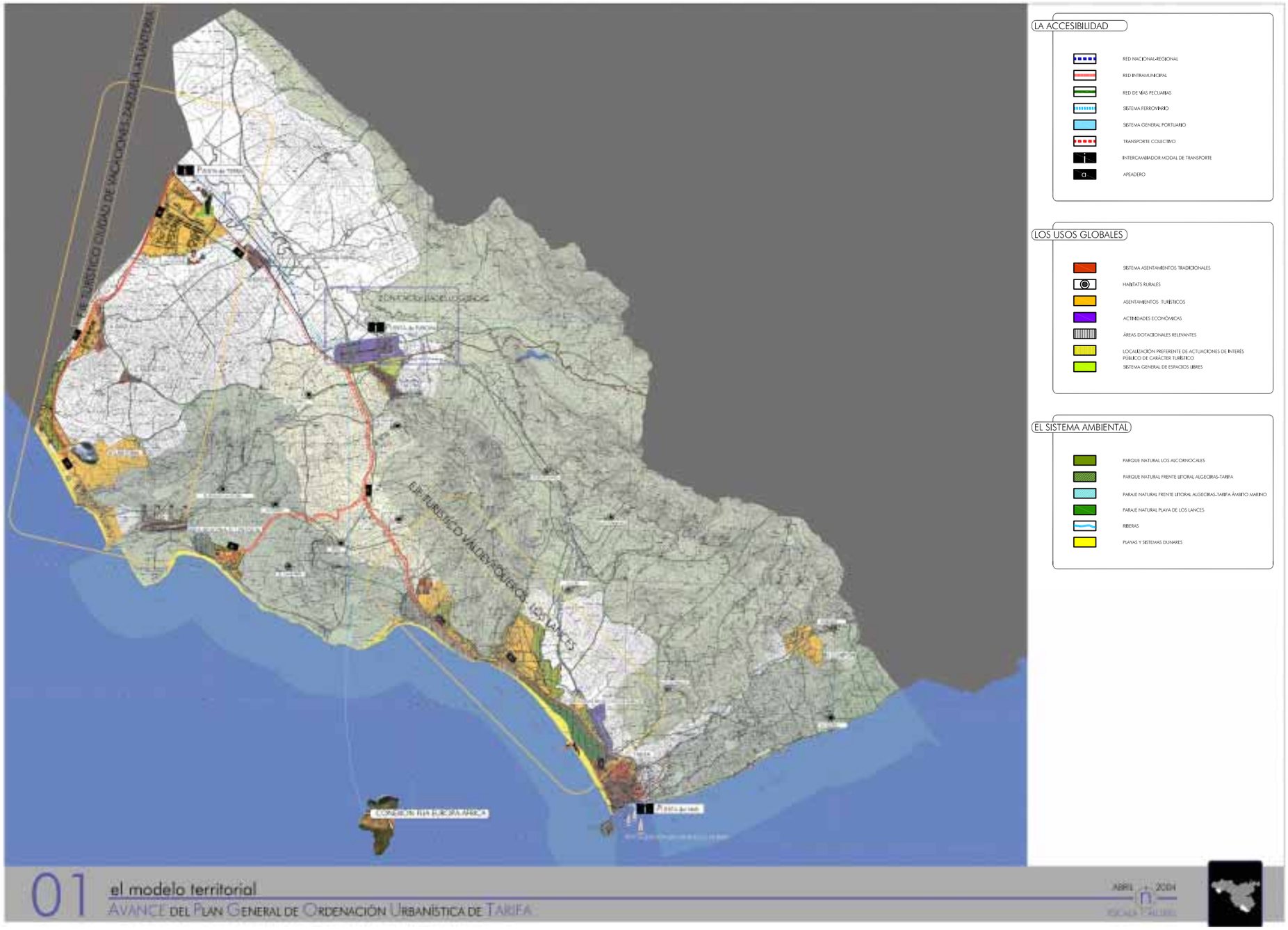
  Por otro lado, la propuesta de nuevas conexiones ferroviarias entre las dos Bahías y el proyecto de Enlace Fijo a través del Estrecho de Gibraltar, que partiendo de las inmediaciones del núcleo urbano de Facinas cruza el estrecho desde Punta Paloma, posibilitará la localización preferente de una importante Zona de Actuaciones de carácter Logístico en sus inmediaciones, con la importancia territorial y económica que un área de estas características conlleva.

- **Áreas de clara vocación turística**, que se constituyan en los destinatarios espaciales de la oferta del municipio. Se definen así un conjunto de emplazamientos y elementos de directriz lineal, que van a consolidar y a cualificar el nuevo producto turístico de Tarifa, apoyados en las nuevas redes de accesibilidad territorial: el Eje turístico Ciudad de Vacaciones-La Zarzuela-Zahara de los Atunes- Atlanterra, el Área de Bolonia, el Eje turístico Valdevaqueros-Los Lances y el Área de El Cuartón. La implantación en estas áreas de una oferta de ocio complementaria de calidad contribuirá a la construcción de espacios de excelencia turística.

El modelo de ocupación del territorio que resulta, en estas condiciones, para el caso de Tarifa, ha resultado obligadamente disperso, lo que nos lleva a valorar como objetivos básicos de ordenación de este ámbito litoral, en primer lugar la obtención de una **accesibilidad territorial capilar y jerarquizada que contemple la modernización, mejora y compleción de las infraestructuras de comunicación** complementarias de la red básica comarcal y regional- que en el caso que nos ocupa se desarrolla, principalmente, en paralelo a la línea de costa (N-340)- que racionalicen el acceso a los diferentes ámbitos espaciales y prioritariamente al litoral como destino obligado y recurrente. Y en segundo lugar, la identificación de las áreas naturales relevantes que aportan significado a la forma general del territorio, caracterizan el modelo de ocupación antrópica discontinuo y disperso preexistente y condicionan y dan sentido- actuando de reclamo y atracción-a nuevas propuestas ilusionantes.

Con esta estrategia se abre, en primer lugar, la posibilidad de diversificar la oferta lúdico-recreativa complementaria que, cada vez más, demandan los productos turísticos cualificados, sustentada en la puesta en escena- haciéndolos accesibles- de espacios naturales de

avance • ordenación

avance • ordenación


excepcional valor paisajístico y en la potenciación de recursos endógenos territoriales, hasta ahora infrautilizados, de carácter cultural, etnográfico y arqueológico (riqueza patrimonial del Conjunto Histórico de Tarifa, singularidad excepcional de la ciudad romana de Baelo Claudia, carácter pintoresco de los asentamientos rurales o la presencia en el término de áreas arqueológicas relevantes) que permita, al tiempo, descargar de tensión especulativa a la dinámica tradicional de ocupación del litoral como argumento complementario de preservación del mismo, más allá de las limitaciones de corte proteccionista que se regulen para este espacio, que en no pocas ocasiones han demostrado su ineficacia. Se trata con ello de aportar significado al consumo de paisaje y de cultura, como fórmulas de utilización de tiempo y espacio- alternativas al recurso del binomio sol-playa- íntimamente vinculadas a la perspectiva del ocio que condiciona y caracteriza la actividad turística.

En segundo lugar, se propicia la implementación de fórmulas de turismo rural, aprovechando para ello la densa red de caminos que conectan y registran los pequeños núcleos rurales preexistentes que se localizan en estrecha vinculación con estos espacios y recursos relevantes. De esta forma se estaría instrumentando una estrategia apropiada para ofertar un producto turístico que no se centre exclusivamente en la cualificación del destino o la plaza turística, sino especialmente en la puesta en valor de los recursos/reclamo que actúan como verdaderos atractivos para el desarrollo de la actividad, dejando definitivamente de lado criterios cuantitativos de acumulación indefinida del stock de alojamientos.

Es decir, se trata de instrumentar un criterio básico de ordenación del territorio que no se centre en el aumento indiscriminado del número de turistas, cuya referencia espacial es la ocupación intensiva e insensible de los ámbitos de litoral, sino en la cualificación selectiva de la demanda mediante la puesta en carga de una oferta que posibilite el consumo de otros espacios y un aumento significativo del empleo del tiempo turístico, ya que, como expresa el sociólogo Jose Miguel Iribas *el dato más revelador sobre la pujanza económica de un espacio turístico consiste en el tiempo que el turista pasa fuera de su alojamiento, pues es obvio que su propensión al consumo está íntimamente relacionado con su presencia en los lugares en que va a ser incitado a ello. Y para ello la sinergia entre la puesta en valor de una oferta complementaria ligada al ocio y la instrumentación de una adecuada y eficaz accesibilidad de los escenarios previstos para su implantación adquiere una dimensión prioritaria.*

## 2.2. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL

En este apartado se exponen las estrategias de ordenación que van a asumir la responsabilidad de articular, moldear y perfilar el modelo de ciudad-territorio propuesto desde el Avance del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa. La metodología que hemos arbitrado, parte del previo reconocimiento de las oportunidades territoriales que presenta el término municipal, proponiendo en cada uno de los ámbitos en los que se apoya el discurso, actuaciones integrales cuyo objetivo básico busca aportar vitalidad, complejidad, promiscuidad, diversidad y textura funcional a los diferentes espacios urbanos resultantes.

Los elementos llamados a articular y cohesionar el territorio, se engloban dentro de tres grandes grupos, el sistema general de comunicaciones, el sistema ambiental y el sistema dotacional. El análisis de cada uno de ellos se realizará en base a una estructura compuesta por tres apartados fundamentales:

1. **Fundamentos**, donde se exponen sintéticamente los principios teóricos en los que se sustenta la estrategia.
2. **Objetivos** y/o instrumentos que desarrollan las ideas-base.
3. **Acciones** contempladas en el Avance del Nuevo Plan General, cuyo desarrollo garantizará el cumplimiento de las estrategias de ordenación.

### A. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN: LA ACCESIBILIDAD, LA MOVILIDAD Y LA ARTICULACIÓN TERRITORIAL.

#### FUNDAMENTOS.

El intento de conseguir la convergencia entre la estructura territorial y la ciudad funcional se basa en la compleción y mejora de los elementos estructurantes. En general, la organización espacial tiene como principales condicionantes físicos el relieve y la red de drenaje, en tanto que las artificiales son, en el ámbito urbano, esencialmente el espacio público (calles, plazas, parques...) y algunos usos singulares, mientras que dentro del ámbito rural inciden las grandes infraestructuras.

avance • ordenación


Las redes de comunicaciones se convierten, por su efecto vertebrador, en un factor claro de ordenación del espacio. En la nueva situación, donde la potenciación de la estrategia turística se convierte en objetivo prioritario en el relanzamiento socioeconómico de la población, se requiere resideñar el sistema tanto en sus aspectos funcionales como morfológicos, coadyuvando a la mejor adecuación de las estructuras territoriales y funcionales. Con este propósito se plantean dos objetivos de ordenación: el primero se centra en la compleción de la red viaria en los niveles jerárquicos superiores, a cuyo fin se proponen nuevas arterias y enlaces viarios; el segundo gira en torno a la red viaria de carácter intermunicipal de articulación territorial, es decir, los capilares viarios que relacionan los diferentes núcleos entre sí, proponiéndose en este caso no solo su compleción sino también la mejora de su trazado, piso, señalización y entorno.

El Nuevo Plan General debe propiciar que al modelo territorial diseñado se le asocie, en el tiempo adecuado y en el modo deseado, el modelo de movilidad más conveniente para el desarrollo territorial elegido, haciendo posibles y alcanzables los criterios de elección de asentamientos de población, industria y servicios, así como el tipo de intercambios, flujos y encuentros que hagan viables los modos de vida propuestos.

Así, mientras todas las administraciones con competencias y presupuestos insisten en la primacía del transporte colectivo, se acelera el desequilibrio del modelo espacial con el de movilidad al desatender, prácticamente, los modos de aquél de gran rendimiento, cargando el crecimiento de la demanda sobre infraestructuras viales ya recargadas y previstas anteriormente.

Teniendo en cuenta que el Ayuntamiento sólo puede moverse eficazmente a corto plazo en esta materia, y que una reducción de la movilidad sólo repercutiría (ante la ausencia de alternativas afectivas) en una penalización al ciudadano (en tiempo de desplazamiento y en coste) y, como consecuencia, a la economía tarifeña, se es consciente de que el mantenimiento de la realidad actual no sólo agravaría la situación medioambiental, sino que lastraría el sistema económico del término y deterioraría la capacidad de Tarifa como ciudad habitable.

El Nuevo Plan General ambiciona que Tarifa se convierta en una ciudad de excelencia, funcionalmente integrada en el sistema de ciudades comarcal, provincial y andaluz, abierta, atractiva y solidaria, por lo que la solución a los problemas derivados de la congestión del tráfico cobra especial relevancia. En este sentido es necesario el diseño de una estructura de movilidad equilibrada, multimodal, que permita reequilibrar la disputa del espacio y la conveniencia de peatones y residentes con vehículos, donde se potencie de forma preferente el sistema de transporte colectivo.

El modelo más adecuado es aquel que optimice el funcionamiento de los distintos modos de transporte. Por ello se impone la necesidad de actuar de forma prioritaria en la mejora de los puntos de intercambio para que su diseño facilite los viajes multimodales. En este contexto es imprescindible la coordinación entre las diferentes administraciones central, autonómica y local, para resolver los problemas presentes en materia de transporte.

## OBJETIVOS.

1. Mejora de la red viaria de carácter nacional- regional. La nueva comunicación territorial.
2. Mejora y compleción de la red capilar de conexión intramunicipal.
3. Consolidación de la red de vías pecuarias como corredores medioambientales de comunicación y puesta en carga de los recursos endógenos del territorio
4. Poner en valor la estructura de la trama urbana.
5. Las nuevas conexiones ferroviarias. El Enlace Fijo con el Estrecho.
6. Revitalización de las instalaciones portuarias.
7. Establecer un sistema integral del transporte y fomentar el transporte colectivo.

## ACCIONES

**1. Mejora de la red viaria de carácter nacional-regional. La nueva comunicación territorial.**

*Las infraestructuras viarias juegan un papel importante estableciendo un orden que no se basa en criterios formales sino en informaciones abstractas y propiedades inmateriales como el aumento del grado de conectividad en el territorio que proporcionan manchas (o huellas) de significado, fuera de las cuales el orden resulta más difuso.*

avance • ordenación


Las áreas altamente desarrolladas se sustentan sobre redes de comunicaciones densas y bien jerarquizadas, por donde circula un intenso intercambio de informaciones, personas y mercancías, conllevando, normalmente, una fuerte integración territorial; así, la consecución de un sistema de comunicaciones óptimo constituye un objetivo de primer orden en toda acción pública de planificación territorial en época contemporánea. Ahora bien, en el caso del litoral suratlántico de la Provincia de Cádiz, a pesar de su posición estratégica para el desarrollo armónico y sostenible de un turismo de alta calidad, todavía la política de infraestructuras viarias no ha respondido adecuadamente a esa situación, lo que ha provocado un lamentable déficit en sus comunicaciones externas por su insuficiencia y las graves deficiencias en trazados y características de los viarios.

Por todas estas carencias es preciso completar el sistema viario de carácter nacional- regional sobre el que sustenta la accesibilidad de este ámbito territorial, la N-340 (E-05). Puede afirmarse que sin una adecuada red viaria que responda a las demandas de los ciudadanos y a las características territoriales del ámbito, no será posible, ni la mejora en la prestación de los servicios, ni un desarrollo económico equilibrado.

La posición territorial estratégica de Tarifa en el panorama turístico de la provincia de Cádiz, provoca que el trazado de esta arteria principal, llamada a canalizar los tránsitos de incidencia regional adquiera un protagonismo relevante. Su definitivo desdoblamiento se constituye en una acción de ética y de reequilibrio territorial de considerable repercusión en todo el escenario del litoral sur-atlántico de Cádiz. Este corredor infraestructural, discurre desde el oeste hasta el este del término municipal y garantiza actualmente las conexiones inter e intraregionales de este municipio, en especial con las grandes áreas de actividad de la provincia de Cádiz, a la vez que canaliza, mediante una red arterial "en peine", todo el flujo migratorio turístico hacia estos espacios, fundamentalmente, en las épocas estivales, soportando una carga de tráfico que supera la capacidad de acogida de estas vías. Las propuestas de intervención del Avance del Nuevo Plan General en materia de infraestructura viaria, van orientadas a racionalizar, clarificar y completar este nivel de la red arterial. Se distinguen tres tramos en la principal vía de conexión territorial:

1.1. *Desdoblamiento de la actual N-340 (E-05)*

La mejora de las conexiones territoriales del municipio de Tarifa con el resto de la provincia, fortaleciendo y mejorando su accesibilidad, la posible localización de una importante área de actividades de carácter logístico, junto al núcleo urbano de Facinas, vinculada a las operaciones de paso del Estrecho, la localización de un nuevo asentamiento de carácter turístico apoyado en la actual N-340 (E-05) y la CA-2221 (A-5204), plantea la posibilidad y la necesidad del desdoblamiento de la actual carretera nacional, a su paso por Tahivilla, para acoger los nuevos tráficos que se demandan y dar una respuesta adecuada, en diseño y sección, a la funcionalidad que una red de este tipo exige. Se propone pues, una alternativa al trazado actual, que libere los actuales suelos por los que atraviesa la N-340 (E-05), y optimice la accesibilidad a la Zona de Actuaciones Logísticas de Facinas, posicionándola en un lugar privilegiado y accesible dentro de la provincia.

1.2. *Nuevo tramo propuesto sobre el trazado de la CA-2213 (CAP-2213) y CA-2214 (CAP-2214)*

Las tensiones que la actual carretera N-340 (E-05) presenta desde Facinas al núcleo de Tarifa, desde Valdevaqueros a Los Lances, con múltiples accesos a las distintas áreas residenciales y hoteleras, que de manera espontánea han ido surgiendo a lo largo de esta vía, imposibilitando en muchos casos un aumento de su sección, nos lleva a la reflexión de establecer una alternativa de trazado a los flujos de carácter supramunicipal que el territorio de Tarifa necesita. Se opta por liberar este tramo viario, de la carga de tráfico de carácter nacional y regional y reconducirlo por una nueva vía que apoyándose sobre el trazado de las actuales CA-2213 (CAP-2213) y CA-2214 (CAP-2214), enlace directamente con el núcleo urbano de Tarifa, a través del Parque Natural de Los Alcornocales, adecuando su diseño y sección a las nuevas demandas de tráfico que este enlace territorial requiere.

1.3. *N-340 (E-05) desde Tarifa a Algeciras*

Se retoma en este tramo del principal corredor infraestructural del municipio, el trazado actual de la N-340 (E-05). Las singulares características topográficas y medioambientales del medio físico por el que transcurre esta vía, provocan que las intervenciones sobre este eje vayan encaminadas hacia mejoras en su trazado y sección, de manera que fortalezcan y faciliten la movilidad territorial a través de este canal de tráfico.

avance • ordenación

*Los sistemas de articulación territorial. El sistema viario.*

avance • ordenación


**2. Mejora y compleción de la red capilar de conexión intramunicipal.**

La construcción de la adecuada red arterial de conexión nacional-regional puede constituir la referencia necesaria para el establecimiento de un programa de mejoras en trazado y tratamiento de viales y adecuaciones a los tráficos específicos que han de soportar las vías incluidas en este segundo nivel. Así, el diseño de estos ejes viarios debe incardinarse en el del superior, a fin de ejercer la función a la que está teóricamente destinado: las relaciones internúcleos y asentamientos turísticos que pueblan el escenario territorial de Tarifa.

La importancia de la intervención que se proponga sobre el nivel viario superior, en ningún caso puede entenderse contradictoria con el objetivo aquí propuesto de mejorar y completar el nivel intramunicipal, permitiendo el adecuado funcionamiento de determinados tráficos, sobre todo los de transporte público y los de corto recorrido, que deberán utilizar estas redes de modo preferente. Estas consideraciones unidas al carácter de "elemento vertebrador de los nuevos ejes turísticos" que, con las nuevas propuestas del Avance, adquieren estas vías (Ciudad de Vacaciones-La Zarzuela-Atlanterra, Valdevaqueros-Los Lances-Tarifa), posibilitarán la concepción de estos elementos de relación como canales que permitan la convivencia de varios modos de movilidad.

La ejecución de las actuaciones que integren este objetivo va a depender tanto de la red arterial por la que se opte, que clarificará el papel que debe desarrollar cada vía, como de su programación, que permitirá la liberación progresiva de los tráficos de carácter supramunicipal que discurrirán por las redes de carácter superior.

Con estos planteamientos de partida se estructura una red de comunicación intramunicipal en cinco ejes básicos, compuestos, en algunos casos y según sus especiales características, en varios tramos:

2.1. *CA-2221 (A-5204), nuevo eje turístico Ciudad de Vacaciones-Atlanterra*

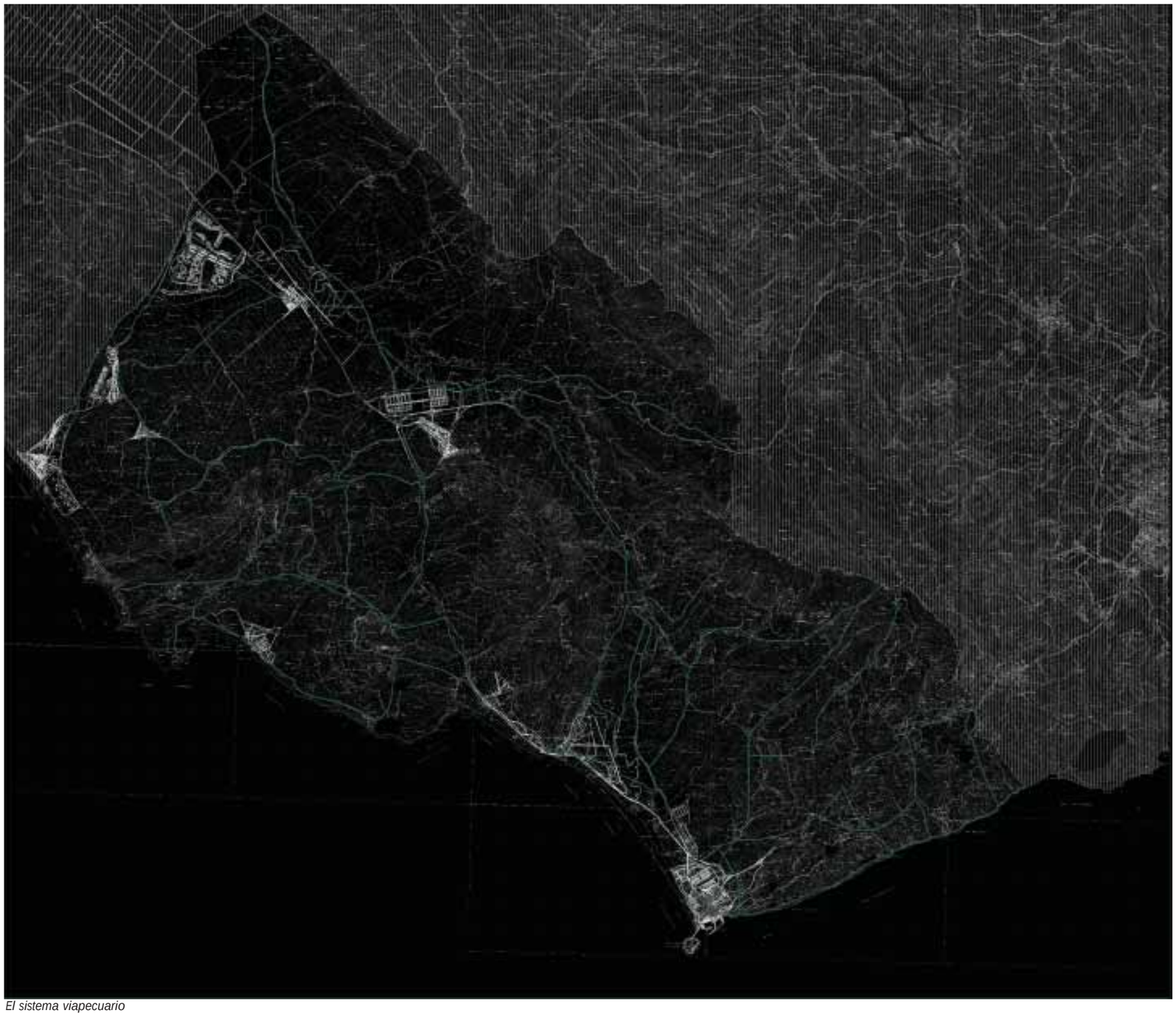
La actual CA-2221 (A-5204), que transcurre paralela al límite oeste del municipio, a los pies de la Sierra del Retín, es la encargada de canalizar la accesibilidad hacia los asentamientos turísticos de Atlanterra, y hacia todo el frente costero desde Zahara de los Atunes hasta Cabo de Plata.

La concepción del nuevo modelo turístico que se plantea desde el Avance del Nuevo Plan General de Tarifa, basado en la no-colmatación de la franja litoral existente, preservando así su carácter de espacio colectivo y público, se manifiesta en la implantación de nuevos asentamientos de carácter turístico en posiciones de interior, aparece la nueva Ciudad de Vacaciones y el Crecimiento previsto en La Zarzuela, que vienen a reforzar el carácter turístico de la CA-2221 (A-5204). Estos nuevos asentamientos junto con la fragilidad de las conexiones viarias del área de Atlanterra (actualmente se debe atravesar el núcleo urbano de Zahara para poder acceder a ella), demandan una vinculación más clara, directa y cualificada con su espacio litoral. Se propone la recualificación de este eje viario desde su conexión con la N-340 (E-05), regularizando su trazado y diseño, para adaptarlo a las nuevas necesidades de la población turística, bajo parámetros paisajísticos, que incorporen otros modos de transporte mas relacionados con la dimensión contemplativa de las demandas de movilidad del usuario de los escenarios turísticos, y se plantea el trazado de una nueva variante que partiendo desde el núcleo de La Zarzuela, posibilite una adecuada relación con el espacio costero, que no deja de ser el principal reclamo de la oferta turística, y optimice la accesibilidad hacia el asentamiento turístico pre-existente.

2.2. *N-340 (E-05), la nueva vía paisajística*

La alternativa de trazado propuesta como red de carácter nacional-regional sobre el trazado de la actual CA-2213 (CAP-2213) y CA-2214 (CAP-2214), provoca la liberación de la N-340 (E-05) de los flujos de tráfico intermunicipal y permite consolidar un eje que, debido a las especiales características medioambientales del territorio que atraviesa (entre los dos Parques Naturales, paralela a la costa, desde la Ensenada de Valdevaqueros hasta la playa de Los Lances), y a las características de los asentamientos que sobre ella se están produciendo, se convierte en el soporte de los suelos turísticos existentes y de los nuevos emplazamientos propuestos por el Avance del Plan. Se configura como una "vía paisajística", de la que parten las vías de acceso a algunos de los principales asentamientos turísticos que caracterizan el escenario de Tarifa, como son el Área de Bolonia, Punta Paloma, Eje turístico Valdevaqueros-Los Lances, generando un "eje de actividad" que comienza a entenderse bajo otro tipo de parámetros, no tanto funcionales, temporales, de relación territorial, sino de carácter turístico, dotacional, paisajístico, de accesibilidad hacia los

avance • ordenación

*El sistema viapecuario*

avance • ordenación


distintos asentamientos que se apoyan en ella y hacia el frente litoral. Se concibe como una vía de "capacidad metamórfica" de adaptación a los diferente contextos por los que atraviesa, fortaleciendo la riqueza y diversidad de su trazado y llegando en algunos tramos, donde las especiales características paisajísticas y medioambientales del entorno así lo demanden, a coexistir con otros modos de movilidad, y maneras de desplazarse en el tiempo, como son el carril bici, senderos peatonales… etc.

2.3. *CA-2216 (CAP-2216), vía paisajística de conexión con Bolonia*

Desde la actual N-340 parte la CA-2216 (CAP-2216), vía de acceso hacia el Área de Bolonia y El Lentiscal. Con un trazado paisajísticamente singular, atraviesa el Parque Natural del Frente Litoral para descender hasta la Ensenada de Bolonia, todos los planteamientos de re-cualificación de la actual carretera nacional hacia una tipología de vía paisajística, se hacen extensibles a este canal de comunicación que pone en carga y hace accesible un área tan especial como es este ámbito territorial, donde a la riqueza cultural del yacimiento arqueológico de Baelo Claudia, se le superponen los valores paisajísticos y medioambientales del entorno. La búsqueda de nuevas alternativas de ocio y disfrute de los recursos endógenos del término, nos lleva a reflexionar sobre la cualificación de estas vías de relación, donde la componente de garantizar "movilidad en el menor tiempo", no es quizás el parámetro básico que caracteriza su configuración, donde su diseño y sección busca incorporar modos de transporte alternativos, fortalecimiento del transporte colectivo, carril bici, senderos peatonales…,áreas de estancia, miradores, … donde el propio recorrido sea un valor añadido a la cualificación del área.

2.4. *Nuevo Acceso Sur al Puerto de Tarifa*

El Puerto de la Rada es considerado por el Nuevo Plan General como un elemento activo en el escenario económico y urbanístico del municipio. La fragilidad de las comunicaciones viarias actuales, que obligan a atravesar el núcleo urbano para acceder a él, la propuesta de ampliación de las instalaciones portuarias lanzada desde el Avance, plantea la necesidad de establecer un nuevo acceso a este ámbito tan singular y emblemático para la ciudad, que lo posicione de una manera clara y accesible en el territorio tarifeño. Se propone una variante de acceso al puerto, que partiendo desde la N-340 por el borde sur-este de la ciudad, enlace directamente con la nueva entrada propuesta al sistema general portuario.

2.5. *CA-221, vía paisajistica de conexión con Los Barrios.*

La CA-221 es la vía de conexión entre la N-340 (E-05) con la A-381, entre Facinas y Los Barrios, a través del Parque Natural de Los Alcornocales. Debido a las especiales características medioambientales del territorio que atraviesa, las actuaciones sobre este eje viario, van encaminadas hacia su re-cualificación, con la mejora del estado actual de su firme y de su diseño, bajo parámetros de calidad paisajística, consolidando una nueva "vía parque" que contribuya a incentivar y potenciar los recursos naturales de esta área relevante.

En un tercer nivel, quedarían incluidas aquellas vías de menor jerarquía, que partiendo de estos ejes turísticos nos garantizan el acceso a los distintos asentamientos de población y áreas de actividad.

**3. Consolidación de la red de vías pecuarias como corredores medioambientales de comunicación y puesta en carga de los recursos endógenos del territorio**

Las vías pecuarias son un recurso potencial y básico para la gestión sostenible del territorio municipal ya que permiten interconectar espacios ambientalmente valiosos, ofreciendo nuevas alternativas de recorrido (rutas de senderismo, carriles bicis, paseos a caballo…) de un territorio singular de alto valor natural, cultural y paisajístico, cualificando un soporte que podría convertirse en la base de usos lúdico-recreativos que revitalicen el municipio de Tarifa. Por otro lado, la intercomunicación entre las distintas comunidades biológicas además de incrementar las posibilidades de la conservación favorece el intercambio genético de las poblaciones y la biodiversidad, ecosistemas donde han desaparecido determinadas poblaciones pueden ser recolonizados y regenerados naturalmente a través de estos pasillos faunísticos.

**4. Poner en valor la estructura de la trama urbana.**

Por una parte, se deberán considerar una serie de actuaciones encaminadas a la transformación de la trama urbana, mejorando y respetando la trama histórica, y en general el tratamiento adecuado

avance • ordenación


del espacio público como un aspecto significativo de la calidad de vida de los ciudadanos. En este sentido, se contemplarán medidas de pacificación del tráfico, potenciación de medios de transporte no motorizados, creación de itinerarios peatonales, sustitución del uso de aparcamiento en la vía pública por otros de carácter estancial y recreo, etc. Por otra parte, es preciso establecer medidas para conseguir la mejora de la conexión entre barrios hoy ciertamente con problemas de accesibilidad, así como para potenciar las relaciones transversales entre áreas que mejoren su movilidad. Igualmente el Nuevo Plan General, en este conjunto de medidas, habrá de considerar la adecuada normativa que permita eliminar las barreras urbanísticas a las personas de movilidad reducida.

Como línea general de intervención estará el conseguir la adecuada interacción y el dialogo entre las distintas áreas de ciudad, entre sí, con los suelos de desarrollo previsto en el planeamiento vigente y con los nuevos crecimientos propuestos desde el Avance, generando una estructura urbana clara y funcional. Estas actuaciones, relevantes para este nivel de jerarquía viaria, se verán complementadas y mejor desarrolladas en el posterior Capitulo de "La ordenación del sistema de asentamientos tradicional".

## 5. Las nuevas conexiones ferroviarias. El Enlace Fijo con el Estrecho.

Como opción de futuro de especial relevancia, la definitiva conexión ferroviaria entre las dos Bahías, sin lugar a dudas, va a constituirse en un complemento de vital trascendencia para mejorar la accesibilidad y asegurar la diversidad de modos de transporte en el territorio de Tarifa, así como para posibilitar la localización preferente de actividades productivas en su entorno. El Avance del Plan apuesta por el trazado que se propone desde el Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar, y que se recogía como una alternativa, desde el planeamiento vigente: la conexión ferroviaria por el interior de la Provincia, paralela a la carretera CA-221 (de Facinas-Los Barrios), descartando los trazados que discurren por el Litoral y descargando así la intensidad del tráfico en el territorio de la cornisa del Estrecho y en el frente costero de Los Lances. Estas nuevas conexiones ferroviarias, unidas a la propuesta de trazado alternativo del enlace viario de carácter supramunicipal a través del Parque Natural de Los Alcornocales, vienen a reforzar y a perfilar el carácter de via paisajística, de eje turístico, de la actual N-340 (E-05) hasta Tarifa, y a identificar el área de Facinas y Tahivilla como escenarios idóneas para la acogida de una importante actividad productiva.

A estos planteamientos, que ya reflejan la potencialidad de este territorio, hay que sumarle, la propuesta de enlace fijo Europa-África a través del Estrecho de Gibraltar que se plantea y se recoge desde distintos documentos de ordenación territorial y sectorial:

> *"En la mejora de la accesibilidad de Andalucía y de su posición respecto a los grandes flujos de transporte, será fundamental el* ***enlace fijo Europa-África por el Estrecho de Gibraltar****"*
> (POTA, pag 72)

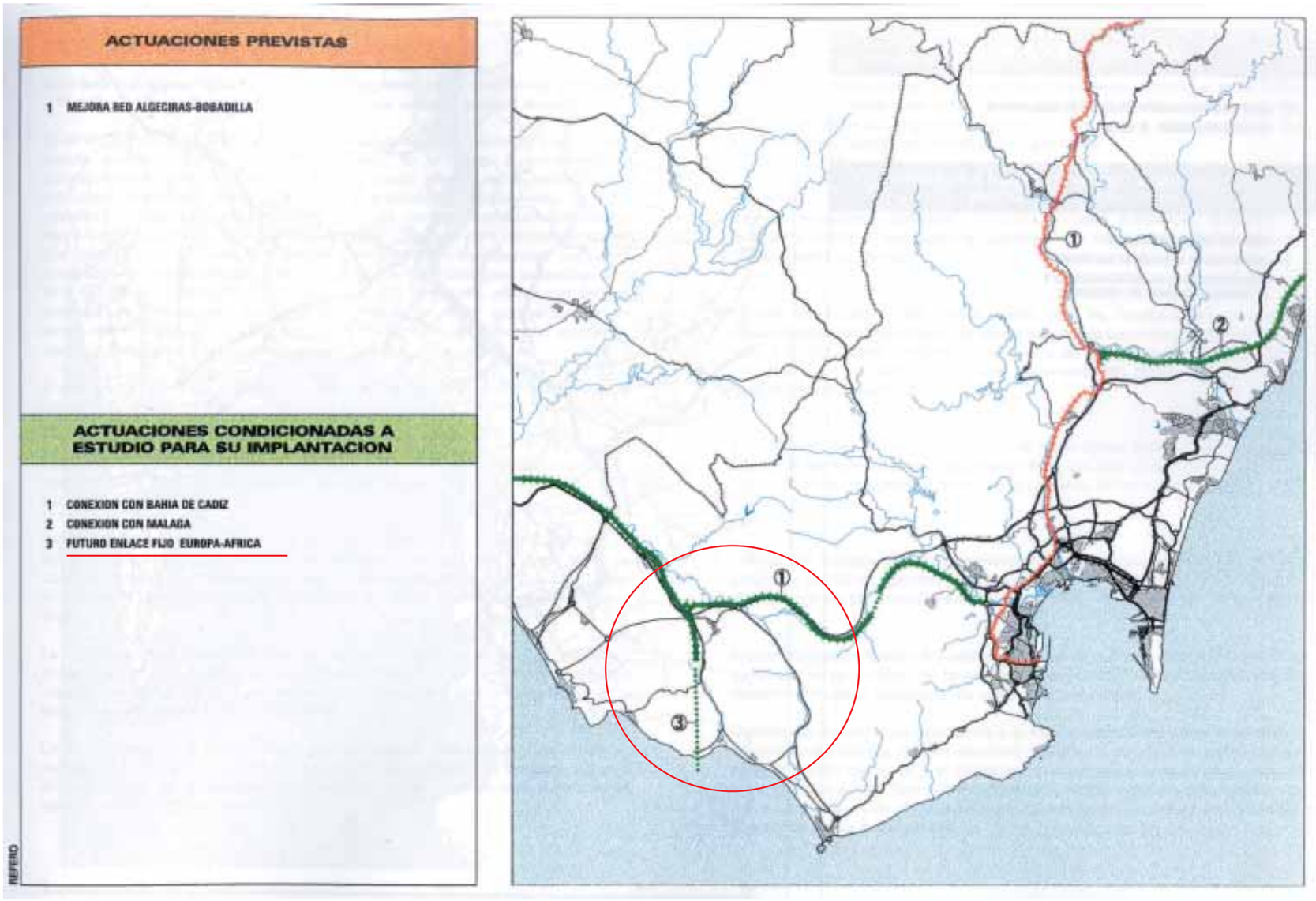
> *"El aprovechamiento del potencial actual exige una radical acción de establecimiento de conexiones adecuadas a las necesidades de los tráficos modernos entre el puerto y las redes terrestres, cuyos itinerarios transeuropeos de carreteras y ferrocarril deben cerrar sus mallas en el enlace con el puerto de Algeciras y ser acondicionados como cabecera del futuro* ***enlace fijo de paso del Estrecho de Gibraltar****"*
> (PDIA, pag. 188)

> Uno de los objetivos específicos del Plan de Ordenación de la Comarca del Campo de Gibraltar, es *"Propiciar la intermodalidad del sistema de transporte y potenciar la comarca como futuro centro logístico internacional del Sur de Europa y del Oeste del Mediterráneo"* con el fin de contribuir al mejor desarrollo de sus funciones económicas y territoriales, para ello se propone, entre otras cosas, como una conexión ferroviaria viable, *"a más largo plazo, el posible acceso al enlace fijo Europa-África, a la altura del encuentro entre la N-340 (E-05) y la CA-221".*

Los estudios que se están realizando sobre la construcción del enlace fijo entre Europa y África, identifican el territorio de Tarifa, y concretamente el área de Facinas como el lugar idóneo para el trazado de esta importantísima conexión ferroviaria. La construcción del paso a través del Estrecho de Gibraltar es por tanto, asumido como fundamental en el devenir regional futuro, y así se recoge en las propuestas del Avance del Nuevo Plan General de Tarifa.

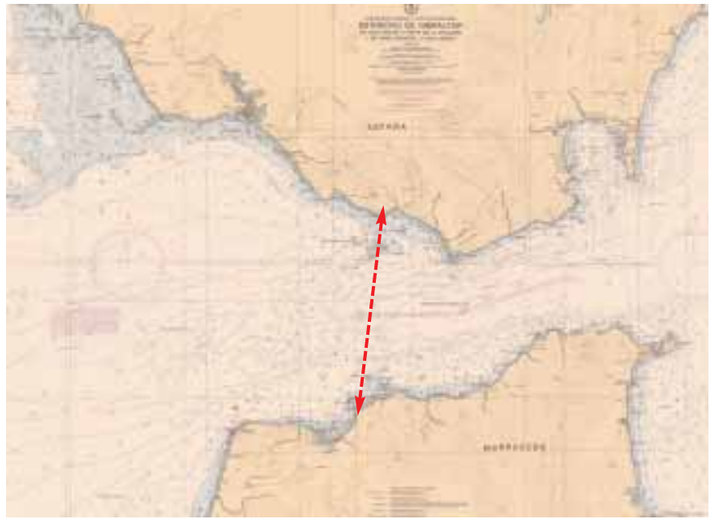
Estos nuevos trazados ferroviarios propuestos, irán acompañados de elementos de intercambio de mercancías y pasajeros, con otras redes de comunicación, estableciéndose como punto fundamental para la localización de un importante Intercambiador de Transportes, por su relevancia territorial, por su función futura de enlace entre continentes, el Área de Actuación

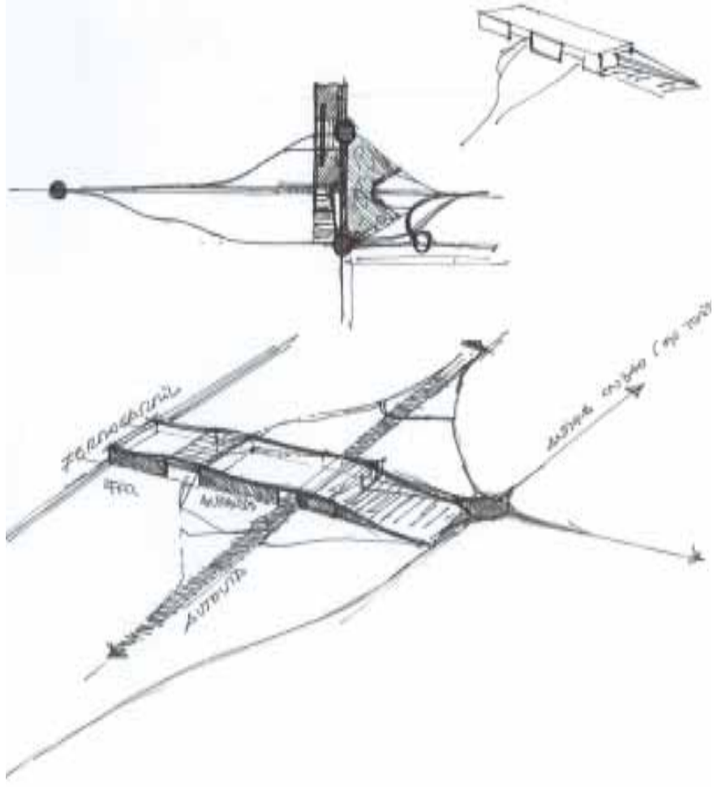
avance • ordenación


*Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar. Actuaciones Ferroviarias.*

avance • ordenación




*La Puerta de Tierra*

Logística prevista en el entorno de Facinas, será la "Puerta de Europa". Complementario a este, se prevé la localización de otra importante pieza de intercambio que asume la función de "puerta de entrada" a este territorio. Será, La "Puerta de Tierra", la entrada occidental del término municipal, localizada junto a la Ciudad de Vacaciones, entre los dos grandes corredores infraestructurales que atraviesan el territorio tarifeño, la red ferroviaria y la nueva autopista prevista, que desde las nuevas redes ferroviarias va a canalizar los flujos de pasajeros hacia los nuevos ejes turísticos propuestos y hacia la ciudad de Tarifa, en perfecta sincronización con la red de transporte público, bien a través de líneas de autobuses intraurbanos, o mediante plataformas de carácter reservado, tranvias ligeros, ferrocarril turístico...

**El Enlace Fijo Europa-África**

Andalucia y en concreto Cádiz, debido a su posición geográfica, actúan en la actualidad como el lugar de encuentro y de conexión más importante con el Norte de África, prueba de ello son los flujos de mercancías y pasajeros que se realizan entre sus puertos, así como el transporte de diversos productos a través de un sistema de infraestructuras fijas, como son el gaseoducto de Barbate, la linea de alta tensión de Tarifa y varios cables de fibra óptica. El desarrollo del potencial de esta privilegiada situación estratégica, la necesidad de dotar de un nuevo contenido que refuerce la posición de "lugar de encuentro internacional" de este territorio, pasa por dotar a la provincia de Cádiz de grandes infraestructuras que acerquen y comuniquen las orillas de Europa y África, hacer que su carácter "fronterizo" se convierta en un activo para su desarrollo.

Sin embargo, debemos tener presente que la construcción del paso fijo a través del Estrecho, no debe ser considerado como una actuación con implicaciones exclusivamente provinciales o regionales, pues la envergadura del proyecto y sus implicaciones trascenderá incluso la escala nacional. Y podemos añadir, que el enlace permanente por el Estrecho ha superado también el ámbito de la bilateralidad hispano-marroqui, con la entrada en el proyecto de organismos de carácter internacional como son la ONU y la UE.

De la necesidad de una vía de comunicación terrestre entre la Península Ibérica y el continente africano, ya se encuentran antecedentes en las leyendas transmitidas por viajeros y geógrafos musulmanes de la Edad Media. El primer estudio destacable data de principios del siglo XX, proponiendo un túnel de carácter ferroviario como alternativa de enlace entre los dos continentes. El impulso definitivo a este proyecto se fragua en 1979, con la *Declaración de Fez* (16 de junio) donde los monarcas de los dos paises implicados, convenian estudiar la factabilidad de esta comunicación permanente.

En 1980 se formaliza el compromiso de estudiar la viabilidad del enlace por el Estrecho, para lo que se estipula la creación de un Comité Mixto intergubernamental permanente y de dos sociedades estatales, una española y otra marroquí, a las que se responsabilizó de dichos estudios, la SNED (Sociedad Nacional de Estudios del Estrecho) con sede en Rabat, y la SECEG, S.A: (Sociedad Española de Estudios para la Comunicación fija a través del Estrecho de Gibraltar) dependiente del Ministerio de Fomento, con sede en Madrid, que se convierte desde ese momento y hasta nuestros días en el referente sobre el enlace fijo en el Estrecho de Gibraltar.

El Estrecho de Gibraltar es un brazo de mar, entre el Atlántico y el Mediterraneo, entre Europa y África, de una longitud de cerca de 50 km y un ancho de 40 Km y 20 Km en las embocaduras oriental y occidental. La profundidad del agua oscila entre los 700 y 1000 m, aunque el complejo relieve su fondo marino, presenta en algunas ocasiones perfiles más someros, alcanzándose crestas de 300 m en la zona conocida como El Umbral del Estrecho, con 28 Km de separación entre costas, entre Punta Paloma y Punta Malabata. Son precisamente estas especiales características morfológicas las que hacen de este punto el lugar idóneo para desarrollar una obra de cruce. Los estudios de ingeniería, tras analizar el grado de viabilidad de toda una gama de tipologías estructurales (puentes, fijos o flotantes, tubos sumergidos, flotantes o yacentes o túnel excavado), así como ciertas combinaciones entre ellas, se decantan por las opción de puente sobre apoyos fijos o túnel excavado en el fondo marino, como las alternativas mas viables, optándose finalmente por la alternativa de túnel perforado para la realización del Enlace Fijo por el Estrecho.

Por otro lado, señalar que los análisis y estudios socioeconómicos y de tráfico entre Europa y África, marcan una tendencia al aumento de los flujos de mercancías y pasajeros en las próximas décadas, lo que convierte en viable la construcción de este enlace fijo.

Desde el Avance del Nuevo Plan General de Tarifa se reconoce este proyecto de "super-infraestructura", que será determinante en el papel que jugará la provincia de Cádiz, y más concretamente Tarifa, en el futuro, marcando su realidad social y económica, y reforzando su papel como centro logístico internacional. Pero, la construcción de un enlace fijo, de estas características, no será viable sin una correcta integración con la ordenación del territorio de acogida y con sus infraestructuras de comunicación, es decir, no tendrá sentido construir una gran estación de "embarque" sino se cuenta con las adecuadas conexiones viarias y ferroviarias con el resto del ámbito regional o nacional. La conexión ferroviaria entre las dos Bahías, la mejora de las conexiones viarias de carácter supramunicipal, con el desdoble y

avance • ordenación


mejora del trazado de la actual N-340 (E-05), así como prever la localización en el entorno de Facinas, punto de partida del túnel, de una importante Zona de Actuación Logística, que gestione y organice los flujos de mercancías y pasajeros entre ambas orillas, se hacen indispensables para la construcción del marco idóneo para el desarrollo de este proyecto.

**6. Revitalización de las instalaciones portuarias.**

El Puerto de Tarifa es considerado por el Nuevo Plan General como un destacado componente de su estructura económica y urbanística. Su situación estratégica dentro del sistema territorial del área donde se inserta, le confiere un peso fundamental a las previsiones que en la actualidad se tienen sobre su futura actividad.

La necesidad pues de mejorar la inserción del Puerto en el Conjunto de la Ciudad esta fuera de toda discusión, lo que se debe establecer es la profundidad de las reformas posibles y necesarias; y ello depende de dos cuestiones: las posibilidades de desarrollo económico futuro del propio puerto y las exigencias urbanísticas de la Ciudad.

En desarrollo de las previsiones contenidas en el Nuevo Plan General se redactará un Plan Especial para la ordenación completa de la zona de servicio del Puerto de Tarifa, que tendrá la calificación de Sistema General Portuario.

Los criterios básicos que deben guiar el diseño de las propuestas de intervención del Plan Especial deben responder tanto de la voluntad de superar, o al menos paliar, los problemas morfológicos y funcionales detectados, así como del entendimiento de las oportunidades y potencialidades que ofrece el propio territorio, considerándose desde este Avance como los criterios más significativos los siguientes:

- **En relación con el territorio**, el objetivo básico a cumplimentar se fundamenta en el entendimiento del carácter emblemático y singular del ámbito a ordenar y su condición de pieza referencial y estructurante. Los criterios de ordenación deben operar bajo la estrategia de considerar:

  a. La modernización de la infraestructura de comunicaciones del Puerto: Considerando la debilidad de los accesos actuales por carretera el Nuevo Plan General considera imprescindible establecer nuevos accesos al Puerto en relación directa con la carretera nacional N-340 (E-05) desde el norte y por el borde oriental de la ciudad.

  b. El importante papel que debe representar la recuperación de este espacio dentro de la estrategia global de regeneración de la fachada costera y el mantenimiento y potenciación de los rasgos paisajísticos singulares que caracterizan este enclave.

  c. La previsión de espacios y actividades que, desde el ámbito portuario, coadyuven a la integración de Tarifa en la promoción de itinerarios turísticos y contribuyan a mejorar y especializar la oferta de equipamientos y servicios del núcleo.

- **A nivel estructural**, el objetivo básico que se plantea es la articulación de una política de intervención integral que aúne, por un lado, la consideración del Puerto como patrimonio cultural, exponente altamente cualificado de la memoria colectiva del municipio de Tarifa, y por otro lado, la potencialidad de este enclave territorial para la localización de actividades lúdico-recreativas ligadas a una oferta turística singular que ayude, al tiempo, a la reactivación socioeconómica del municipio. Los aspectos que deben guiar los criterios de ordenación a nivel estructural son los siguientes:

  a. Establecimiento y definición de una oferta náutico-deportiva de ámbito supramunicipal y gran poder de atracción.

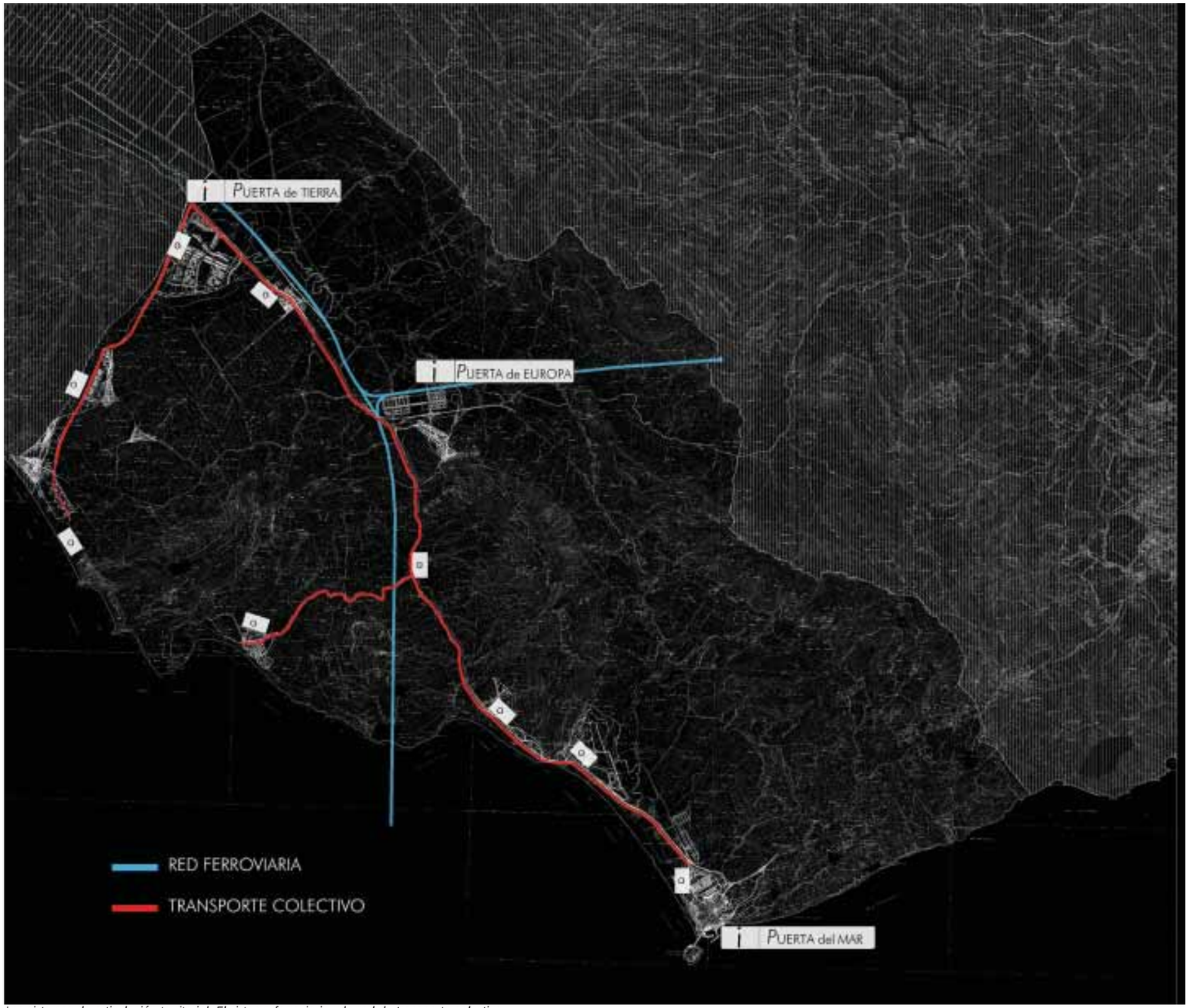
  b. Previsión de áreas para la localización de actividades centrales de carácter especializado.

- **A escala portuaria**, el objetivo básico a cumplimentar es el de establecer un modelo de organización y funcionamiento del Puerto acorde con las potencialidades que presenta, que ayude a explicitar una estrategia ordenada de ocupación de suelo y gestión de actividades. Este objetivo básico se puede plasmar en los siguientes criterios de ordenación:

  a. Definir una distribución de usos y actividades que ayuden al reconocimiento de las diversas funciones que ha de cumplir el Puerto y contribuya a la especialización y diferenciación de áreas, evitando la aparición de conflictos entre usos no compatibles.

  b. Dotar al ámbito de ordenación de la necesaria accesibilidad y relación con el núcleo.

avance • ordenación


*Los sistemas de articulación territorial. El sistema ferroviario y la red de transporte colectivo*

avance • ordenación


c. Establecer un sistema de recorridos e itinerarios que faciliten el registro y desarrollo de las distintas áreas del Puerto, estableciendo la circulación y permeabilidad peatonal como criterio básico de articulación y relación.

d. Proporcionar un modelo flexible de ocupación de suelo para las actividades de implantación exnovo que se prevean, de forma que se facilite la diversidad de intervenciones dentro de un modelo de ordenación de referencia definido por el instrumento de planeamiento que desarrolle la ordenación pormenorizada de este ámbito espacial.

**7. Establecer un sistema integral del transporte y fomentar el transporte colectivo.**

El fomento del transporte público se constituye en una de las estrategias de mayor importancia para proporcionar a los hechos urbanos dosis de equilibrio medioambiental, al mitigar el dominio exclusivo que suele ejercer el automóvil privado usurpando gran parte de las funciones que debería asumir el espacio público como ámbito proveedor de accesibilidad e información. Los ámbitos turísticos depositan en una correcta accesibilidad una gran parte de sus posibilidades de desarrollo, de ahí las acciones antes esbozadas de cara a mejorar los canales de flujo nacional, regional y local. Sin embargo es importante que los modos de transporte se diversifiquen buscando equilibrar el predominio del tráfico privado en beneficio del transporte público. Este aspecto es vital para asegurar una correcta conectividad entre los núcleos de población y asentamientos de carácter turístico, que conforman el territorio de Tarifa, toda vez que su canalización discurre, como hemos visto, por espacios naturales altamente sensibles y frágiles. Por ello la instrumentación de una adecuada política de mejora de las líneas de autobuses interurbanos e internúcleos, la incorporación de nuevos modos de movilidad, como puedan ser el tranvía ligero, se hace absolutamente necesaria, unida a una adecuada planificación del sistema de aparcamientos públicos y terminales de transporte para una nueva manera de reconocimiento y disfrute de este territorio.

En este sentido la insuficiencia que presenta la actual estación de autobuses del núcleo de Tarifa para absorber la demanda actual, y la necesidad de establecer una localización adecuada será uno de los aspectos básicos a solucionar desde el Nuevo Plan General, intentando aportar una ubicación coherente que optimice su funcionalidad, al tiempo que ayude a fortalecer la estrategia de construcción de un espacio colectivo acorde con la potencialidad y carácter de la ciudad.

Las nuevas infraestructuras de comunicación propuestas, las estrategias de localización de las áreas de actividad económica, productiva o turística de Tarifa, establecen como posiciones preferentes para los nuevos puntos de intercambio de pasajeros, junto con la localización de la Nueva Estación Central de Autobuses de Tarifa (incluida en la operación de revitalización y ampliación del Puerto de la Rada): el entorno de la Ciudad de Vacaciones y la nueva Zona de Actuaciones Logísticas de Facinas. Se diseña así una red de transporte colectivo que parte de los principales puntos de intercambio del término municipal, la Puerta de Europa (Facinas), canalizadora de los flujos de pasajeros y mercancias Europa-Africa, la Puerta de Tierra (Ciudad de Vacciones), entrada occidental al termino municipal, distribuidora del tráfico de pasajeros hacia los destinos turísticos y hacia el núcleo principal de Tarifa, y la Puerta del Mar (Puerto de la Rada), entrada marítima de la ciudad, vinculada a las relaciones comerciales y turísticas con los paises costeros del Estrecho, reforzada por la localización en colindancia de la Estación Central de Autobuses de la ciudad. Desde las puertas de entrada al territorio tarifeño, se distribuye la red de transporte colectivo, apoyada en los ejes turísticos, en las vías paisajísticas antes definidas, formada principalmente por una adecuada línea de autobuses inter e intra urbanos que discurre por las actuales vías de tráfico y se abre la posibilidad de establecer plataformas reservadas que introduzcan nuevos modos de conocimiento de este término municipal, tranvias ligeros, ferrocarril turístico, reforzando el carácter turístico de los ejes estructurantes. Se localizarán a lo largo de este canal de movilidad, nodos de relación, apeaderos, en los principales escenarios, residenciales, turísticos y productivos que caracterizan el modelo territorial propuesto (en la Ciudad de Vacaciones, Crecimiento Turístico de La Zarzuela, Atlanterra, Tahivilla, Facinas, Bolonia, ValdeVaqueros, Los Lances, El Cuartón, y finalmente en el núcleo principal de Tarifa), en estrecha relación con el sistema víapecuario que recorre el medio natural colindante, consolidando así, una red de transporte colectivo eficaz y que proporcione la accesibilidad adecuada que la potencialidad de este territorio necesita.

Como hemos avanzado, el Avance del Nuevo Plan General propone la localización de la nueva Estación de Autobuses del núcleo urbano de Tarifa dentro de la Operación Singular prevista para la Ampliación y Activación de las Instalaciones Portuarias. La nueva configuración propuesta, permite la localización de este equipamiento a la entrada del Puerto de la Rada, en clara vinculación con éste y con el flujo de pasajeros intercontinentales que se establece por vía

avance • ordenación


marítima, y junto al Paseo de la Alameda, al final de la Avenida de La Constitución, en una posición de cercanía respecto a la ciudad histórica y a la operación de regeneración del frente marítimo. La nueva variante de acceso sur a la ciudad por su borde oriental, vendrá a reforzar la accesibilidad territorial a un equipamiento de estas características.

Se plantea una segunda alternativa para la localización de la Estación de Autobuses (o quizás, estación complementaria de la que se propone, un apeadero), en la entrada actual a la ciudad, junto a la estación de servicio existente, al comienzo de la calle Batalla del Salado, con una mayor vinculación, en este caso, con los suelos de nuevo crecimiento previstos para la ciudad y con el sistema de espacios libres de conexión con su frente litoral.

## B. EL SISTEMA AMBIENTAL

El medio natural es el soporte primario de la organización territorial. En el caso de Tarifa, el marco físico es especialmente relevante, porque el sistema de asentamientos mantiene profundas implicaciones con el medio natural, que es parte inseparable de la identidad y cultura del territorio tarifeño.

El papel del medio natural es esencial en la estructuración del sistema urbano, no sólo en atención a los requisitos de preservación del propio equilibrio ecológico del medio, sino, también, como factor que ha de determinar la estructura de la ocupación urbana y aportar una calidad específica al mismo desarrollo.

La relación con el medio puede determinar el modelo de organización territorial a través de:

a. Su peso como factor de contraste de la aridez de un desarrollo urbanístico ajeno a él.

b. El papel estructurante y determinante del desarrollo que pueden desempeñar los sistemas naturales.

Tarifa, una población rodeada por un abundante y valioso medio natural, debería aprovechar la posibilidad de integración de los espacios naturales de su entorno con el sistema urbano, a fin de propiciar un equilibrio o simbiosis con las actividades desarrolladas en la ciudad. Ello requiere, por un lado, preservarla y, por otro, potenciar los elementos capaces de configurar la estructura deseada para el conjunto.

En la actualidad, las relaciones tradicionales entre ciudad y campo han experimentado una profunda transformación. Al tiempo que la economía europea ha relegado la producción primaria a elemento casi marginal, la economía urbana y suburbana ha absorbido el protagonismo productivo, la población, por su ubicación espacial y sus modos de vida, se ha urbanizado masivamente y, finalmente, la agricultura y, últimamente, también la industria, se están desplazando hacia formas de explotación intensiva en el Tercer Mundo, mientras los países centrales del sistema se consagran a tareas de dirección, financiación, distribución y servicio. Todo ello redunda en una acelerada tendencia a la degradación de los suelos agrícolas tradicionales, asimilados a yermos a la espera de futuros usos periurbanos con mayor o menor fundamento, y en receptores propicios para actividades molestas, nocivas, insalubres, peligrosas y, en general, incapaces de tener cabida en la ciudad.

avance • ordenación


De esta situación deriva una fuerte presión sobre los planes e instrumentos de ordenación territorial para la extensión de la urbanización al territorio en su conjunto o a la mayor parte de él, hasta tal punto que en los últimos años han proliferado iniciativas que han pretendido la declaración generalizada de la posibilidad de urbanizar todos aquellos suelos que no posean reconocidos y singulares valores naturales.

Semejantes planteamientos sacrifican a un hipotético descenso de los precios, por sobresaturación del mercado -efecto que siempre se ha afirmado desde un sector de la teoría pero nunca se ha demostrado con algún ejemplo práctico-, la racionalidad de la ordenación urbana y la protección del medio no urbanizado.

Desde el primer punto de vista, una sobreclasificación de suelos y una elevada espontaneidad en su desarrollo produciría un espacio urbano desperdigado e incoherente, de dificultosa gestión y mantenimiento, con equipamientos y servicios dispuestos al margen de una racionalidad general, y problemática capacidad como soporte social adecuado. Desde el segundo punto de vista, el medio rural y natural se vería salpicado por actividades urbanas aleatorias que producirían su degradación e inutilización definitiva. En última instancia, resultaría temerario suponer que el estado de retroceso de la producción primaria y secundaria en determinados países haya de ser eterno, haciendo ya innecesario el mantenimiento de los recursos territoriales -entre los que el propio territorio es el más importante-.

## B.1. LOS SISTEMAS NATURALES EN LA ESTRUCTURA DEL TERRITORIO DE TARIFA. LAS AREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES

Tarifa posee una gran riqueza de Áreas Relevantes, prueba de ello son los Espacios Naturales Protegidos con los que cuenta: Parque Natural de los Alcornocales, Parque Natural Frente Litoral del Estrecho, Paraje Natural Playa de Los Lances, Monumento Natural de Andalucía Dunas de Bolonia y las zonas LIC´s del Río Jara, Bunker del Tufillo y Bunker del Santuario de la Luz. En ellos aparecen áreas de sierras, litorales, estuáricas y culturales.

Dentro del ámbito de la sierra destacamos varias áreas relevantes. En primer lugar, **las masas boscosas de alcornoques**. Son las masas boscosas de alcornoques mejores conservadas quizás de todo el planeta, aunque hoy día relativamente escasas si tenemos en cuenta que su zona potencial son las laderas de las sierras que en gran número existen en el término, pero por incendios y deforestaciones, están ahora ocupadas por los matorrales de sus etapas de regresión, brezales, jerguenales, jarales, etc. o bien repobladas con especies alóctonas. Se salvan contados enclaves como los de la cuenca media-alta del Guadalmesí o la ladera N de Saladavieja.

En el mismo ámbito, además de cerros y colinas, si descendemos por debajo de los 200-250 m, y también relativamente escasos, destacamos **las masas de acebuches**, ligados ancestralmente, junto con el alcornoque, a las Dehesas, explotaciones agrosilvopastoriles sostenibles. Las más significativas se encuentran alrededor del arroyo Bermejo, en la zona del Alamillo y el Cortijo del Acebuchal.

En los numerosos cursos fluviales que discurren por las sierras, en sus cuencas altas, se crea un microclima que mantiene unas condiciones biogeográficas excepcionales, **"los canutos"**, que han permitido el sostenimiento de elementos botánicos relictos de los bosques tropicales del Terciario. Entre sus especies más significativas se encuentran: *Rhododendron ponticum* subsp. *baetica*, especie de influencia póntico-europea, *Pteris palustris*, *pteridofito macaronésico* muy raro y único en Europa, *Culcita macrocarpa*, pteridofita macaronésica-atlántica muy rara relicta laurifolia, *Diplazium caudatum,* pteridofita macaronésica muy rara única en Europa, etc. Y entre los canutos mejor conservados se encuentran: el Helechoso, Puertollano, los Brezales, alto Guadalmesí, el Alisoso y la Silla del Papa.

Hay que mencionar también como relevante a un buen número de **matorrales autóctonos**, dada la cantidad de endemismos y la elevada concentración de leguminosas arbustivas, la mayor de toda Europa, especialmente Genisteas, que se dan entre sus especies. Algunos ejemplos destacados son: *Cytisus tribacteolatus*, endémico de Andalucía Occidental y raro, *Drosophyllum lusitanicum*, insectívora endémica gaditano-onubo-algarviense rara, *Genista tridentata*, endemismo gaditano-onubo-algarviense frecuente en esta zona, *Quercus lusitanica*, especie ibero-norteafricana (todos los anteriores propios de las cimas de las sierras), *Genista triacanthos* endemismo ibero-norteafricano, etc.

Existen numerosos **cursos medios y bajos** cuyas **riberas** conservan su vegetación riparia climácica, ya sea de Alisos, Fresnos, Sauces, Olmos, Álamos, Adelfas o Tarajes, sobresaliendo en un entorno normalmente pobre en vegetación autóctona, cultivos, de ahí su importancia como reservorios de biodiversidad y riqueza paisajística. Por otro lado, se trata de elmentos necesarios en el control de la erosión del suelo y la amortiguación de los riesgos de inundación. La presencia constatada en los tramos bajos y desembocaduras de estos

avance • ordenación


cursos, del salinete *Aphanius baeticus*, especie recientente descubierta por investigadores de la Universidad de Córdoba, dota de una relevancia ambiental añadida a estos espacios. Con anterioridad se creía que este pez pertenecía a la especie *A. Iberus* o fartet, especie también endémica catalogada en peligro de extinción debido a la destrucción de sus hábitats y la introducción de especies exóticas, como carpas o black-bass, pero estas investigaciones novedosas han puesto de manifiesto que las que se presumían como poblaciones sureñas de fartet son en realidad de salinete. *A. baeticus* solamente vive en los cauces fluviales de la cuenca del Guadalquivir y los ríos de Cádiz, es decir es de distribución atlántica, a diferencia del fartet que se encuentra en la porción mediterránea de la Península. Con este descubrimiento la situación de las dos especies empeora. Al tratarse no sólo de una especie en peligro de extinción sino de dos, se contabilizan menos ejemplares de cada una de ellas, por lo que la situación en cuanto a conservación de las mismas se califica como de peligro crítico.

Ya en la desembocadura, concretamente de los ríos Valle y Jara, se forman sendas **marismas y lagoons**. Estos enclaves son el lugar de descanso, alimentación y cría de numerosas especies de la avifauna en sus rutas migratorias por el Estrecho de Gibraltar, entre Europa y África, y entre los humedales de la Bahía de Algeciras y Cádiz.

En la costa habría que distinguir entre la mediterránea y la atlántica. En la primera las líneas de nivel de los cerros abruptos llegan hasta el mar. La disposición vertical de los estratos y la acción erosiva del mar han fabricado una costa con **acantilados** planos y verticales y **plataformas de abrasión** de una gran espectacularidad. Todo ello intercalado con pequeñas playas de guijarros componiendo un conjunto geomorfológicamente muy interesante. Los acantilados son núcleos de especiación para la flora, encontrándose en ellos numerosos endemismos y especies en peligro de extinción, este es el caso de *Limonium emarginatum* de la Isla de Tarifa.

La costa atlántica es radicalmente distinta, aunque existen algunos acantilados puntuales, el elemento dominante es la **playa de arenas** blancas y finas, como las de las ensenadas de Bolonia, Valdevaqueros, Playa de Los Lances o Zahara. La granulometría fina de la arena junto con la fuerza del viento, producen el transporte de grandes cantidades de áridos por la costa, acumulándose en el fondo de las ensenadas llegando a formar, con cierta ayuda del hombre, **dunas gigantes como las de Valdevaqueros o Bolonia, estas últimas declarada Monumento Natural de Andalucía**.

Existen dos salientes costeros, **Punta Camarinal y Punta Paloma**, recubiertos por manto eólico y repoblación de pino piñonero, que mantienen unas condiciones plagioclimácicas del bosque mediterráneo muy interesantes. En los bordes de estos salientes todavía se conserva una importante población de enebros marítimos, especie catalogada en peligro de extinción, y sabinas, especies autóctonas de los arenales costeros fijos.

En el medio marino se da la prolongación arenosa de las playas y los fondos rocosos. En zonas de sustrato blando, frente a las ensenadas de Bolonia y Valdevaqueros y la playa de Los Lances, entre 4 y 12 m de profundidad, se extienden **praderas de la fanerógama marina** *Cymodocea nodosa* o porreo de gran interés por su alta potenciaidad ecológica.

En toda la costa mediterránea, entre los 20 y 30 m de profundidad, existen extensos **bosques de algas laminariales** y sus fondos rocosos albergan una abundante variedad de seres vivos. En esta misma zona y frente a Punta Paloma, entre los 20 y 40 m de profundidad, se encuentran interesantes depósitos detríticos de organismos bentónicos, llamados **"fondos de mäerl"**, sobre los que se asientan algas rojas que son refugio de una gran diversidad de fauna.

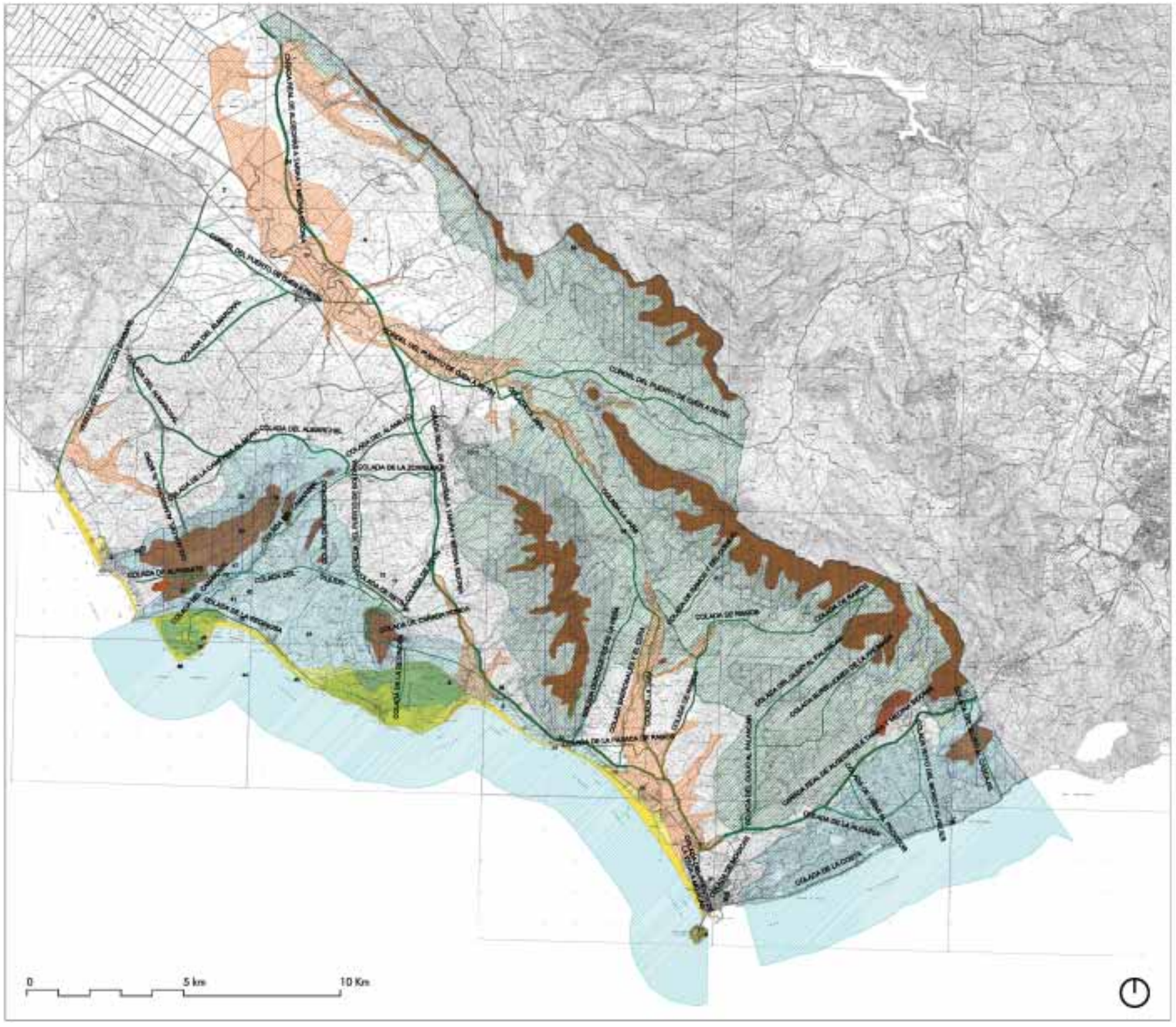
En cuanto a Espacios Naturales Protegidos, Tarifa cuenta con una gran parte de su territorio protegido por algún tipo de figura de protección de la naturaleza. Este es el caso del Parque Natural de los Alcornocales, el Parque Natural Frente del Estrecho, el Paraje Natural Playa de Los Lances, el Monumento Natural Dunas de Bolonia. A estos espacios ya declarados oficialmente pueden añadirse los que integran la reciente propuesta de Lugares de Interés Comunitario (LIC´s) realizada por la Consejería de Medio Ambiente en aplicación de la Directiva Hábitats, con 7 lugares en Tarifa (ES0000049 Los Alcornocales, ES6120007 Playa de Los Lances, ES6120012 Frente del Litoral del Estrecho de Gibraltar, ES6120022 Bunker del Tufillo, ES6120028 Río de La Jara, ES6120029 Bunker del Santuario de la Luz). Estos espacios son susceptibles de integrarse en la Red de Espacios Naturales Protegidos una vez sean refrendados por la Comisión Europea.

El Parque Natural de "Los Alcornocales" se sitúa en el extremo occidental de la Cordillera Bética, abarcando desde Ubrique hasta Tarifa. Constituye el bosque de alcornoques más extenso y mejor conservado y más extenso de la Península Ibérica, y por ende del Planeta. Afecta la porción Suroeste de Tarifa constituyendo el hábitat más abundante y representativo, por sus valores no sólo faunísticos y botánicos sino socioeconómicos, de cuantos podemos describir en el

avance • ordenación



## ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES




- PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES
- PARQUE NATURAL FRENTE DEL ESTRECHO
- PARAJE NATURAL PLAYA DE LOS LANCES
- ROBLEDILLAR
- CANUTOS
- RIBERAS
- PUNTAS LITORALES DE CAMIRAL Y DE LAS PALOMAS
- PLAYAS Y SISTEMAS DUNARES. MONUMENTO NATURAL DUNA DE BOLÓNIA
- LAJAS
- ISLAS DE LAS PALOMAS
- SANTUARIO NTRA. Srª DE LA LUZ
- FONDOS Y AGUAS LITORALES
- RED DE VÍAS PECUARIAS

### YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (N: NÚMERO IDENTIFICATIVO)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | CERRO DE LA VENTA | 20 | LOS LANCES | 39 | RUINAS DE MELLARÍA |
| 2 | DEHESA DE LOS DERRAMADEROS | 21 | ACUIDUCTO PRINCIPAL DE BOLÓNIA | 40 | LOMAS DE SAN BARTOLOMÉ |
| 3 | LOMA DEL MACHORRO | 22 | ALCAZABA CALIFAL | 41 | ACUEDUCTO OESTE DE BAELO |
| 4 | LAS CAHERUELAS | 23 | BOQUETE DE LA PEÑA | 42 | ACUEDUCTO NORTE DE BOLONIA |
| 5 | CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL DE EL COTO | 24 | CAMINO DE CASAS VIEJAS A TARIFA | 43 | ISLA DE TARIFA |
| 6 | TAHIVILLA | 25 | CANTERA DE BOLONIA | 44 | ENSENADA DE BOLONIA |
| 7 | TERRAZAS DEL GUADALMESÍ | 26 | CASERÍO DE ZARA | 45 | CAÑON DE LA PIEDRA DE LA MORENA |
| 8 | LOS ALGARBES | 27 | CERRO DE LONGUERA | 46 | ZONA DE PUNTA CAMARINAL |
| 9 | CUEVA DE ATLANTERRA | 28 | CORTIJO DE LA JAVA | 47 | CUEVA DEL HELECHAR |
| 10 | DOLMEN DE FACINAS | 29 | HOTEL DOS MARES | 48 | CUEVA DE REALILLO |
| 11 | DÓLMENES DE ACISCAR | 30 | LAJA LASARGA | 49 | CUEVA DE LOS ALEMANES I |
| 12 | LAS PIÑAS | 31 | TORRE DE LOS GUZMANES | 50 | CUEVA DE LOS ALEMANES II |
| 13 | CUEVAS DEL BETÍN | 32 | TORRE DE LA PEÑA | 51 | CUEVA DE LOS ALEMANES III |
| 14 | CUEVA DEL ARCO. TARIFA | 33 | TORRE DEL RAYO | 52 | CUEVA DE LAS PALOMAS I, II, III, IV |
| 15 | CUEVA DEL HELECHAR II | 34 | HUERTA DE LAS TATAS | | |
| 16 | SILLA DEL PAPA | 35 | CALETA DEL PULGOSO | | |
| 17 | TUMBAS DEL CAMINO DE BOLONIA | 36 | PUENTE DEL RÍO DE LA JARA | | |
| 18 | ISLAS DE LAS PALOMAS | 37 | PUENTE DEL RÍO DE LA VEGA | | |
| 19 | BAELO CLAUDIA | 38 | TORRE DE GUADALMESÍ | | |

### AREAS ESPECIALMENTE SENSIBLES

- ACUÍFEROS LITORALES (ARENAS Y DUNAS)
- ACUÍFEROS ALUVIALES
- ACUÍFEROS MIO-PLIOCENOS ( ARENISCAS, CALCARENITAS Y LUMAQUELAS)

avance • ordenación

*Arte eaquemático.*

*Complejo Arqueológico de Baelo Claudia.*

*Torre Guadalmesí*

territorio tarifeño. Es uno de los enclaves más singulares del paisaje vegetal andaluz y europeo. La situación privilegiada de la comarca y la influencia de los vientos húmedos convierten estas selvas mediterráneas en un inagotable manantial de vida. La aparente homogeneidad de estos bosques esconde una compleja estructura, tanto en número de especies como en su distribución espacial. El bosque se distribuye siguiendo un rico mosaico, donde cada pieza se adapta y acomoda con el resto de los elementos. El alcornocal, la vegetación más representativa, domina el paisaje mezclándose con quejigos en umbrías y gargantas. El sotobosque que les acompaña presenta una notable riqueza de arbustos (madroños, brezos, aladiernos, olivillas, cornicabras, etc.), en el que enmarañan matorrales y lianas. En el interior del Parque existe una compleja red de ríos (Majaceite, Hozgarganta, Barbate...) que crean las condiciones idóneas para los bosques de galería (alisos, fresnos, quejigos, laureles, ojaranzos,...), verdadero sistema arterial del bosque que alcanza su máximo esplendor en los canutos de la Sierra del Algibe, de Ojén y del Niño. El particular microclima creado en estos enclaves permite el desarrollo de una vegetación que se aproxima más a la lejana laurisilva de las islas macaronésicas (Canarias Occidentales, Azores y Cabo Verde) que a los matorrales semisecos de las tierras que rodean al Parque, lo que le hace ser un lugar único en Europa.

En este paisaje aún podemos descubrir otros tesoros, esquivos y difíciles de encontrar en estas latitudes: los singulares helechos o las epifitas que encuentran en los viejos troncos de quejigos y alcornoques, de porte majestuoso y con formas sugerentes, el soporte necesario para su desarrollo o bien las escasas representaciones de roble melojo o acebo y que nos trasladan, cuando los contemplamos, a otros lugares y a otras épocas. El número de endemismos es muy notable con especies singulares como el propio ojaranzo o la diversidad de helechos, con *Psilotum nudum* o *Culcita macrocarpa* como ejemplos representativos.

Esta complejidad vegetal se acompaña de una excepcional diversidad faunística. Su posición entre continentes convierte a la región en un puente biogeográfico aprovechado por un gran número de aves en sus largas migraciones, águilas culebreras y calzadas, halcones abejeros, milanos negros, alimoches, cigüeñas blancas y negras..., dejan ver su vuelo ascendente mirando hacia África en su salto anual. Por ello, Los Alcornocales es un verdadero paraíso para los aficionados a la ornitología, que acuden año tras año a contemplar el paso de estas aves planeadoras. Pueden observarse también meloncillos (una de las mayores poblaciones europeas), nutrias, ginetas, gatos monteses, corzos, murciélagos acompañan a la menos conocida, pero no por ello menos valiosa fauna de sus ríos.

Las pinturas rupestres pertenecientes al Paleolítico y Neolítico presentes en numerosas cuevas del Parque (que le dan un importante valor arqueológico) muestran la presencia del hombre desde los primeros tiempos. Han ido dejando aquí su impronta a lo largo de los tiempo los íberos, fenicios, romanos, árabes. La fuerte relación entre hombre y naturaleza en el Parque, ha sido el factor modelador del paisaje que ahora conocemos.

El Parque Natural Frente del Estrecho es último Parque Natural declarado en Andalucía contando entre sus límites con el Monumento Natural Duna de Bolonia y con el Paraje Natural Playa de Los Lances. Constituye un punto clave en las migraciones de aves entre los continentes europeo y africano. Como enclave cultural de máximo interés destaca también en este territorio el Conjunto Arqueológico de Baelo Claudia, magnífico y completo ejemplo de ciudad-factoría romana a pequeña escala.

La superficie declarada como Parque incluye ámbitos terrestres y marinos. Destacan las formaciones Flysh representados en los acantilados y las plataformas de abrasión. También son importantes las formaciones kársticas submarinas, las marmitas de Punta Camarinal, las dunas cuaternarias y las playas del litoral. Al Noroeste de la zona aflora la Sierra de la Plata, en la que se encuentra el punto más alto y la Loma de San Bartolomé. Su litoral es muy variado y da lugar a dos tipos de costa claramente separados por la Isla de las Palomas, siendo arenosa y de pendiente suave en su parte occidental y formada por acantilados rocosos en la oriental. También presenta una elevada diversidad de hábitats naturales, abarcando desde bancos de arenas cubiertos de agua marina poco profundas con porreo, pasando por dunas móviles con barrón, hasta bosques de galería de sauces, acebuches y algarrobos o alcornocales.

En las zonas de sierra, como Sierra de la Plata y de San Bartalomé, el tapiz vegetal que cubre sus laderas está formado por alcornoques y acebuches, sustituidos en gran parte de su superficie por matorral, pinos y eucaliptos de repoblación. En las partes más bajas de las sierras y en las cumbres, desaparecen las formaciones boscosas para dar lugar a pastizales y matorral rastrero. Destacan como endemismos *Narcissus viridiflorus*, *Genista triacanthos*, el engordatoro *Chamaespartium tridentatum* y la atrapamoscas *Drosophyllum lusitanicum*. En la duna de Bolonia, Punta Camarinal y Punta Paloma destaca la presencia de la sabina Juniperus phoenicea y enebro marítimo *Juniperus oxycedrus* subsp. *macrocarpa*, más abundantes junto a los acantilados. En los fondos arenosos de la franja litoral comprendida entre la ciudad de Tarifa y la ensenada de Bolonia, aparecen las praderas de la fanerógama marina *Cymodocea nodosa*

avance • ordenación

*Vías Pecuarias*

*Cueva.*

*Complejo Arqueológico de Baelo Claudia.*

o porreo. En los fondos arenosos más profundos se encuentran aparecen densas formaciones de *Laminaria ochroleuca*, alga que llega a formar importantes bosquetes. Sobre los fondos duros con buena luminosidad se sitúan comunidades algales, entre las que destacan las del género *Cystoseira*.

La fauna destaca por la variedad y cantidad de aves asociadas al fenómeno de las migraciones. Los resultados publicados hasta el momento incluyen más de setecientas mil aves censadas pertenecientes a treinta y cuatro especies. Las más numerosas, en los pasos migratorios, son la cigüeña blanca, el halcón abejero y el milano negro. Sus colonias de buitre leonado son las más meridionales en la Península Ibérica. En el ámbito marino del Parque Natural del Estrecho, se concentran tres provincias marinas distintas: la Lusitánica, la Mauritánica y la Mediterránea, lo que confiere una gran singularidad a toda esta zona, cuyas aguas albergan valores muy altos de diversidad biológica. Entre las especies con mayor interés conservacionista debido a su endemicidad y/o rareza a nivel mundial o local destacan esponjas como *Axinella estacioi*, medusas como *Merona ibera*, el coral rojo *Corallium rubrum*, un gran número de moluscos, como *Patella ferruginea*, la mayor lapa de las costas de Europa o la *nacra Pinna nobilis*, crustáceos y briozoos. Así sus aguas son frecuentadas por como tortugas marinas (boba, laúd, carey y golfina) y cetáceos.

Otro de los factores de identificación del Parque Natural son sus excepcionales Recursos Culturales. El área del Estrecho ha sido escenario histórico de las relaciones entre el continente europeo y el africano y por ser un enclave fundamental en los tránsitos culturales entre el Mar Mediterráneo y el Océano Atlántico. El Conjunto Arqueológico de Baelo Claudia, declarado Monumento Histórico Nacional, constituye el núcleo central del patrimonio histórico y artístico del Parque. También cabe destacar el sistema de vigilancia y defensa constituido por un conjunto de Torres de vigía o almenara. En el ámbito del Parque Natural se ha registrado hasta ahora la presencia de unas 30 cuevas que tienen manifestaciones de arte rupestre y que en la mayoría de los casos se identifican con pinturas esquemáticas, y es muy abundante patrimonio arqueológico submarino formado por diferentes tipos de restos de barcos hundidos (pecios).

El Paraje Natural "Playa de los Lances", incluido en la delimitación del Parque Natural Frente del Estrecho, se configura sobre una extensa playa de arenas finas y de color blanco que desde el núcleo de Tarifa, zona donde alcanza su mayor anchura, se extiende hasta Punta de La Peña, hacia donde se va estrechando progresivamente. En ella desembocan los ríos Vega y Jara que en su llegada al mar originan una depresión inundable, lagoon, elemento natural de gran valor ambiental y paisajístico. Hacia el interior se abre la planicie de la vega de ambos ríos rodeada por suaves colinas y flanqueada por los relieves más pesados de la Sierra de Ojén y de Enmedio.

Recorriendo todo el término municipal de Tarifa, existen unos espacios lineales de Dominio Público, la **red de Vias Pecuarias** municipal, compuesta por Cañadas Reales, Cordeles, Asomadas, etc. Utilizadas antaño para los trasiegos de la ganadería, se encuentran hoy día, en general, abandonadas e infravaloradas. En sus recorridos atraviesan áreas de interés botánico, faunístico, geológico y cultural. Si bien su existencia es en general ignorada para la población, por desconocimiento o a veces porque han desaparecido como tales pasillos, encontrándose integradas con el resto del entorno.

El poblamiento de Tarifa viene desde la Prehistoria, como atestiguan numerosos **yacimientos arqueológicos** Paleolíticos, Neolíticos, de las Edades de Cobre e Hierro, Época Fenicia, Romana, Musulmana y Cristiana que aparecen en todo el término municipal.

Los pertenecientes a la prehistoria se encuentran, principalmente asociados a las cuevas, bien por los restos líticos o por las manifestaciones pictóricas rupestres (Arte Esquemático). Las principales cuevas de Tarifa con elementos arqueológicos son las siguientes:

- Cueva de los Alemanes (I, II)
- Cueva del Arroyo
- Cueva de Atlanterra (I,II)
- Cueva del Barranco del Arca
- Cueva del Betín (I,II,III)
- Cueva del Buitre (I,II)
- Cueva del Bujeo (I,II)
- Cueva de la Burra atascada en el fango
- Cueva del Cero Quemado
- Cueva del Cnacho (Sierra de la Plata)
- Cueva de Desollacabras
- Cueva de Enmedio
- Cueva del Extremo Sur de la Sierra de En medio
- Cueva del Helechar (I,II,III)
- Cueva de la Jara (I,II)
- Cueva de Juan Luis
- Cueva de la Mesa del Helechoso
- Cueva del Moro
- Cueva del Pajarito

avance • ordenación

*Castillo*

- Cueva de las Palomas (I,II,III,IV)
- Cueva del Puerto de Santiago (I,II)
- Cueva de Ranchiles
- Cueva del Realillo (I,II,III,IV)
- Cueva de Saladavieja
- Cueva de la Salamanquesa
- Cueva del Silencio
- Cueva del Sol
- Cueva del Sumidero (I,II)
- Cueva de la Torre de la Peña

De la Edad del Bronce destaca la Necrópolis de los Algarbes, el monumento funerario más importante de la provincia, y el Conjunto Dolménico de Aciscar.

Pero es de la Era Histórica, Época Romana, la más significativa manifestación cultural de Tarifa, el Complejo Arqueológico de Baelo Claudia, antigua ciudad con estatus de colonia romana y una destacada monumentalidad que contaba incluso con un anfiteatro. Su principal actividad era la pesca, elaboración y comercio del pescado y sus derivados como los salazones y la famosa salsa "garum". Además existieron otras dos ciudades, Julia Traducta, situada en la actual Tarifa, y Mellaria, cuyo enclave exacto está por determinar.

De época Musulmana son las murallas de la ciudad y el Castillo de Guzmán El Bueno. De la época Cristiana, estilo gótico-barroco, son la Iglesia de San Mateo y San Francisco.

## B.2. DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS (UAH) DEL TERRITORIO.

En los siguientes apartados, se va ha proceder primeramente a delimitar las Unidades de Paisaje (UP) y, dentro de estas, las Unidades Ambientales Homogéneas identificadas en el término municipal de Tarifa, luego se describen y caracterizan estas últimas de manera sintética mediante fichas individuales y, por último, se determina su Capacidad global de Uso clasificándose las distintas Unidades Ambientales Homogéneas en función de su Calidad Ambiental y de la Fragilidad del Medio. La consideración de los Riesgos y Limitaciones presentes en cada unidad determinará la Capacidad de Acogida diferencial del territorio.

Para la discriminación de las Unidades de Paisaje se han elegido elementos con un gradiente de diferenciación que se refleje claramente en el paisaje, y sirvan para distinguir en éste UAH, a una escala de mayor detalle. Es difícil, si no imposible, valorar de forma cuantitativa el gradiente de diferenciación de cada uno de los elementos y su reflejo o peso en el paisaje, siendo éste, fundamentalmente, un ejercicio de reflexión y deducción. Ahora bien, la valoración a la que se llega está fundamentada en los apartados descriptivos desarrollados en la parte primera de este Estudio del Medio Físico-Natural, por lo que consideramos que el proceso es suficientemente objetivo y por lo tanto válido.

Los elementos que poseen un mayor gradiente diferenciador a nivel de Paisaje son la Geomorfología, Maritimidad, Fluvialidad, Cubierta Vegetal y Acción Antrópica. Las Unidades de Paisajes que podemos distinguir en Tarifa son las siguientes:

### UP Nº 1 SIERRAS PRELITORALES DEL ESTRECHO

Ocupan, a modo de campo de iceberg más o menos aislados, todo el término municipal, con una orientación predominante perpendicular a las costas atlántica (Sierras de Enmedio, de San Bartolomé y de la Plata) y mediterránea (Sierras de Saladavieja, Ojén), rectificada por giros causados por dos fallas de dirección NO-SE, que atraviesan el Campo de Gibraltar.

Son la geomorfología y la vegetación los elementos que van a caracterizar esta UP, sin olvidar la acción del hombre. La geomorfología porque la unidad está formada por estructuras serranas, constituyéndose en las zonas de mayor hipsometría, por lo tanto, las de mayor intervisibilidad de Tarifa.

avance • ordenación


Su composición litológica con predominio del término superior de la serie del Aljibe, las areniscas numidienses del Aljibe, unido a los cambios de pendientes da lugar a una edafología diferencial y determinante en la composición de la vegetación. En las cimas de las sierras predominan los litosuelos que unido al régimen de los fuertes vientos sólo permite proliferar un estrato matorralino de vegetación, muy especializado, climácico, el robledillar. En la parte superior de las laderas se da un suelo algo más desarrollado pero muy pedregoso y ácido tipo cambisol donde domina el alcornoque. En la zona baja de las laderas se produce acumulación de material arcilloso formando un cambisol menos ácido y de mayor potencia preferido por el acebuche.

Seccionado los planos de ladera aparecen numerosos cursos fluviales abriéndose paso entre grandes bloques de areniscas, en los que convergen unas condiciones bioclimáticas, de humedad y temperatura, excepcionales, relictas de los bosques tropicales del Terciario, "los canutos".

La acción del hombre se deja notar claramente en la vegetación, con grandes extensiones de zonas despobladas, cubiertas por el matorral (brezales, jerguenales y jarales) de las etapas de regresión de la serie potencial del alcornocal, y puntualmente por repoblaciones con pino o eucalipto. Destacan algunas mojeas como las de la cuenca alta del Guadalmesí o la ladera N de la Sierra de Saladavieja. También el hombre se deja notar en su ocupación de estos espacios mediante numerosos asentamientos dispersos por todas las sierras, los "enclavados", destinados principalmente a la explotación ganadera porcina del cerdo ibérico.

El aprovechamiento que permite la corteza del alcornoque, el corcho, ha influido en la conservación de esta especie hasta nuestros días, en detrimento de otras como el quejigo más castigadas por la tala.

Habría que hacer hincapié en el valor ecológico de este tipo de unidad de paisaje. Todo conjunto serrano se comporta como un banco de diversidad genética de las especies de la flora y fauna, derivados de los beneficios biogeográficos que representan los metros en altitud. Podemos hacer una aproximación y decir que 100 m de Altitud equivalen a 100 Km de Latitud. Ello permite concentrar en muy poco espacio de terreno series de vegetación pertenecientes a zonas biogeográficas y bioclimáticas muy distantes, siendo, de esta manera, capaz de amortiguar cambios climáticos a escala temporal geológica.

De ahí la importancia que estas unidades de paisaje queden siempre aparadas por algún tipo de figura de protección ambiental. Con el futuro Parque Natural del Estrecho, ya todas las sierras de Tarifa quedaran protegidas ambientalmente.

### UP Nº 2 PIDEMONTES, CERROS Y COLINAS DEL ESTRECHO.

Localizada en las zonas de hipsometría media, por debajo de los 200-250 m, y clinometría menos pronunciada, se favorecen los procesos acumulativos y, con ello, suelos más desarrollados propicios para el acebuche.

Son la continuación espacial de la unidad anterior, forman sus piedemontes y la orla de cerros y colinas que la suelen circundar.

Aquí, las series litológicas son más variadas, entrando junto con la anterior, los flyschs margo-areniscoso-micáceo de las series de Algeciras y Bolonia, y las arcillas de Almarchal.

El elemento derminante de esta unidad es claramene el hombre y, en menor grado, la geomorfología y vegetación. Los usos sobre el territorio marcan el mayor gradiente diferenciador dentro de la unidad, bien por la despoblación del acebuchal para conseguir pastizales, por el mantenimiento de un sistema agrosilvopastoril como las dehesas, por el abandono de los pastizales en matorrales autóctonos y últimamente por el desarrollo de Parques Eólicos en las zonas más altas.

### UP Nº 3 VEGAS DEL CAMPO DE GIBRALTAR.

Se localizan en torno a los cursos fluviales que con distintas direcciones atraviesas las zonas bajas del territorio, destacando sobre las demás la vega del río Almodóvar.

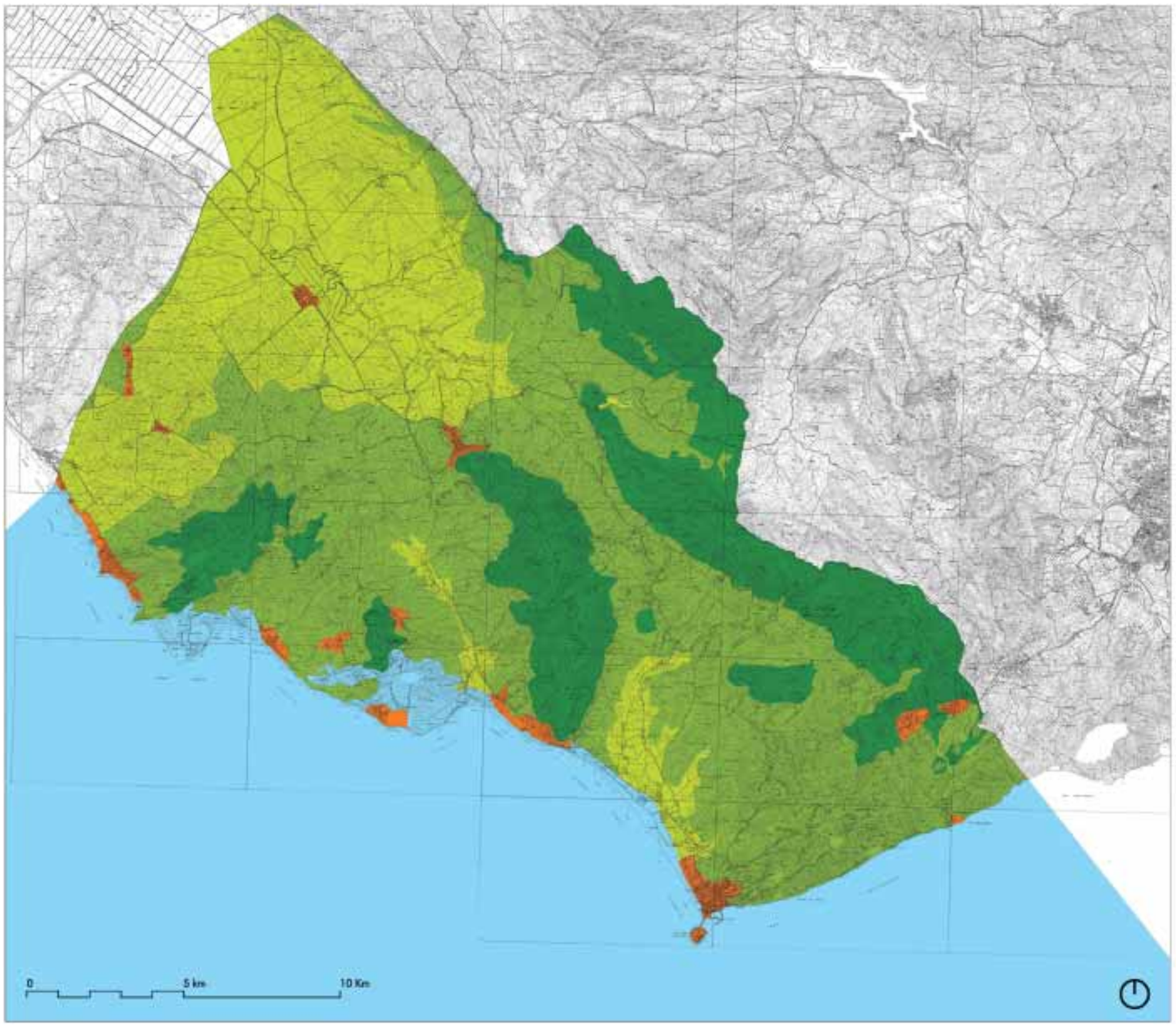
Los cursos fluviales son los principales agentes de transporte de sedimentos desde las zonas de erosión, las montañas, hasta los distintos lugares de depósito, en las márgenes de sus cauces, lagos o el mar. En el primer caso, dan lugar a suelos con una alta aptitud agrológica, como se pone de manifiesto en Tarifa con grandes extensiones dedicadas a cultivos de regadío en la vega del Almodóvar y, en menor medida, del Valle, Jara y Guadalmesí.

En esta unidad los elementos definitorios van a ser la fluvialidad y el hombre, configurándose unos paisajes llanos o de fondo de valle, dedicados casi en exclusiva al cultivo, divididos por cursos de aguas acompañados de unos bosquetes de galería más o menos bien conservados.

avance • ordenación



## UNIDADES DE PAISAJE




- SIERRAS DEL CAMPO DE GIBRALTAR
- CERROS, COLINAS Y PIEDEMONTES SERRANOS DEL CAMPO DE GIBRALTAR
- VEGAS DEL CAMPO DE GIBRALTAR
- LITORAL DEL ESTRECHO DE GIBRALTAR
- ASENTAMIENTOS URBANOS

avance • ordenación


Por distintas razones el hombre ha tenido la necesidad desde siempre de estar cerca de los cursos fluviales, hasta el punto de situar sus asentamientos en contacto con estos, despreciando los riesgos de avenidas e inundaciones que ello conlleva. El recientemente aprobado Plan de Control de Avenidas e Inundaciones sitúa hasta 7 de estos cursos de aguas como puntos de riesgos en Tarifa.

### UP Nº 4 LITORAL DEL ESTRECHO DE GIBRALTAR.

Son prácticamente 38 Km de costa con los que cuenta el termino municipal, con la particularidad de estar bañados una parte por las aguas del Mar Mediterráneo y otra por las del Océano Atlántico. Evidentemente es la maritimidad el elemento que marca esta UP, unido al sistema eólico, ciertos elementos estuáricos y la acción antrópica.

El recorte de la costa es muy variado debido a la distinta composición y relieve de los materiales que la forman. Se dan playas de arenas finas como las de Los Lances, Valdevaqueros, Bolonia o Zahara, separadas por salientes naturales de materiales más resistentes, Punta Camarinal y Punta Paloma, y acantilados intercalados con playas de guijarros como los del frente litoral mediterráneo.

Las barras de arenas de la playas puede llegar a taponar las desembocaduras de algunos ríos, como es el caso de los rios Jara y Valle, ello provoca el embalsamiento natural de las aguas del río detrás de la barra. La proximidad del mar, incluso la conexión temporal de este con la zona embalsada postlitoral, definen un ambiente típico marismeño con la proliferación de especies vegetales halófitas y una comunidad de aves acuáticas que confieren a estos parajes un alto valor ecológico. El sistema estuárico del río Jara, de mayor entidad que el del río Valle, queda protegido bajo la figura del Paraje Natural Playa de Los Lances.

La dinámica litoral arrastra las arenas hacia el este, pero la fuerza del levante las empuja en dirección opuesta, acumulandose en el fondo de las ensenadas donde intentan remontar el cambio de relieve, y ayudado por el hombre llegan a formar dunas gigantes como las de Valdevaqueros y Bolonia, esta última declarada Monumento Natural de Andalucía.

En los salientes más duros, no se interrumpe el recorrido de los áridos, sino que éstos prácticamente sepultan a aquellos bajo un manto eólico, sólo fijados mediante repoblaciones con pino piñonero, que en la actualidad conforman unos bosques litorales plagioclimácicos de pinos sustitución de la vegetación autóctona.

La costa mediterránea es diferente, los cerros margo-areniscosos-micáceos se meten en el mar, donde favorecidos por la disposición vertical de sus estratos paralela a la costa, se forman acantilados verticales intercalados con playas de guijarros.

En la zona marítima, además de los fondos blandos, se dan fondos rocosos y de mäerl, y en todos ellos proliferan, a profundidades distintas, diferentes comunidades algales que aportan complejidad estructural a este medio, sirviendo de refugios y lugares de alimentación y cría para la fauna marina. Hay que destacar en estos fondos las praderas de fanerógamas marinas de porreo Cymodocea nodosa, laminariales y algas rojas.

Las aguas del litoral de Tarifa, al encontrarse dentro del Estrecho de Gibraltar, son escenario de las rutas migratorias de Túnidos, Cetáceos y Reptiles marinos.

La comunicación del Mar Mediterráneo y Océano Atlántico por el Estrecho de Gibraltar, convierten también a éste en paso obligado para el tráfico marítmo internacional con grandes riesgos de contaminación por mareas negras.

### UP Nº 5 ASENTAMIENTOS URBANOS.

Los asentamientos urbanos consolidados están localizados, por un lado y dado su vinculación al sector pesquero y turístico, junto al litoral, en el caso de Tarifa, y por otro, en el interior, dado su vinculación agrícola, caso de Facinas y Tahivilla. Existen otros asentamientos consolidados de menor entidad, como las urbanizaciones de Atlanterra, Los Lances y el Cuartón.

Los núcleo urbanos no consolidados están relacionados bien con la agricultura, caso de Almarchal y La Zarzuela, o con la ganadería, caso de los Enclavados.

## B.3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS.

El análisis ambiental final sintético del territorio afectado se basa en la utilización de un método que permite distinguir diferentes piezas territoriales en función de sus caracteres ambientales pero también de su respuesta ante la intervención humana. Tras seleccionar los criterios que han de servir de base para el establecimiento de las UAH, que están sumamente relacionados con la escala de trabajo, se ha efectuado un minucioso análisis de los mismos sobre el territorio estudiado.

avance • ordenación


La interpretación de las relaciones entre los elementos y procesos del medio físico-ambiental ha permitido detectar las discontinuidades que definen un número determinado de unidades territoriales con grado suficiente de homogeneidad.

Esta primera división territorial basada en los métodos cartográficos de superposición-correlación, se somete a una corrección-refutación mediante la constatación a través de la fotointerpretación y trabajo de campo de que las discontinuidades detectadas se perciben visualmente sobre el territorio al igual que la unicidad de cada una de las UAH que separan.

Las singularidades específicas del término de Tarifa originan una clara agregación territorial de diferentes espacios a nivel mesoescalar y microescalar. Quiere esto decir que se distingue con escaso género de dudas las Unidades de Paisaje antes descritas, que están representada en el ámbito de estudio.

Al mismo tiempo, a un nivel escalar macro1:35.000, también son perceptibles sobre el terreno los ecotonos e interfases que limitan y diferencian las distintas unidades básicas territoriales, de manera que puede distinguirse con facilidad el mosaico teselas espaciales que componen el territorio estudiado, por otro lado, claramente delimitados por la geomorfología, la cubierta y los usos del suelo. A a esta escala las peculiaridades del medio físico del ámbito de estudio, su extensión y su homogeneidad, ha determinado la identificación de 27 Unidades Ambientales Homogéneas de diferentes tamaños pero en las que se ha intentado mantener un mismo nivel de varianza interclase e intraclase.

Entre los parámetros fundamentales para la definición de las Unidades Ambientales Homogéneas se han utilizado la morfología, las alturas y pendientes, la cubierta del suelo, el tipo y la densidad de la vegetación, los usos, el paisaje y las limitaciones y condicionantes para el desarrollo de las distintas actividades.

Las **UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS** identificadas en el término municipal de Tarifa se presentan seguidamente:

**UNIDAD DE PAISAJE 1. Sierras Prelitorales del Estrecho:**

UAH Nº 01. Alcornocal de Solana.
UAH Nº 02. Alcornocal de Umbría.
UAH Nº 03. Herrrizas.
UAH Nº 04. Canutos y Gargantas.
UAH Nº 05. Brezales.

**UNIDAD DE PAISAJE 2. Pidemontes, Cerros y Colinas del Estrecho:**

UAH Nº 06. Acebuchales.
UAH Nº 07. Prados de Piedemontes Serranos.
UAH Nº 08. Jerguenales y Jarales.
UAH Nº 09. Pastizal.

**UNIDAD DE PAISAJE 3. Vegas del Campo de Gibraltar:**

UAH Nº 10. Cauces y Riberas.
UAH Nº 11. Embalse del Almodovar.
UAH Nº 12. Regadíos sobre Vegas.

**UNIDAD DE PAISAJE 4. Litoral del Estrecho:**

UAH Nº 13. Frente del Estrecho, Isla de las Palomas y Acantilados Atlánticos.
UAH Nº 14. Plataformas de Abrasión.
UAH Nº 15. Playa de Los Lances.
UAH Nº 16. Ensenada de Bolonia.
UAH Nº 17. Ensenada de Valdevaqueros.
UAH Nº 18. Punta Paloma y Punta Camarinal.
UAH Nº 19. Playa de Atlanterra y Zahara.
UAH Nº 20. Fondos y Aguas del Estrecho.

**UNIDAD DE PAISAJE 5. Asentamientos Urbanos:**

UAH Nº 21. Casco Histórico de Tarifa.
UAH Nº 22. Núcleo Urbano de Tarifa.
UAH Nº 23. Pedanías de Facinas y Tahivilla.
UAH Nº 24. Poblados de La Zarzuela y Almarchal.
UAH Nº 25. Urbanizaciones Turísticas Costeras de Atlanterra y Los Lances.
UAH Nº 26. Urbanización Interior El Cuartón.
UAH Nº 27. Puerto Marítimo de la Roda.

avance • ordenación


## B.4. DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA Y CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS (UAH).

La caracterización de las UAH se realiza de manera esquemática en forma de fichas. En estas fichas se recoge primero aspectos de tipo descriptivo de los distintos elementos constitutivos, para terminar con un diagnóstico sobre su Capacidad de Uso y Vulnerabilidad, la Aptitud de la unidad y la Adecuación de los usos a las limitaciones y condicionantes que presenta.

Este modelo de ficha, que incorpora no sólo aspectos descriptivos sino también elementos de diagnóstico, responde a lo exigido por la legislación autonómica en la materia y, además, permite incardinar el inventario ambiental con las fases posteriores de identificación y valoración de impactos, puesto que se apuntan algunas de las variables a tener en cuenta a la hora estudiar la respuesta de cada unidad ante los impactos inducidos por el planeamiento.

Los elementos del medio caracterizados para cada unidad son los siguientes:

- **DESCRIPCIÓN**: Localización, Singularización y Subtipos si los hubiera.

MEDIO FÍSICO-NATURAL

- **GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA**: Materiales Constitutivos, Morfología, Alturas y Pendientes, Procesos actuantes, Balance Morfoedáfico, Tipos de Suelos y Aptitud Agrológica.

- **HIDROLOGÍA**: Tipo de Drenaje, Cuenca y Subcuenca, Cursos de Agua y Acuíferos.

- **VEGETACIÓN NATURAL**: Vegetación Natural (incluye la naturalizada y disclimácica; se indican las Asociaciones vegetales más destacadas o relevantes). Formaciones Potenciales y Formaciones Existentes. Se indica:

  - Con un asterisco (*) las especies que son ENDÉMICAS, desde peninsulares a locales;

  - En negrita las que se encuentran catalogadas como "EN PELIGRO DE EXTINCIÓN" por el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS;

  - Subrayadas las que se encuentran catalogadas como "DE INTERÉS ESPECIAL" por el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS;

  - Con doble subrayado las que se encuentran catalogadas como "EN PELIGRO DE EXTINCIÓN" por el Decreto 104/94, de 10 de mayo, por el que se establece el CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS;

  - Entre corchetes ([ ]) las que se encuentran catalogadas como "VULNERABLES" por el Decreto 104/94, de 10 de mayo, por el que se establece el CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS;

- **FAUNA**: Especies de la Fauna. Se indica:

  - En negrita las que se encuentran catalogadas como "EN PELIGRO DE EXTINCIÓN" por el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS (modificado por Orden de 9 de julio de 1998 y Orden 10 de marzo de 2000).

  - Subrayadas las que se encuentran catalogadas como "DE INTERÉS ESPECIAL" por el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS (modificado por Orden de 9 de julio de 1998 y Orden 10 de marzo de 2000).

MEDIO SOCIOECONÓMICO

- **USOS Y APROVECHAMIENTOS**: Aprovechamientos. Cubierta del Suelo e Índice de Cobertura.

- **PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL**: Elementos Históricos-Culturales y Yacimientos Arqueológicos.

- **PAISAJE**: Tipo de Paisaje y Grado de Naturalidad.

- **LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL**: Se indican aquellas normas de carácter ambiental cuyas afecciones tienen incidencia específica sobre la unidad en cuestión. La

avance • ordenación


legislación ambiental con afección generalizada se considera que incumbe a la totalidad del territorio estudiado. En las fichas se reseñan únicamente las leyes y reglamentos, sin hacer mención a modificaciones, normas de desarrollo o correcciones. Las principales normas de carácter ambiental con afección generalizada son las siguientes:
ESTATAL

Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico.
Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local.
Real Decreto 833/1988 Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
Real Decreto Legislativo 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.
Real Decreto 1131/1988 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.
Real Decreto Ley 9/2000 que modifica el 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.
Ley 6/2001que modifica el Real Decreto 1131/1988 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental

AUTONÓMICA

Ley 7/1994 de Protección Ambiental.
Decreto 292/1995 de Reglamento Evaluación de Impacto Ambiental.
Decreto 297/1995 de Reglamento Calificación Ambiental.
Decreto 74/1996 de Calidad Reglamento del Aire.
Decreto 153/1996 de Reglamento Informe Ambiental.
Decreto 94/2003, modificaciones puntuales de los Decretos292/1995 de Reglamento Evaluación de Impacto Ambiental y Decreto 153/1996 de Reglamento Informe Ambiental.

- **CAPACIDAD DE USO**: VULNERABILIDAD (RIESGOS Y LIMITACIONES): Riesgos de Inestabilidad del Substrato, Riesgos de Erosión, Riesgos de Inundación, Riesgos litorales (erosión y acreción costera, temporales e intrusión marina), Riesgos de Incendio, Riesgos Tecnológicos, Riesgos de Contaminación de las Aguas (Acuíferos y/o de las Aguas superficiales continentales y/o marinas), Riesgos de Pérdida de Biodiversidad y Fragilidad/Calidad Visual; APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS: Aptitud/vocación y Adecuación de los usos.

- **PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL**: Principales afecciones, déficits y deterioros ambientales.

## B.5. ACLARACIÓN DE ALGUNOS TÉRMINOS UTILIZADOS EN LAS FICHAS DE LAS UAH.

**Clases de Pendientes:**

| | |
|---|---|
| Muy suaves | Menores del 3% |
| Suaves | Entre el 3 y el 10% |
| Moderadas | Del 10 al 20% |
| Pronunciadas | Del 20 al 30% |
| Fuertes | Del 30 al 50% |
| Muy fuertes | Mayores del 50% |

**Caza menor**: Compuesta básicamente por conejo, *Oryctolagus cuniculus*, liebre, *Lepus capensis*, zorzal común, T*urdus philomelos*, perdiz roja, *Alectoris rufa* y codorniz, *Coturnix coturnix*.

**Flora y Fauna antropófila**: Plantas y animales silvestres habituales en las proximidades del hombre, sus actividades y sus instalaciones, fundamentalmente ruderales, arvenses y nitrófilas (entre otros: Plantas.- *Avena spp.*, *Hordeum, spp.*, *Broma spp.*, *Diplotaxis spp.*, *Mercurialis spp., Euphorbia spp., Ditrichia spp., Medicago spp., Scorpiurus spp., Atriplex spp., Beta spp., Rumex spp., Lavatera spp., Dactylis spp., Festuca spp., Lolium spp., Poa spp., Trifolium spp., Malva spp. Convulvus spp., Echium spp., Ecballium spp.*, etc.; Animales.- Reptiles: *Tarentola mauritanica*, salamanquesa; Aves: *Ciconia ciconia*, cigüeña blanca, *Hirundo rustica*, golondrina, *Delichon urbica*, avión, *Apus apus*, vencejo, *Passer domesticus*, gorrión, *Sturnus vulgaris*, estornino pinto, *Turdus merula*, mirlo, *Tyto alba*, lechuza común; Mamíferos: *Pipistrellus pipistrellus*, murciélago común, *Rattus rattus*, rata negra, *R. norvergicus*, rata negra, *Mus musculus*, ratón común).

**Riesgos de Inundación:**

Periodo de recurrencia.

| | |
|---|---|
| Altos | Menos de 100 años |
| Medios | Entre 100 y 500 años |
| Bajos | Más de 500 años |

avance • ordenación


**Clases de Calidad/Fragilidad Visual:**

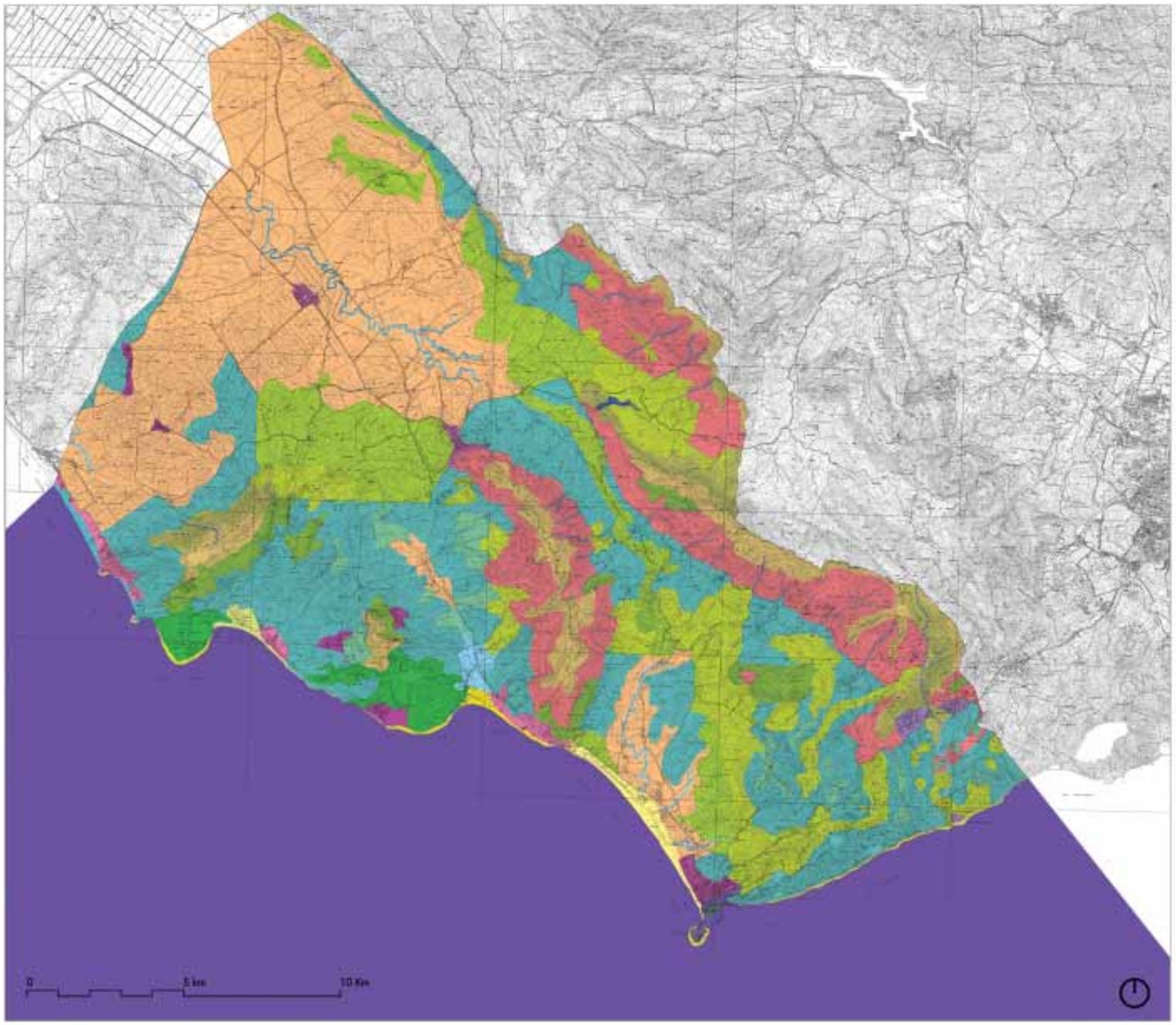
| FRAGILIDAD | | CALIDAD BAJA - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - ALTA | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | I | II | III | IV | V |
| BAJA | I | 5 | | 3 | 2 | |
| | II | 4 | | | 1 | |
| | III | | | | | |
| | IV | | | | | |
| ALTA | V | | | | | |

Clase 1: UAH con Alta calidad y Alta fragilidad visual.
Clase 2: UAH con Alta calidad y Baja fragilidad visual.
Clase 3: UAH con calidad Alta o Media y fragilidad visual Variable.
Clase 4: UAH con Baja calidad y fragilidad visual Media o Alta.
Clase 5: UAH con Baja calidad y Baja fragilidad visual.

avance • ordenación



## UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS




- UAH 01. ALCORNOCAL DE SOLANA
- UAH 02. ALCORNOCAL DE UMBRÍA
- UAH 03. HERRIZAS
- UAH 04. CANUTOS Y GARGANTAS
- UAH 05. BREZALES
- UAH 06. ACEBUCHALES
- UAH 07. PRADOS DEL PIEDEMONTE SERRANO
- UAH 08. JERGUENALES Y JARALES
- UAH 09. PASTIZALES
- UAH 10. CAUCES Y RIBERAS
- UAH 11. EMBALSE DE ALMODÓVAR
- UAH 12. REGADÍOS SOBRE VEGAS
- UAH 13. FRENTE DEL ESTRECHO, ISLAS DE LAS PALOMAS Y ACANTILADOS ATLÁNTICOS
- UAH 14. PLATAFORMA DE ABRASIÓN
- UAH 15. PLAYA DE LOS LANCES
- UAH 16. ENSENADA DE BOLONIA
- UAH 17. ENSENADA DE VALDEVAQUEROS
- UAH 18. PUNTA PALOMA Y PUNTA CAMARINAL
- UAH 19. PLAYA DE ATLANTERRRA Y ZAHARA
- UAH 20. FONDOS Y AGUAS DEL ESTRECHO
- UAH 21. CASCO HISTÓRICO DE TARIFA
- UAH 22. NÚCLEO URBANO DE TARIFA
- UAH 23. PEDANÍAS DE FACINAS Y TAHIVILLA
- UAH 24. POBLADO DE LA ZARZUELA Y ALMARCHAL
- UAH 25. URBANIZACIONES TURÍSTICAS COSTERAS DE ATLANTERRA Y LOS LANCES
- UAH 26. URBANIZACIONES INTERIORES DEL CUARTÓN
- UAH 27. PUERTO MARÍTIMO DE LA RODA

avance • ordenación


FICHAS DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS.

avance • ordenación


# UAH Nº 01 ALCORNOCAL DE SOLANA

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** MÁXIMA EXPRESION DEL BOSQUE MEDITERRÁNEO SILICÍCOLA, ENTRE EL ALCORNQUE Y EL ACEBUCHE, DE GRAN INTERES SOCIOCULTURAL Y ECONÓMICO.
**LOCALIZACIÓN:** EN LAS LADERAS DE SOLANA (CON ORIENTACIÓN SUR Y SURESTE), DENTRO DE LA UP SIERRAS DEL ESTRECHO.
**SUBTIPOS:** -----

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARENISCAS DEL ALJIBE DEL OLIGOCENO SUPERIOR-MIOCENO, Y PELITAS, CALCARENITAS Y CALIZAS "SERIE DE BASE" DEL CRETÁCICO SUP.-OLIGOCENO.
**ALTURAS:** DE 150m A 650 m.
**PENDIENTES:** FUERTES
**PROCESOS:** AUMENTO DE LA EDAFOGENESIS A MEDIDA QUE SE DESCIENDE EN ALTURA Y PENDIENTE.
**TIPOS DE SUELOS:** TIERRA PARDA ALJIBE (LITOSOLES, CAMBISOLES Y LUVISOLES)
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** PREDOMINIO DE LA MORFOGÉNESIS.
**APTITUD AGROLÓGICA:** CLASE VII, MAL SUELO AGRICOLA, PERO EXCELENTE SUELO FORESTAL

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** ALMODOVAR, VEGA, JARA, VALLE, AGRUPACION DE CUENCAS PLAYA DE ATLANTERRA, AGRUPACIÓN DE CUENCAS CABO DE PLATA-PUNTA PALOMA.

| SUPERFICIAL | SUBTERRÁNEA |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** RIO ALMODOVAR, VALLE, VEGA, JARA Y OTROS ARROYOS. | ACUITARDOS DE LAS ARENISCAS DEL ALJIBE. |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** PISO TERMOMEDITERRÁNEO: SERIE TERMOMEDITERRÁNEA GADITANO-ONUBO-ALGARVIENSE Y MARIANICO-MONCHIQUENSE SUBHÚMEDA SILICÍCOLA DE *Quercus suber* o alcornoque (*Oleo-Querceto suberis signetum*). ALCORNOCALES DE SOLANA.
**FORMACIONES PRESENTES:** SERIE TERMOMEDITERRÁNEA GADITANO-ONUBO-ALGARVIENSE Y MARIANICO-MONCHIQUENSE SUBHÚMEDA SILICÍCOLA DE *Quercus suber* o alcornoque (*Oleo-Querceto suberis signetum*). ALCORNOCALES DE SOLANA Y SUS SERIES RGRESIVAS.
**ESPECIES:** *Quercus suber*, alcornoque, *Q. coccifera,* coscoja, *Olea sylvestris*, acebuche, *Arbutus unedo*, madroño, *Rhamnus alaternus*, aladierno, *Calicotome villosa*, jerguen, *Pistacia lentiscus*, lentisco, *Chamaerops humilis*, palmito, *Phillyrea latifolia*, agracejo, *Aristoloquia baetica*, candil, *Viburnum tinus*, durillo, *Erica arborea*, brezo cucharero, *Cytisus villosus*, escobón negro, *Pteridium aquilinum*, helecho común, *Asparagus aphyllus,* esparraguera, *Stauracanthus boivini, Ulex parviflorus*, aulaga, *Teline linifolia*, *Daphne gnidium*, torvisco, *Myrtus communis*, mirto, *Teucrium fruticans*, olivilla.

### FAUNA

**ESPECIES:** REPTILES: *Psammodromus algirus*, lagartija colilarga, *P. hispanicus*, lagartija cenicienta, *Malpolon monspessulanus*, culebra bastarda, *Macroprotodon cucullatus*, culebra de cogulla, *Natrix maura*, culebra viperina, *Lacerta lepida*, lagarto ocelado, *Coronella girondica*, coronela meridional, *Elaphe scalaris*, culebra de escalera; AVES: *Oriolus oriolus,* oropéndola, *Coccothraustes coccothraustes,* picogordo, *Regulus ignicapillus,* reyezuelo listado, *Erithacus rubecula,* petirrojo, *Fringilla coelebs, pinzón vulgar, Garrulus glandarius,* arrendajo, *Parus major*, carbonero común, *P. caeruleus*, herrerillo común, *Sylvia melanocephala,* curruca cabecinegra, *S.atricapilla*, currucas capirotadas, *Lanius senator*, alcaudón común, *Phylloscopos collybita*, mosquitero común, *Ph. bonelli*, mosquitero papialbo, *Aegithalos caudatus,* mito, *Parus caeruleus,* herrerillo común, *P. cristatus,* herrerillo capuchino, *Certhia brachydactyla,* agateador, *Dendrocopos major,* pico picapino, *Strix aluco*, cárabo, *Acipiter gentilis*, azor, *Hieraetus pennatus*, águila calzada, *Buteo buteo*, ratornero, *Circaetus gallicus*, águila culebrera, *Gyps fluvus*, buitre leonado. MAMÍFEROS: *Cervus elaphus*, ciervo, *Capreolus capreolus*, corzo, *Pitymys duodecimuscostatus*, topillo, *Eliomys quercinus*, lirón careto, *Herpestes ichneumon,* meloncillo, *Genetta genetta*, gineta, *Meles meles*, tejón, *Erinaceus europaeus*, erizo, *Erinaceus algirus algirus*, erizo moruno, *Crocidura russula*, musaraña, *Apodemus sylvaticus*, ratón de campo, *Vulpes vulpes*, zorro, *Rhinolophus spp*., murcielagos de herradura, *Myotis spp*. CAZA MENOR.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN, SILVÍCOLAS, CINEGÉTICOS, GANADERÍA EXTENSIVA, MILITAR Y TURÍSTICO.
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEA, ARBUSTIVA Y ARBÓREA .
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 35%.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** CORTIJOS, CABAÑAS RURALES.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PALEOLITICO, EDAD DE COBRE, EDAD DE BRONCE, EDAD DE HIERRO, EPOCA ROMANA, EDAD MEDIA .

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** PAISAJE DE MAYOR INTERVISIBILIDAD POR LA ALTITUD DEL TÉRMINO, LADERAS DE SOLANA Y PIEDEMONTES DE SIERRA. EL ALCORNOQUE Y ACEBUCHE APORTAN UNA GRAN VARIABILIDAD CROMÁTICA. ALTA VISIBILIDAD EXTRINSECA Y MODERADA INTRÍNSECA.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE NATURAL CON CIERTA INTERVENCIÓN ANTRÓPICA.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCION TERRITORIAL

**ESTATAL:**
LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, LEY 22/73 DE MINAS, RD 294/82 DE RESTAURACIÓN DE ESPACIOS NATURALES AFECTADOS POR EXPLOTACIONES MINERAS, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.
**AUTONÓMICA:**
O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 194/90 SOBRE NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA PARA INSTALACIONES DE ALTA TENSIÓN CON CONDUCTORES NO AISLADOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 470/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 417/94 PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 250/97 POR EL QUE SE REGULA LOS APROVECHAMIENTOS APÍCOLAS EN LOS MONTES ANDALUCES, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES.

### CAPACIDAD DE USO

VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES

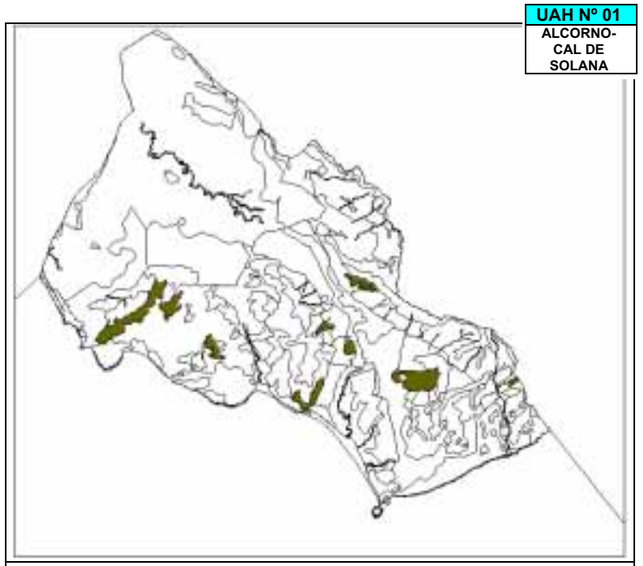
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTOS. LA FUERTE INFLUENCIA ESTRUCTURAL DE LAS ARENISCAS, LA TEXTURA ARENOSA DEL RESTO DE COMPONENTES DEL SUELO Y LAS FUERTES PENDIENTES FAVORECEN LOS PROCESOS DENUDATIVOS.
**RIESGOS DE INUNDACION:** MODERADOS A BAJOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACION DE LAS AGUAS:** MODERADOS A BAJOS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** ALTOS, DEBIDO A LA PRESENCIA DE UN MATORRAL FACILMENTE COMBUSTIBLE E INCLUSO PIROFITO JUNTO A UNAS CONDICIONES CLIMÁTICAS ESPECIALMENTE FAVORECEDORAS. LAS ORDENANZAS DE MEDIO AMBIENTE DE TARIFA DECLARAN TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL COMO ZONA DE RIESGO DE INCENDIO.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** ALTOS. LA PRESENCIA DE ESTRATO ARBOREO AUMENTA LA DISPONIBILIDAD DE NICHOS ECOLOGICOS PARA LAS ESPECIES, ENTRE LAS QUE SE DAN NUMEROSOS ENDEMISMOS, ESPECIES Y HABITATS DE INTERES COMUNITARIO.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** DERIVADOS DE LOS PARQUES EOLICOS.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 1: ALTA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUALES

APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS

**APTITUD/VOCACIÓN:** LAS APTITUDES SON DE CONSERVACION-PROTECCION, FORESTAL, CINEGETICO, GANADERIA EXTENSIVA, TURISMO Y EDUCACIÓN AMBIENTAL.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN DE LOS USOS, SI BIEN, APARTE, DE LA NECESARIA REGULACION DE LAS CARGAS GANADERA Y CINEGETICA Y LA MEJORA DE LAS TECNICAS DE DESCORCHE, COMO MEDIDAS TENDENTES A LA RENTABILIDAD ECOLÓGICA, SE HA DE BUSCAR UN ENFOQUE DE TERCIARIZACIÓN DE LOS RECURSOS QUE GARANTICEN TAMBIÉN LA RENTABILIDAD ECONÓMICA.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

EL FUEGO, LAS PLAGAS Y LA "SECA" SON LOS PROBLEMAS QUE MAS AMENAZAN A LAS MASAS ARBOREAS. EL FUEGO ES UN REGULADOR NATURAL DEL BOSQUE MEDITERRÁNEO, PERO LA INTERVENCIÓN DEL HOMBRE HA AUMENTADO LA FRECUENCIA DE LOS MISMOS HASTA PONER EN PELIGRO SU SUPERVIVENCIA. EN LA BASE DEL PROCESO DE LA SECA PARECEN ENCONTRARSE LA PERVIVENCIA DE UNAS RAICES DE MAYOR EDAD QUE EL ARBOL, JUNTO CON UNOS PERIODOS RECURRENTES DE SEQUIAS. LA PRÁCTICA DE UNA SELVICULTURA PLANIFICADA QUE FAVOREZCA LA REGENERACIÓN NATURAL Y EL BUEN ESTADO VEGETATIVO Y SANITARIO DEL ARBOLADO, LA ORDENACIÓN DE LA CARGA GANADERA Y CINEGÉTICA QUE PERMITA REGENERAR LA CUBIERTA ARBOLADA A UN RITMO ADECUADO, ASÍ COMO LA REALIZACIÓN DE UN DESCORCHE CUIDADOSO, RESULTAN LAS HERRAMIENTAS FUNDAMENTALES PARA FRENAR Y CORREGIR LA TENDENCIA ACTUAL.



avance • ordenación


# UAH Nº 02 ALCORNOCAL DE UMBRÍA

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** MÁXIMA EXPRESION DEL BOSQUE MEDITERRÁNEO SILICÍCOLA, ENTRE EL ALCORNOQUE Y EL QUEJIGO, DE GRAN INTERES SOCIOCULTURAL Y ECONÓMICO.
**LOCALIZACIÓN:** LADERAS DE UMBRÍA CON ORIENTACIÓN NORTE Y NOROESTE DENTRO DE LA UP SIERRAS DEL ESTRECHO.
**SUBTIPOS:** BOSQUE MIXTO ALCORNOCAL-QUEJIGAL.

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARENISCA DEL ALJIBE DEL OLIGOCENO SUPERIOR-MIOCENO, Y PELITAS, CALCARENITAS Y CALIZAS "SERIE DE BASE" DEL CRETÁCICO SUP.-OLIGOCENO
**ALTURAS:** DE 200 m A 650 m.
**PENDIENTES:** FUERTES
**PROCESOS:** AUMENTO DE LA EDAFOGENESIS A MEDIDA QUE SE DESCIENDE EN ALTURA Y PENDIENTE
**TIPOS DE SUELOS:** TIERRA PARDA ALJIBE (LITOSOLES, CAMBISOLES Y LUVISOLES)
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** PREDOMINIO DE LA MORFOGENESIS
**APTITUD AGROLÓGICA:** CLASE VII, MAL SUELO AGRICOLA, PERO EXCELENTE SUELO FORESTAL

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEO
**CUENCA Y SUBCUENCA:** ALMODOVAR, VEGA, JARA, VALLE, AGRUPACION DE CUENCAS PLAYA DE ATLANTERRA, AGRUPACIÓN DE CUENCAS CABO DE PLATA-PUNTA PALOMA

| SUPERFICIAL | SUBTERRÁNEA |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** RIO ALMODOVAR, VALLE, VEGA, JARA Y OTROS ARROYOS | ACUITARDOS DE LAS ARENISCAS DEL ALJIBE |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** PISO MESOMEDITERRÁNEO: SERIE MESO-TERMOMEDITERRÁNEA GADITANA Y BÉTICA HÚMEDO-HIPERHÚMEDO DE *Quercus suber* O ALCORNOQUE (*Teucrio baetici-Querceto suberis signetum*). ALCORNOCALES DE UMBRÍA. PISO TERMOMEDITERRÁNEO: SERIE TERMO-MESOMEDITERRÁNEA GADITANA HÚMEDO-HIPERHÚMEDA SILICÍCOLA DE *Quercus canariensis* O QUEJIGO AFRICANO (*Rusco hypophylli-Querceto canariensis signetum*), QUEJIGALES.
**FORMACIONES PRESENTES:** SERIE MESO-TERMOMEDITERRÁNEA GADITANA Y BÉTICA HÚMEDO-HIPERHÚMEDO DE *Quercus suber* o alcornoque (*Teucrio baetici-Querceto suberis signetum*). SERIE TERMO-MESOMEDITERRÁNEA GADITANA HÚMEDO-HIPERHÚMEDA SILICÍCOLA DE *Quercus canariensis* o quejigo africano (*Rusco hypophylli-Querceto canariensis signetum*). QUEJIGALES. TAMBIÉN SERIES REGRESIVAS.
**ESPECIES:** *Quercus Suber,* alcornoque, *[Quercus canariensis*], quejigo, *Olea sylvestris*, acebuche, *Teucrium scorodonia* subsp. *baetica, Ruscus hypophyllus*, laureola, *Arbutus unedo*, madroño, *Rhamnus alaternus*, aladierno, *Phillyrea latifolia,* agracejo, *Aristoloquia baetica*, candil, *Hedera helix*, hiedra, *Viburnum tinus*, durillo, *Erica arborea*, brezo cucharero, *Cytisus villosus*, escobón negro, *Pteridium aquilinum*, helecho común, *Davillia canariensis*, *Polypodium cambricum*, *Umbilicus rupestris*, ombligo de venus.

### FAUNA

**ESPECIES:** REPTILES: *Psammodromus algirus*, lagartija colilarga, *P. hispanicus*, lagartija cenicienta, *Malpolon monspessulanus*, culebra bastarda, *Macroprotodon cucullatus*, culebra de cogulla, *Natrix maura*, culebra viperina, *Lacerta lepida*, lagarto ocelado, *Coronella girondica*, coronela meridional, *Elaphe scalaris*, culebra de escalera, *Tarentola mauritanica*, salmanquesa común; AVES: *Oriolus oriolus*, oropéndola, *Coccothraustes coccothraustes*, picogordo, *Regulus ignicapillus,* reyezuelo listado, *Erithacus rubecula,* petirrojo, *Fringilla coelebs, pinzón vulgar, Garrulus glandarius,* arrendajo, *Parus major*, carbonero común, *P. caeruleus*, herrerillo común, *Sylvia melanocephala,* curruca cabecinegra, *S.atricapilla*, currucas capirotadas, *Lanius senator*, alcaudón común, *Phylloscopos collybita*, mosquitero común, *Ph. bonelli*, mosquitero papialbo, *Aegithalos caudatus*, mito, *Parus caeruleus*, herrerillo común, *P. cristatus*, herrerillo capuchino, *Certhia brachydactyla,* agateador, *Dendrocopos major,* pico picapino, *Strix aluco*, cárabo, *Acipiter gentilis*, azor, *Hieraetus pennatus*, águila calzada, *Buteo buteo*, ratornero, *Circaetus gallicus*, águila culebrera, *Gyps fluvus*, buitre leonado. MAMÍFEROS: *Cervus elaphus*, ciervo, *Capreolus capreolus*, corzo, *Pitymys duodecimuscostatus*, topillo, *Eliomys quercinus*, lirón careto, *Herpestes ichneumon,* meloncillo, *Genetta genetta*, gineta, *Meles meles*, tejón, *Erinaceus europaeus*, erizo, *Erinaceus algirus algirus,* erizo moruno, *Crocidura russula*, musaraña, *Apodemus sylvaticus*, ratón de campo, *Vulpes vulpes*, zorro, *Rhinolophus spp*., murcielagos de herradura, *Myotis spp*., *Pipistrellus pipistrellus.* CAZA MENOR

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN, SILVÍCOLAS, CINEGÉTICOS, GANADERÍA EXTENSIVA, MILITAR Y TURÍSTICO.
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEA, ARBUSTIVA Y ARBOREA.
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 50%.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** CORTIJOS, CABAÑAS RURALES.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PALEOLITICO, EDAD DE COBRE, EDAD DE BRONCE, EDAD DE HIERRO, EPOCA ROMANA, EDAD MEDIA.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** PAISAJE DE SIERRA, LADERAS DE UMBRÍA ,MÁXIMA INTERVISIBILIDAD, POR LA ALTITUD. ALTA VISIBILIDAD EXTRINSECA Y BAJA INTRÍNSECA.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE NATURAL CON CIERTA INTERVENCIÓN ANTRÓPICA.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, LEY 22/73 DE MINAS, RD 294/82 DE RESTAURACIÓN DE ESPACIOS NATURALES AFECTADOS POR EXPLOTACIONES MINERAS, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.
**AUTONÓMICA:**
O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 194/90 SOBRE NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA PARA INSTALACIONES DE ALTA TENSIÓN CON CONDUCTORES NO AISLADOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 470/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 417/94 PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 250/97 POR EL QUE SE REGULA LOS APROVECHAMIENTOS APÍCOLAS EN LOS MONTES ANDALUCES, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES.

### CAPACIDAD DE USO

#### VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES

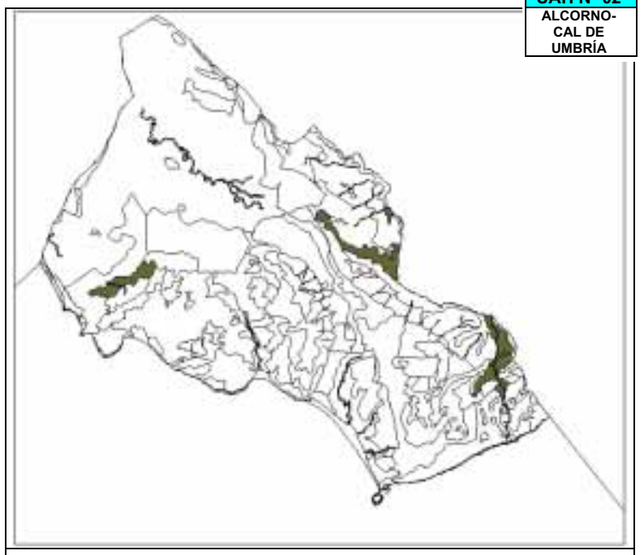
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTOS. LA FUERTE INFLUENCIA ESTRUCTURAL DE LAS ARENISCAS, LA TEXTURA ARENOSA DEL RESTO DE COMPONENTES DEL SUELO Y LAS FUERTES PENDIENTES FAVORECEN LOS PROCESOS DENUDATIVOS.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** MODERADOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** MODERADOS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** ALTOS, DEBIDO A LA PRESENCIA DE UN MATORRAL FACILMENTE COMBUSTIBLE E INCLUSO PIROFITO JUNTO A UNAS CONDICIONES CLIMÁTICAS ESPECIALMENTE FAVORECEDORAS. LAS ORDENANZAS DE MEDIO AMBIENTE DE TARIFA DECLARAN TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL COMO ZONA DE RIESGO DE INCENDIO.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** ALTOS. LA PRESENCIA DE ESTRATO ARBOREO AUMENTA LA DISPONIBILIDAD DE NICHOS ECOLOGICOS PARA LAS ESPECIES, ENTRE LAS QUE SE DAN NUMEROSOS ENDEMISMOS, ESPECIES Y HABITATS DE INTERES COMUNITARIOS.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** FUERTE IMPACTO VISUAL DE LOS PARQUES EOLICOS, INSTALACIONES MILITARES.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 1: ALTA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUALES.

#### APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS

**APTITUD/VOCACIÓN:** LAS APTITUDES SON DE CONSERVACION-PROTECCION, FORESTAL, CINEGETICO, GANADERIA EXTENSIVA. LA VOCACIÓN ACTUAL TIENDE MÁS HACIA LA TERCIARIZACIÓN A TRAVÉS DE LA EXPLTACIÓN DE LOS RECURSOS TURISTICOS Y DE EDUCACIÓN AMBIENTAL.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN DE LOS USOS, SI BIEN EN ARAS DE UNA RENTABILIDAD ECOLÓGICA, ES NECESARIO REGULAR LAS CARGAS GANADERA Y CINEGETICA, ASI COMO MEJORAR LAS TECNICAS DE DESCORCHES. POR OTRO LADO, COMO MEDIDAS TENDENTES A LA RENTABILIDAD ECONÓMICA, SE HA DE BUSCAR UN ENFOQUE MÁS TERCIARIO DE LOS RECURSOS.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

EL FUEGO, LAS PLAGAS Y LA "SECA" SON LOS PROBLEMAS QUE MAS AMENAZAN A LAS MASAS ARBOREAS. EL FUEGO ES UN REGULADOR NATURAL DEL BOSQUE MEDITERRÁNEO, PERO LA INTERVENCIÓN DEL HOMBRE HA AUMENTADO LA FRECUENCIA DE LOS MISMOS HASTA PONER EN PELIGRO SU SUPERVIVENCIA. EN LA BASE DEL PROCESO DE LA SECA PARECEN ENCONTRARSE LA PERVIVENCIA DE UNAS RAICES DE MAYOR EDAD QUE EL ARBOL, JUNTO CON UNOS PERIODOS RECURRENTES DE SEQUÍAS. LA PRÁCTICA DE UNA SELVICULTURA PLANIFICADA QUE FAVOREZCA LA REGENERACIÓN NATURAL Y EL BUEN ESTADO VEGETATIVO Y SANITARIO DEL ARBOLADO, LA ORDENACIÓN DE LA CARGA GANADERA Y CINEGÉTICA QUE PERMITA REGENERAR LA CUBIERTA ARBOLADA A UN RITMO ADECUADO, ASÍ COMO LA REALIZACIÓN DE UN DESCORCHE CUIDADOSO, RESULTAN LAS HERRAMIENTAS FUNDAMENTALES PARA FRENAR Y CORREGIR LA TENDENCIA ACTUAL.



avance • ordenación


# UAH Nº 03 HERRIZAS

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** MÁXIMA EXIGENCIA EÓLICA, HIPSOMÉTRICA Y LITOLÓGICA UNICAMENTE APROVECHADA POR UNA VEGETACIÓN MUY ESPECIALIZADA Y POR LOS PARQUES EÓLICOS.
**LOCALIZACION:** EN LAS CIMAS DE TODAS LAS SIERRAS PRINCIPALES Y SECUNDARIAS, DENTRO DE LA UP SIERRAS DEL CAMPO DE GIBRALTAR.
**SUBTIPOS:** -----

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARENISCAS DEL ALJIBE DEL OLIGOCENO-MIOCENO.
**ALTURAS:** DE 350 m A 750 m.
**PENDIENTES:** MODERADAS.
**PROCESOS:** MORFOGENESIS CON UNA FUERTE PARTICIPACION EOLICA.
**TIPOS DE SUELOS:** LITOSUELOS.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** PREDOMINIO DE LA MORFOGENESIS SOBRE LA EDAFOGENESIS.
**APTITUD AGROLÓGICA:** CLASE VIII, LIMITADO POR LOS FUERTES VIENTOS, MAL SUELO AGRICOLA Y FORESTAL.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** ALMODOVAR, VEGA, JARA VALLE, AGRUPACION DE CUENCAS CABO DE PLATA-PUNTA PALOMA, AGRUPACION DE CUENCAS PLAYA DE ZAHARA.

**SUPERFICIAL**
**CURSOS DE AGUA:** RIOS ALMODÓVAR, VEGA, JARA, VALLE Y OTROS ARROYOS.

**SUBTERRÁNEA**
ACUITARDOS DE LAS ARENISCAS DEL ALJIBE.

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** PISO TERMOMEDITERRÁNEO: SERIE TERMO-MESOMEDITERRÁNEA HÚMEDO-HIPERHÚMEDA SILICÍCOLA SOBRE RANKERS DE EROSIÓN Y MUY AFECTADA POR VIENTOS FUERTES DE *Quercus lusitanica* O ROBLEDILLA.
**FORMACIONES PRESENTES:** SERIE TERMO-MESOMEDITERRÁNEA HÚMEDO-HIPERHÚMEDA SILICÍCOLA SOBRE RANKERS DE EROSIÓN Y MUY AFECTADA POR VIENTOS FUERTES DE *Quercus lusitanica* O ROBLEDILLA. ASOCIACIONES: *Genisto tridentis-Stauracanthetum boivinii, Staurantho boivinii-Drosophylletum lusitanici, Polypodietum serrati.*
**ESPECIES:** *Quercus lusitanica*, robledilla, *Calluna vulgaris*, brecina, *Erica australis*, brezo español, *E. umbellata*, *E. scoparia*, *Tuberaria lignosa*, *Genista tridentata*, *G. tridens*, *Halimium lacianthum*, *H. alyssoides*, *Cistus populifolius,* jara cervuna, *C. tribacteolatus, [Drosophyllum lusitanicum]**, atrapamoscas, *Stauracanthus boivinii*, *Ulex borgiae*, *Chamaespartium tridentatum*, engordatoro, *Lithodora prostrata*, *Polypodium cambricum*, *Umbilicus rupestris*, ombligo de venus, *Satureja salzmannii*, *Bupleurum foliosum*.

### FAUNA

**ESPECIES:** REPTILES: *Malpolon monspessulanus*, culebra bastarda, *Macroprotodon cucullatus*, culebra de cogulla, *Natrix maura*, culebra viperina, *Lacerta lepida*, lagarto ocelado, *Psammodromus algirus*, lagartija colilarga, *P. hispanicus*, lagartija cenicienta, *Coronella girondica*, coronela meridional, *Blanus cinereus*, culebrilla ciega, *Elaphe scalaris*, culebra de escalera, *Tarentola mauritanica*, salmanquesa común ;AVES: *Sylvia undata,* curruca rabilarga, *Troglodytes troglodytes*, chochín, *Apus apus*, vencejo común, *A. pálidus*, vencejo pálido, *A. caffer*, vencejo culiblanco, *Hirundo daurica*, golondrina dáurica, *Thyonoprogne rupestris*, avión roquero, *Gyps fluvus*, buitre leonado, *Milvus migrans*, milano negro, *Falco peregrinus*, halcón peregrino, *F. tinnunculus*, cernícalo, *Hieraetus fasciatus*, águila perdicera; MAMÍFEROS: *Herpestes ichneumon*, meloncillo, *Genetta genetta*, gineta, *Meles meles*, tejón, *Erinaceus europaeus*, erizo, *Erinaceus algirus algirus*, erizo moruno, *Crocidura russula*, musaraña, *Apodemus sylvaticus*, ratón de campo, *Vulpes vulpes*, zorro, *Felis silvestris*, gato montes, *Rhinolophus spp.*, murcielagos de herradura, *Myotis spp.*, *Pipistrellus Pipistrellus*, *Nyctalus lasiopterus*, nóctulo gigante,

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** CONSERVACIÓN, CINEGÉTICO, MILITAR, GANADERÍA EXTENSIVA, TURISMO.
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEA Y ARBUSTIVA.
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 25 %.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** NO CONSTAN.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PALEOLITICO, EDAD DE COBRE, EDAD DE BRONCE, EDAD DE HIERRO, EDAD MEDIA.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** MÁXIMA INTERVISIBILIDAD TOTAL DEL TÉRMINO, DIVISORIAS DE AGUAS. ALTA VISIBILIDAD EXTRINSECA E INTRÍNSECA.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE NATURAL, ALGUNOS ENCLAVES FUERTEMENTE IMPACTADOS POR LOS PARQUES EÓLICOS.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.
**AUTONÓMICA:**
O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 417/94 PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES, D 470/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

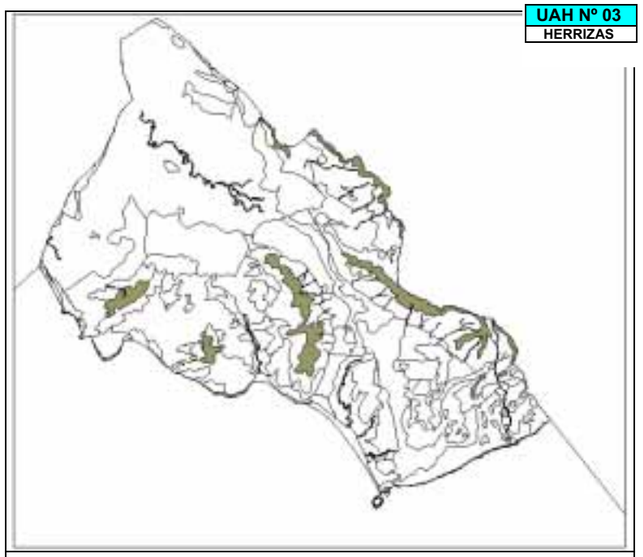
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADOS, PENDIENTES MODERADAS.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** BAJOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** BAJOS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** MODERADOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** MODERADOS A ALTOS, YA QUE AUNQUE NO CUENTA CON ESTRATO ARBOREO, EL MATORRAL ES MUY RICO EN ENDEMISMOS. PASO DE LAS RUTAS MIGRATORIAS DE AVES.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** PARQUES EÓLICOS, INSTALACIONES MILITARES
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 1: ALTA FRAGILIDAD Y CALIDAD VISUALES.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** CONSERVACION-PROTECCION, TURÍSTICO.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACION DE LOS USOS, SI BIEN LA PROLIFERACION DE PARQUES EOLICOS ESTA PROVOCANDO UN FUERTE IMPACTO VISUAL Y SOBRE LA AVIFAUNA, ASÍ COMO UNA GRAN OCUPACION DE TERRENO.

### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

MARCADA POR EL IMPACTO VISUAL Y FÍSICO DE LOS PARQUES EÓLICOS SOBRE EL PAISAJE Y LA AVIFAUNA. ES CONVENIENTE EL ENSAYO DE MODELIZACIONES DE LOS PARQUES EÓLICOS QUE HAGAN MÍNIMA LA INTERFERENCIA DE ESTOS SOBRE LOS PRINCIPALES RECURSOS PAISAJÍSTICOS DEL ENTRONO. ES NECESARIO TAMBIÉN EL EMPLEO DE AEROGENERADORES DE MAYOR POTENCIA QUE BAJEN EL NÚMERO DE UNIDADES POR CENTRAL.



avance • ordenación


# UAH Nº 04 CANUTOS Y GARGANTAS

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** SURCO FLUVIAL. ISLA BIOGEOGRÁFICA TROPICAL RELICTA DEL TERCIARO.
**LOCALIZACIÓN:** CURSOS ALTOS DE LOS PRINCIPALES RIOS Y ARROYOS. DENTRO DE LA UP SIERRAS DEL CAMPO DE GIBRALTAR. DESTACAN LOS DEL HELECHOSO, PUERTOLLANO, BERZALES, ALISOSO, GUADALMESÍ, ACISCAR, ARROYO MOLINO, ETC.
**SUBTIPOS:** -----

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARENISCA DEL ALJIBE DEL OLIGOCENO SUPERIOR-MIOCENO, Y PELITAS, CALCARENITAS Y CALIZAS "SERIE DE BASE" DEL CRETÁCICO SUP.-OLIGOCENO.
**ALTURAS:** DE 350 m A 700 m.
**PENDIENTES:** FUERTES EN LADERAS Y MODERADAS EN EL PIEDEMONTE.
**PROCESOS:** DINAMICA FLUVIO-COLUVIAL.
**TIPOS DE SUELOS:** LITOSOLES, CAMBISOLES, FLUVISOLES.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** DOMINIO DE LA MORFOGENESIS EN LAS LADERAS Y DE LA EDAFOGENESIS EN EL PIEDEMONTE.
**APTITUD AGROLÓGICA:** CLASE VII, SUELO FORESTAL.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** ALMODÓVAR, VEGA, JARA, VALLE.

| SUPERFICIAL | SUBTERRÁNEA |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** HELECHOSO, PUERTOLLANO, BERZALES, ALISOSO, GUADALMESÍ, ACISCAR, ARROYO MOLINO, LA SENDA, CALABOZOS, ALTO VEGA, TORILES, ETC. | ----- |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** SERIE RIPARIA SILICÍCOLA HIPERHÚMEDA Y TERMOMEDITERRÁNEA DE LAS ALISEDAS CON *Rhododendron ponticum baeticum* (*Frangulo baetici-Rhododendreto baetici*).
**FORMACIONES PRESENTES:** SERIE RIPARIA SILICÍCOLA HIPERHÚMEDA Y TERMOMEDITERRÁNEA DE LAS ALISEDAS CON R*hododendron ponticum baeticum* (*Frangulo baetici-Rhododendreto baetici*).
**ESPECIES:** *Rhododendron ponticum* subsp. *baeticum**, ojaranzo, *Alnus glutinosa*, aliso, *[Laurus nobilis]*, laurel, *[Frangula alnus]*, avellanillo, *Viburnum tinus*, durillo, *[Ilex aquifolium]*, acebo, *Fraxinus angustifolia*, fresno, *[Quercus canariensis]*, quejigo, *Allium rouyi**, *Centaurea uliginosa**, *Phillyrea latifolia*, agracejo, *Lonicera implexa*, madreselva, *Ruscus hypophyllum*, laureola, *Osmunda regalis*, helecho real, *Carex pendula*, *Christella dentata*, *Culcita macrocarpa*, *Diplazium caudatum*, *Psilotum nudum**, *Festuca boissieri, Galium scabrum**, *Gennaria diphylla*, *Hedera helix*, hiedra, *Pteris palustris*, *Tradescantia fluminensis*.

### FAUNA

**ESPECIES:** PECES: *Squalius pyrenaicus*, cachuelo, *Cobitis paludic*a, colmilleja; ANFIBIOS: *Pleurodeles walti*, gallipato, *Triturus marmoratus*, tritón común, *Hyla meridionalis*, rana meridional, *Pelodytes ibericus**, sapillo moteado ibérico, *Discoglossus jeanneae**, sapillo pintojo meridional, *Rana perezi*, rana; REPTILES: *Clemmys caspica, galápago leproso, Macroprotodon cucullatus*, culebra de cogulla, *Natrix natrix*, culebra de agua, *Chalcides chalcides*, eslizón tridáctilo, *Ch. bedriagai**, eslizón ibérico; AVES: *Sitta europaea*, trepador, *Alcedo atthis*, martín pescador, *Parus major*, carbonero común, *Parus caeruleus*, herrerillo común, *Sylvia melanocephala*, curruca cabecinegra, *Motacilla cinerea*, lavandera cascadeña, *Lanius senator*, alcaudón común, *Phylloscopos collybita*, mosquitero común, *Strix aluco*, cárabo, *Acipiter gentilis*, azor, *Hieraetus pennatus*, águila calzada, *Buteo buteo*, ratonero, *Circaetus gallicus*, águila culebrera, *Gyps fluvus*, buitre leonado, *Falco tinnunculus*, cernícalo; MAMÍFEROS: *Lutra lutra*, nutria, *Rhinolphus spp.*, murcielagos de herradura, *Myotis spp.*, *Herpestes ichneumon*, meloncillo.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** CONSERVACION, TURISTICOS, EDUCATIVOS, CIENTIFICOS
**CUBIERTA DEL SUELO:** ARBOREA
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 80%

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:**
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:**

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** BOSQUES DE GALERIA. ALTA VISIBILIDAD EXTRINSECA Y BAJA VISIBILIDAD INTRINSECA
**GRADO DE NATURALIDAD:** BIEN CONSERVADOS

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.

**AUTONÓMICA:**
O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 417/94 PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES, D 470/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

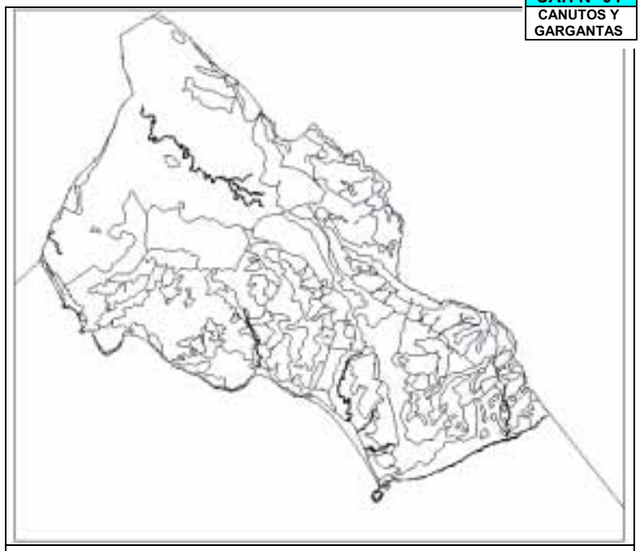
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTOS. GRAN MORFOGENESIS FLUVIAL.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** ALTOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** ALTOS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** MODERADOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** ALTOS. BANCO GENÉTICO DE ESPECIES RELICTAS TROPICALES DE LA ERA TERCIARIA.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** BAJOS.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 1: ALTA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUALES.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** CONSERVACIÓN, CIENTÍFICO-EDUCATIVA, TURÍSTICA.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACION.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

LAS CONDICIONES AMBIENTALES PARA ALGUNAS ESPECIES TAN REPRESENTATIVAS COMO EL RODODENDRO SON DE MÍNIMOS ECOLÓGICOS DADO SU FALTA DE REPRODUCCIÓN SEXUAL IN SITU, PONIENDO EN SOLFA SU DIVERSIDAD GENETICA. SE HAN DE VIGILAR TAMBIEN, LOS RIESGOS POR LA INTRODUCCION DE ESPECIES NEOFITAS EXÓTICAS INVASORAS COMO *Tradescantia fluminensis,* PLATA DE JARDIN DE ORIGEN SUDAMERICANO QUE EMPIEZA A INVADIR LOS PRIMEROS CANUTOS Y ESTÁ DEMOSTRANDO GRAN CAPACIDAD DE EXPANSIÓN.



avance • ordenación


# UAH Nº 05 BREZALES

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** PROGRESIÓN O REGRESIÓN DEL ALCORNOCAL DE UMBRÍA CUANDO SOBRE LADERAS ALTAS HÚMEDAS SE PRODUCEN EPISODIOS DE DEFORESTACION, FUEGOS O ABANDONO DE PRADOS.
**LOCALIZACIÓN:** LADERAS Y PIEDEMONTES DE SIERRA POR ENCIMA DE LOS 350 m DENTRO DE LA UP SIERRAS DEL CAMPO DE Gibraltar.
**SUBTIPOS:** -----

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARENISCAS DEL ALJIBE DEL OLIGOCENO SUPERIOR-MIOCENO Y PELITAS, CALCARENITAS Y CALIZAS “SERIE DE BASE” DEL CRETÁCICO SUP.-OLIGOCENO.
**ALTURAS:** DE 350m A 650 m.
**PENDIENTES:** FUERTES EN LADERAS Y SUAVES EN EL PIDEMONTE.
**PROCESOS:** AUMENTO DE LA EDAFOGENESIS A MEDIDA QUE SE DESCIENDE EN ALTURA Y PENDIENTE.
**TIPOS DE SUELOS:** TIERRA PARDA ALJIBE (LITOSOLES, CAMBISOLES Y LUVISOLES).
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** PREDOMINIO DE LA MORFOGÉNESIS.
**APTITUD AGROLÓGICA:** CLASE VII, MAL SUELO AGRICOLA, PERO EXCELENTE SUELO FORESTAL.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEO
**CUENCA Y SUBCUENCA:** ALMODOVAR, VEGA, JARA, VALLE, AGRUPACION DE CUENCAS PLAYA DE ATLANTERRA, AGRUPACIÓN DE CUENCAS CABO DE PLATA-PUNTA PALOMA

| SUPERFICIAL | SUBTERRÁNEA |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** RIO ALMODOVAR, VALLE, VEGA, JARA Y OTROS ARROYOS | ACUITARDOS DE LAS ARENISCAS DEL ALJIBE |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** PISO MESOMEDITERRÁNEO: SERIE MESO-TERMOMEDITERRÁNEA GADITANA Y BÉTICA HÚMEDO-HIPERHÚMEDO DE *Quercus suber* o alcornoque *(Teucrio baetici-Querceto suberis signetum)* ALCORNOCAL DE UMBRÍA. PISO TERMOMEDITERRÁNEO: SERIE TERMO-MESOMEDITERRÁNEA GADITANA HÚMEDO-HIPERHÚMEDA SILICÍCOLA DE *Quercus canariensis* o quejigo africano *(Rusco hypophylli-Querceto canariensis signetum)*, QUEJIGALES.
**FORMACIONES PRESENTES:** ASOCIACIONES: *Genisto tridentis-Stauracanthetum boivinii, Stauracantho boivinii-Drosophylletum lusitanici*, BREZALES.
**ESPECIES:** *Genista tridens*, *Stauracanthus boivini*, *Drosophyllum lusitanica*, atrapamoscas, *Calluna vulgaris*, brecina, *Halimium lacianthum*, *Erica umbellata*, brezo, *Tuberaria lignosa*, *Viburnum tinuus*, durillo, *Arbutus unedo*, madroño, *Rhammus alaternus*, aladierno, *Erica arborea*, turel.

### FAUNA

**ESPECIES:** REPTILES: *Psammodromus algirus*, lagartija colilarga, *P. hispanicus*, lagartija cenicienta, *Malpolon monspessulanus*, culebra bastarda, *Macroprotodon cucullatus*, culebra de cogulla, *Natrix maura*, culebra viperina, *Lacerta lepida*, lagarto ocelado, *Coronella girondica*, coronela meridional, *Elaphe scalaris*, culebra de escalera, *Tarentola mauritanica*, salmanquesa común; AVES: *Erithacus rubecula*, petirrojo, *Sylvia melanocephala*, curruca cabecinegra, *S. atricapilla*, currucas capirotadas, *Lanius senator*, alcaudón común, *Phylloscopos collybita*, mosquitero común, *Ph. bonelli*, mosquitero papialbo, *Hieraetus pennatus*, águila calzada, *Buteo buteo*, ratornero, *Circaetus gallicus*, águila culebrera, *Gyps fluvus*, buitre leonado. MAMÍFEROS: *Pitymys duodecimuscostatus*, topillo, *Herpestes ichneumon*, meloncillo, *Genetta genetta*, gineta, *Meles meles*, tejón, *Erinaceus europaeus*, erizo, *Erinaceus algirus algirus*, erizo moruno, *Crocidura russula*, musaraña, *Apodemus sylvaticus*, ratón de campo, *Vulpes vulpes*, zorro, *Rhinolophus spp.*, murcielagos de herradura, *Myotis spp.*, *Pipistrellus pipistrllus*, muciélago común. CAZA MENOR.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** GANADERÍA EXTENSIVA, APROVECHAMIENTOS DEL BREZO, CINEGÉTICO.
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEA Y ARBUSTIVA.
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 25 %.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** CORTIJOS, CHOZAS TRADICIONALES.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PALEOLÍTICO, EDAD DEL BRONCE, EDAD DEL HIERRO, EDAD MEDIA, ÉPOCA MODERNA.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** LADERAS DE LAS ZONAS ALTAS DE SIERRA CUBIERTAS CON MATORRAL.
**GRADO DE NATURALIDAD:** ETAPA DE MATORRAL HIDRÓFILO, ORIGINADO POR INDUCCIÓN NARTURAL O ARTIFICIAL, DE LA SERIE DEL ALCORNOCAL.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS,
**AUTONÓMICA:**
O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 417/94 PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES, D 470/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES,

## CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

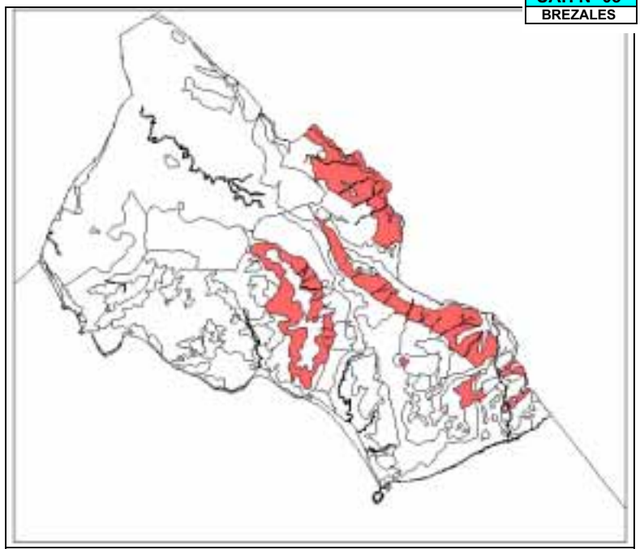
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTOS. A LOS SUELOS ESQUELÉTICOS Y LAS FUERTES PENDIENTES, SE LE UNE LA AUSENCIA DE ESTRATO ARBÓREO FAVORECIENDO LOS PROCESOS DENUDATIVOS.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** BAJOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** BAJOS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** ALTOS, DEBIDO A LA PRESENCIA DE UN MATORRAL FACILMENTE COMBUSTIBLE E INCLUSO PIROFITO JUNTO A UNAS CONDICIONES CLIMÁTICAS ESPECIALMENTE FAVORECEDORAS. LAS ORDENANZAS DE MEDIO AMBIENTE DE TARIFA DECLARA TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL COMO ZONA DE RIESGO DE INCENDIO.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** MODERADOS-ALTOS. MATORRAL RICO EN ENDEMISMOS.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** BAJOS.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 3: MEDIANA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUALES.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** LAS APTITUDES SON DE CONSERVACION-PROTECCION, RECURSOS DEL MATORRAL, CINEGETICO, GANADERIA EXTENSIVA, TURISMO, EDUCACIÓN AMBIENTAL.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN DE LOS USOS, SI BIEN, SE HA DE INSISTIR EN LAS PROPUESTAS DE REFORESTACIÓN Y VALORIZACIÓN DE LOS RECUROS DEL MATORRAL, YENDO A UNA TERCIARIZACIÓN DE SUS APROVECHAMIENTOS.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

EL FUEGO ES UN REGULADOR NATURAL DEL BOSQUE MEDITERRÁNEO, SIENDO EL MATORRAL UNA ETAPA INTERMEDIA DE SU RECUPERACIÓN, PERO LA INTERVENCIÓN DEL HOMBRE HA AUMENTADO LA FRECUENCIA DE LOS MISMOS HASTA PONER EN PELIGRO ESTE EQUILIBRIO SUCESIONAL PROVOCANDO LA PÉRDIDA DE LOS SUELOS ESQUELÉTICOS FORESTALES MEDITERRÁNEOS.



avance • ordenación


# UAH Nº 06 PRADOS DEL PIEDEMONTE

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** MANCHAS EN EL ALCORNOCAL POR DEFORESTACIÓN O ADEHESAMIENTO CON FINES PRODUCTIVOS AGROSILVOPASTORILES.
**LOCALIZACIÓN:** PIEDEMONTE DE LAS SIERRAS, DENTRO DE LA UP SIERRAS DEL CAMPO DE GIBRALTAR.
**SUBTIPOS:** -----

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARENISCAS DEL ALJIBE DEL OLIGOCENO SUPERIOR-MIOCENO, Y PELITAS, CALCARENITAS Y CALIZAS "SERIE DE BASE" DEL CRETÁCICO SUP.-OLIGOCENO.
**ALTURAS:** DE 100 m A 350 m.
**PENDIENTES:** SUAVES.
**PROCESOS:** EDAFOGÉNESIS.
**TIPOS DE SUELOS:** TIERRA PARDA ALJIBE (LITOSOLES, CAMBISOLES Y LUVISOLES).
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** PREDOMINIO DE LA EDAFOGÉNESIS.
**APTITUD AGROLÓGICA:** CLASE VI, MAL SUELO AGRÍCOLA, MUY PEDREGOSO, PERO EXCELENTE SUELO FORESTAL.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** ALMODÓVAR, VEGA, JARA, VALLE, AGRUPACIÓN DE CUENCAS PLAYA DE ZAHARA, AGRUPACIÓN DE CUENCAS CABO DE PLATA-PUNTA PALOMA, GUADALMESÍ

| **SUPERFICIAL** | **SUBTERRÁNEA** |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** ALMODÓVAR, VEGA, JARA VALLE, GUADALMESÍ Y ARROYOS MÁS IMPORTANTES. | ACUITARDOS DE LAS ARENISCAS DEL ALJIBE |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** PISO MESOMEDITERRÁNEO: SERIE MESO-TERMOMEDITERRÁNEA GADITANA Y BÉTICA HÚMEDO-HIPERHÚMEDO DE *Quercus suber* O ALCORNOQUE (*Teucrio baetici-Querceto suberis signetum*). PISO TERMOMEDITERRÁNEO: SERIE TERMO-MESOMEDITERRÁNEA GADITANA HÚMEDO-HIPERHÚMEDA SILICÍCOLA DE *Quercus canariensis* O QUEJIGO AFRICANO (*Rusco hypophylli-Querceto canariensis signetum*), SERIE TERMOMEDITERRÁNEA GADITANO-ONUBO-ALGARVIENSE Y MARIANICO-MONCHIQUENSE SUBHÚMEDA SILICÍCOLA DE *Quercus suber* O ALCORNOQUE (*Oleo-Querceto suberis signetum*).
**FORMACIONES PRESENTES:** PISOS MESOMEDITERRÁNEO Y TERMOMEDITERRÁNEO: ASOCIACIONES. DEHESAS DE *Teucrium baetici-Quercetum suberis*, DEHESAS DE ALCORNOQUES, *Plantagini serrariae-Trifolietum subterranei*, PASTIZAL VIVAZ DE DEHESA MAJADEADA.
**ESPECIES:** *Dactylis glomerata*, *Aegylips geniculata*, *Poa annuua*, *Bromus spp.*, *Hedysarum coronarium*, zulla, *Medicago polimorpha*, *Trifolium spp.*, tréboles, *Carlina corymbosa*, *Cynara humilis*, alcaucil sivestre, *Crepis capilllaris*, *Silene colorata*; *Diplotaxis siifolia*, jaramago, *Erodium cicutarium*, alfilerillo de pastor, *Geranium molle*, *Plantago lagopus*, *Scilla perubiana*, *Asphodellus albus*, gamón, *Quercus suber*, alcornoque.

### FAUNA

**ESPECIES:** REPTILES: *Malpolon monspessulanus*, culebra bastarda, *Lacerta lepida*, lagarto ocelado, *Psammodromus algirus*, lagartija colilarga, *Tarentola mauritanica*, salmanquesa común; AVES: *Carduelis carduelis*, jilguero, *C. chloris*, verderon, *Anthus pratensis,* bisbita común, *Acanthis cannbina,* pardillo común, *Serinus serinus, verdecillo, Buteo buteo*, ratornero, *Circaetus gallicus*, águila culebrera, *Falco tinnunculus*, cernícalo; MAMÍFEROS: *Herpestes ichneumon*, meloncillo, *Erinaceus europaeus*, erizo, *Apodemus sylvaticus*, ratón de campo, *Vulpes vulpes*, zorro, *Nyctalus lasiopterus*, nóctulo gigante, *Myotis spp.*, *Pipistrellus pipistrellus*, murciélago común, *Rhinolphus spp.*, murcielagos de herradura, *Pitymys duodecimuscostatus*, topillo. CAZA MENOR.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** AGROSILVOPASTORIL. CINEGÉTICO.
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBACEA.
**ÍNDICE DE COBERTURA:** MENOR DEL 5 %.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** CORTIJOS, CABAÑAS RURALES.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PALEOLÍTICO, EDAD DE BRONCE, EDAD DE HIERRO, EDAD MEDIA, EDAD MODERNA.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA**: MANCHAS EN EL ALCORNOCAL DE LOS RELLANOS DEL PIEDEMONTE SERRANO. ALTA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA E INTRÍNSECA.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE ANTRÓPICO.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.
**AUTONÓMICA:**
O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 417/94 PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES, D 470/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES.

### CAPACIDAD DE USO

#### VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES

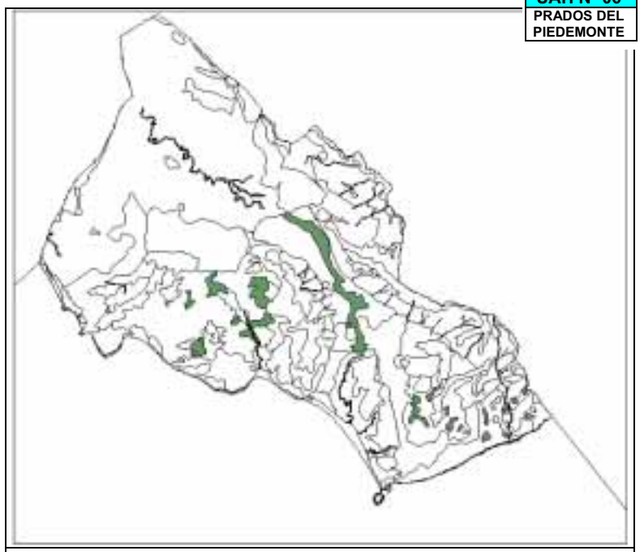
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADOS, PERO CON RIESGOS ALTOS DE DENUDACIÓN POR LA PERDIDA DE LA CUBIERTA ARBÓREA.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** BAJOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** BAJOS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** BAJOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** MODERADOS.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** BAJOS.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE III: CALIDAD MEDIA Y FRAGILIDAD MEDIA.

#### APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS

**APTITUD/VOCACIÓN:** AGROSILVOPASTORIL, CINEGÉTICA, REFORESTACIÓN, TURISMO RURAL.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN, SI BIEN SE DEBERÍA TENDER A UNA EXPLOTACIÓN INTEGRAL DE ESTOS ESPACIOS QUE PONGA EN VALOR TODAS SUS POTENCIALIDADES DE USOS TRADICIONALES Y ACOJA TAMBIÉN LA DEMANDA ACTUAL DE OTROS NUEVOS, COMO EL TURISMO RURAL CON O SIN ALOJAMIENTO, CULTIVOS ECOLÓGICOS, PLANTAS AROMÁTICAS, ETC.

### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

RELACIONADOS CON LA FALTA DE ESTRATO ARBÓREO Y EL USO DE ESPECIES PRATENSES NO AUTÓCTONAS.



avance • ordenación


# UAH Nº 07 ACEBUCHALES

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** SEGUNDO ICONO DEL BOSQUE MEDITERRÁNEO SOBRE UNA HIPSOMETRÍA POCO EXIGENTE QUE LO HACE RETROCEDER FRENTE A LA PRESIÓN AGROGANADERA.
**LOCALIZACIÓN:** CIMAS DE CERROS Y COLINAS DENTRO DE LA UP CERROS Y COLINAS DEL CAMPO DE GIBRALTAR.
**SUBTIPOS:** -----

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARCILLAS, MARGAS, CALIZAS Y CALCARENITAS (SERIE DE BASE) DEL CRETÁCICO SUP.-OLIGOCENO, FLYSCH MARGO-ARENISCOSO-MICACEO Y ARENISCA NUMIDIENSE DEL OLIGOCENO-MIOCENO
**ALTURAS:** DE 100 m A 300 m.
**PENDIENTES:** MODERADAS.
**PROCESOS:** DENUDATIVOS EN ZONAS CON ESCASA CUBIERTA ARBÓREA
**TIPOS DE SUELOS:** VERTISOLES (BUJEOS).
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** EQUILIBRIO MORFOEDÁFICO.
**APTITUD AGROLÓGICA:** CLASE III, BUENA APTITUD AGROLÓGICA, PERO CON CONDICIONANTES TOPOGRÁFICOS.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** ALMODÓVAR, JARA, VALLE, VEGA, AGRUPACIÓN DE CUENCAS TARIFA-GUADALMESÍ, GUADALMESÍ, AGRUPACIÓN DE CUENCA GUADALMESÍ-ENSENADA DE TOLMO, AGRUPACIÓN DE CUENCAS PLAYA DE ATLANTERRA, AGRUPACIÓN DE CUENCAS PUNTA DE PLATA-PUNTA PALOMA.

**SUPERFICIAL**
**CURSOS DE AGUA:** ALMODÓVAR, JARA, VALLE, VEGA, GUADALMESÍ Y ARROYOS PRINCIPALES.

**SUBTERRÁNEA**
-----

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** PISO TERMOMEDITERRÁNEO: SERIE TERMOMEDITERRÁNEA BÉTICO-GADITANA SUBHÚMEDO-HÚMEDA VERTICÍCOLA DEL ACEBUCHE *Olea europaea* (*Tamo communis-Oleeto sylvestris*). ACEBUCHALES.
**FORMACIONES PRESENTES:** SERIE TERMOMEDITERRÁNEA BÉTICO-GADITANA SUBHÚMEDO-HÚMEDA VERTICÍCOLA DEL ACEBUCHE OLEA EURPOPAEA (*Tamo communis-Oleeto sylvestris*). ACEBUCHALES Y SUS SERIES REGRESIVAS.
**ESPECIES:** *Olea sylvestris*, acebuche, *Tamo communis*, *Pistacia lentiscus*, lentisco, *Calicotome villosa*, jerguen, *Asparagus aphyllus*, esparrago, *Genista linifolia*, *Phillyrea angustifolia*, *Pyrus burgaeana*, piruétano, *Arbutus unedo*, madroño, *Smilax aspera*, zarzaparrilla, *Aristolochia baetica*, candil, *Rhamnus oleoides*, espino negro, *Chamaerops humilis*, palmito, *Daphne gnidium*, torvisco, *Erica scoparia*, brezo, *Asphodelus spp*., gamones, *Urginea marítima*, cebolla albarrana.

### FAUNA

**ESPECIES:** REPTILES: *Acanthodactylus erytrurus, lagartija colirroja, Psammodromus algirus*, lagartija colilarga, *Malpolon monspessulanus*, culebra bastarda, *Macroprotodon cucullatus*, culebra de cogulla, *Natrix maura*, culebra viperina, *Lacerta lepida*, lagarto ocelado, *Coronella girondica*, coronela meridional, *Blanus cinereus*, culebrilla ciega, *Elaphe scalaris*, culebra de escalera, *Chalcides chalcides*, eslizón tridáctilo, *Ch. Bedriagai*, eslizón ibérico, *Tarentola mauritanica*, salmanquesa común; AVES: *Turdus philomenos*, zorzales comunes, *Sylvia atricapilla*, currucas capirotadas, *Carduelis carduelis*, jilgueros *Carduelis chloris*, verderones, *Parus major*, carbonero común, *P. caeruleus*, herrerillo común, *Sylvia melanocephala*, curruca cabecinegra, *Lanius senator*, alcaudón común, *Phylloscopos collybita*, mosquitero común, *Athene noctua*, mochuelo, *Acipiter gentilis*, azor, *Hieraetus pennatus*, águila calzada, *Buteo buteo*, ratornero, *Circaetus gallicus*, águila culebrera, *Gyps fluvus*, buitre leonado, *Falco tinnunculus*, cernícalo vulgar, *F naumanni*, cernícalo primilla; MAMÍFEROS: *Pitymys duodecimuscostatus*, topillo, *Herpestes ichneumon*, meloncillo, *Genetta genetta*, gineta, *Meles meles*, tejón, *Erinaceus europaeus*, erizo, *Crocidura russula*, musaraña, *Apodemus sylvaticus*, ratón de campo, *Rhinolophus spp*., murcielagos de herradura, *Myotis spp*., *Pipistrellus pipistrellus*, murciélago común. CAZA MENOR.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** AGROGANADERO, PARQUES EÓLICOS, MILITAR. CINEGÉTICOS.
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEA, ARBUSTIVA Y ARBÓREA.
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 15%.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** CORTIJOS.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PALEOLÍTICO, EDAD DEL BRONCE, EDAD DEL HIERRO.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** HIPSOMETRÍA MEDIA-BAJA DOMINADA POR EL ACEBUCHE.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE NATURAL MUY ANTROPIZADO.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.
**AUTONÓMICA:**
O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 417/94 PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES, D 470/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

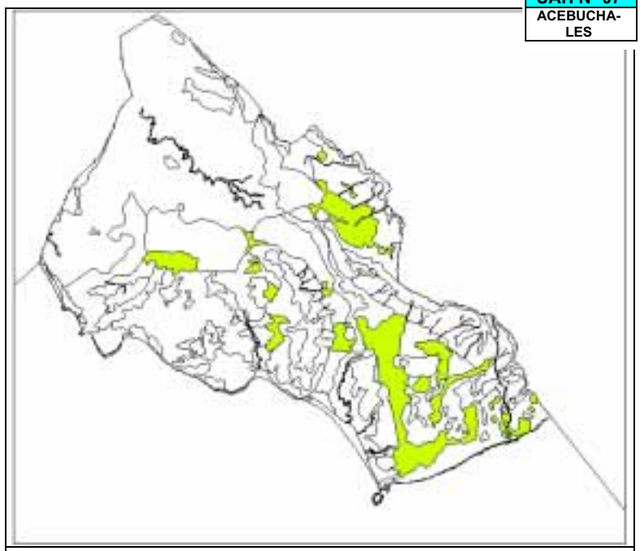
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADOS A ALTOS. EL CARÁCTER ARCILLOSO DEL SUELO FAVORECE EL PODER EROSIVO DE LAS ESCORRENTÍAS.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** BAJOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** BAJOS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** ALTOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** MASAS BOSCOSAS REPRESENTATIVAS QUE COMIENZAN A ESCASEAR.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** PARQUES EÓLICOS, MILITAR.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 3: MODERADA FRAGILIDAD Y CALIDAD VISUALES.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** CONSERVACIÓN, GANADERÍA EXTENSIVA, CINEGETICOS, MILITAR, PARQUES EÓLICOS
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN, PERO SUFRE UN FUERTE IMPACTO VISUAL DE LOS PARQUES EÓLICOS.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

SON ESPACIOS SOMETIDOS A UNA FUERTE PRESIÓN AGROGANADERA DE LOS ESPACIOS CIRCUNDANTES, EN LOS QUE SE HA ELIMINADO TODA LA CUBIERTA ARBÓREA DEJANDO EL SUELO SIN PROTECCIÓN FRENTE A LOS AGENTES EROSIVOS. SERÍA CONVENIENTE EN ESTOS ESPACIOS ABORDAR UNA ESTRATEGIA DE EXPLOTACIÓN MÁS INTEGRAL Y SOSTENIBLE QUE PUEDA GARANTIZAR UN USO ÓPTIMO SIN EL DETERIORO IRREVERSIBLE DEL MEDIO AMBIENTE.



avance • ordenación


# UAH Nº 08 JERGUENALES Y JARALES

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** PROGRESIÓN O REGRESIÓN DEL ALCORNOCAL DE SOLANA CUANDO SOBRE LADERAS BAJAS SECAS SE PRODUCEN EPISODIOS DE DEFORESTACIÓN, FUEGOS O ABANDONO DE PASTIZALES.
**LOCALIZACIÓN:** PARTE BAJA DE LAS LADERAS POR DEBAJO DE LOS 350 m DENTRO DE LA UP CERROS Y COLINAS DEL CAMPO DE GIBRALTAR.
**SUBTIPOS:** JERGUENALES, JARALES.

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARCILLAS, MARGAS, CALIZAS Y CALCARENITAS (SERIE DE BASE) DEL CRETÁCICO SUP.-OLIGOCENO, FLYSCH MARGO-ARENISCOSO-MICACEO Y ARENISCA NUMIDIENSE DEL OLIGOCENO-MIOCENO.
**ALTURAS:** DE 50 m A 300 m.
**PENDIENTES:** MODERADAS.
**PROCESOS:** DENUDATIVOS.
**TIPOS DE SUELOS:** VERTISOLES (BUJEOS).
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** PREDOMINIO DE LA MORFOGÉNESIS.
**APTITUD AGROLÓGICA:** CLASE III, BUENA APTITUD AGROLÓGICA CON CONDICIONANTES TOPOGRÁFICOS.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** ALMODÓVAR, JARA, VALLE, VEGA, AGRUPACIÓN DE CUENCAS TARIFA-GUADALMESÍ, GUADALMESÍ, AGRUPACIÓN DE CUENCA GUADALMESÍ-ENSENADA DE TOLMO, AGRUPACIÓN DE CUENCAS PLAYA DE ATLANTERRA, AGRUPACIÓN DE CUENCAS PUNTA DE PLATA-PUNTA PALOMA.

| SUPERFICIAL | SUBTERRÁNEA |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** ALMODÓVAR, JARA, VALLE, VEGA, GUADALMESÍ Y ARROYOS PRINCIPALES. | ----- |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** PISO TERMOMEDITERRÁNEO: SERIE TERMOMEDITERRÁNEA GADITANO-ONUBO-ALGARVIENSE Y MARIANICO-MONCHIQUENSE SUBHÚMEDA SILICÍCOLA DE *Quercus suber* O ALCORNOQUE (*Oleo-Querceto suberis signetum*). ALCORNOCALES DE SOLANA. SERIE TERMOMEDITERRÁNEA BÉTICO-GADITANA SUBHÚMEDO-HÚMEDA VERTICÍCOLA DEL ACEBUCHE *Olea europaea* (*Tamo communis-Oleeto sylvestris*). ACEBUCHALES.
**FORMACIONES PRESENTES:** SERIES REGRESIVAS DE LAS SERIES POTENCIALES CLIMÁCICAS. ASOCIACIONES: *Asparago aphylli-Calicotometum villosae*
**ESPECIES:** *Calicotome villosa*, jerguen, *Asparagus aphyllus*, esparraguera, *Stauracanthus boivini*, *Ulex parviflorus*, aulagas, *Pistacia lentiscus*, lentisco, *Chamaerops humilis*, palmito, *Cistus crispus*, *C. salviifolius*, *C. monspeliensis*, jaras, *Phlomis purpurea*, matagallo, *Daphne gnidium*, torvisco, *Smilax aspera*, zarzaparrilla, *Myrtus communis*, mirto, *Quercus coccifera*, coscoja,*Teucrium fruticans*, olivilla.

### FAUNA

**ESPECIES:** REPTILES: *Acanthodactylus erythrurus*, lagartija colirroja, *Psammodromus algirus*, lagartija colilarga, *Malpolon monspessulanus*, culebra bastarda, *Macroprotodon cucullatus*, culebra de coguIla, *Lacerta lepida*, lagarto ocelado, *Coronella girondica*, coronela meridional, *Elaphe scalaris*, culebra de escalera, *Tarentola mauritanica*, salmanquesa común; AVES: *Erithacus rubecula*, petirrojo, *Sylvia melanocephala*, curruca cabecinegra, *Sylvia atricapilla*, currucas capirotadas, *Lanius senator*, alcaudón común, *Phylloscopos collybita*, mosquitero común, *Buteo buteo*, ratonero, *Circaetus gallicus*, águila culebrera, *Athene noctua*, mochuelo, *Falco tinnuncuus*, cernícalo vulgar; MAMÍFEROS: *Pitymys duodecimuscostatus*, topillo, *Herpestes ichneumon*, meloncillo, *Genetta genetta*, gineta, *Meles meles*, tejón, *Erinaceus europaeus*, erizo, *Crocidura russula*, musaraña, *Apodemus sylvaticus*, ratón de campo, *Vulpes vulpes*, zorro, *Pipistrellus pipstrellus*, murciélago común. CAZA MENOR.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** GANADERIA EXTENSIVA, CINEGETICOS, MILITAR.
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEA Y ARBUSTIVA.
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 10 %.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** CORTIJOS.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PALEOLÍTICO, EDAD DEL BRONCE, EDAD DEL HIERRO.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** PLANOS INCLINADOS DE HIPSOMETRÍA MEDIA-BAJA OCUPADOS POR MATORRAL.MEDIANA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA Y ALTA VISIBILIDAD INTRÍNSECA.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE ANTROPIZADO.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.
**AUTONÓMICA:**
O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 417/94 PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES, D 470/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

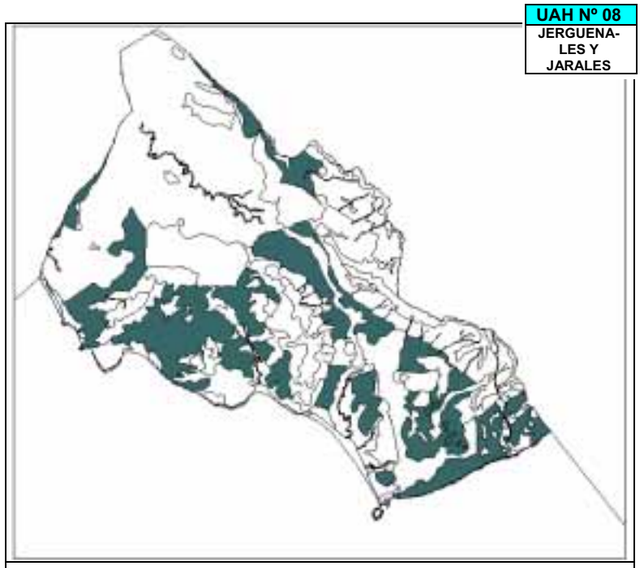
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADOS A ALTOS. EL CARÁCTER ARCILLOSO DEL SUELO FAVORECEDOR DE LAS ESCORRENTÍAS SUPERFICIALES UNIDO A LA FALTA DE CUBIERTA ARBÓREA QUE SUJETE EL SUELO, FAVORECEN LOS PROCESOS DENUDATIVOS.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** MODERADOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** BAJOS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** ALTOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** MODERADO. CONSTITUYE LA ETAPA INTERMEDIA DE LA SUCESIÓN DEL BOSQUE MEDITERRÁNEO DE ALCORNOQUES Y ACEBUCHES.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** INSTALACIONES MILITARES.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 3: MODERADA FRAGILIDAD Y CALIDAD VISUALES.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** GANADERIA EXTENSIVA, CINEGETICOS, REFORESTACIÓN.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** MODERADA ADECUACION, FALTA DE CUBIERTA ARBÓREA Y EN GENERAL DE UN PLAN DE APROVECHAMIENTO INTEGRAL DE ESTOS ESPACIOS.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

PÉRDIDA DE SUELO POR LA FALTA DE SISTEMAS RADICULARES FUERTES QUE LO RETENGAN Y LA COMPOSICIÓN ARCILLOSA DEL SUELO FAVORECEDORA DE LAS ESCORRENTÍAS SUPERFICIALES QUE LO LAVAN.



avance • ordenación


# UAH Nº 09 PASTIZAL

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** TIERRAS BAJAS O LLANAS ACCESIBLES A LA DEFORESTACIÓN Y EL CULTIVO.
**LOCALIZACIÓN:** ZONAS BAJAS Y VALLES DENTRO DE LA UP PIEDEMONTE, CERROS Y COLINAS DEL CAMPO DE GIBRALTAR.
**SUBTIPOS:** -----

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARCILLAS, MARGAS, CALIZAS Y CALCARENITAS (SERIE DE BASE) DEL CRETÁCICO SUP.-OLIGOCENO, FLYSCH MARGO-ARENISCOSO-MICACEO Y ARENISCA NUMIDIENSE DEL OLIGOCENO-MIOCENO.
**ALTURAS:** DE 50 m A 300 m.
**PENDIENTES:** MODERADAS.
**PROCESOS:** ACUMULATIVOS.
**TIPOS DE SUELOS:** VERTISOLES (BUJEOS).
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** EQUILIBRIO MORFOEDÁFICO.
**APTITUD AGROLÓGICA:** CLASE II, BUENA APTITUD AGROLÓGICA.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** ALMODÓVAR, JARA, VALLE, VEGA, AGRUPACIÓN DE CUENCAS TARIFA-GUADALMESÍ, GUADALMESÍ, AGRUPACIÓN DE CUENCA GUADALMESÍ-ENSENADA DE TOLMO, AGRUPACIÓN DE CUENCAS PLAYA DE ATLANTERRA, AGRUPACIÓN DE CUENCAS PUNTA DE PLATA-PUNTA PALOMA.

**SUPERFICIAL**
**CURSOS DE AGUA:** ALMODÓVAR, JARA, VALLE, VEGA, GUADALMESÍ Y ARROYOS PRINCIPALES.

**SUBTERRÁNEA**
-----

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** PISO TERMOMEDITERRÁNEO: SERIE TERMOMEDITERRÁNEA BÉTICO-GADITANA SUBHÚMEDO-HÚMEDA VERTICÍCOLA DEL ACEBUCHE *Olea europaea* (*Tamo communis-Oleeto sylvestris*). ACEBUCHALES
**FORMACIONES PRESENTES:** SERIES REGRESIVAS DE LA SERIE CLÍMÁCICA POTENCIAL. ASOCIACIONES: *Plantagini serrariae-Trifolietum subterranei*. PASTOS.
**ESPECIES:**, *Poa annuua, Briza maxima, Hedysarum coronarium,* zulla, *Medicago polimorpha, Scorpiurus muricatus, Trifolium spp.,* tréboles, *Chamaemellum fuscatum, Capsella bursa-pastorius*, bolsa de pastor, RUDERALES Y ANTROPÓFILAS.

### FAUNA

**ESPECIES:** REPTILES: *Acanthodactylus erytrurus, lagartija colirroja, Malpolon monspessulanus*, culebra bastarda, *Lacerta lepida*, lagarto ocelado, *Elaphe scalaris*, culebra de escalera; AVES: *Carduelis carduelis*, jilguero, *C. chloris*, verderon, *Anthus pratensis*, bisbita común, *Acanthis cannbina*, pardillo común, *Serinus serinus, verdecillo, Buteo buteo*, ratonero, *Falco tinnunculus*, cernícalo vulgar; MAMÍFEROS *Erinaceus europaeus*, erizo, *Apodemus sylvaticus*, ratón de campo. CAZA MENOR. ANTROPÓFILA.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** AGROGANADERO. CINEGÉTICO.
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEA.
**ÍNDICE DE COBERTURA:** MENOR DEL 5 %

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** CORTIJOS.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PALEOLÍTICO, EDAD DEL BRONCE, EDAD DEL HIERRO.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** FISIOGRAFÍA CÓNCAVA FÁCILES DE OCUPAR Y EXPLOTAR POR LA AGRICULTURA Y GANADERÍA.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE CULTURAL.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.
**AUTONÓMICA:**
O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 417/94 PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES, D 470/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

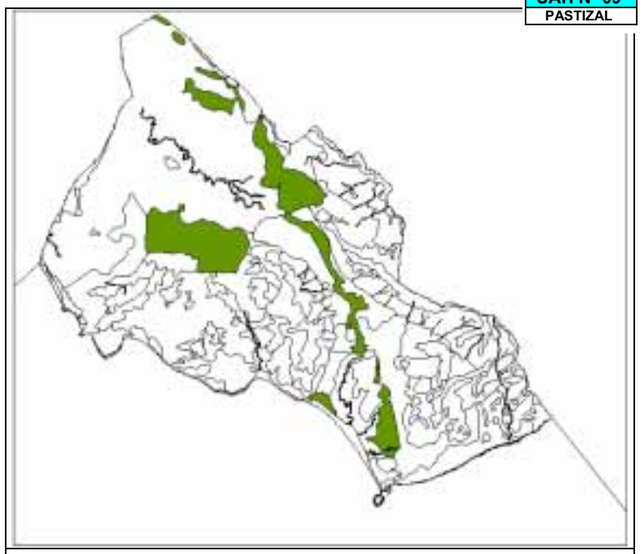
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADO, EL CARÁCTER ARCILLOSO DEL SUELO FAVORECEDOR DE LAS ESCORRENTÍAS SUPERFICIALES UNIDO A LA FALTA DE CUBIERTA ARBÓREA QUE SUJETE EL SUELO, FAVORECEN LOS PROCESOS DENUDATIVOS.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** MODERADOS A ALTOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** MODERADOS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** MODERADOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** MÁS IMPORTANTE ZOOLÓGICA QUE BOTÁNICA.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** DERIVADOS DE LA PRESENCIA DEL EMBALSE DE ALMODÓVAR.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 3: MODERADA FRAGILIDAD Y CALIDAD VISUALES.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** AGROSILVOPASTORIL, CINEGETICA, REFORESTACION.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACION, SI BIEN SE DEBERÍA TENDER A UNA EXPLOTACION INTEGRAL DE ESTOS ESPACIOS QUE PONGA EN VALOR TODAS LA POTENCIALIDAD DE USOS.

### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

RELACIONADOS CON LA FALTA DE ESTRATO ARBÓREO Y EL USO DE ESPECIES PRATENSES NO AUTÓCTONAS.



avance • ordenación


# UAH Nº 10 CAUCES Y RIBERAS

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** ALINEAMIENTO HÍDRICO Y FORESTAL.
**LOCALIZACIÓN:** PRINCIPALES RÍOS Y ARROYOS DENTRO DE LA UP VEGAS.
**SUBTIPOS:** ALISEDAS, FRESNEDAS, SAUCEDAS, ALAMEDAS, OLMEDAS, TARAJALES, ADELFARES.

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARRENISCA DEL ALJIBE Y FLYSCH MARGO-ARENISCOSO-MICACEO DEL OLIGOCENO-MIOCENO, ARCILLAS, MARGAS Y CALCARENITAS DEL CRETÁCICO SUP.-OLIGOCENO, Y LIMOS, ARENAS Y CONGLOMERADOS DEL CUATERNARIO.
**ALTURAS:** DE 5 m A 350 m.
**PENDIENTES:** MODERADAS.
**PROCESOS:** EROSIÓN FLUVIO-COLUVIAL.
**TIPOS DE SUELOS:** VERTISOLES, ENTISOLES E INCEPTISOLES.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** MORFOGÉNESIS FLUVIO-COLUVIAL.
**APTITUD AGROLÓGICA:** CLASE II. BUENA CALIDAD AGROLÓGICA.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEO.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** ALMODÓVAR, VEGA, JARA, VALLE, AGRUPACIÓN DE CUENCAS PLAYA DE ZAHARA, AGRUPACIÓN DE CUENCAS CABO DE PLATA-PUNTA PALOMA, AGRUPACIÓN DE CUENCAS TARIFA-GUADALMESÍ, GUADALMESÍ, AGRUPACIÓN DE CUENCAS GUADALMESÍ-ENSENADA DE TOLMO.

| SUPERFICIAL | SUBTERRÁNEA |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** ALMODÓVAR, VEGA, JARA, VALLE, GUADALMESÍ Y PRINCIPALES ARROYOS. | ACUÍFERO ALUVIAL DEL ALMODÓVAR. |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** SERIES EDAFÓFILAS: SERIE RIPARIA SILICÍFILA MEDITERRÁNEO-IBEROATLÁNTICA DE LAS ALISEDAS (*Polysticho atlantici-Alneto glutinosae*), SERIE RIPARIA MEDITERRÁNEO-IBEROATLÁNTICA DE LAS FRESNEDAS (*Ficario-Fraxinetum angustifoliae*), SERIE RIPARIA MEDITERRÁNEA DE LAS ALAMEDAS Y OLMEDAS (*Rubio tinctorio-Populetum albae, Aro italici-Olmetum minoris*), SERIE RIPARIA MEDITERRÁNEA DE LAS SAUCEDAS (*Equiseto telmateiae-Salicetum pedicellatae*), SERIE RIPARIA MEDITERRÁNEA DE LOS ADELFARES (*Rubo ulmifolii-Nerietum oleandri*), SERIE RIPARIA MEDITERRÁNEA DE LOS TARAJALES (*Polygono equisetiformis-Tamaricetum africanae*).
**FORMACIONES PRESENTES:** SERIE RIPARIA SILICÍFILA MEDITERRÁNEO-IBEROATLÁNTICA DE LAS ALISEDAS (*Polysticho atlantici-Alneto glutinosae*), SERIE RIPARIA MEDITERRÁNEO-IBEROATLÁNTICA DE LAS FRESNEDAS (*Ficario-Fraxinetum angustifoliae*), SERIE RIPARIA MEDITERRÁNEA DE LAS ALAMEDAS Y OLMEDAS (*Rubio tinctorio-Populetum albae, Aro italici-Olmetum minoris*), SERIE RIPARIA MEDITERRÁNEA DE LAS SAUCEDAS (*Equiseto telmateiae-Salicetum pedicellatae*), SERIE RIPARIA MEDITERRÁNEA DE LOS ADELFARES (*Rubo ulmifolii-Nerietum oleandri*), SERIE RIPARIA MEDITERRÁNEA DE LOS TARAJALES (*Polygono equisetiformis-Tamaricetum africanae*) Y FASES REGRESIVAS.
**ESPECIES:** ALGAS: *Chara vulgaris*; HELECHOS: *Equisetum telmateia*, cola de caballo; FANERÓGAMAS: *Alnus glutinosa*, aliso, *Fraxinus angustifolia*, fresno, *Salix pedicellata*, sauce, *Populus alba*, álamo, *Ulmus minor*, olmo, *Tamarix africana*, taraje, *Nerium oleander*, adelfa, *Brachypodium gaditanum*, *Scrophularia scorodonia*, *Sibthorpia europaea*, *Ranunculus ficaria*, *Arum italicum*, *Polygonum equisetiforme*, *Rubus ulmifolius*, zarzamora, *Scirpus holochoenus*, castañuela, *Mentha suaveolens*, menta, *Spartina maritima*.

### FAUNA

**ESPECIES:** PECES: ***Aphanius baeticus****, salinete, *Squalius pyrenaicus*, cachuelo, *Cobitis paludica*, colmilleja; ANFIBIOS: *Pleurodeles walti*, gallipato, *Triturus marmoratus*, tritón común, *Hyla meridionalis*, rana meridional, *Pelodytes ibericus**, sapillo moteado ibérico, *Discoglossus jeanneae**, sapillo pintojo meridional, *B. calamita*, Sapo corredor, *Pelobates cultripes*, sapo de espuelas, *Rana perezi*, rana común; REPTILES: *Clemmys caspica, galápago leproso,* *Natrix natrix*, culebra de agua, *Blanus cinereus*, culebrilla ciega, *Elaphe scalaris*, culebra de escalera, *Chalcides chalcides*, eslizón tridáctilo, *Ch. bedriagai**, eslizón ibérico; AVES: *Glareola pratincola*, canastera, *Motacilla alba*, lavandera blanca, *M. flava*, lavandera boyera, *Motacilla cinerea*, lavandera cascadeña, *Cisticola juncidis*, buitron, *Fulica atra*, focha común, *Gallinula chloropus*, polla de agua, *Anas platyrhychos*, pato real, *Tachybaptus ruficollis*, zampullín chico, *Cettia cetti*, ruiseñor bastardo, *Acrocephalus scirpaceus*, carricero comun, *Alcedo atthis*, martin pescador, *Fringilla coelebs*, pinzón común, *Egretta garceta*, garceta común, *Bubulcus ibis*, garcilla bueyera, *Certhia brachydactyla*, agateador, *Sylvia atricapilla*, curruca capirotada, *Sitta europaea*, trepador, *Parus major*, carbonero común, *Parus caeruleus*, herrerillo común, *Sylvia melanocephala*, curruca cabecinegra, *Lanius senator*, alcaudón común, *Phylloscopos collybita*, mosquitero común; MAMÍFEROS: *Lutra lutra*, nutria, *Arvicola sapidus*, rata de agua.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** ABASTECIMIENTOS A POBLACIÓN, EXPLOTACIONES AGROGANADERAS, VERTIDOS CONTAMINANTES.
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEA, ARBUSTIVA Y ARBÓREA.
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 10-20 %.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** MOLINOS DE AGUA.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PALEOLÍTICO, EDAD DE BRONCE, EDAD DEL HIERRO.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** ALINEAMIENTO HÍDRICO Y FORESTAL. ALTA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA Y BAJA VISIBILIDAD INTRINSECA
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE NATURAL

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 219/87 DE PESCA MARÍTIMA Y ACUICULTURA, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 38/89 NORMAS SOBRE CALIDAD EXIGIDA A LAS AGUAS PARA LA CRÍA DE MOLUSCOS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 10/98 DE RESIDUOS, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS, LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN.
**AUTONÓMICA:**
O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, D 194/90 SOBRE NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA PARA INSTALACIONES DE ALTA TENSIÓN CON CONDUCTORES NO AISLADOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 417/94 PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 283/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, LEY 2/2001 DE ORDENACIÓN, FOMENTO Y CONTROL DE LA PESCA MARÍTIMA, EL MARISQUEO Y LA ACUICULTURA MARINA EN ANDALUCÍA, D 189/2002 PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS. D 308/2002 POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL FRENTE LITORAL ALGECIRAS-TARIFA. D 57/2003 DE DECLARACIÓN DEL PARQUE NATURAL DEL FRENTE DEL ESTRECHO.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

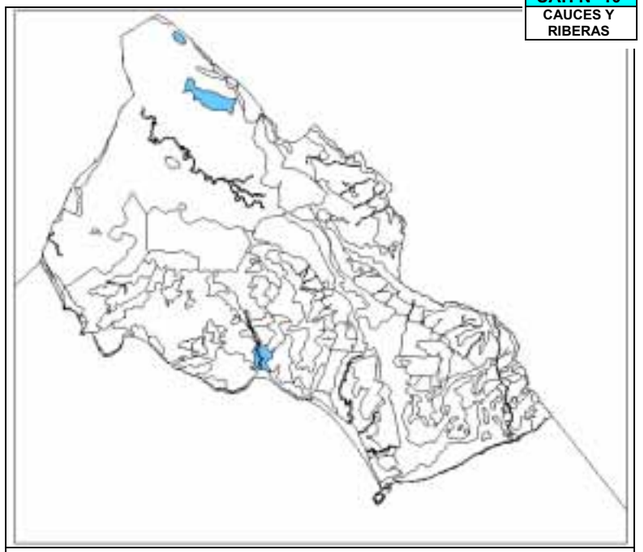
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTOS.
**RIESGOS LITORALES:** FLECHAS ARENOSAS QUE TAPONAN LAS DESEMBOCADURAS, INFLUENCIA MAREAL.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** ALTOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** ALTOS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** MODERADOS A BAJOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** ALTOS.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** EMBALSE DEL ALMODÓVAR.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 1. ALTA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** ABASTECIMIENTO A POBLACIONES Y EXPLOTACIONES AGROGANADERAS, CONSERVACIÓN, TURÍSTICO-DEPORTIVA.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** MODERADA ADECUACIÓN POR LA EXISTENCIA DE EPISODIOS DE VERTIDOS CONTAMINANTES.

### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

LOS PESTICIDAS Y PLAGUICIDAS UTILIZADOS EN LOS CULTIVOS DE LA VEGA BAJA DEL ALMODÓVAR SE ACUMULAN CONTAMINANDO SUELOS, ACUÍFEROS Y CURSOS DE AGUA. LA FALTA DE INFRAESTRUCTURAS DE DEPURACIÓN, SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO EN NÚCLEOS DE POBLACIÓN PROVOCAN VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES SIN DEPURAR A LOS CURSOS FLUVIALES, COMO LOS DEL LENTISCAL-BOLONIA AL ARROYO ALPARIATE, URBANIZACIÓN LAS CAÑAS AL RÍO JARA, ETC.



avance • ordenación


# UAH Nº 11 EMBALSE DEL ALMODÓVAR

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** LÁMINA DE AGUA EMBALSADA.
**LOCALIZACIÓN:** A PIES DEL CERRO TERRAGOSA, VERTIENTE ESTE, ÚLTIMA ESTRIBACIÓN OCCIDENTAL DE LA SIERRA DE SALADAVIEJA, DENTRO DE LA UP VEGAS.
**SUBTIPOS:** -----

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARENISCA DEL ALJIBE DEL OLIGOCENO SUP.-MICOCENO, PELITAS, CALCARENITAS Y CALIZAS DEL CRETÁCICO SUP.-OLIGOCENO, ARCILLAS VERSICOLORES CON CALCARENITAS, TUBOTOMÁCULUM, "BOUSES" Y "DISCOS" DEL CRETÁCICO SUP.-EOCENO, Y MARGAS ARCILLAS MARGOSAS DEL CRETÁCICO.
**ALTURAS:** DE 85 m A 85 m.
**PENDIENTES:** SUAVES.
**PROCESOS:** DINÁMICA LAGUNAR: DERRUMBAMIENTOS DE LADERAS Y COLMATACIÓN DEL VASO LAGUNAR.
**TIPOS DE SUELOS:** VERTISOLES, ENTISOLES.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** MORFOGÉNESIS LAGUNAR.
**APTITUD AGROLÓGICA:** SIN VALOR AGROLÓGICO.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** ALMODÓVAR.

| SUPERFICIAL | SUBTERRÁNEA |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** EMBALSE DEL ALMODÓVAR. | ----- |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** PISO TERMOMEDITERRÁNEO: SERIE TERMOMEDITERRÁNEA GADITANO-ONUBO-ALGARVIENSE Y MARIANICO-MONCHIQUENSE SUBHÚMEDA SILICÍCOLA DE *Quercus suber* O ALCORNOQUE (*Oleo-Querceto suberis signetum*). ALCORNOCAL DE SOLANA.
**FORMACIONES PRESENTES:** FITOPLANCTON, ALGAS.
**ESPECIES:** FITOPLANCTON; ALGAS: *Chara vulgaris*.

### FAUNA

**ESPECIES:** CRUSTÁCEOS: *Procambarus clarki*, cangrejo rojo americano; PECES: *Squalius pyrenaicus*, cachuelo, *Cobitis paludic*a, colmilleja; ANFIBIOS: *Pleurodeles walti*, gallipato, *Triturus marmoratus*, tritón común, *Pelodytes ibericus**, sapillo moteado ibérico, *Discoglossus jeanneae**, sapillo pintojo meridional sapillo pintojo, *Bufo calamita*, sapo corredor, *B. bufo*, sapo común, *Pelobates cultripes*, sapo de espuelas, *Rana perezi*, rana común; REPTILES: *Clemmys caspica*, galápago leproso, *Natrix natrix*, culebra de agua, *N. maura*, culebra viperina, *Blanus cinereus*, culebrilla ciega, *Elaphe scalaris*, culebra de escalera, *Chalcides chalcides*, eslizón tridáctilo, *Ch. bedriagai**, eslizón ibérico; AVES: *Glareola pratincola*, canastera, *Motacilla alba*, lavandera blanca, *M. cinerea*, lavandera boyera, *M. cinerea*, lavandera cascadeña, *Cisticola juncidis*, buitrón, *Gallinula chloropus*, polla de agua, *Fulica atra*, focha común, *Anas platyrhychos*, pato reale, *Cettia cetti*, ruiseñor bastardo, *Acrocephalus scirpaceus*, carricero común, *Alcedo atthis*, martín pescador, *Tachybaptus ruficollis*, zampullín chico, *Fringilla coelebs*, pinzón común, *Egretta garcetta*, garceta común, *Bubulcus ibis*, garcilla bueyera, *Certhia brachydactyla*, agateador, *Sylvia atricapilla*, curruca capirotada, *Sitta europaea*, trepador, *Parus major*, carbonero común, *P. caeruleus*, herrerillo común, *Sylvia melanocephala*, curruca cabecinegra, *Lanius senator*, alcaudón común, *Phylloscopos collybita*, mosquitero común. MAMÍFEROS: *Lutra lutra*, nutria.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA LA POBLACIÓN Y EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS.
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEA.
**ÍNDICE DE COBERTURA:** MENOR DEL 3%.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** NO CONSTAN.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PALEOLÍTICO.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** LAMINA DE AGUA RODEADA POR UN CIERTO RELIEVE ABRUPTO EN ALGUNAS ZONAS.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE ARTIFICIAL. NATURALIZACIÓN.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS.
**AUTONÓMICA:**
O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 470/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 417/94 PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.

## CAPACIDAD DE USO

### VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES

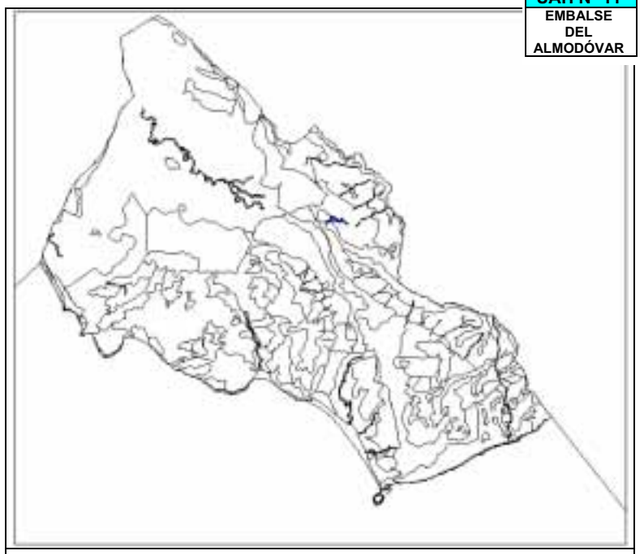
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTOS.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** MUY ALTOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** ALTOS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** MODERADOS PARA LA ZONA PERIFÉRICA.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** ALTOS.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** RIESGO DE ROTURA DE LA PRESA.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 1, ALTA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL.

### APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS

**APTITUD/VOCACIÓN:** ABASTECIMIENTO DE AGUA, CONTROL DE ZONAS AGRÍCOLAS INUNDABLES, TURÍSTICO-DEPORTIVA.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

INVASIÓN DE CANGREJO ROJO AMERICANO *Procambarus clarki* EN DETRIMENTO DEL AUTÓCTONO *Austropotamobius pallipes* QUE SE ENCUENTRA AL BORDE DE LA EXTINCIÓN..



avance • ordenación


# UAH Nº 12 REGADÍOS SOBRE VEGAS

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** LLANURAS ALUVIALES INUNDABLES PUESTAS EN CULTIVO.
**LOCALIZACIÓN:** VEGAS BAJAS DEL ALMODÓVAR, GANDALAR (CACHÓN), VEGA Y GUADALMESÍ.
**SUBTIPOS:** -----

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARENISCAS DEL ALJIBE Y FLYSCH MARGO-ARENISCOSO-MICACEO DEL OLIGOCENO-MIOCENO, ARCILLAS, MARGAS Y CALCARENITAS DEL CRETÁCICO SUP.-OLIGOCENO, Y LIMOS, ARENAS Y CONGLOMERADOS DEL CUATERNARIO.
**ALTURAS:** DE 10 m A 70 m.
**PENDIENTES:** SUAVES A MODERADAS.
**PROCESOS:** DENUDATIVOS POR ESCORRENTÍAS SUPERFICIALES.
**TIPOS DE SUELOS:** VERTISOLES, ENTISOLES.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** MORFOGÉNESIS.
**APTITUD AGROLÓGICA:** CLASE I. ALTA CALIDAD AGROLÓGICA.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEO.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** ALMODÓVAR, GANDALAR (CACHÓN), VEGA Y GUADALMESÍ.

| SUPERFICIAL | SUBTERRÁNEA |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** ALMODÓVAR, GANDALAR, VEGA Y GAUDALMESÍ. | ACUÍFERO ALUVIAL DEL RÍO ALMODÓVAR Y LAGUNA DE LA JANDA. |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** PISO TERMOMEDITERRÁNEO: SERIE TERMOMEDITERRÁNEA BÉTICO-GADITANA SUBHÚMEDO-HÚMEDA VERTICÍCOLA DEL ACEBUCHE *Olea europaea* (*Tamo communis-Oleeto sylvestris*).
**FORMACIONES PRESENTES**: SERIES REGRESIVAS DE LA VEGETACIÓN CLIMÁCICA EN SETOS. VEGETACIÓN ANTROPOFILA.
**ESPECIES:** *Pistacia lentiscus*, lentisco, *Calicotome villosa*, jerguen, *Asparagus aphyllus*, esparraguera, *Quercus coccifera, Chamaerops humilis*, palmito, *Asphodelus spp.*, gamones; VEGETACIÓN ANTROPOFILA Y RUDERAL.

### FAUNA

**ESPECIES:** REPTILES: *Psammodromus algirus*, lagartija colilarga, *Lacerta lepida*, lagarto ocelado; AVES: *Otis tarda*, avutarda, *Tetrax tetrax*, sisón, *Carduelis carduelis*, jilguero, *C. chloris*, verderon, *Graleora pratíncola*, canastera, *Acanthis cannbina*, pardillo común, *Serinus serinus*, verdecillo, *Circus pygargus*, aguilucho cenizo, *Falco tinnunculus*, cernícalo vulgar, *F. naumanni*, cernícalo primilla; MAMÍFEROS: *Erinaceus europaeus*, erizo, *Pitymys duodecimuscostatus*, topillo, *Apodemus sylvaticus*, ratón de campo, *Pipistrellus pipistrelus*, murciélago común. CAZA MENOR. ANTROPÓFILA.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** AGRÍCOLA.
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEA.
**ÍNDICE DE COBERTURA:** MENOR DEL 5 %.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** CORTIJOS.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PALEOLÍTICO, EDAD BRONCE, EDAD HIERRO.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** APLANAMIENTO Y TESELIZACIÓN CROMÁTICA ARTIFICIAL. ALTA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y EXTRÍNSECA.
**GRADO DE NATURALIDAD:** CULTURAL AGRÍCOLA.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.

**AUTONÓMICA:**
O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, D 194/90 SOBRE NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA PARA INSTALACIONES DE ALTA TENSIÓN CON CONDUCTORES NO AISLADOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 283/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

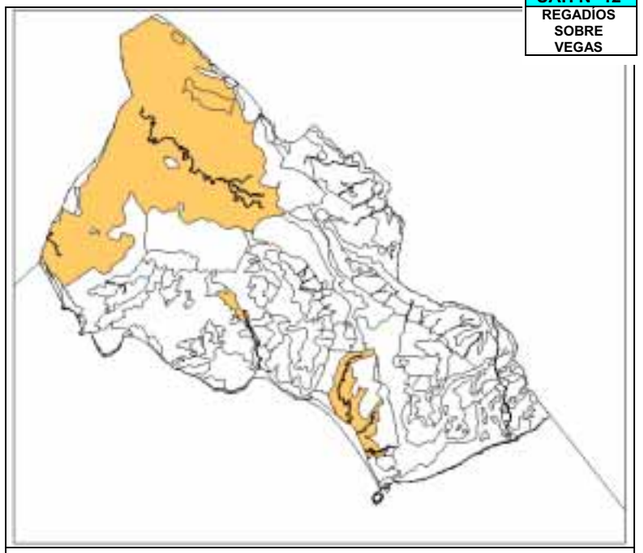
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADOS-ALTOS.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** ALTOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** ALTOS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** BAJOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** BAJOS.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** DERIVADOS DEL EMBALSE ALMODÓVAR.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 3: MODERADAS A BAJAS CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUALES.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** CULTIVOS.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** MODERADA ADECUACIÓN, ES NECESARIO MAYOR CONTROL EN EL USO DE PLAGUICIDAS Y PESTICIDAS, Y UN MEJOR APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS HÍDRICOS.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

LA CONTAMINACIÓN DE SULEOS, ACUÍFEROS Y CURSOS DE AGUAS PROVOCADA POR EL USO INDISCRIMANDO DE ABONOS, PLAGUICIDAS Y PESTICIDAS EN LA AGRICULTURA. LA OPTIMIZACIÓN EN EL USO DEL AGUA CON FINES AGRÍCOLAS, QUE EVITE EL DESPILFARRO Y ABOGUE POR LA REUTILIZACIÓN DE LAS AGUAS DEPURADAS. PERSISTE LA DISCUSIÓN SOBRE LA RENTABILIDAD ECONÓMICA Y ECOLÓGICA DE LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, MEDIANTE DRENADO ARTIFICIAL, DE UN HUMEDAL, LA LAGUNA DE LA JANDA, DE UN GRAN VALOR ECOLÓGICO.



avance • ordenación


# UAH Nº 13 — FRENTE DEL ESTRECHO, ISLA DE LAS PALOMAS Y ACANTILADOS ATLÁNTICOS

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** CANTERAS DE ÁRIDOS NATURALES JUNTO AL MAR TRABAJADAS POR LA FUERZA OPERANTE DEL OLEAJE.
**LOCALIZACIÓN:** COSTA MEDITERRÁNEA, ISLA DE TARIFA Y ACANTILADOS ATLÁNTICOS DE PUNTA PALOMA, PUNTA CAMARINAL, CABO DE GRACIA Y CABO DE PLATA DENTRO DE LA UP LITORAL DEL ESTRECHO.
**SUBTIPOS:** ACANTILADOS MEDITERRANEOS PREOROGÉNICOS CON ESTRATIFICACIÓN VERTICAL Y ATLÁNTICOS POSTOROGÉNICOS CON ESTRATIFICACIÓN HORIZONTAL (EXCEPTO LOS DE CABO DE PLATA Y CABO DE GRACIA).

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARCILLAS, MARGAS, CALIZAS Y CALCARENITAS (SERIE DE BASE) DEL CRETÁCICO SUP.-OLIGOCENO, FLYSCH MARGO-ARENISCOSO-MICACEO Y ARENISCAS NUMIDIENSES DEL OLIGOCENO-MIOCENO.
**ALTURAS:** DE 0 m A 50 m.
**PENDIENTES:** FUERTES Y MUY FUERTES.
**PROCESOS:** ZAPAMIENTO DE LA BASE DEL ACANTILADO POR LA ACCIÓN DEL OLEAJE.
**TIPOS DE SUELOS:** SIN VALOR EDAFOLÓGICO.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** MORFOGÉNESIS MARINA.
**APTITUD AGROLÓGICA:** SIN VALOR AGROLÓGICO.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUBTERRÁNEO.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** AGRUPACIÓN DE CUENCAS PUNTA CAMARRO-GUADALMESÍ, CUENCA DEL GUADALMESÍ, AGRUPACIÓN DE CUENCA GUADALMESÍ-ENSENADA DE TOLMO.

| SUPERFICIAL | SUBTERRÁNEA |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** SIN CURSOS SUPERFICIALES. | DETRÍTICO PLIOCÉNICO (SURGENCIAS DE PUNTA PALOMA). |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** SERIES EDAFÓFILAS: SERIE RUPÍCOLA AEROHALINA (*Limonietum emarginati*).
**FORMACIONES PRESENTES:** SERIES EDAFÓFILAS: SERIE RUPÍCOLA AEROHALINA (*Limonietum emarginati*).
**ESPECIES:** LÍQUENES: *Lichina pigmea*; PLANTAS: *Limonium algarvense*, hinojo marino, [*L. emarginatum], L. virgatum*, *Calendula suffruticosa* subsp. *tomentosa*, Asteriscus maritimus*, *Asplenium marinum*, *Salsola vermiculata*, barrilla, almajo dulce, *Arthrocnemum macrostachyum*, almajo salado, *Plantago coronopus*, estrellamar, *Adiantum capillusveneris*, culantrillo de pozo, *Juncus acutus*, junco, *Plantago macrohiza*, *Ammophila arenaria*, barrón, *Malcolmia littorea*, alhelí de mar, *Crucinella maritima*, rubia de mar, *Helichrysum picardii*, *Silene littorea*, *S. nicaensis*, *Centaurea sphaerocephala*, *Cyperus capitatus*, *Brium spp.*

### FAUNA

**ESPECIES:** AVES: *Larus cachinnans*, gaviota patiamarilla, *Bubulcus ibis*, garcilla bueyera, *Egretta garcetta*, garceta, *Corvus monedula*, grajilla, *Sturnus unicolor*, estornino, *Falco naumanni*, cernícalo primilla, *Serinus serinus*, verdecillo, *Carduelis carduelis*, jilguero, *Sylvia melanocephala*, curruca cabecinegra, *Erithacus rubecula*, petirrojo, *Phylloscopus collybita*, mosquitero común.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** MILITAR, CONSERVACIÓN, TURISMO, INVESTIGACIÓN
**CUBIERTA DEL SUELO:** ARBUSTIVA.
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 2%

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** FAROS. TORRES VIGÍAS
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** ASENTAMIENTO FENICIO.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** FRENTE ACANTILADO RECTO EN EL MEDITERRANEO E IRREGULAR EN EL ATLÁNTICO. ALTA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA E INTRÍNSECA
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE NATURAL

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 219/87 DE PESCA MARÍTIMA Y ACUICULTURA, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 38/89 NORMAS SOBRE CALIDAD EXIGIDA A LAS AGUAS PARA LA CRÍA DE MOLUSCOS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 10/98 DE RESIDUOS, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS, RD 942/01 POR EL QUE SE ESTABLECE EL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VERIFICACIÓN DEL ATÚN CAPTURADO EN EL ÁREA DEL ACUERDO RELATIVO AL PROGRAMA INTERNACIONAL PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS DELFINES (APICD), LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN.
**AUTONÓMICA:**
D 178/84 VIGILANCIA SANITARIA Y AMBIENTAL DE LAS PLAYAS, O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, A 9-99 FORMULACIÓN PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL FRENTE LITORAL ALGECIRAS-TARIFA, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 283/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS, LEY 2/2001 DE ORDENACIÓN, FOMENTO Y CONTROL DE LA PESCA MARÍTIMA, EL MARISQUEO Y LA ACUICULTURA MARINA EN ANDALUCÍA, D 308/2002 POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL FRENTE LITORAL ALGECIRAS-TARIFA. D 57/2003 DE DECLARACIÓN DEL PARQUE NATURAL DEL FRENTE DEL ESTRECHO.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

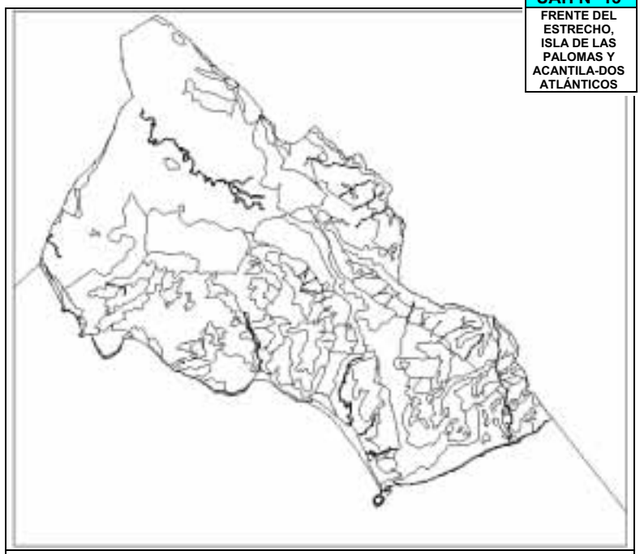
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTOS.
**RIESGOS LITORALES:** ALTOS.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** ALTOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** ALTOS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** BAJOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** PRESENCIA DE ENDEMISMOS, ESPECIES VULNERABLES, RUTA DE MIGRACIÓN DE AVES. ZONA LIC E INCLUIDA DENTRO DEL PARQUE NATURAL DEL ESTRECHO.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** INSTALACIONES MILITARES.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 1: ALTA FRAGILIDAD Y CALIDAD VISUALES.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** DEFENSA, CONSERVACIÓN, TURÍSTICO, EDUCACIÓN AMBIENTAL.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN DE USOS.

### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

SERÍA INTERESANTE SE TOMASEN MEDIDAS PARA MANTENER EL EQUILIBRIO DE LOS CICLOS HIDROLÓGICOS QUE GARANTIZASEN LAS SURGENCIAS SUBTERRÁNEAS DE ALGUNO DE ESTOS ACANTILADOS.



avance • ordenación


# UAH Nº 14 PLATAFORMAS DE ABRASIÓN

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** SOLERIA ROCOSA INTERMAREAL FORMADA TRAS EL RETROCESO DEL ACANTILADO, SOPORTE DE UNA GRAN BIODIVERSIDAD MARINA.
**LOCALIZACIÓN:** COSTA MEDITERRANEA Y ATLÁNTICA DE TARIFA DENTRO DE LA UP LITORAL DEL ESTRECHO.
**SUBTIPOS:** MEDITERRÁNEAS, ATLÁNTICAS.

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARCILLAS, MARGAS, CALIZAS Y CALCARENITAS (SERIE DE BASE) DEL CRETÁCICO SUP.-OLIGOCENO, FLYSCH MARGO-ARENISCOSO-MICACEO Y ARENISCA NUMIDIENSE DEL OLIGOCENO-MIOCENO
**ALTURAS:** NIVEL DEL MAR.
**PENDIENTES:** -----
**PROCESOS:** EROSIÓN Y DILUCIÓN DE LA ROCA POR EL AGUA.
**TIPOS DE SUELOS:** SIN VALOR EDAFOLÓGICO.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** MORFOGÉNESIS MARINA.
**APTITUD AGROLÓGICA:** SIN VALOR AGROLÓGICO.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** -----
**CUENCA Y SUBCUENCA:** MAR MEDITERRÁNEO. OCÉANO ATLÁNTICO.

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIAL** | **SUBTERRÁNEA** |
| **CURSOS DE AGUA:** ----- | ----- |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** SERIES ALGALES: ASOCIACIONES: *Chtamaletum stellati.* BIOCENOSIS DE LA ROCA MEDIOLITORAL SUPERIOR.
**FORMACIONES PRESENTES:** SERIES ALGALES: ASOCIACIONES: *Chtamaletum stellati.*
**ESPECIES:** *ALGAS: Fucus spiralis*, *Enteromorpha linza*, *Olva rigida*, *Gellidium pusillum*, *Caulacanthus ustulatus*, *Corallina mediterranea*, *C. officinallis*, *Jania longifurca*, *J. rubens*, *Lithophyllum incrustans*, *L. tortuosum*, *L. lenarmandi*, *Gellidium spathulatum*, *G. pusillum*, *Gigartina acicularis*, *Padina pavonia*, *Calpomenia peregrina*, *Pterocladia capillanea*, *Hypnea musciformis*.

### FAUNA

**ESPECIES:** MOLUSCOS*: Monodonta turbinata*, burgaillo, *Gibbula richardi*, *Columbella rustica*, *Conus mediterraneus*, *Thais haemastoma*, *Pisania maculosa*, *Ceritium rupestris*, *Siphonaria algesirae*, *Metilus edulis*, mejillón, *Crassostrea angulata*, ostion, *Littorina neritoides*, bigaro enano, *Astrea rugosa*, peonza rugosa, *Patella spp*., lapas; CRUSTACEOS: *Chthamallus stellatus*, bellota de mar, *Pachygrapsus marmoratus*, cangrejo corredor, *Eriphia verrucos*a, cangrejo moruno, EQUINODERMOS: *Paracentrotus lividus*, erizos de mar; PECES: *Serranus cabrilla*, cabrilla, *Serranelus hepatus*, merillo, *Serranelus scriba*, serrano, *Epinephelus guaza*, mero, *Diplodus sargus,* sargo, *Diplodus vulgaris*, mojarra, *Sardina pilchardus,* sardina, *Coris julis*, doncella, *Thalassoma pavo*, pez verde, *Murena helena*, morena, *Scorpaena porcus*, rascacio; AVES: *Arenaria interpres*, vuelvepiedras, *Actitis hypoleucos*, andarríos chico, *Haematopus ostralegus,* ostrero, *Numenius phaeopus,* zarapito trinador, *Calidris canutus,* correlimos gordo, *Larus spp*., gaviotas, *Sterna albifrons,* charrancito, *S. sandvicensis*, charran patinegro.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** PESCA, PESCA SUBMARINA, MARISQUEO, TURISMO.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** RUINAS DE POBLADO BALLENERO.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PECIOS de DISTINTAS ÉPOCAS.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** ZONA ROCOSA INTERMAREAL BAJO LOS ACANTILADOS. MEDIA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA E INTRÍNSECA.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE NATURAL.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 219/87 DE PESCA MARÍTIMA Y ACUICULTURA, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 38/89 NORMAS SOBRE CALIDAD EXIGIDA A LAS AGUAS PARA LA CRÍA DE MOLUSCOS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 10/98 DE RESIDUOS, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS, RD 942/01 POR EL QUE SE ESTABLECE EL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VERIFICACIÓN DEL ATÚN CAPTURADO EN EL ÁREA DEL ACUERDO RELATIVO AL PROGRAMA INTERNACIONAL PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS DELFINES (APICD), LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN
**AUTONÓMICA:**
D 178/84 VIGILANCIA SANITARIA Y AMBIENTAL DE LAS PLAYAS, O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 283/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS, LEY 2/2001 DE ORDENACIÓN, FOMENTO Y CONTROL DE LA PESCA MARÍTIMA, EL MARISQUEO Y LA ACUICULTURA MARINA EN ANDALUCÍA, D 308/2002 POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL FRENTE LITORAL ALGECIRAS-TARIFA. D 57/2003 DE DECLARACIÓN DEL PARQUE NATURAL DEL FRENTE DEL ESTRECHO.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

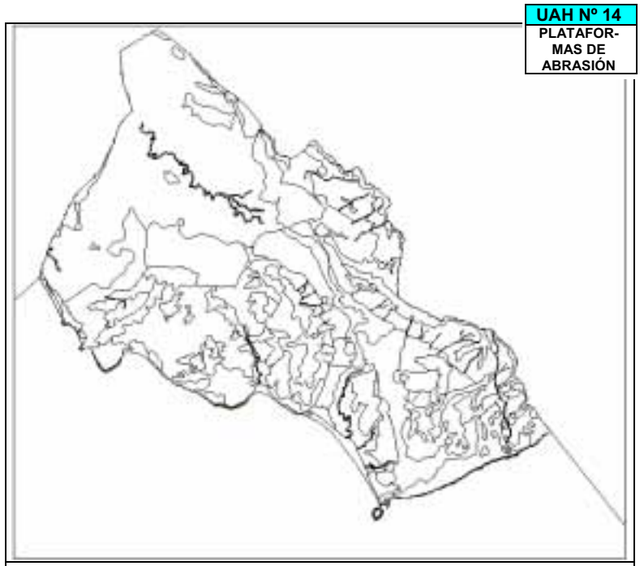
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTOS.
**RIESGOS LITORALES:** ALTOS. TEMPESTADES, FUERTES VIENTOS DE LEVANTE, DESPRENDIMIENTO DEL ACANTILADO.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** MEDIO MARINO.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** ALTOS, POR LOS VERTIDOS DE LOS NUCLEOS URBANOS COSTEROS Y LOS DERIVADOS DEL TRÁFICO MARITIMO POR EL ESTRECHO: MAREAS NEGRAS, VERTIDOS DESDE BUQUES.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** ALTOS. LUGAR DE CRÍA, REFUGIO Y ALIMENTACIÓN DE MUCHAS ESPECIES MARINAS Y AVES. CADENAS TRÓFICAS COMPLEJAS. ZONA LIC INCLUIDA EN EL PARQUE NATURAL DEL ESTRECHO.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** MAREAS NEGRAS, VERTIDOS DESDE BUQUES.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 1, ALTA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** PESCA, MARISQUEO, CONSERVACIÓN.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

DERIVADOS DE LA SOBRECARGA MARISQUERA Y PESQUERA.
DERIVADOS DEL TRÁFICO MARÍTIMO POR EL ESTRECHO: MAREAS NEGRAS, VERTIDOS DESDE BUQUES, ETC.



avance • ordenación


# UAH Nº 15 PLAYA DE LOS LANCES

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** HUMEDAL LITORAL CON PLAYA, LAGOON, MARISMA Y UNAS CONDICIONES EXCEPCIONALES PARA EL DESARROLLO DE LA VIDA ACUÁTICA.
**LOCALIZACIÓN:** PRIMERA PLAYA VOLVIENDO DE LA ISLA DE LAS PALOMAS HACIA EL ATLANTICO DENTRO DE LA UP LITORAL DEL ESTRECHO.
**SUBTIPOS:** PLAYA, LAGOOM Y MARISMA.

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARENAS, ARCILLAS Y LIMOS DEL CUATERNARIO.
**ALTURAS:** DE 0 m A 2 m.
**PENDIENTES:** PLANO.
**PROCESOS:** ACUMULACIÓN DE ARENAS POR DERIVA LITORAL Y APORTES TRANSVERSALES CON TAPONAMIENTO DE DESEMBOCADURAS FLUVIALES Y COLMATACIÓN DE LAGOOM Y MARISMA .
**TIPOS DE SUELOS:** ARENOSOLES, SOLONTSCHAK.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** EDAFOGÉNESIS FLUVIAL-MORFOGÉNESIS LITORAL.
**APTITUD AGROLÓGICA:** SIN VALOR AGROLÓGICO.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEO.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** RIO JARA, RIO VEGA-SALADO.

| SUPERFICIAL | SUBTERRÁNEA |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** JARA, VEGA, SALADO. | ACUÍFERO ALUVIAL JARA-VEGA-SALADO. |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** SERIES EDAFÓFILAS: SERIE DE LOS SALADARES: ASOCIACIONES: *Galio palustris-Juncetum maritimi, Inulo crithmoidis-Limonietum ferulacei, Loto cretici-Ammophiletum australis, Spartion maritimae*.
**FORMACIONES PRESENTES:** SERIES EDAFÓFILAS: SERIE DE LOS SALADARES: ASOCIACIONES: *Galio palustris-Juncetum maritimi, Inulo crithmoidis-Limonietum ferulacei, Loto cretici-Ammophiletum australis, Spartion maritimae*.
**ESPECIES:** *Juncus maritimus, J. acutus, Scirpus holoschoemus, Poa trivialis, Lythrum junceum, Inula crithmoides, Limonium ferulaceum, [L. emarginatum], L. algarvense, L. virgatum, Plantago coronopus, Lotus creticus, Ammophila arenaria, Otanthus maritimus, Spartina maritima, S. densiflora, Halimione portulacoides, Sarcocornia perennis, S. fruticosa, Sporobolus pungens, Crucinella maritima, Elymus farctus, Asparagus aphyllus.*

### FAUNA

**ESPECIES:** CRUSTACEOS: Anfípodos, Isópodos; MOLUSCOS: *Cardium edule*, verdigón, *Ensis ensis*, muergo; PECES: *Solea solea*, lenguado, *Bothus maximus*, rodaballo, *Trachinus draco*, pez araña, *Liza aurata*, lisa; AVES: *Calidris alba*, correlimos tridactilo, *C. alpina*, correlimos común, *Charadrius alexandrinus*, chorlitejo patinegro, *Ch. hiaticula*, chorlitejo grande, *Pluvialis esquatarola*, chorlito gris, *Arenaria interpres*, vuelvepiedras, *Haematopus ostralegus*, ostrero, *Limosa lapponica*, aguja colipinta, *Chlidonias niger*, fumarel común, *Chl. hybrida*, fumarel cariblanco, *Larus spp*., gaviotas, *Sterna albifrons*, charrancito, *S. sandvicensis*, charran patinegro, ***Ciconia nigra***, cigüeña negra, *C. ciconia*, cigüeña común, *Milvus migrans*, milano negro, *Padion haliaetus*, águila pescadora; MAMIFEROS: *Lutra lutra*, nutria.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** PESCA, TURISMO, CONSERVACIÓN.
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEA, ARBUSTIVA.
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 10 %.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** ALMADRABA.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PALEOLÍTICO, EDAD DE BRONCE, EDAD DE HIERRO, ÉPOCA ROMANA, EDAD MEDIA.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** HUMEDAL DE COSTA EN EL QUE LOS ELEMENTOS AGUA Y TIERRA LUCHAN POR PROTAGONIZAR EL PAISAJE DEPENDIENDO DE LAS MAREAS Y AVENIDAS FLUVIALES.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE NATURAL CON PRESENCIA ANTRÓPICA.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 219/87 DE PESCA MARÍTIMA Y ACUICULTURA, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 38/89 NORMAS SOBRE CALIDAD EXIGIDA A LAS AGUAS PARA LA CRÍA DE MOLUSCOS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 10/98 DE RESIDUOS, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS, RD 942/01 POR EL QUE SE ESTABLECE EL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VERIFICACIÓN DEL ATÚN CAPTURADO EN EL ÁREA DEL ACUERDO RELATIVO AL PROGRAMA INTERNACIONAL PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS DELFINES (APICD), LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN
**AUTONÓMICA:**
D 178/84 VIGILANCIA SANITARIA Y AMBIENTAL DE LAS PLAYAS, O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, A 9-99 FORMULACION PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL FRENTE LITORAL ALGECIRAS-TARIFA, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 283/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS, LEY 2/2001 DE ORDENACIÓN, FOMENTO Y CONTROL DE LA PESCA MARÍTIMA, EL MARISQUEO Y LA ACUICULTURA MARINA EN ANDALUCÍA, D 308/2002 POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL FRENTE LITORAL ALGECIRAS-TARIFA. D 57/2003 DE DECLARACIÓN DEL PARQUE NATURAL DEL FRENTE DEL ESTRECHO.

## CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

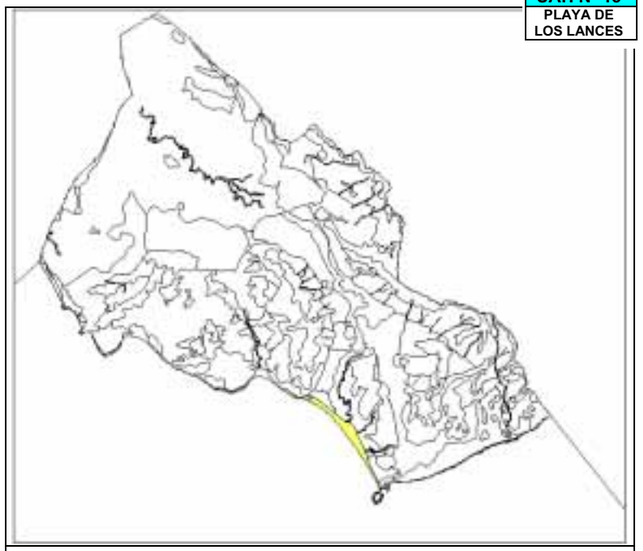
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTOS. SUSTRATO ARENOSO.
**RIESGOS LITORALES:** ALTOS. LÍNEA DE COSTA.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** ALTOS. ZONA LITORAL Y DE DESEMBOCADURAS DE RÍOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** ALTOS. VERTIDOS CONTAMINANTES DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN CERCANOS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** BAJOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** ALTOS. LUGAR DE CRIA, ALIMENTACIÓN Y DESCANSO DE NUMEROSAS AVES ACUÁTICAS Y DE LAS COMUNIDADES DE INVERTEBRADOS, PECES Y MAMÍFEROS. RUTA DE AVES MIGRATORIAS. PARAJE NATURAL PLAYA DE LOS LANCES. ZONA PROPUESTA LIC.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** ALTERACIÓN DEL EQUILIBRIO DINÁMICO DE TRANSPORTE Y DEPOSICIÓN DE LAS ARENAS.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 1. ALTA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** PESCA, TURISMO, EDUCACIÓN AMBIENTAL, COSERVACIÓN
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN, SI BIEN TENDRÍAN QUE CONTROLARSE LOS VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES A LOS CURSOS DE AGUAS Y AL MAR DE LAS URBANIZACIONES COSTERAS.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

DERIVADOS DE LOS VERTIDOS CONTAMINANTES DE LOS NÚCLEOS URBANOS Y EXPLOTACIONES AGROGANADERAS: CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS Y MARISMAS DERIVADOS DEL TRANSPORTE MARITIMO POR EL ESTRECHO: MAREAS NEGRAS, VERTIDOS DESDE BUQUES. DERIVADOS DE LAS URBANIZACIONES COSTERAS, PUERTOS PESQUEROS-DEPORTIVOS, ESPIGONES, DRAGADOS, ETC: ALTERACIÓN DE LOS TRANSPORTES Y DEPÓSITOS LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE ARENAS CON LA PÉRDIDA CONSIGUIENTE DE LA PLAYA.



avance • ordenación


# UAH Nº 16 ENSENADA DE BOLONIA

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** EL LEVANTE SE EXPLAYA EN EL PAISAJE CREANDO DUNAS GIGANTES, EQUIPARÁNDOSE EN MONUMENTALIDAD AL COMPLEJO ARQUEOLÓGICO DE BAELO CLAUDIA.
**LOCALIZACIÓN:** LITORAL ATLÁNTICO, SUROESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, DENTRO DE LA UP LITORAL DEL ESTRECHO.
**SUBTIPOS:** PLAYA, DUNAS GIGANTES, GOLA Y COMPLEJO ARQUEOLÓGICO.

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARENAS, ARCILLAS Y LIMOS DEL CUATERNARIO; MARGAS, ARENAS, CALCARENITAS Y LUMAQUELAS DEL PLIOCENO; PELITAS, CALCARENITAS Y CALIZAS DEL CRETÁCICO SUP.-OLIGOCENO.
**ALTURAS:** DE 0 m A 30 m.
**PENDIENTES:** MUY SUAVES EN LA PLAYA Y PRONUNCIADA EN LAS DUNAS.
**PROCESOS:** TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE ARENAS EN EL ARCO LITORAL CON TAPONAMIENTO DE LAS DESEMBOCADURAS DE LOS ARROYOS. CABALGAMIENTO LADERAL CON FORMACIÓN DE DUNAS GIGANTES.
**TIPOS DE SUELOS:** ARENOSOLES, VERTISOLES.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** MORFOGÉNESIS LITORAL, ACUMULACIÓN Y TRANSPORTE DE ÁRIDOS.
**APTITUD AGROLÓGICA:** SIN APTITUD AGROLÓGICA EN LA PLAYA Y CLASE VII EN LA ZONA DEL COMPLEJO ARQUEOLÓGICO.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEO.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** AGRUPACIÓN DE CUENCAS PUNTA DE GRACIA-PUNTA PALOMA.

**SUPERFICIAL**
**CURSOS DE AGUA:** ARROYOS PULIDO, ALPARIATE.

**SUBTERRÁNEA**
ACUÍFERO DETRÍTICO PLIOCÉNICO.

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** SERIES EDAFÓFILAS: SERIE DE LOS ARENALES COSTEROS. ASOCIACIONES: *Salsolo kali-Cakiletum maritimae, Galio palustris-Juncetum maritimi, Loto cretici-Ammophiletum australis, Holoschoeno-Juncetum acuti*, *Rhamno-Juniperetum macrocarpae*, ENEBRALES.
**FORMACIONES PRESENTES:** SERIE DE LOS ARENALES COSTEROS. ASOCIACIONES: *Salsolo kali-Cakiletum maritimae, Galio palustris-Juncetum maritimi, Loto cretici-Ammophiletum australis, Holoschoeno-Juncetum acuti*, *Rhamno-Juniperetum macrocarpae*, ENEBRALES.
**ESPECIES:** *Salsola kali*, barrilla pinchosa, *Cakile maritima*, oruga de mar, *Juncus maritimus,* junco marítimo, ***Juniperus oxicedrus* subsp. *macrocarpa****, enebro marítimo, *Retama monosperma*, retama blanca, *Poa trivialis*, *Lythrum junceum*, *Holcus lanatus*, *Plantago coronopus*, estrellamar, *Lotus creticus*, *Bromus macrantherus*, *Ammophila arenaria*, barrón, *Otanthus maritimus*, algodonosa, *Sporobolus pungens, Crucinella maritima*, *Elymus farctus*, *Crepis erythia.*

### FAUNA

**ESPECIES:** CRUSTÁCEOS: Anfípodos, Isópodos; MOLUSCOS: *Cardium edule*, verdigón, *Ensis ensis*, muergo; PECES: *Solea solea*, lenguado, *Bothus maximus*, rodaballo, *Trachinus draco*, pez araña, *Liza aurata*, lisa; REPTILES: *Acanthodactylus erythrurus*, lagartija colirroja, *Chalcides bedriagai**, eslizón ibérico AVES: *Galerida cristata*, cogujada común, *Cisticola juncidis*, buitrón, *Larus spp.*, gaviotas, *Calidris alba*, correlimos tridactilo, *C. alpina*, correlimos comun, *Charadrius alexandrinus*, chorlitejo patinegro, *Ch. hiaticula, chorlitejo grande, Haematopus ostralegus,* ostrero, *Chlidonias niger,* fumarel común, *Chl. Hybrida*, fumarel cariblanco, *Larus spp.*, gaviotas, *Sterna albifrons*, charrancito, *S. sandvicensis*, charran patinegro; CAZA MENOR.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** CONSERVACIÓN, TURÍSTICO-DEPORTIVOS,
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEAS, SUBARBUSTIVA.
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 5%.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** CORTIJADA.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PALEOLÍTICO, EDAD DE BRONCE, EDAD DE HIERRO, COMPLEJO ARQUEOLÓGICO ROMANO DE BAELO CLAUDIA, ACUEDUCTO ROMANO

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** LO ARQUEOLOGICO Y EOLÓGICO CONFLUYEN DE FORMA MONUMENTAL. LAS DUNAS GIGANTES, MONUMENTO NATURAL DE ANDALUCIA Y EL COMPLEJO ARQUELOGICO BAELO CLAUDIA PROTAGONIZAN EL PAISAJE DE LA ENSENADA DE BOLONIA.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE NATURAL CON ELEMENTOS CULTURALES Y URBANOS.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 219/87 DE PESCA MARÍTIMA Y ACUICULTURA, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 38/89 NORMAS SOBRE CALIDAD EXIGIDA A LAS AGUAS PARA LA CRÍA DE MOLUSCOS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 10/98 DE RESIDUOS, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS, RD 942/01 POR EL QUE SE ESTABLECE EL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VERIFICACIÓN DEL ATÚN CAPTURADO EN EL ÁREA DEL ACUERDO RELATIVO AL PROGRAMA INTERNACIONAL PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS DELFINES (APICD), LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN.
**AUTONÓMICA:**
D 178/84 VIGILANCIA SANITARIA Y AMBIENTAL DE LAS PLAYAS, O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, A 9-99 FORMULACIÓN PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL FRENTE LITORAL ALGECIRAS-TARIFA, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 283/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS, LEY 2/2001 DE ORDENACIÓN, FOMENTO Y CONTROL DE LA PESCA MARÍTIMA, EL MARISQUEO Y LA ACUICULTURA MARINA EN ANDALUCÍA, D 226/2001 POR EL QUE SE DECLARAN DETERMINADOS MONUMENTOS NATURALES EN ANDALUCÍA, D 308/2002 POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL FRENTE LITORAL ALGECIRAS-TARIFA. D 57/2003 DE DECLARACIÓN DEL PARQUE NATURAL DEL FRENTE DEL ESTRECHO.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

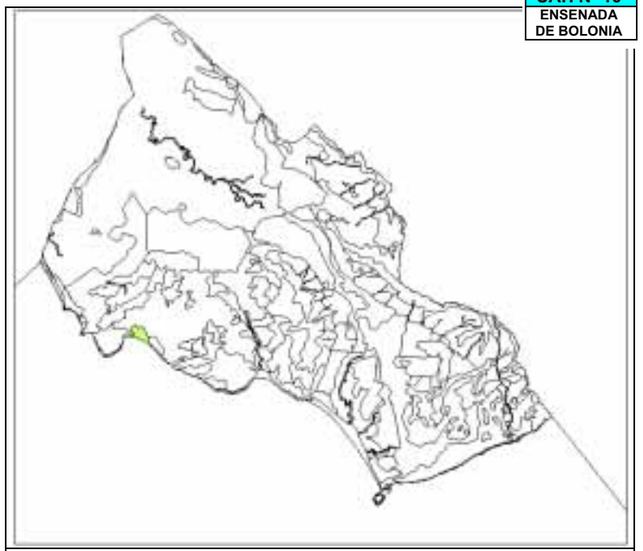
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTO. SUSTRATO ARENOSO.
**RIESGOS LITORALES:** ALTO. TEMPORALES. MORFOGÉNESIS LITORAL
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** ALTO. ZONA LITORAL Y DE DESEMBOCADURAS DE RÍOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** ALTO. VERTIDOS CONTAMINANTES DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN CERCANOS. MAREAS NEGRAS, VERTIDOS DESDE BUQUES.
**RIESGOS DE INCENDIO:** MODERADOS A BAJOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** ALTOS. LUGAR DE DESCANSO DE NUMEROSAS AVES ACUÁTICAS Y HÁBITAT DE COMUNIDADES DE INVERTEBRADOSY PECES. MONUMENTO NATURAL DE ANDALUCÍA. ZONA PROPUESTA LIC.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** INSTALACIONES MILITARES. ALTERACIÓN DEL EQUILIBRIO DINÁMICO DE TRNASPORTE Y DEPOSICÓN DE LAS ARENAS.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 1, ALTA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** TURISMO-PLAYA, TURISMO-CULTURAL, EDUCACIÓN AMBIENTAL, CONSERVACIÓN.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

DERIVADOS DE LOS VERTIDOS CONTAMINANTES DE LOS NÚCLEOS URBANOS Y EXPLOTACIONES AGROGANADERAS CIRCUNDANTES: CONTAMINACIÓN DE LA DESEMBOCADURA DEL ARROYO ALPARIATE. DERIVADOS DEL TRANSPORTE MARITIMO POR EL ESTRECHO: MAREAS NEGRAS, VERTIDOS DESDE BUQUES. DERIVADOS DE LAS URBANIZACIONES COSTERAS, DRAGADOS, ETC: ALTERACIÓN DE LOS TRANSPORTES Y DEPÓSITOS LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE ARENAS. VERTIDO INCONTROLADO PUNTUAL DE RESIDUOS SÓLIDOS.



avance • ordenación


# UAH Nº 17 ENSENADA DE VALDEVAQUEROS

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** DUNAS GIGANTES EN UN ARCO LITORAL ENRIQUECIDO CON ELEMENTOS FLUVIOTERMINALES TIPO LAGOOM Y MARISMA, PROPICIANDO CONDICIONES EXCEPCIONALES PARA LOS DEPORTES NÁUTICOS.
**LOCALIZACIÓN:** LITORAL ATLÁNTICO, AL SUR DEL TÉRMINO MUNICIPAL ENTRE PUNTA MACOTILLA Y PUNTA DE LA PEÑA DENTRO DE LA UP LITORAL DEL ESTRECHO.
**SUBTIPOS:** PLAYA, DUNA GIGANTE, LAGOOM, MARISMA.

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARENAS, ARCILLAS, LIMOS DEL CUATERNARIO.
**ALTURAS:** DE 0 m A 30 m.
**PENDIENTES:** MUY SUAVES EN LA PLAYA Y PRONUNCIADA EN LAS DUNAS.
**PROCESOS:** TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO DE ARENAS EN EL ARCO LITORAL CON TAPONAMIENTO DE LA DESEMBOCADURA DEL RIO VALLE Y COLMATACIÓN DE LAGOOM Y MARISMA. CABALGAMIENTO LADERAL CON FORMACIÓN DE DUNAS GIGANTES.
**TIPOS DE SUELOS:** ARENOSOLES, SOLONTSCHAK.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** EDAFOGÉNESIS CON GRAN DINAMISMO.
**APTITUD AGROLÓGICA:** SIN APTITUD AGROLÓGICA.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEO.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** RIO DEL VALLE.

| SUPERFICIAL | SUBTERRÁNEA |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** RIO DEL VALLE. | ACUÍFERO ALUVIAL DEL RÍO DEL VALLE. |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIÓNES POTENCIALES:** SERIES EDAFÓFILAS: SERIE DE LOS ARENALES COSTEROS. ASOCIACIONES: *Salsolo kali-Cakiletum maritimae, Galio palustris-Juncetum maritimi, Loto cretici-Ammophiletum australis, Holoschoeno-Juncetum acuti*: SERIE DE LOS SALADARES: ASOCIACIONES: *Galio palustris-Juncetum maritimi, Inulo crithmoidis-Limonietum ferulacei, Loto cretici-Ammophiletum australis, Spartion maritimae*.
**FORMACIONES PRESENTES:** SERIE DE LOS ARENALES COSTEROS. ASOCIACIONES: *Salsolo kali-Cakiletum maritimae, Galio palustris-Juncetum maritimi, Loto cretici-Ammophiletum australis, Holoschoeno-Juncetum acuti*. SERIE DE LOS SALADARES: ASOCIACIONES: *Galio palustris-Juncetum maritimi, Inulo crithmoidis-Limonietum ferulacei, Loto cretici-Ammophiletum australis, Spartion maritimae*.
**ESPECIES:** *Salsola kali,* barrilla pinchosa, *maritima*, oruga de mar, *Juncus maritimus,* junco marítimo, *Scirpus holoschoenus, Inula crithmoides, Limonium ferulaceum, [L. emarginatum], L. algarvense, L. virgatum, Poa trivialis*, *Lythrum junceum*, *Holcus lanatus*, *Plantago coronopus,* estrellamar, *Lotus creticus, Ammophila australis, A. arenaria,* barrón, *Otanthus maritimus, Sporobolus pungens, Crucinella maritima, Elymus farctus*.

### FAUNA

**ESPECIES:** CRUSTÁCEOS: Anfípodos, Isópodos; MOLUSCOS: *Cardium edule*, verdigón, *Ensis ensis*, muergo; PECES: *Solea solea*, lenguado, *Bothus maximus*, rodaballo, *Trachinus draco*, pez araña, *Liza aurata*, lisa; AVES: *Calidris alba*, correlimos tridactilo, *C. alpina*, correlimos comun, *Charadrius alexandrinus*, chorlitejo patinegro, *Ch. Hiaticula, chorlitejo grande, Pluvialis esquatarola,* chorlito gris, *Arenaria interpres,* vuelvepiedras, *Haematopus ostralegus*, ostrero, *Limosa lapponica,* aguja colipinta, *Chlidonias niger*, fumarel común, *Chl. Hybrida*, fumarel cariblanco, *Larus spp*., gaviotas, *Sterna albifrons*, charrancito, *S. sandvicensis*, charran patinegro. CAZA MENOR.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** CONSERVACIÓN, TURÍSTICO-DEPORTIVOS, PESCA.
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEA, SUBARBUSTIVA.
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 5 %.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** ALMADRABA.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PALEOLÍTICO, EDAD DE BRONCE, EDAD DE HIERRO, ÉPOCA ROMANA, EDAD MEDIA.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** PROTAGONISMO ABSOLUTO DEL LEVANTE QUE FORMA DUNAS GIGANTES AUMENTANDO LA EXPRESIVIDAD DEL PAISAJE LITORAL, EN EL QUE CONFLUYEN ELEMENTOS FLUVIOTERMINALES TIPO LAGOOM Y MARISMA.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE NATURAL CON FUERTE PRESENCIA HUMANA.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 219/87 DE PESCA MARÍTIMA Y ACUICULTURA, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 38/89 NORMAS SOBRE CALIDAD EXIGIDA A LAS AGUAS PARA LA CRÍA DE MOLUSCOS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 10/98 DE RESIDUOS, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS, RD 942/01 POR EL QUE SE ESTABLECE EL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VERIFICACIÓN DEL ATÚN CAPTURADO EN EL ÁREA DEL ACUERDO RELATIVO AL PROGRAMA INTERNACIONAL PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS DELFINES (APICD), LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN
**AUTONÓMICA:**
D 178/84 VIGILANCIA SANITARIA Y AMBIENTAL DE LAS PLAYAS, O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, A 9-99 FORMULACIÓN PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL FRENTE LITORAL ALGECIRAS-TARIFA, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 283/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS, LEY 2/2001 DE ORDENACIÓN, FOMENTO Y CONTROL DE LA PESCA MARÍTIMA, EL MARISQUEO Y LA ACUICULTURA MARINA EN ANDALUCÍA, D 308/2002 POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL FRENTE LITORAL ALGECIRAS-TARIFA. D 57/2003 DE DECLARACIÓN DEL PARQUE NATURAL DEL FRENTE DEL ESTRECHO.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

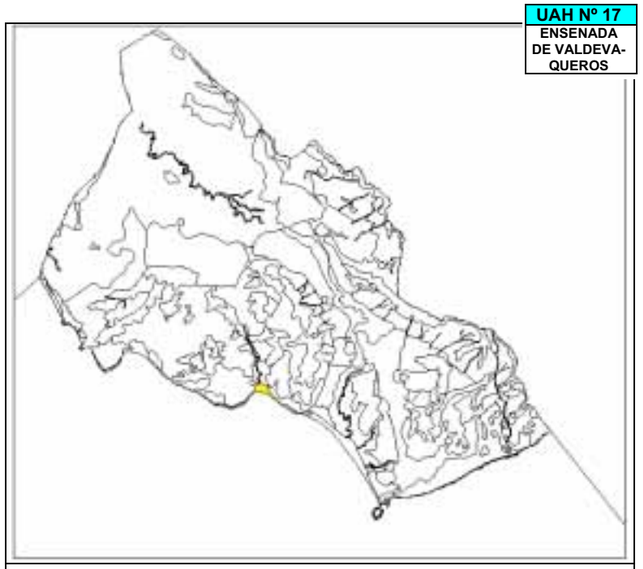
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTOS. SUSTRATO ARENOSO.
**RIESGOS LITORALES:** ALTOS. TEMPORALES. MORFOGÉNESIS LITORAL.
**RIESGOS DE INUNDACION:** ALTOS. ZONA LITORAL Y DE DESEMBOCADURA DE RÍOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACION DE LAS AGUAS:** ALTOS. VERTIDOS CONTAMINANTES DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN CERCANOS. MAREAS NEGRAS, VERTIDOS DESDE BUQUES.
**RIESGOS DE INCENDIO:** MODERADOS A BAJOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** ALTOS. LUGAR DE CRIA, ALIMENTACIÓN Y DESCANSO DE NUMEROSAS AVES ACUÁTICAS Y DE COMUNIDADES DE INVERTEBRADOS, PECES Y MAMÍFEROS. RUTA DE AVES MIGRATORIAS. INTEGRANTE DEL PARQUE NATURAL DEL ESTRECHO. ZONA PROPUESTA LIC.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** ALTERACIÓN DEL EQUILIBRIO DINÁMICO DE TRNASPORTE Y DEPOSICÓN DE LAS ARENAS.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 1. ALTA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** PESCA, TURISMO, DEPORTES NAUTICOS, EDUCACIÓN AMBIENTAL, CONSERVACIÓN.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN CON MATICES DERIVADOS DEL INTENSO USO PÚBLICO.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

DERIVADOS DE LOS VERTIDOS CONTAMINANTES DE LOS NÚCLEOS URBANOS Y EXPLOTACIONES AGROGANADERAS CIRCUNDANTES: CONTAMINACIÓN DE LA DESEMBOCADURA DEL RÍO DEL VALLE. DERIVADOS DEL TRANSPORTE MARITIMO POR EL ESTRECHO: MAREAS NEGRAS, VERTIDOS DESDE BUQUES.
DERIVADOS DE LAS URBANIZACIONES COSTERAS, DRAGADOS, ETC: ALTERACIÓN DE LOS TRANSPORTES Y DEPÓSITOS LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE ARENAS. VERTIDOS PUNTUALES DE RESIDUOS SÓLIDOS.



avance • ordenación


# UAH Nº 18 PUNTA PALOMA Y PUNTA CAMARINAL

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** FORMACIÓNES COSTERAS ROCOSAS CONSPICUAS, CUBIERTAS DE MANTO EÓLICO Y REPOBLACIÓN DE PINO PIÑONERO.
**LOCALIZACIÓN:** SUROESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DENTRO DE LA UP LITORAL DEL ESTRECHO.
**SUBTIPOS:** -----

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARENAS DEL CUATERNARIO; MARGAS, ARENAS, CALCARENITAS Y LUMAQUELAS DEL PLIOCENO, FLYSCH MARGO-ARENISCOSO-MICÁCEO DEL OLIGOCENO-MIOCENO
**ALTURAS:** DE 20 m A 150 m.
**PENDIENTES:** MODERADAS A SUAVES.
**PROCESOS:** REMONTE LADERAL EOLICO ARENOSOS FRENADO POR LA REPOBLACIÓN DE PINOS. EROSION SUPERFICIAL POR ESCORRENTÍA.
**TIPOS DE SUELOS:** ARENOSOLES.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** EQUILIBRIO MORFOEDÁFICO.
**APTITUD AGROLÓGICA:** CLASE VIII, SUELO FORESTAL.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEO.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** AGRUPACIÓN DE CUENCAS CABO DE GRACIA-PUNTA PALOMA.

**SUPERFICIAL**
**CURSOS DE AGUA:** ARROYO CAÑUELO, REGUERO DEL CATALINO, ARROYO DE LOS PUERCOS.

**SUBTERRÁNEA**
ACUÍFERO DETRÍTICO PLIOCÉNICO.

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** PISO TERMOMEDITERRÁNEO: SERIE TERMOMEDITERRÁNEA GADITANO-ONUBO-ALGARVIENSE Y MARIANICO-MONCHIQUENSE SUBHÚMEDA SILICÍCOLA DE *Quercus suber* O ALCORNOQUE (*Oleo-Querceto suberis signetum*), ALCORNOCAL DE SOLANA. SERIES EDAFÓFILAS: SERIE DE LOS ARENALES COSTEROS: ASOCIACIONES: *Rhamno oleoidis-Juniperetum macrocarpae*, ENEBRALES, *Osyrio quadripartitae-Juniperetum turbinatae*, *Chamaeropo-Juniperetum phoenicae*, SABINARES, *Cytiso grandiflori-Retametum monospermae*, RETAMALES, *Rubio longifoliae-Coremetum albi*, CAMARINALES.
**FORMACIONES PRESENTES:** PINARES Y ECUCALIPTALES DE REPOBLACIÓN. SERIE DE LOS ARENALES COSTEROS: ASOCIACIONES: *Rhamno oleoidis-Juniperetum macrocarpae*, ENEBRALES, *Osyrio quadripartitae-Juniperetum turbinatae*, *Chamaeropo-Juniperetum phoenicae*, SABINARES, *Cytiso grandiflori-Retametum monospermae*, RETAMALES, *Rubio longifoliae-Coremetum albi*, CAMARINALES.
**ESPECIES:** *Pinus pinea,* pino piñonero, *Eucaliptus camaldulensis*, eucalipto rojo, *Cytisus grandiflorus*, escobón, *Retama monosperma*, retama blanca, *Osyris quadripartita*, bayón, *Halimium halimifolium*, jaguarzo, *Rhamnus lycioides oleoides*, espino, ***Juniperus oxycedrus subsp. macrocarpa****, enebro marítimo, *J. phoenicia* subsp. *turbinata*, sabina negral, *[Corema album*], camarina, *[Sideritis arborescens subsp. perezlarae]**, *Crepis erythia*, *Armeria pungens*, clavellina, *A. macrophylla**, *Euphorbia baetica*, *Rubia longifolia*, *Stauracanthus genistoides*, *Viola arborescens*, *Ruta graveolens*, ruda, *Teucrium fruticans*, olivilla, *Lavandula dentata*, cantueso, *Smilax aspera*, zarzaparrilla, *Cistus mospeliensis*, jaguarzo negro, *C. salvifolius*, jaguarzo morisco, *C. albidus*, estepa blanca, *Helichrysum stoechas*, *Pistacia lentiscus*, lentisco, *Chamaerops humilis*, palmito, *Carpobrotus edulis*, diente de león.

### FAUNA

**ESPECIES:** REPTILES: *Psammodromus hispanicus, P. algirus, Acanthodactylus erythrurus, Podarcis hispanica*, lagartija ibérica, *Tarentola mauritanica*, salamanquesa común, *Hemidactylus turcicus*, salamanquesa rosada, *Elaphe scalaris*, culebra de escalera, *Coluber hippocrepis*, culebra de herradura, *Lacerta lepida*, lagarto ocelado; AVES: *Parus major, Certhia brachydactyla, Upupa epops, Sylvia melanocephala, Parus cristatus, Carduelis carduelis, Phylloscopus collybita, Erithacus rubecula; Falco peregrinus, F. Tinnunculus, Tyto alba,* lechuza común, *Asio otus,* buho chico; MAMÍFEROS: *Vulpes vulpes,* zorro. CAZA MENOR.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** FORESTAL, MILITAR, TURISMO.
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEA, ARBUSTIVA Y ARBÓREA (DOMINANTE)
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 50%.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** NO CONSTAN.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** NEOLÍTICO, EDAD DE BROCE, EDAD DE HIERRO, EPOCA ROMANA, EDAD MEDIA.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** SALIENTES COSTEROS QUE ROMPEN LA LINEALIDAD HORIZONTAL Y VERTICAL DE LA COSTA ATLÁNTICA TARIFEÑA. ALTA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA Y MEDIANA INTRÍNSECA. MIRADORES PAISAJISTICOS.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE NATURAL CON REPOBLACIÓN FORESTAL.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, LEY 22/73 DE MINAS, RD 294/82 DE RESTAURACIÓN DE ESPACIOS NATURALES AFECTADOS POR EXPLOTACIONES MINERAS, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS
**AUTONÓMICA:**
O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 194/90 SOBRE NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA PARA INSTALACIONES DE ALTA TENSIÓN CON CONDUCTORES NO AISLADOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 470/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, A 9-99 FORMULACION PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL FRENTE LITORAL ALGECIRAS-TARIFA, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 250/97 POR EL QUE SE REGULA LOS APROVECHAMIENTOS APÍCOLAS EN LOS MONTES ANDALUCES, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES, D 308/2002 POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL FRENTE LITORAL ALGECIRAS-TARIFA. D 57/2003 DE DECLARACIÓN DEL PARQUE NATURAL DEL FRENTE DEL ESTRECHO.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

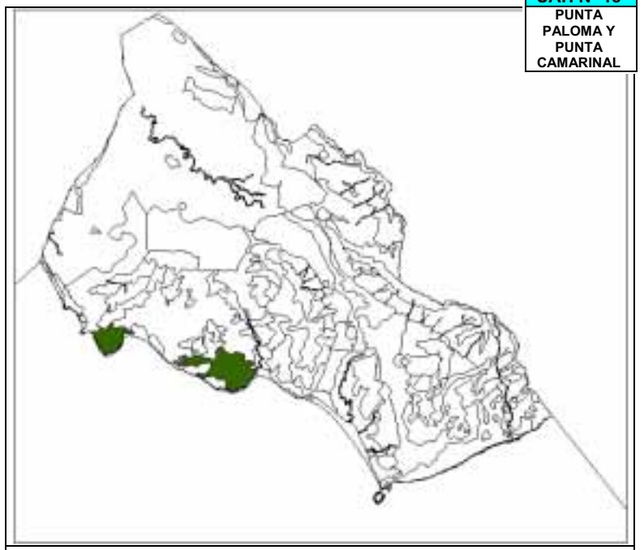
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTOS. SUSTRATO ARENOSO.
**RIESGOS LITORALES:** ALTOS EN LAS CERCANÍAS DEL ACANTILADO.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** BAJOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** ALTOS DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** ALTOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** ALTOS. PARQUE NATURAL DEL ESTRECHO. ZONA PROPUESTA LIC.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** INSTALACIONES MILITARES.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 1. ALTA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** FORESTAL, MILITAR, TURISTICO, CONSERVACIÓN.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** CONDICIONADOS POR EL USO MILITAR.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

EL ESTATUS MILITAR JUEGA DE ALGUNA FORMA A FAVOR DE LA CONSERVACIÓN DE ESTOS ESPACIOS. LA EXCESIVA DENSIDAD DE LAS PLANTACIONES DE PINO Y EUCALIPTO LIMITA LAS POSIBILIDADES DE DESARROLLO DE ESPECIES HERBÁCEAS Y ARBUSTIVAS. INVASIÓN DE DIENTE DE LEÓN *Carpobrotus edulis*, PLANTA ALÓCTONA DE GRAN CAPACIDAD NATURALIZANTE.



avance • ordenación


# UAH Nº 19 PLAYA DE ATLANTERRA Y ZAHARA

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** LÍNEAS Y ARCOS LITORALES FUERTEMENTE ANTROPIZADOS.
**LOCALIZACIÓN:** OESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DENTRO DE LA UP LITORAL DEL ESTRECHO.
**SUBTIPOS:** PLAYA DE ZAHARA, PLAYA DE ATLANTERRA.

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARENAS DEL CUATERNARIO, ARENISCAS NUMIDIENSES DEL OLIGOCENO SUP.-MIOCENO Y PELITAS, CALCARENITAS Y CALIZAS DEL CRETÁCICO SUP.-OLIGOCENO.
**ALTURAS:** DE 0 m A 100 m.
**PENDIENTES:** PLANA EN LA PLAYA Y PRONUNCIADA EN LAS LADERAS.
**PROCESOS:** DINÁMICA LITORAL Y DENUDATIVOS EN LOS SISTEMAS DE LADERAS.
**TIPOS DE SUELOS:** ARENOSOLES EN PLAYAS Y TIERRA PARDA FORESTAL EN LAS LADERAS.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** PRREDOMINIO DE LA MORFOGÉNESIS.
**APTITUD AGROLÓGICA:** SIN APTITUD AGROLÓGICA EN LAS PLYAS Y CLASE VIII SUELO FORESTAL EN LAS LADERAS.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEO.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** AGRUPACIÓN DE CUENCAS CABO DE PLATA-PUNTA PALOMA.

**SUPERFICIAL**
**CURSOS DE AGUA:** ARROYO DEL MORAL, ENMEDIO Y CAÑUELO.

**SUBTERRÁNEA**
ACUÍFERO DETRÍTICO LITORAL.

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIÓNES POTENCIALES:** SERIES EDAFÓFILAS: SERIE DE LOS ARENALES COSTEROS. ASOCIACIONES: *Salsolo kali-Cakiletum maritimae*, *Galio palustris-Juncetum maritimi*, *Loto cretici-Ammophiletum australis*, *Holoschoeno-Juncetum acuti.*
**FORMACIONES PRESENTES:** SERIE DE LOS ARENALES COSTEROS.
Asociaciones: *Salsolo kali-Cakiletum maritimae*, *Galio palustris-Juncetum maritimi*, *Loto cretici-Ammophiletum australis*, *Holoschoeno-Juncetum acuti.*
**ESPECIES:** *Salsola kali*, barrilla pinchosa, *Cakile maritima*, oruga de mar, *Juncus maritimus*, junco maítimo, *J. acutus*, junco, *Scirpus holoschoenus*, *Poa trivialis*, *Lythrum junceum*, *Holcus lanatus*, *Plantago coronopus*, estrellamar, *Lotus creticus*, *Ammophila arenaria*, barrón, *Otanthus maritimus*, algodonosa, *Sporobolus pungens*, *Crucinella maritima*, *Elymus farctus*.

### FAUNA

**ESPECIES:** CRUSTACEOS: Anfípodos, Isópodos; MOLUSCOS: *Cardium edule*, verdigón, *Ensis ensis*, muergo; PECES: *Solea solea*, lenguado, *Bothus maximus*, rodaballo, *Trachinus draco*, pez araña, *Liza aurata*, lisa; AVES: *Calidris alba*, correlimos tridactilo, *C. alpina*, correlimos común, *Charadrius alexandrinus*, chorlitejo patinegro, *Ch. hiaticula*, chorlitejo grande, *Pluvialis esquatarola*, chorlito gris, *Arenaria interpres*, vuelvepiedras, *Haematopus ostralegus*, ostrero, *Limosa lapponica*, aguja colipinta, *Chlidonias niger*, fumarel común, *Chl. hybrida*, fumarel cariblanco, *Larus spp.*, gaviotas, *Sterna albifrons*, charrancito, *S. sandvicensis*, charrán patinegro.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** RESIDENCIAL, TURÍSTICO-DEPORTIVO, PESCA .
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEAS, SUBARBUSTIVA.
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 3%

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** ALMADRABA.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PECIOS DISTINTAS ÉPOCAS.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** PLAYA LINEAL UNIDA POR EL ESTE A UN ARCO LITORAL DIBUJADO SOBRE EL ACANTILADO.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE NATURAL FUERTEMENTE ANTROPIZADO.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 219/87 DE PESCA MARÍTIMA Y ACUICULTURA, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 38/89 NORMAS SOBRE CALIDAD EXIGIDA A LAS AGUAS PARA LA CRÍA DE MOLUSCOS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 10/98 DE RESIDUOS, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS, RD 942/01 POR EL QUE SE ESTABLECE EL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VERIFICACIÓN DEL ATÚN CAPTURADO EN EL ÁREA DEL ACUERDO RELATIVO AL PROGRAMA INTERNACIONAL PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS DELFINES (APICD), LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN.
**AUTONÓMICA:**
D 178/84 VIGILANCIA SANITARIA Y AMBIENTAL DE LAS PLAYAS, O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, A 9-99 FORMULACION PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL FRENTE LITORAL ALGECIRAS-TARIFA, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 283/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS, LEY 2/2001 DE ORDENACIÓN, FOMENTO Y CONTROL DE LA PESCA MARÍTIMA, EL MARISQUEO Y LA ACUICULTURA MARINA EN ANDALUCÍA.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTOS. SUSTRATO ARENOSO EN LA PLAYA Y ZONA DE ACANTILADOS COLINDANTE.
**RIESGOS LITORALES:** ALTOS. TEMPORALES. DESPRENDIMIENTO DEL ACANTILADO.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** FLUVIAL: BAJOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** ALTOS. VERTIDOS CONTAMINANTES DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN CERCANOS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** MODERADOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** MODERADOS-ALTOS.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** TRANSPORTE MARÍTIMO POR EL ESTRECHO: MAREAS NEGRAS, VERTIDOS DESDE BUQUES. INSTALACIONES MILITARES.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 1

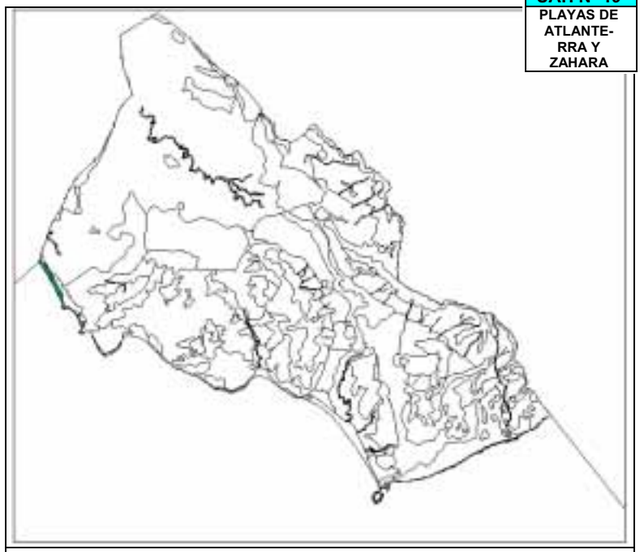
**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** PESCA, TURISMO-PLAYA
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** MODERADA ADECUACIÓN, PÉRDIDA DE LOS VALORES ECOLÓGICOS Y PAISAJÍSTICOS DE LA ZONA, OCUPACIÓN DEL DOMINIO MARÍTIMO-TERRESTRE

### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

DERIVADOS DE LA FALTA DE INFRAESTRUCTURAS DE CALIDAD AMBIENTAL: ABASTECIMIENTO DE AGUAS, ALCANTARILLADO, DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES, VERTIDOS CONTAMINANTES DERIVADOS DE LOS PROCESOS CONSTRUCTIVOS (URBANIZACIONES COSTERAS, DRAGADOS, ETC.): ALTERACIÓN DE LOS TRANSPORTES Y DEPÓSITOS LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE ARENAS CON LA PÉRDIDA CONSIGUIENTE DE SUPERFICIE DE PLAYA.

**UAH Nº 19**
**PLAYAS DE ATLANTE-RRA Y ZAHARA**



avance • ordenación


# UAH Nº 20 FONDOS Y AGUAS DEL ESTRECHO

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** MEDIO MARITIMO LITORAL. MAR TERRITORIAL, CON UN GRAN TRAFICO MARITIMO, CONDICIONADO POR LA VIA DE NAVEGACION INTERNACIONAL DEL ESTRECHO DE GIBRALTAR Y POR LAS INSTALACIONES PORTUARIAS Y MILITARES DE TARIFA.
**LOCALIZACIÓN:** AL SUR DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP LITORAL DEL ESTRECHO.
**SUBTIPOS:** BANCOS, RELLENOS DETRÍTICOS, PLAYAS SUBMARINAS Y MAR ABIERTO.

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** FONDOS ROCOSOS (CONGLOMERADO OSTIONERO) DEL PLIOCENO Y ARENAS DEL HOLOCENO.
**ALTURAS:** DE -5 m A -300 m.
**PENDIENTES:** MODERADAS A FUERTES.
**PROCESOS:** MORFOGENESIS SUBMARINA. DINAMICA LITORAL DENTRO DEL DOMINIO MARÍTIMO.
**TIPOS DE SUELOS:** SIN SUELO. SEDIMENTO ARENOSO Y SUSTRATO ROCOSO.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** SIN VALOR EDÁFICO.
**APTITUD AGROLÓGICA:** SIN VALOR AGROLÓGICO.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** MAR ABIERTO.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** OCEANO ATLANTICO Y MAR MEDITERRÁNEO.

| **SUPERFICIAL** | **SUBTERRÁNEA** |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** ----- | ----- |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIÓNES POTENCIALES:** FITOPLANCTON, COMUNIDADES ALGALES ASOCIADAS A FONDOS DUROS Y FANEROGAMAS SOBRE FONDOS BLANDOS.
**FORMACIONES PRESENTES:** FITOPLANCTON, COMUNIDADES ALGALES ASOCIADAS A FONDOS DUROS Y FANEROGAMAS SOBRE FONDOS BLANDOS.
**ESPECIES:**: FITOPLANCTON; ALGAS: *Laminaria ochroleuca*, *Saccorhiza polyschides*, *Cytoseira usneoides*, *Asparagopsis armata*, *Cladostephus spongiosus*, *Coralina elongata*, *Dictyota dichotoma*, *Ceramium rubrum*, *Lithophyllum incrustans*, *Fucus spiralis*, *Halopteris scoparia*, *Jania rubens*, *Mesopylllum lichenoides*, *Plocamium cartilagineum*, *Ulva rigida*, *Enteromorpha ramulosa*, *E. prolifera*; FANERÓGAMAS: *Zostera noltii*, *Cymodocea nodosa*, porreo.

### FAUNA

**ESPECIES:** ZOOPLANCTON; ESPONJAS*: Aplysilla rosea*, *Cliona rodhensis*; CNIDARIOS*: Actinia equina*, *Lovenella clausa*; *MOLUSCOS: Tapes decussatus*, almeja fina, *Alvania spp.*, *Cingula amabilis*, *Gibberula philippii*, *Mitrella maldonadoi*, *Murex spp. Littorina rudis*, *Chomodoris purpurea*, *Aplysia punctata*, *Chlamys varia*, *Callista chione*, *Pecten maximus*, *Tellina fabula*, *Leptochiton algesiriensis*; POLIQUETOS: *Capitomastus minimus*, *Eulalia viridis., Naereis laevigata;* CRUSTACEOS: *Chthamalus stellatus*, *Acasta spongites*, *Palaemon elegans*, quisquilla, *Pisa tetraedon*, *Nebalia bipes*, *Janira maculosa*, *Caprella grandimana*; EQUINODERMOS: *Antenedon bifida*, *Paracentrotus lividus*, *Arbacia lixula*, erizos, *Marthasterias glacialis*, estrella, *Ophioderma longicauda*; ASCIDIAS: *Phallusia fumigata*, *Polysincraton lacazei*; PECES: *Thunnus thynnus*, atún, *Solea solea*, lenguado*, Mugil cephalus*, lisa, *Dicentrarchus labrax*, lubina, *Diplodus spp.*, sargos, *Sparus aurata*, dorada; AVES: *Pandion haliactus*, águila pescadora, *Larus spp.*, gaviotas, *Sterna sandvicensis*, charrán patinegro, *Chilidonias niger*, fumarel común, *Phalacrocorax carbo*, cormorán grande, *Sula bassana*, alcatraz; MAMÍFEROS: *Delphinus delphis*, delfín común, *Tuersiops truncatus*, delfín mular, *Grampus griseus*, delfín gris, *Stenella coeruleoalba*, delfín listado, *Balaenoptera physalus*, rorcual común, *Balaenoptera acutorostrata*, rorcual aliblanco, *Physeter catodon*, cachalote común, *Ziphius cavirostris*, zifio común, *Globicephala melaena*, calderón común, *Orcinus orca*, orca común.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** TRÁFICO MARITIMO, PESCA, MILITAR, TURISMO.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** NO CONSTAN.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PECIOS ANTIGUOS.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** MAR ABIERTO.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE NATURAL, CON CIERTA ANTROPIZACIÓN POR EL TRÁFICO MARÍTIMO Y LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 219/87 DE PESCA MARÍTIMA Y ACUICULTURA, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 38/89 NORMAS SOBRE CALIDAD EXIGIDA A LAS AGUAS PARA LA CRÍA DE MOLUSCOS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 10/98 DE RESIDUOS, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS, RD 942/01 POR EL QUE SE ESTABLECE EL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VERIFICACIÓN DEL ATÚN CAPTURADO EN EL ÁREA DEL ACUERDO RELATIVO AL PROGRAMA INTERNACIONAL PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS DELFINES (APICD), LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN.
**AUTONÓMICA:**
D 178/84 VIGILANCIA SANITARIA Y AMBIENTAL DE LAS PLAYAS, O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, A 9-99 FORMULACIÓN PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL FRENTE LITORAL ALGECIRAS-TARIFA, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 283/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS, LEY 2/2001 DE ORDENACIÓN, FOMENTO Y CONTROL DE LA PESCA MARÍTIMA, EL MARISQUEO Y LA ACUICULTURA MARINA EN ANDALUCÍA. D 308/2002 POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL FRENTE LITORAL ALGECIRAS-TARIFA, D 57/2003 DE DECLARACIÓN DEL PARQUE NATURAL DEL FRENTE DEL ESTRECHO.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

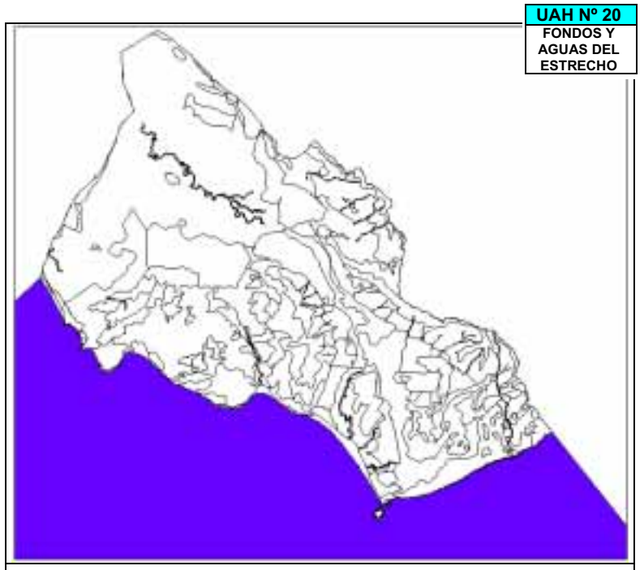
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTOS.
**RIESGOS LITORALES:** TEMPESTADES, TEMPORALES CON FUERTES VIENTOS, CORRIENTES MARINAS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** ALTOS. DERIVADOS DEL TRAFICO MARITIMO Y DE LOS VERTIDOS DE LOS NUCLEOS URBANOS COSTEROS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** ALTOS, GRAN RIQUEZA BIOLÓGICA Y DE LAS POBLACIONES MIGRATORIAS DE TÚNIDOS Y CETÁCEOS.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** DERIVADOS DE LA CONCENTRACIÓN DE TRÁFICO MARITIMO: MAREAS NEGRAS POR ACCIDENTE DE GRANDES PETROLEROS.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 1. ALTA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:**TRAFICO MARITIMO, PESCA, TURÍSTICO.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACION DE LOS USOS, SI BIEN LA COINCIDENCIA DEL USO MILITAR Y PESQUERO HACE NECESARIA UNA PROGRAMACIÓN DE AMBAS ACTIVIDADES QUE FACILITE EL NORMAL DESARROLLO DE LAS MISMAS.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

DERIVADAS DE LA ACTIVIDAD PESQUERA, YA QUE SE ESTÁ DANDO UNA SOBREEXPLOTACIÓN EN TODA LA PLATAFORMA CONTINENTAL QUE TIENE MUY MERMADAS LAS POBLACIONES DE PECES. POR OTRO LADO LA CERCANÍA CON EL ESTRECHO DE GIBRALTAR COLOCA A ESTAS AGUAS DENTRO DE LAS RUTAS INTERNACIONALES DE NAVEGACIÓN MARÍTIMA. ELLO SUPONE UN INCREMENTO DE LOS RIESGOS DERIVADOS DE POSIBLES ACCIDENTES DE PETROLEROS (MAREAS NEGRAS) O DE LAS MALAS PRÁCTICAS DE LOS VERTIDOS DESDE BUQUES, CUYO PLAN DE REGULACIÓN ESTÁ PENDIENTE DE APROBACIÓN.



avance • ordenación


# UAH Nº 21 CASCO HISTÓRICO DE TARIFA

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** CONCENTRACIÓN URBANA CON RASGOS HISTÓRICOS.
**LOCALIZACIÓN:** AL SUR DEL TÉRMINO DENTRO DEL NÚCLEO URBANO DE TARIFA, PERTENECIENTE A LA UP ASENTAMIENTOS URBANOS.
**SUBTIPOS:** -----

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** FLYSCH MARGO-ARENISCOSO-MICÁCEO DE LA SERIE DE ALGECIRAS.
**ALTURAS:** DE 1 m A 50 m.
**PENDIENTES:** SUAVES.
**PROCESOS:** MORFOADEFOGÉNESIS INTERRUMPIDA.
**TIPOS DE SUELOS:** SUSTRATO ARTIFICIAL.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** AUSENCIA DE PROCESOS.
**APTITUD AGROLÓGICA:** SIN VALOR AGROLÓGICO.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** AGRUPACIÓN DE CUENCAS GUADALMESÍ-OESTE.

| SUPERFICIAL | SUBTERRÁNEA |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** ARROYO RETIRO. | ----- |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** PISO TERMOMEDITERRÁNEO: SERIE TERMOMEDITERRÁNEA GADITANO-ONUBO-ALGARVIENSE Y MARIÁNICO-MONCHIQUENSE SUBHÚMEDA SILICÍCOLA DE *Quercus suber* O ALCORNOQUE (*Oleo-Querceto suberis signetum*), FACIACIÓN CON *Calicotome villosa*. ALCORNOCALES DE SOLANA.
**FORMACIONES PRESENTES:** FLORA ANTROPÓFILA.
**ESPECIES:** ANTROPÓFILAS.

### FAUNA

**ESPECIES:** FAUNA ANTROPÓFILA.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** CULTURAL, COMERCIAL, RESIDENCIAL.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** CASTILLO DE GUZMÁN EL BUENO (960 d.C), CERRO Y CASTILLO DE SANTA CATALINA (1929), IGLESIA DE SAN FRANCISCO (S. XVI-XVIII), IGLESIA DE SAN MATEO (S. XVI-XIX), SANTUARIO DE NTRA. SEÑORA DE LA LUZ (XIX-XX). MURALLAS Y PUERTA DE JEREZ (S. XV-XVI).
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** FENICIO, ROMANO, MUSULMAN, CRISTIANO.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** CONCENTRACIÓN URBANA CON RASGOS HISTÓRICOS. BAJA A MEDIA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA E INTRÍNSECA
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE URBANO.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 11/97 DE ENVASES Y RESIDUOS DE ENVASES, RD 782/98 REGLAMENTO DE LA LEY DE ENVASES, LEY 10/98 DE RESIDUOS, LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN.
**AUTONÓMICA:**
D 178/84 VIGILANCIA SANITARIA Y AMBIENTAL DE LAS PLAYAS, O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, D 194/90 SOBRE NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA PARA INSTALACIONES DE ALTA TENSIÓN CON CONDUCTORES NO AISLADOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 283/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES, D 189/2002 PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

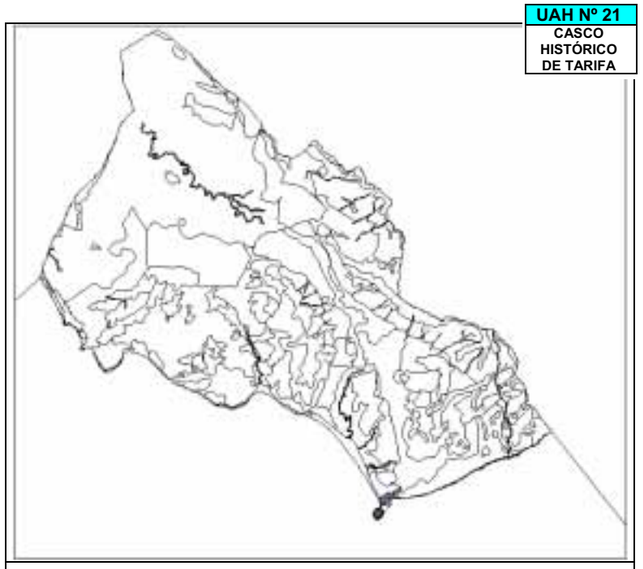
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** BAJOS.
**RIESGOS LITORALES:** MODERADOS A BAJOS.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** MODERADOS, ARROYO RETIRO.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** BAJOS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** BAJOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** BAJOS.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** BAJOS.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 3: MEDIA FRAGILIDAD Y CALIDAD VISUAL.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** RESIDENCIAL, COMERCIAL, CULTURAL.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN DE USOS, SI BIEN DE SE HAN DE CORREGIR LOS RIESGOS DE INUNDACIONES CITADOS EN EL PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS DE ANDALUCÍA.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

DÉFICITS EN DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES. DETERIORO DE LOS MATERIALES CONSTRUCTIVOS DE LOS EDIFICIOS HISTÓRICOS.



avance • ordenación


# UAH Nº 22 NÚCLEO URBANO DE TARIFA

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** RAMBLA LITORAL URBANIZADA COMO EXPANSIÓN DEL CASCO HISTÓRICO.
**LOCALIZACIÓN:** AL SUR DEL TÉRMINO, DENTRO DE LA UP ASENTAMIENTOS URBANOS.
**SUBTIPOS:** -----

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** FLYCH MARGO-ARENISCOSO-MICÁCEO (SERIE DE ALGECIRAS), MARGAS, ARENAS, CALCARENITAS Y LUMAQUELAS DEL PLIOCENO.
**ALTURAS:** DE 1 m A 60 m.
**PENDIENTES:** SUAVES.
**PROCESOS:** INTERRUPCIÓN DE LA MORFOEDAFOGÉNESIS.
**TIPOS DE SUELOS:** SUSTRATO ARTIFICIAL.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** AUSENCIA DE PROCESOS.
**APTITUD AGROLÓGICA:** SIN APTITUD AGROLÓGICA.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** GUADALMESÍ-OESTE.

| **SUPERFICIAL** | **SUBTERRÁNEA** |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** ARROYO RETIRO, OTROS PEQUEÑOS ARROYOS. | PEQUEÑO ACUÍFERO PLIOCUATERNARIO. |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** SERIE TERMOMEDITERRÁNEA GADITANO-ONUBO-ALGARVIENSE Y MARIÁNICO-MONCHIQUENSE SUBHÚMEDA SILICÍCOLA DE *Quercus suber* O ALCORNOQUE (*Oleo-Querceto suberis signetum*), FACIACIÓN CON *Calicotome villosa*. ALCORNOCAL DE SOLANA.
**FORMACIONES PRESENTES:** FLORA ANTROPÓFILA.
**ESPECIES:** ANTROPÓFILAS.

### FAUNA

**ESPECIES:** FAUNA ANTROPÓFILA.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** URBANO-RESIDENCIAL.
**CUBIERTA DEL SUELO:** SIN CUBIERTA NATURAL.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** NO CONSTAN.
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** FENICIOS, ROMANOS, MUSULMANES, CRISTIANOS.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** RAMBLA LITORAL URBANIZADA. MEDIANA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA E INTRÍNSECA.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE URBANO.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 11/97 DE ENVASES Y RESIDUOS DE ENVASES, RD 782/98 REGLAMENTO DE LA LEY DE ENVASES, LEY 10/98 DE RESIDUOS, LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN.
**AUTONÓMICA:**
D 178/84 VIGILANCIA SANITARIA Y AMBIENTAL DE LAS PLAYAS, O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, D 194/90 SOBRE NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA PARA INSTALACIONES DE ALTA TENSIÓN CON CONDUCTORES NO AISLADOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 283/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES, D 189/2002 PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

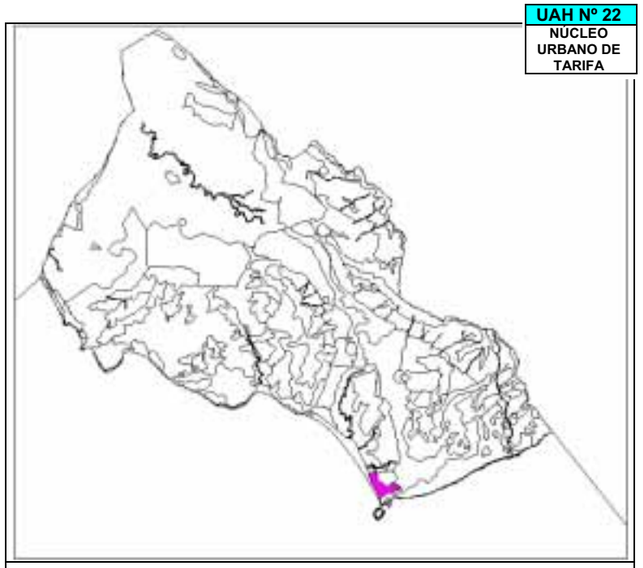
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADOS.
**RIESGOS LITORALES:** ALTOS.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** ALTOS. EL PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS ANDALUCES SITUA TRES PUNTOS DE RIESGOS EN TARIFA CAUSADOS POR EL ARROYO RETIRO Y OTROS PEQUEÑOS ARROYOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** ALTOS, NO SE DEPURAN LAS AGUAS RESIDUALES.
**RIESGOS DE INCENDIO:** BAJOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** BAJOS.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** BAJOS.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 4: BAJA CALIDAD Y MEDIA FRAGILIDAD VISUALES.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** LA VOCACIÓN RESIDENCIAL YA VIENE DESDE LOS FENICIOS. SU PATRIMONIO HISTÓRICO PRÓXIMO Y SU CERCANÍA A LA COSTA FUNDAMENTAN SU VOCACIÓN TURÍSTICA.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN, AUNQUE SE DEBE ACTUAR EN LOS PUNTOS DE RIESGOS DE INUNDACIONES.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

DERIVADA DE LAS DEFICIENCIAS EN LA GESTIÓN DE RESIDUOS Y VERTIDOS CONTAMINANTES POR LA POBLACIÓN, COMERCIO E INDUSTRIA.



avance • ordenación


# UAH Nº 23 PEDANÍAS DE FACINAS Y TAHIVILLA

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** PIEDEMONTE CON ABRIGO TRASERO ROCOSO, Y COLINA URBANIZADOS.
**LOCALIZACIÓN:** EN LA ZONA CENTRO-OESTE DEL TERMINO, DENTRO DE LA UP ASENTAMIENTOS URBANOS.
**SUBTIPOS:** -----

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARCILLAS VERSICOLORES Y CUARCITAS DEL FLYSCH ALBO-APTIENSE DE FACINAS, MARGAS Y ARCILLAS MARGOSAS DE ALMARCHAL, Y ARCILLAS, LIMOS, ARENAS, GRAVAS Y CONGLOMERADOS (DEPÓSITOS ALUVIALES) DEL CUATERNARIO.
**ALTURAS:** DE 10 m A 35 m (TAHIVILLA) Y DE 30 m A 170 m (FACINAS).
**PENDIENTES:** MUY SUAVES EN TAHIVILLA Y MODERADAS A FUERTES EN FACINAS.
**PROCESOS:** MORFOEDAFOGÉNESIS INTERRUMPIDA.
**TIPOS DE SUELOS:** SUSTRATO ARTIFICIAL.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** AUSENCIA DE PROCESOS.
**APTITUD AGROLÓGICA:** SIN VALOR AGROLÓGICO.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL .
**CUENCA Y SUBCUENCA:** RÍO ALMODÓVAR.

| SUPERFICIAL | SUBTERRÁNEA |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** PEQUEÑOS CURSOS ESTACIONALES. | ----- |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** SERIE TERMOMEDITERRÁNEA GADITANO-ONUBO-ALGARVIENSE Y MARIÁNICO-MONCHIQUENSE SUBHÚMEDA SILICÍCOLA DE *Quercus suber* O ALCORNOQUE (*Oleo-Querceto suberis signetum*), FACIACIÓN CON *Calicotome villosa*, ALCORNOCALES DE SOLANA. SERIE TERMOMEDITERRÁNEA BÉTICO-GADITANA SUBHÚMEDO-HÚMEDA VERTICÍCOLA DE *Olea sylvetris* O ACEBUCHE (*Tamo communis-Oleeto sylvestris signetum*), ACEBUCHALES.
**FORMACIONES PRESENTES:** FASES REGRESIVAS DE LAS SERIES POTENCIALES. FLORA ANTROPÓFILA Y RUDERAL.
**ESPECIES:** *Calicotome villosa*, jerguen, *Pistacia lentiscus,* lentisco, *Asparagus aphyllus*, esparraguera, *Chamaerops humilis*, palmito, *Cistus spp.*, jaras, *Quercus coccifera*, coscoja. FLORA ANTROPÓFILA Y RUDERAL.

### FAUNA

**ESPECIES:** FAUNA ANTROPÓFILA.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** AGRORRESIDENCIAL.
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEA Y ARBUSTIVA.
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 3%.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** -----
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** NEOLÍTICO, EDAD DE COBRE.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** PIEDEMONTE CON ORLA SUPERIOR ROCOSA, Y COLINA. ALTA (FACINAS) Y MEDIA (TAHIVILLA) VISILIBILIDAD EXTRÍSECA E INTRÍNSECA
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE RURAL-URBANO.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, LEY 22/73 DE MINAS, RD 294/82 DE RESTAURACIÓN DE ESPACIOS NATURALES AFECTADOS POR EXPLOTACIONES MINERAS, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.
**AUTONÓMICA:**
O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 194/90 SOBRE NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA PARA INSTALACIONES DE ALTA TENSIÓN CON CONDUCTORES NO AISLADOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 470/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 417/94 PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 250/97 POR EL QUE SE REGULA LOS APROVECHAMIENTOS APÍCOLAS EN LOS MONTES ANDALUCES, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES, D 189/2002 PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

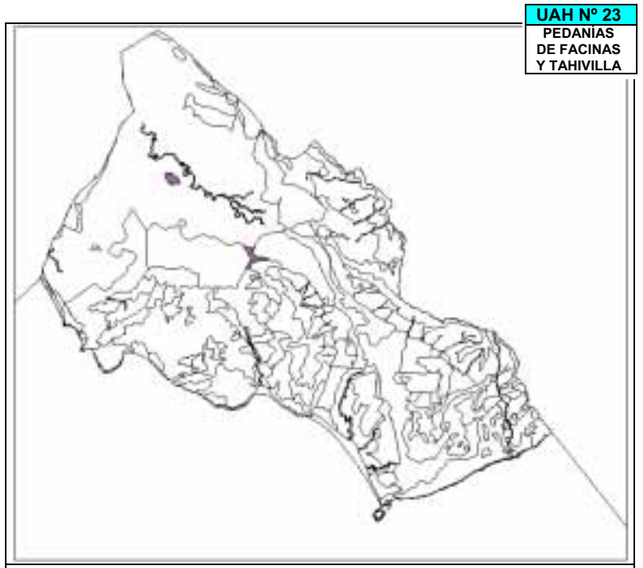
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** BAJOS.
**RIESGOS DE DESPRENDIMIENTOS ROCOSOS:** BAJOS. MODERADOS EN FACINAS.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** BAJOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** MODERADOS, NO EXISTE SISTEMA DE DEPURACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES.
**RIESGOS DE INCENDIO:** BAJOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** BAJOS.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** BAJOS.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 3: ALTA FRAGILIDAD Y MEDIANA CALIDAD VISUALES (FACINAS) Y CLASE 4: MEDIANA A BAJA FRAGILIDAD Y CALIDAD VISUALES (TAHIVILLA).

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** SUS APTITUDES FORESTALES INICIALES HAN SIDO REEMPLAZADAS POR SU VOCACIÓN AGRORRESIDENCIAL ACTUAL.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN DE USOS CON LAS SALVEDADES QUE A CONTINUACIÓN SE INDICAN.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

DEFICIENCIAS EN LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS, VERTIDOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.



avance • ordenación


# UAH Nº 24 POBLADOS DE ALMARCHAL Y LA ZARZUELA

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** VALLES COLINOS HABITADOS.
**LOCALIZACIÓN:** AL OESTE DEL TÉRMINO, DENTRO DE LA UP ASENTAMIENTOS URBANOS.
**SUBTIPOS:** -----

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** MARGAS Y ARCILLAS MARGOSAS DE ALMARCHAL, ARCILLAS, LIMOS, ARENAS, GRAVAS Y CONGLOMERADOS (DEPÓSITOS ALUVIALES) CUATERNARIOS, Y PELITAS, CALCARENITAS Y CALIZAS DE LA SERIE DE ALJIBE.
**ALTURAS:** DE 10 m A 30 m.
**PENDIENTES:** SUAVES.
**PROCESOS:** MORFOEDAFOGÉNESIS INTERRUMPIDA.
**TIPOS DE SUELOS:** SUSTRATO ARTIFICIAL, VERTISOLES (BUJEOS).
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** AUSENCIA DE PROCESOS.
**APTITUD AGROLÓGICA:** SIN VALOR AGROLÓGICO.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEO.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** ARROYO ZARZUELA-ACEBUCHAL-GANDALAR.
**SUPERFICIAL**
**CURSOS DE AGUA:** ZARZUELA Y ACEBUCHAL.
**SUBTERRÁNEA**
ACUÍFEROS ALUVIALES.

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIÓNES POTENCIALES:** SERIE TERMOMEDITERRÁNEA GADITANO-ONUBO-ALGARVIENSE Y MARIÁNICO-MONCHIQUENSE SUBHÚMEDA SILICÍCOLA DE *Quercus suber* O ALCORNOQUE (*Oleo-Querceto suberis signetum*), FACIACIÓN CON *Calicotome villosa*. ALCORNOCAL DE SOLANA.
**FORMACIONES PRESENTES:** FASES REGRESIVAS DE LAS SERIES POTENCIALES. ANTRÓPOFILA Y RUDERAL.
**ESPECIES:** *Calicotome villosa*, jerguen, *Ulex parviflorus*, tojo, *Teline linifolia*, retama fina, *Pistacia lentiscus*, lentisco, *Asparagus aphyllus*, esparraguera, *Chamaerops humilis*, palmito, *Cistus spp*., jaras, *Phlomis purpurea*, matagallo, *Daphne gnidium*, torvisco, *Myrtus communis*, mirto, *Quercus coccifera*, coscoja. FLORA ANTROPÓFILA Y RUDERAL.

### FAUNA

**ESPECIES:** REPTILES: *Acanthodactylus erytrurus, lagartija colirroja*; AVES: Paseriformes, *Falco tinunculus*, cernícalo vulgar, *Turdus merula*, mirlo común. MAMÍFEROS: *Erinaceus europaeus*, erizo, *Apodemus sylvaticus*, ratón de campo, *Oryctolagus cuniculus*, conejo. FAUNA ANTROPÓFILA.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** AGRO-RESIDENCIALES.
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEA Y ARBUSTIVA.
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 3%.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** -----
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** -----

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** ASENTAMIENTOS EN VAGUADAS. MEDIANA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA E INTRÍNSECA.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE RURALURBANO.

### LEGISLACION AMBIENTAL CON AFECCION TERRITORIAL

**ESTATAL:**
LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, LEY 22/73 DE MINAS, RD 294/82 DE RESTAURACIÓN DE ESPACIOS NATURALES AFECTADOS POR EXPLOTACIONES MINERAS, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.
**AUTONÓMICA:**
O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 194/90 SOBRE NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA PARA INSTALACIONES DE ALTA TENSIÓN CON CONDUCTORES NO AISLADOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 470/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 417/94 PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 250/97 POR EL QUE SE REGULA LOS APROVECHAMIENTOS APÍCOLAS EN LOS MONTES ANDALUCES, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES, D 189/2002 PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

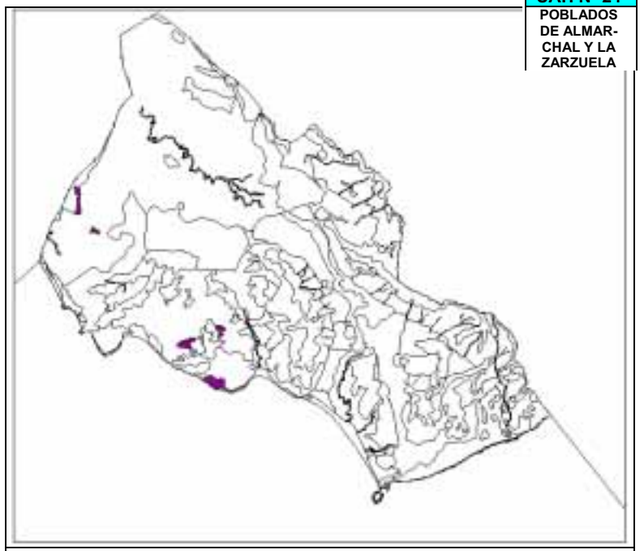
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADOS.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** ALTOS, SITUADOS EN FONDOS DE VALLES CON CURSOS DE AGUAS. EL ARROYO DE LA ZARZUELA ESTÁ CONSIDERADO COMO PUNTO CRÍTICO EN EL PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES DE LOS CAUCES URBANOS ANDALUCES.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** MODERADOS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** BAJOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** BAJOS.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** BAJOS.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 4: BAJA FRAGILIDAD Y CALIDAD VISUALES.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** SU APTITUD FORESTAL INICIAL SE HA SUSTITUIDO POR UNA VOCACIÓN AGRO-RESIDENCIAL EN VÍAS DE CONSOLIDACIÓN.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** MODERADA ADECUACIÓN DE USOS POR LA FALTA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INUNDACIONES Y GESTIÓN ADECUADA DE RESIDUOS SÓLIDOS Y AGUAS RESIDUALES.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

DERIVADOS DE LAS DEFICIENCIAS EN LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS, VERTIDOS Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.



avance • ordenación


# UAH Nº 25 — URBANIZACIONES TURÍSTICAS COSTERAS DE ATLANTERRA Y LOS LANCES

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** POSTPLAYAS Y ACANTILADOS URBANIZADOS.
**LOCALIZACIÓN:** ZONA OESTE Y SUR DE LA COSTA ATLÁNTICA, DENTRO DE LA UP ASENTAMIENTOS URBANOS.
**SUBTIPOS:** POSTPLAYAS Y ACANTILADOS.

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** MARGAS Y ARCILLAS SUPRANUMIDIENSES, ARENISCAS NUMIDIENSES, PELITAS, CALCARENITAS Y CALIZAS DE LA SERIE DE ALJIBE, Y ARENAS Y CANTOS (RASA LITORAL) DEL CUATERNARIO
**ALTURAS:** DE 5 m A 20 m (LOS LANCES) Y DE 3 m A 100 m (ATLANTERRA).
**PENDIENTES:** MUY SUAVES (LOS LANCES) Y PRONUNCIADAS A FUERTES (ATLANTERRA).
**PROCESOS:** MORFOGÉNESIS, O MORFOEDAFOGÉNESIS INTERRUMPIDA.
**TIPOS DE SUELOS:** SUSTRATO ARTIFICIAL Y LITOSUELOS.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** SIN PROCESOS, EN LAS ZONAS EDIFICADAS, Y PREDOMINIO DE LA MORFOGENESIS, EN LAS TESELAS NATURALES.
**APTITUD AGROLÓGICA:** SIN APTITUD AGROLÓGICA O SUELO FORESTAL.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** AGRUPACIÓN DE CUENCAS PLAYA DE ZAHARA Y CUENCA DEL RÍO JARA.

| SUPERFICIAL | SUBTERRÁNEA |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** PEQUEÑOS CURSOS ESTACIONALES. | ----- |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIÓNES POTENCIALES:** SERIE TERMOMEDITERRÁNEA GADITANO-ONUBO-ALGARVIENSE Y MARIÁNICO-MONCHIQUENSE SUBHÚMEDA SILICÍCOLA DE *Quercus suber* O ALCORNOQUE (*Oleo-Querceto suberis signetum*), FACIACIÓN CON *Calicotome villosa*. ALCORNOCAL DE SOLANA. SERIE TERMOMEDITERRÁNEA BÉTICO-GADITANA SUBHÚMEDO-HÚMEDA VERTICÍCOLA DE *Olea sylvetris* O ACEBUCHE (*Tamo communis-Oleeto sylvestris signetum*). ACEBUCHALES.
**FORMACIONES PRESENTES:** FASES REGRESIVAS DE LAS SERIES POTENCIALES. FLORA ANTROPÓFILA Y RUDERAL.
**ESPECIES:** *Calicotome villosa*, jerguen, *Stauracanthus boivini*, *Ulex parviflorus*, tojo, *Teline linifolia*, retama fina, *Pistacia lentiscus*, lentisco, *Asparagus aphyllus*, esparraguera, *Chamaerops humilis*, palmito, *Cistus spp.*, jara, *Phlomis purpurea*, matagallo, *Daphne gnidium*, torvisco, *Smilax aspera*, zarzaparrilla, *Myrtus communis*, mirto, *Quercus coccifera,* coscoja, *Teucrium fruticans*, olivilla.

### FAUNA

**ESPECIES:** REPTILES: *Acanthodactylus erytrurus*, *lagartija colirroja*; AVES: Paseriformes, *Larus spp.*, gaviotas, *Turdus merula,* mirlo común. MAMÍFEROS: *Erinaceus europaeus*, erizo, *Erinaceus algirus algirus*, erizo moruno, *Apodemus sylvaticus*, ratón de campo. FAUNA ANTROPÓFILA

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** TURÍSTICORRESIDENCIALES
**CUBIERTA DEL SUELO:** ARBUSTIVA
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 5%

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** -----
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** EDAD DE COBRE Y EDAD DE HIERRO

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** POSTPLAYA LLANA Y ACANTILADOS. ALTA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y EXTRÍNSECA.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE LITORAL ACANTILADO EN MOSAICO DE TESELAS URBANAS Y NATURALES, Y POSTPLAYA LLANAS.

### LEGISLACION AMBIENTAL CON AFECCION TERRITORIAL

**ESTATAL:**
RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 11/97 DE ENVASES Y RESIDUOS DE ENVASES, RD 782/98 REGLAMENTO DE LA LEY DE ENVASES, LEY 10/98 DE RESIDUOS, LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN
**AUTONÓMICA:**
D 178/84 VIGILANCIA SANITARIA Y AMBIENTAL DE LAS PLAYAS, O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, D 194/90 SOBRE NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA PARA INSTALACIONES DE ALTA TENSIÓN CON CONDUCTORES NO AISLADOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 283/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES, D 189/2002 PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

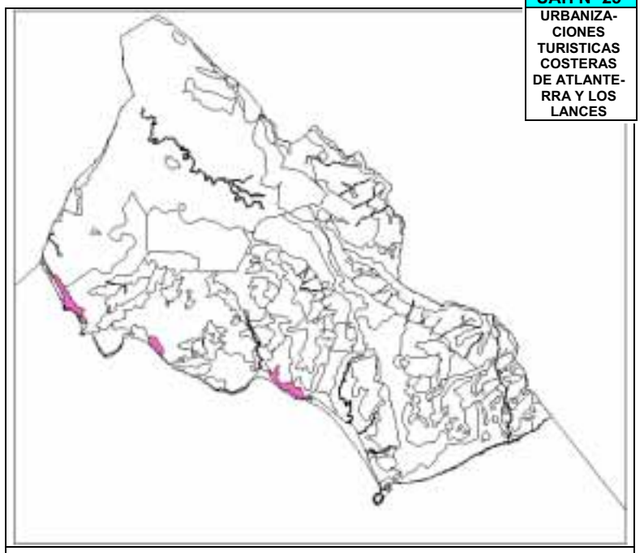
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADOS
**RIESGOS LITORALES:** ACANTILADOS ACTIVOS
**RIESGOS DE INUNDACION:** BAJOS
**RIESGOS DE CONTAMINACION DE LAS AGUAS:** BAJOS
**RIESGOS DE INCENDIO:** BAJOS
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** BAJOS
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** -----
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 3: ALTA FRAGILIDAD VISUAL Y MEDIANA CALIDAD VISUAL

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** LA APTITUD FORESTAL INICIAL HA SIDO SUSTITUIDA POR LA VOCACIÓN RESIDENCIAL ACTUAL
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA, Y MODERADA ADECUACIÓN DE USOS EN LA ZONA ACANTILADA

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

DADA LA ESCASEZ, FRAGILIDAD Y CALIDAD AMBIENTAL DE ESTOS ESPACIOS, SE HA DE CUIDAR MUCHO LA DOTACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES



avance • ordenación


# UAH Nº 26 URBANIZACIÓN INTERIOR DE EL CUARTÓN

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** PIEDEMONTE SERRANO URBANIZADO BAJO ABRIGO ROCOSO Y ENTRE ORLA DE MASAS BOSCOSAS.
**LOCALIZACIÓN:** AL ESTE DEL TÉRMINO, DENTRO DE LA UP ASENTAMIENTOS URBANOS
**SUBTIPOS:** -----

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARENISCAS NUMIDIENSES DE LA SERIE DE ALJIBE, ARCILLAS Y CALCARENITAS DE LA SERIE DE BOLONIA, Y ARCILLAS DE ALMARCHAL.
**ALTURAS:** DE 250 m A 400 m.
**PENDIENTES:** PRONUNCIADAS.
**PROCESOS:** MORFOEDAFOGÉNESIS INTERRUMPIDA.
**TIPOS DE SUELOS:** SUSTRATO ARTIFICIAL, CAMBISOLES, VERTISOLES.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** AUSENCIA DE PROCESOS.
**APTITUD AGROLÓGICA:** SUELO FORESTAL.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** RÍO GUADALMESÍ.

| **SUPERFICIAL** | **SUBTERRÁNEA** |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** RÍO GUADALMESÍ. | ----- |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** SERIE TERMOMEDITERRÁNEA GADITANO-ONUBO-ALGARVIENSE Y MARIÁNICO-MONCHIQUENSE SUBHÚMEDA SILICÍCOLA DE *Quercus suber* O ALCORNOQUE (*Oleo-Querceto suberis signetum*), FACIACIÓN CON *Calicotome villosa* O JERGUEN. ALCORNOCAL DE SOLANA.
**FORMACIONES PRESENTES:** FASES REGRESIVAS DE LA SERIE POTENCIAL. ALCORNOCAL OCUPADO POR LAS CONSTRUCCIONES. ANTROPÓFILAS.
**ESPECIES:** *Quercus suber*, alcornoque, *Q. coccifera*, coscoja, *Calicotome villosa*, jerguen, *Stauracanthus boivini*, *Ulex parviflorus*, tojo, *Teline linifolia*, retama fina, *Pistacia lentiscus*, lentisco, *Asparagus aphyllus*, esparraguera, *Chamaerops humilis*, palmito, *Cistus crispus*, *C. salvifolius*, jara moruna, *C. monspeliensis*, jaguarzo negro, *Phlomis purpurea*, matagallo, *Daphne gnidium*, torvisco, *Smilax aspera*, zarzaparrilla, *Myrtus communis*, mirto, *Teucrium fruticans*, olivilla. FLORA ANTROPÓFILA.

### FAUNA

**ESPECIES:** FAUNA ANTROPÓFILA.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** RESIDENCIAL.
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEA, ARBUSTIVA Y ARBÓREA.
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 10 %.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** -----
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** -----

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** PIEDEMONTE SERRANO URBANIZADO INMERSO EN LA MASA BOSCOSA DEL ALCORNOCAL. ALTA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA E INTRÍNSECA.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE MUY INTERVENIDO. URBANO EN ÁMBITO FORESTAL ACLARADO.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, LEY 22/73 DE MINAS, RD 294/82 DE RESTAURACIÓN DE ESPACIOS NATURALES AFECTADOS POR EXPLOTACIONES MINERAS, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.
**AUTONÓMICA:**
O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 194/90 SOBRE NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA PARA INSTALACIONES DE ALTA TENSIÓN CON CONDUCTORES NO AISLADOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, LEY 2/92 FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 470/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 417/94 PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 250/97 POR EL QUE SE REGULA LOS APROVECHAMIENTOS APÍCOLAS EN LOS MONTES ANDALUCES, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES, D 189/2002 PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS..

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

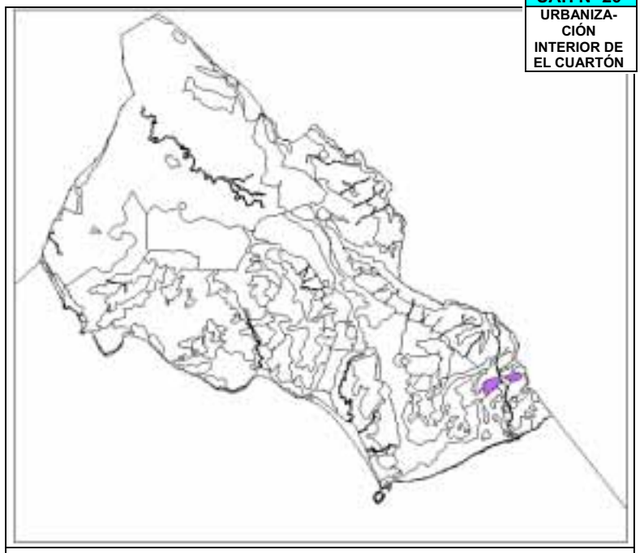
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADOS.
**RIESGOS DE DESPRENDIMIENTOS ROCOSOS:** MODERADOS.
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** MODERADOS.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** MODERADOS.
**RIESGOS DE INCENDIO:** MODERADOS A ALTOS.
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** MODERADOS.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** BAJOS.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 3: ALTA CALIDAD Y MEDIA FRAGILIDAD VISUAL.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** LA APTITUD Y VOCACIÓN FORESTAL INICIAL HA SIDO SUSTITUIDA POR LA RESIDENCIAL ACTUAL
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** MODERADA ADECUACIÓN DEBIDO AL ALTO CONSUMO DE TERRITORIO NATURAL Y A LOS DESAJUSTES EN DOTACIÓN DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN, RESIDUOS SÓLIDOS Y EQUIPAMIENTOS NECESARIOS EN MEDIO URBANO.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

DERIVADOS DEL RIESGO DE INCENDIO QUE OCASIONA LA CERCANÍA DEL USO URBANO A LAS MASAS BOSCOSAS. ALTO CONSUMO DE TERRITORIO NATURAL POR BAJA DENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN. FALTA DE ADECUADO TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES Y GESTIÓN DE RESIDUOS. DEFICITS DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PROPIAS DEL USO RESIDENCIAL.



avance • ordenación


# UAH Nº 27 PUERTO MARÍTIMO DE LA RODA

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** REFUGIO PORTUARIO PESQUERO Y DEPORTIVO.
**LOCALIZACIÓN:** AL SUR DEL TÉRMINO JUNTO AL NÚCLEO DE TARIFA, EN LA COSTA MEDITERÁNEA, DENTRO DE LA UP ASENTAMIENTOS URBANOS
**SUBTIPOS:** LÁMILA DE AGUA Y PANTALANES.

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** FONDOS ROCOSOS DEL FLYSCH MARGO-ARENISCOSO-MICÁCEO DE LA SERIE DE ALGECIRAS Y ARENAS DEL HOLOCENO.
**ALTURAS:** DE 0 m A 3.5 m.
**PENDIENTES:** MUY SUAVES.
**PROCESOS:** DINÁMICA LITORAL.
**TIPOS DE SUELOS:** SIN VALOR EDÁFICO.
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** PREDOMINIO DE LA MORFOGÉNESIS.
**APTITUD AGROLÓGICA:** SIN VALOR AGROLÓGICO.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** MAR ABIERTO.
**CUENCA Y SUBCUENCA:** MAR MEDITERRÁNEO.

| SUPERFICIAL | SUBTERRÁNEA |
|---|---|
| **CURSOS DE AGUA:** ----- | ----- |

### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIÓNES POTENCIALES:** FITOPLANCTÓN Y COMUNIDADES ALGALES ASOCIADAS A FONDOS DUROS.
**FORMACIONES PRESENTES:** FITOPLANCTÓN Y COMUNIDADES ALGALES ASOCIADAS A FONDOS DUROS.
**ESPECIES:** *Cystoseira sp*., *Saccorhiza polyschides*, *Fucus spiralis*, *Enteromorpha linza*, *Olva rigida*, *Gellidium pusillum*, *Caulacanthus ustulatus*, *Corallina mediterranea*, *C. officinallis*, *Jania longifurca*, *J. rubens*, *Lithophyllum incrustans*, *L. tortuosum*, *L. lenarmandi*, *Gellidium spathulatum*, *G. pusillum*, *Gigartina acicularis*, *Padina pavonia*, *Calpomenia peregrina*, *Pterocladia capillanea*, *Hypnea musciformis*.

### FAUNA

**ESPECIES:** MOLUSCOS*: Crassostrea angulata*, ostion, *Chthamallus stellatus*, bellota de mar, *Littorina neritoides*, bÍgaro enano, *Astrea rugosa*, peonza rugosa, *Patella spp*., lapas; CRUSTACEOS: *Pachygrapsus marmoratus*, congrejo corredor, *Eriphia verrucosa*, cangrejo moruno, EQUINODERMOS: *Arbacia lixula, Paracentrotus lividus,* erizos de mar; PECES: *Serranus cabrilla*, cabrilla, *Serranelus hepatus*, merillo, *S. scriba*, serrano, *Diplodus vulgaris*, mojarra; AVES: *Larus spp*., gaviotas, *Sterna albifrons*, charrancito, *S. sandvicensis*, charran patinegro.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** COMERCIAL, PESQUERO, DEPORTIVO.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** -----
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** FENICIO, ROMANO.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** ESPACIO MARÍTIMO. ALTA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA E INTRÍNSECA.
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE ARTIFICIAL CON ELEMENTOS NATURALES.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**
RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 11/97 DE ENVASES Y RESIDUOS DE ENVASES, RD 782/98 REGLAMENTO DE LA LEY DE ENVASES, LEY 10/98 DE RESIDUOS, LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN.
**AUTONÓMICA:**
D 178/84 VIGILANCIA SANITARIA Y AMBIENTAL DE LAS PLAYAS, O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, D 194/90 SOBRE NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA PARA INSTALACIONES DE ALTA TENSIÓN CON CONDUCTORES NO AISLADOS, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 283/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

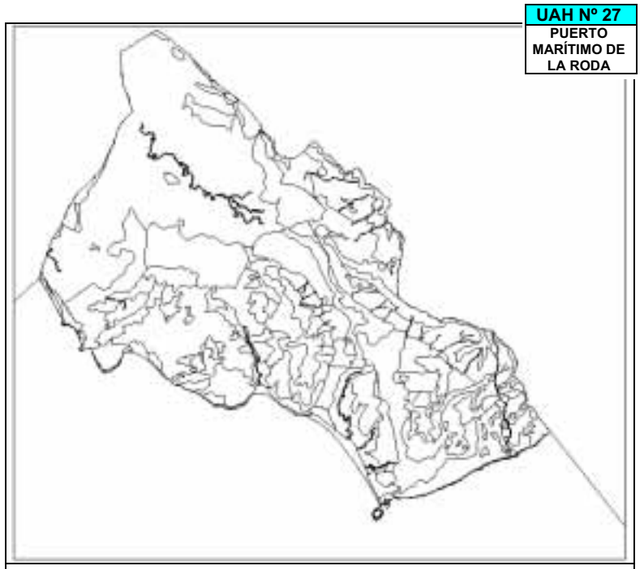
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** BAJOS.
**RIESGOS LITORALES:** MODERADOS, TEMPORALES.
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** MODERADOS, DERIVADOS DE UNA MALA GESTIÓN DE LAS LABORES DEL COLECTIVO PESQUERO (AGUAS DE SENTINA, AGUAS RESIDUALES SIN DEPURAR, DISOLVENTES, RESTOS DE LA LIMPIEZA Y DESPIECE DEL PESCADO, RESIDUOS SÓLIDOS, ETC.).
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** ALTOS, POR LA PROXIMIDAD DE ECOSISTEMAS MARINOS VALIOSOS.
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** ASOCIADOS A LOS BUQUES Y AL TRÁNSITO MARÍTIMO.
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 4: MEDIANA FRAGILIDAD Y BAJA CALIDAD VISUAL.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** A SU APTITUD PESQUERA INCIAL, SE LE AÑADE LA VOCACIÓN COMERCIAL Y DEPORTIVA ACTUALES.
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN DE USOS, DEBIÉNDOSE INSISTIR EN UNA GESTIÓN DE LA CALIDAD DE SUS INSTALACIONES.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

DERIVADOS DE LA ALTERACIÓN DEL SISTEMA DE DERIVA LITORAL DE ARENAS, PRODUCIENDO NUEVOS PUNTOS DE ACUMULACIÓN, COMO LA PROPIA BOCANA DEL PUERTO, DIFILCULTANDO LA NAVEGACIÓN, O SOBRE LOS ROMPEOLAS AUMENTANDO LA PRESIÓN SOBRE SU CIMENTACIÓN.



avance • ordenación


## B.6. ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE USO DE LAS DIFERENTES UAH.

Las fichas de caracterización de las UAH contienen, además de una descripción de sus aspectos más relevantes, un diagnóstico de las mismas, expresado en los últimos cuadros, en el sentido de que se refleja una valoración de su vulnerabilidad, riesgos y limitaciones, de la aptitud/adecuación de sus usos y de la problemática ambiental específica que presenta.

La valoración de la Calidad Ambiental de las UAH se establece a partir de la consideración de dos factores: el número de elementos presentes en la misma que poseen características sobresalientes de calidad, rareza, naturalidad o singularidad y el nivel o grado en que contienen dichas cualidades.

En pro de una valoración sistemática de la Calidad Ambiental de las diferentes UAH se establecen diez categorías de valoración de cuya agregación ponderada se obtienen las Unidades de Calidad Ambiental que luego se hacen corresponder con alguna de las seis clases de Calidad que se han de fijar para el área de estudio. De esas diez categorías, siete se corresponden con aspectos del medio físico-ambiental y las tres últimas con el nivel de significación social:

- SINGULARIDAD.
- REPRESENTATIVIDAD.
- GRADO DE CONSERVACIÓN.
- HIDROLOGÍA.
- GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA.
- VEGETACIÓN Y FAUNA.
- PAISAJE.
- PATRIMONIO CULTURAL.
- BIENESTAR AMBIENTAL.
- VALOR SOCIOECONÓMICO.

Seguidamente se definen, a los efectos considerados en el presente Esltudio, las mencionadas categorías:

- SINGULARIDAD: Presencia de elementos o características que hacen única a la unidad, o grado de diferenciación (agrológicas, geológicas, geomorfológicas, ecológicas -ecosistemas-, presencia de especies endémicas o raras, presencia de yacimientos arqueológicos o de patrimonio histórico-cultural únicos). Rareza.

- REPRESENTATIVIDAD: Iconicidad, valor de símbolo, emblema o seña de identidad local.

- GRADO DE CONSERVACIÓN: Proximidad al clímax en el caso de formaciones naturales. Negantropía. Ausencia de deterioro de sus elementos, sean naturales, naturalizados o artificiales. En el caso del agro disminuye con el desorden de los usos, la existencia de usos residuales urbanos y la insostenibilidad agrícola.

- HIDROLOGÍA: Importancia de las aguas superficiales en términos ecológicos, Calidad hídrica, grado de transformación de la red hídrica. Importancia de las aguas subterráneas en términos ecológicos. Grado de explotación de los recursos hídricos (sobreexplotación/explotación sostenible).

- GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA: Valores morfológicos del terreno, geológicos, presencia de hitos o formaciones valiosas desde este punto de vista. Valoración agrobiológica de los suelos.

- VEGETACIÓN Y FAUNA: Formaciones vegetales, grado de cobertura vegetal, rareza en el sentido de escasez de este tipo de formación en el contexto mundial, continental, nacional, regional o municipal, carácter endémico de la formación y no valorado en singularidad, biodiversidad vegetal de la formación estudiada no sólo en términos cuantitativos sino también en términos cualitativos. Diversidad, presencia y grado de abundancia de especies en peligro de extinción, amenazadas o vulnerables, existencia de especies raras o endémicas no valoradas como singularidad, presencia y grado de abundancia de especies en los niveles altos de la pirámide trófica, grado de complejidad de las redes tróficas, importancia para el mantenimiento de poblaciones o para la reproducción o migración.

- PAISAJE: Considerado como expresión visual de la Unidad. Valor plástico o estético del paisaje. Singularidad visual.

- PATRIMONIO CULTURAL: Presencia de restos o yacimientos paleontológicos o arqueológicos. Grado de aprecio social derivado de la existencia de tradiciones, valores históricos, religiosos, educativos, científicos, etc. ligados a la unidad. También existencia de construcciones valiosas, museos, parques, ect. con trascendencia en la vida cultural de la población.

BIENESTAR AMBIENTAL: Condiciones ambientales desde el

avance • ordenación


punto de vista del desarrollo de la vida cotidiana de las personas: pureza del aire, de las aguas, de los suelos, ausencia de molestias (residuos, olores, ruidos, proximidad a instalaciones molestas), estética del entorno, dotación de equipamientos, espacios libres e infraestructuras que impliquen comodidad o disfrute, belleza del entorno para vivir en él, ambiente no estresante, etc.

- VALOR SOCIOECONÓMICO: Interés social, económico, recreativo de la unidad. Perspectivas económicas o de otro tipo de la unidad. Valor productivo del espacio, en relación con las actividades económicas como las agrarias, extractivas, industriales, portuarias, pesqueras, etc. peso específico de la unidad en la economía de la zona, empleos que genera, recursos exclusivos, etc.

El valor de Fragilidad del Medio, definida como la debilidad o fortaleza que presenta la unidad para perder las características o valores que la configuran, se determina mediante la valoración de las siguientes categorías:

- FRAGILIDAD DE LAS BIOCENOSIS.
- FRAGILIDAD DEL MEDIO FÍSICO.
- FRAGILIDAD VISUAL.

Estas categorías de valoración se definen como sigue:

- FRAGILIDAD DE LAS BIOCENOSIS: Sensibilidad y grado de resistencia del medio biótico, entendido como conjunto de la flora y la fauna y de sus relaciones, ante las actuaciones o impactos.

- FRAGILIDAD DEL MEDIO FÍSICO: Entendida como el grado en el que la unidad es incapaz de incorporar o asumir las actuaciones e impactos sin ver mermada sus cualidades físicas abióticas.

- FRAGILIDAD VISUAL: Clase de Calidad y de Fragilidad Visual. Grado de visibilidad intrínseca y/o extrínseca.

El procedimiento de valoración a seguir se divide en tres fases.

I FASE: Determinación de los Coeficientes de Ponderación:

Se establecerán los coeficientes de ponderación de cada categoría de valoración en función de la Unidad de Paisaje (UP) donde se integran las distintas UAH. Se toma como límite máximo para la suma total de los coeficientes de la UP el valor de 100. Para la asignación de los coeficientes se toma como marco de referencia por el equipo redactor el entorno regional. La asunción de dicho marco se justifica por el hecho de que se aplica una legislación de ámbito autonómico y porque reúne, a su vez, un patrimonio físico-ambiental lo suficientemente rico, importante y variado, a escala global, como para posibilitar la comparación y la valoración. Los coeficientes de ponderación obtenidos son los siguientes:

**MATRIZ CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**

| UNIDADES DE PAISAJE | Sin. | Rep. | G.Cons | Hid. | Geo-ed | Ve-Fau | Pai. | Patri. | B. Am. | V. Socie. | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SIERRAS PRELITORALES DEL ESTRECHO | 11 | 11 | 11 | 10 | 9 | 13 | 11 | 6 | 10 | 8 | **100** |
| PIDEMONTES, CERROS Y COLINAS DEL ESTRECHO | 9 | 8 | 6 | 6 | 7 | 8 | 8 | 5 | 5 | 5 | **67** |
| VEGAS DEL CAMPO DE GIBRALTAR | 8 | 8 | 8 | 12 | 11 | 8 | 8 | 8 | 6 | 9 | **86** |
| LITORAL DEL ESTRECHO DE GIBRALTAR | 11 | 11 | 11 | 9 | 9 | 11 | 11 | 9 | 9 | 9 | **100** |
| ASENTAMIENTOS URBANOS | 8 | 8 | 7 | 5 | 5 | 4 | 4 | 10 | 6 | 10 | **67** |

**Categorías Valoradas**

Sin.= Singularidad
Rep.= Representatividad
G.Cons.= Grado de Conservación
Hid.= Hidrologia
Geo-Ed.= Geomorfología-Edafología
Ve-Fau= Vegetación y Fauna
Pai.= Paisaje
Patri.= Patrimonio Cultural
B.Am.= Bienestar Ambiental
V. Socie.= Valor Socieconómico

avance • ordenación


**MATRIZ CÁLCULO DE LA CALIDAD AMBIENTAL**

| | Sin. | Rep. | G.Cons | Hid. | Geo-ed | Ve-Fau | Pai. | Patri. | B. Am. | V. Socie. | TOTAL | CLASE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SIERRAS PRELITORALES DEL ESTRECHO | **11** | **11** | **11** | **10** | **9** | **13** | **11** | **6** | **10** | **8** | **100** | |
| 01. Alcornocal de Solana | 9 | 9 | 8 | 6 | 7 | 9 | 9 | 6 | 7 | 8 | **795** | 1 |
| 02. Alcornocal de Umbria | 10 | 10 | 10 | 7 | 8 | 10 | 10 | 7 | 8 | 8 | **898** | 1 |
| 03. Herrizas | 8 | 7 | 8 | 5 | 7 | 7 | 7 | 4 | 8 | 5 | **678** | 2 |
| 04. Canutos y Gargantas | 10 | 10 | 10 | 10 | 6 | 10 | 8 | 8 | 10 | 7 | **906** | S |
| 05. Brezales | 7 | 7 | 7 | 6 | 6 | 7 | 6 | 5 | 7 | 6 | **650** | 2 |
| PIDEMONTES, CERROS Y COLINAS DEL ESTRECHO | **9** | **8** | **6** | **6** | **7** | **8** | **8** | **5** | **5** | **5** | **67** | |
| 06. Acebuchales | 10 | 10 | 10 | 7 | 8 | 10 | 9 | 7 | 10 | 8 | **605** | 2 |
| 07. Prados del Piedemonte Serrano | 6 | 8 | 7 | 7 | 8 | 7 | 7 | 7 | 6 | 8 | **475** | 3 |
| 08. Jerguenales y Jarales | 8 | 8 | 7 | 5 | 5 | 7 | 7 | 5 | 5 | 5 | **430** | 3 |
| 09. Pastizales | 5 | 7 | 4 | 5 | 8 | 6 | 6 | 5 | 4 | 7 | **387** | 4 |
| VEGAS DEL CAMPO DE GIBRALTAR | **8** | **8** | **8** | **12** | **11** | **8** | **8** | **8** | **6** | **9** | **86** | |
| 10. Cauces y Riberas | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 6 | 8 | 9 | **807** | 1 |
| 11. Embalse del Almodovar | 10 | 9 | 8 | 10 | 6 | 10 | 10 | 6 | 8 | 8 | **730** | 2 |
| 12. Regadios sobre vegas | 3 | 6 | 4 | 10 | 10 | 5 | 5 | 4 | 4 | 9 | **551** | 3 |
| LITORAL DEL ESTRECHO DE GIBRALTAR | **11** | **11** | **11** | **9** | **9** | **11** | **11** | **9** | **9** | **9** | **100** | |
| 13. Frente del Estrecho, Isla de Las Palomas y Acantilados Atlánticos | 10 | 10 | 10 | 5 | 9 | 9 | 10 | 5 | 6 | 5 | **809** | 1 |
| 14. Plataformas de Abrasión | 10 | 10 | 10 | 8 | 8 | 9 | 9 | 5 | 6 | 5 | **816** | 1 |
| 15. Playa de Los Lances | 10 | 10 | 10 | 9 | 8 | 10 | 9 | 5 | 8 | 7 | **872** | 1 |
| 16. Ensenada de Bolonia | 10 | 10 | 10 | 8 | 8 | 8 | 9 | 10 | 9 | 7 | **895** | 1 |
| 17. Ensenada de Valdevaqueros | 10 | 10 | 10 | 8 | 8 | 9 | 9 | 6 | 8 | 7 | **861** | 1 |
| 18. Punta Paloma y Punta Camarinal | 9 | 10 | 9 | 6 | 8 | 9 | 9 | 6 | 8 | 7 | **821** | 1 |
| 19. Playas de Atlanterra y Zahara | 8 | 8 | 6 | 8 | 8 | 6 | 8 | 5 | 8 | 9 | **738** | 2 |
| 20. Fondos y Aguas del Estrecho | 10 | 10 | 10 | 10 | 5 | 10 | 9 | 8 | 8 | 8 | **890** | 1 |
| ASENTAMIENTOS URBANOS | **8** | **8** | **7** | **5** | **5** | **4** | **4** | **10** | **6** | **10** | **67** | |
| 21. Casco Histórico de Tarifa | 10 | 10 | 10 | 5 | 6 | 5 | 10 | 10 | 10 | 8 | **585** | 3 |
| 22. Nucleo Urbano de Tarifa | 5 | 8 | 6 | 5 | 3 | 4 | 5 | 3 | 6 | 10 | **388** | 4 |
| 23. Pedanias de Facinas y Tahivilla | 7 | 7 | 5 | 5 | 5 | 6 | 7 | 4 | 5 | 6 | **379** | 4 |
| 24. Poblados de la Zarzuela y Almarchal | 7 | 6 | 5 | 6 | 6 | 6 | 7 | 4 | 6 | 6 | **387** | 4 |
| 25. Urbanizaciones Turisticas Costeras de Atlanterra y Los Lances | 4 | 3 | 4 | 3 | 6 | 6 | 6 | 5 | 6 | 8 | **343** | 4 |
| 26. Urbanización Interior El Cuartón | 5 | 4 | 5 | 4 | 5 | 6 | 6 | 4 | 5 | 6 | **330** | 4 |
| 27. Puerto Maritimo de la Roda | 5 | 5 | 5 | 7 | 4 | 8 | 4 | 4 | 4 | 7 | **352** | 4 |
| | Sin. | Rep. | G.Cons | Hid. | Geo-ed | Ve-Fau | Pai. | Patri. | B. Am. | V. Socie. | TOTAL | CLASE |

**Categorías Valoradas**

Sin.= Singularidad
Rep.= Representatividad
G.Cons.= Grado de Conservación
Hid.= Hidrologia
Geo-Ed.= Geomorfología-Edafología
Ve-Fau= Vegetación y Fauna
Pai.= Paisaje
Patri.= Patrimonio Cultural
B.Am.= Bienestar Ambiental
V. Socie.= Valor Socieconómico

**Escala para la Clase de Calidad Ambiental**

| | |
|---|---|
| Clase S | >900 |
| Clase 1 | 801 a 900 |
| Clase 2 | 601 a 800 |
| Clase 3 | 401 a 600 |
| Clase 4 | 201 a 400 |
| Clase 5 | <200 |

El valioso patrimonio natural presente en Tarifa, se pone de manifiesto con Unidades de Paisaje que alcanzan valores muy altos de Calidad Ambiental a nivel regional.

II FASE: Determinación de los valores intrínsecos que toman los elementos en cada UAH:

Para calcular el valor intrínseco, o valor de calidad individual del factor considerado, se efectuará una valoración de 0 a 10 de cada categoría de valoración en cada unidad. El referente en este caso es el ámbito municipal estableciendo comparaciones entre las distintas UAH.

III FASE: Obtención de las Unidades de Calidad Ambiental de Cada UAH y Clases de Calidad Ambiental:

En este paso se procede a la multiplicación de los valores intrínsecos por los pesos correctores correspondientes en función de la UP en la que se integre la UAH en cuestión. Los resultados de las multiplicaciones correspondientes a cada elemento en una determinada UAH se suman, obteniéndose un resultado global en términos de Unidades de Calidad Ambiental (UCA).

Este resultado global no puede superar en ningún caso las 1.000 UCA al estar limitada la suma de los coeficientes de ponderación a 100 y el valor intrínseco a 10. Tras la obtención de los valores de Calidad Ambiental, en términos de UCA, de todas las UAH del área de estudio, se hacen correspondencia con las seis Clases de Calidad Ambiental (Clase Singular, de 901 a 1000, Muy Alta, de 801 a 900, Alta, de 601 a 800, Media, de 401 a 600, Baja, de 201 a 400, y Muy Baja, de 0 a 200), y se representan cartográficamente en el Mapa de Capacidad de Uso, para poder apreciar su distribución espacial. Por último, tras la obtención de las UCA de todas las UAH del territorio de Tarifa se hacen corresponder con las 6 Clases de Calidad Ambiental. En la matriz de Cálculo de Calidad Ambiental se presenta el resultado de la valoración.

Los valores biogeográficos de "Los Canutos" hace merecedora a esta UAH de valores muy altos de Calidad Ambiental alcanzando niveles Singulares. No se dan fuertes transformaciones y aglomeraciones de usos productivos secundarios en Tarifa que originen UAH´s con muy bajo valor en cuanto a Calidad Ambiental.

A continuación se presenta la distribución entre las clases de Calidad Ambiental de las UAH:

avance • ordenación


**Clase Singular:**

- UAH Nº 04. Canutos y Gargantas.

**Clase 1ª. Muy Alta Calidad Ambiental:**

- UAH Nº 01. Alcornocal de Solana.
- UAH Nº 02. Alcornocal de Umbría.
- UAH Nº 10. Cauces y Riberas.
- UAH Nº 13. Frente del Estrecho, Isla de las Palomas y Acantilados Atlánticos.
- UAH Nº 14. Plataformas de Abrasión.
- UAH Nº 15. Playa de Los Lances.
- UAH Nº 16. Ensenada de Bolonia.
- UAH Nº 17. Ensenada de Valdevaqueros.
- UAH Nº 18. Punta Paloma y Punta Camarinal.
- UAH Nº 20. Fondos y Aguas del Estrecho.

**Clase 2ª. Alta Calidad Ambiental:**

- UAH Nº 03. Herrizas.
- UAH Nº 05. Brezales.
- UAH Nº 06. Acebuchales.
- UAH Nº 11. Embalse del Almodovar.
- UAH Nº 19. Playa de Atlanterra-Zahara.

**Clase 3ª. Media Calidad Amiental:**

- UAH Nº 07. Prados del Pidemonte Serrano.
- UAH Nº 08. Jerguenales y Jarales.
- UAH Nº 12. Regadíos sobre de Vega.
- UAH Nº 21. Casco Histórico de Tarifa.
- UAH Nº 23. Pedanías de Facinas y Tahivilla.
- UAH Nº 25. Urbanizaciones Turísticas Costeras de Atlanterra y Los Lances
- UAH Nº 26. Casco Histórico de Tarifa.

**Clase 4ª. Baja Calidad Ambiental:**

- UAH Nº 09. Pastizales.
- UAH Nº 22. Núcleo Urbano de Tarifa.
- UAH Nº 24. Poblado de Almarchal y La Zarzuela.
- UAH Nº 27. Puerto Marítimo la Roda.

**Clase 5ª. Muy Baja Calidad Ambiental:**

- Ninguna.

Tanto las Unidades de Calidad Ambiental de las UAH como las clases de Calidad Ambiental en las cuales se encuadran estas se utilizan para establecer comparaciones entre las UAH. Las UAH pertenecientes a las Clases

Singular, con más de 900 UCA, y 1ª, con más de 800 UCA se consideran de muy elevada calidad ambiental y, por tanto, cualquier actuación urbanística constructiva que se desarrolle sobre ellas ocasionará, en general, impactos críticos. Estas unidades generalmente se caracterizan por poseer elementos naturales o históricos singulares protegidos por la legislación. En el resto de las clases los impactos inducidos por las acciones urbanísticas podrán ser de Severos a Compatibles, no desestimándose necesariamente por motivos de Calidad Ambiental, si bien, y por lo general, la incidencia de una misma acción urbanística tenderá a disminuir conforme se sitúe en una clase con menor cantidad de UCAs.

Para calcular la Fragilidad del Medio se efectúa una valoración de 0 a 10 de cada categoría de valoración en cada unidad. Los valores obtenidos se suman, alcanzando valores mínimos de 0 y máximos de 30 y se hacen corresponder con las cinco clases de Fragilidad del Medio: I- Muy Elevada, de 25 a 30, II- Elevada, de 19 a 24, III- Moderada, de 13 a 18, IV- Escasa, de 7 a 12, y V- Muy Escasa, de 0 a 6.

Los mayores niveles de fragilidad vienen aquí asociados a la presencia de importantes formaciones arbóreas y forestales, en muchos casos íntimamente ligadas a las características edafológicas del terreno, o a enclaves geológicamente singulares o especialmente relevantes para la nidificación de colonias de aves. Así mismo las masas de agua y las unidades caracterizadas por su condición de humedales alcanzan valores Muy Elevados de fragilidad.

La Capacidad de Uso viene dada, como se ha visto, por la aplicación conjunta de los valores de Calidad Ambiental y de Fragilidad del Medio, siendo la Capacidad de Acogida el resultado de la consideración de la Capacidad de Uso y de los Riesgos y Limitaciones existentes en cada UAH.

avance • ordenación


**MATRIZ CÁLCULO DE LA FRAGILIDAD DEL MEDIO**

| UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS | F.BIO. | F. MFI. | F.VI. | TOTAL | CLASE |
|---|---|---|---|---|---|
| 01. Alcornocal de Solana | 9 | 10 | 10 | 29 | I |
| 02. Alcornocal de Umbria | 10 | 9 | 10 | 29 | I |
| 03. Herrizas | 8 | 9 | 10 | 27 | I |
| 04. Canutos y Gargantas | 10 | 10 | 9 | 29 | I |
| 05. Brezales | 6 | 10 | 9 | 25 | I |
| 06. Acebuchales | 10 | 8 | 8 | 26 | I |
| 07. Prados del Piedemonte Serrano | 6 | 6 | 6 | 18 | II |
| 08. Jerguenales y Jarales | 7 | 5 | 5 | 17 | III |
| 09. Pastizales | 3 | 4 | 4 | 11 | IV |
| 10. Cauces y Riberas | 10 | 10 | 8 | 28 | I |
| 11. Embalse del Almodovar | 9 | 10 | 7 | 26 | I |
| 12. Regadios sobre vegas | 3 | 4 | 4 | 11 | IV |
| 13. Frente del Estrecho, Isla de Las Palomas y Acantilados Atlánticos | 8 | 8 | 9 | 25 | I |
| 14. Plataformas de Abrasión | 9 | 9 | 6 | 24 | I |
| 15. Playa de Los Lances | 10 | 10 | 8 | 28 | I |
| 16. Ensenada de Bolonia | 9 | 10 | 9 | 28 | I |
| 17. Ensenada de Valdevaqueros | 9 | 10 | 9 | 28 | I |
| 18. Punta Paloma y Punta Camarinal | 10 | 9 | 9 | 28 | I |
| 19. Playas de Atlanterra y Zahara | 7 | 10 | 9 | 26 | I |
| 20. Fondos y Aguas del Estrecho | 10 | 9 | 8 | 27 | I |
| 21. Casco Histórico de Tarifa | 10 | 8 | 8 | 26 | I |
| 22. Núcleo Urbano de Tarifa | 1 | 3 | 5 | 9 | IV |
| 23. Pedanias de Facinas y Tahivilla | 2 | 4 | 5 | 11 | IV |
| 24. Poblados de la Zarzuela y Almarchal | 2 | 4 | 5 | 11 | IV |
| 25. Urbanizaciones Turisticas Costeras de Atlanterra y Los Lances | 3 | 5 | 5 | 13 | III |
| 26. Urbanización Interior El Cuartón | 2 | 3 | 5 | 10 | IV |
| 27. Puerto Maritimo de la Roda | 1 | 3 | 3 | 7 | IV |
| | F.BIO. | F. MFI. | F. VI. | TOTAL | CLASE |

**Categorías Valoradas**

F. BIO.= Fragilidad de las Biocenosis
F. MFI.= Fragilidad del Medio Fisico
F. VI.= Fragilidad Visual

**Escala para las Clases de Fragilidad del Medio**

| | | | |
|---|---|---|---|
| I | C. Muy Elevada | 24 | 30 |
| II | C. Elevada | 18 | 23 |
| III | C. Moderada | 12 | 17 |
| IV | C. Escasa | 7 | 11 |
| V | C. Muy Escasa | 0 | 6 |

**RESUMEN DE LA CALIDAD AMBIENTAL, FRAGILIDAD Y APTITUD PRIMARIA**

| UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS | CLASE DE CALIDAD | CLASE DE FRAGILID. | APTITUD PRIMARIA |
|---|---|---|---|
| 01. Alcornocal de Solana | 1 | I | D |
| 02. Alcornocal de Umbria | 1 | I | D |
| 03. Herrizas | 2 | I | D |
| 04. Canutos y Gargantas | 1 | I | D |
| 05. Brezales | 2 | I | D |
| 06. Acebuchales | 2 | I | D |
| 07. Prados del Piedemonte Serrano | 3 | II | B |
| 08. Jerguenales y Jarales | 3 | III | C |
| 09. Pastizales | 4 | IV | B |
| 10. Cauces y Riberas | 1 | I | D |
| 11. Embalse del Almodovar | 2 | I | D |
| 12. Regadios sobre vegas | 3 | IV | A |
| 13. Frente del Estrecho, Isla de Las Palomas y Acantilados Atlántico | 1 | I | D |
| 14. Plataformas de Abrasión | 1 | I | B* |
| 15. Playa de Los Lances | 1 | I | D |
| 16. Ensenada de Bolonia | 1 | I | D |
| 17. Ensenada de Valdevaqueros | 1 | I | UP |
| 18. Punta Paloma y Punta Camarinal | 1 | I | D |
| 19. Playas de Atlanterra y Zahara | 2 | I | UP |
| 20. Fondos y Aguas del Estrecho | 1 | I | A* |
| 21. Casco Histórico de Tarifa | 3 | I | D |
| 22. Núcleo Urbano de Tarifa | 4 | IV | UP |
| 23. Pedanias de Facinas y Tahivilla | 4 | IV | UP |
| 24. Poblados de la Zarzuela y Almarchal | 4 | IV | UP |
| 25. Urbanizaciones Turisticas Costeras de Atlanterra y Los Lances | 4 | III | B |
| 26. Urbanización Interior El Cuartón | 4 | IV | D |
| 27. Puerto Maritimo de la Roda | 4 | IV | UP |

**Aptitud Primaria**

| | | | |
|---|---|---|---|
| X | Sin Aptitud Primaria | UP | Uso Público |
| D | Protección | | |
| Agrológica | | Pesquera o Acuicola | |
| A | Buena | A* | Buena |
| B | Moderada | B* | Moderada |
| C | Marginal o Nula | | |

avance • ordenación


## C. EL SISTEMA DOTACIONAL

Los equipamientos y zonas verdes representan el espacio común donde la comunidad se reconoce a sí misma, formando una red de lugares sobre los que se desarrollan las actividades simbólicas y lúdicas de la colectividad. Su carácter de patrimonio público, propiedad colectiva acumulada y reconocida como tal durante generaciones, y su valor como servicio público, corrector de las desigualdades sociales, lo convierten en un instrumento activo en la creación de un modelo cultural autóctono. En la actualidad se ha privatizado la vida pública a tal punto, que el espacio colectivo (bueno o malo) que domina es el del transporte y las autopistas. La ciudad la construyen los códigos. Se ha suprimido la "indeseada" identidad de lo urbano y lo arquitectónico. Sin embargo, no debemos perder de vista que al volverse borrosa la imagen del espacio público, se vuelve borrosa la imagen de la ciudad.

La planificación de los equipamientos y zonas verdes, por lo tanto, no debe únicamente responder a la exigencia de cobertura de unas determinadas demandas sociales ni contemplarse aisladamente. Por el contrario, ha de considerarse uno de los elementos claves para la configuración física de la ciudad y la definición de la estructura urbana propuesta por el Nuevo Plan.

La política de equipamientos y zonas verdes que el Nuevo Plan debe propiciar será la de establecer para Tarifa niveles de excelencia, es decir, políticas dirigidas a la planificación de entornos urbanísticos y sociales favorables a la consecución del bienestar físico, psíquico y social de las personas, a la vez que coloquen a nuestra ciudad en una posición privilegiada en el contexto comarcal, provincial y regional.

La capacidad de transformación del sistema dotacional del conjunto de la Ciudad se estructura en las siguientes direcciones:

1. Se planteará una nueva concepción del sistema de dotaciones y espacios de uso colectivo, entendido como un sistema de la calidad urbana, constituido por todos los elementos de interés arqueológico, histórico-artístico, territoriales, ambientales, paisajísticos, culturales, y todos aquellos susceptibles de ser organizados y proyectados unitariamente para conseguir un mejor disfrute o que puedan constituir hitos de caracterización de la ciudad.

2. La atención primordial se concebirá para garantizar la formación del sistema y la accesibilidad a cada elemento del mismo por parte de cada grupo social y de los diferentes individuos a los que está destinado. El problema se centra, no tanto como hasta ahora en criterios basados en el radio de influencia, sino en la accesibilidad real, a través de un determinado viario, con determinados medios de transporte o teniendo que superar unos obstáculos concretos.

3. El Plan preverá generar toda la infraestructura posible para atender la mayor cantidad de necesidades de la ciudadanía, minimizando los desplazamientos y promoviendo el desarrollo local. Estos espacios, no sólo deben ofrecer actividades y prestación de servicios, sino también deben ser utilizados como instrumentos de descentralización.

4. La localización de los equipamientos deberá ordenarse y gestionarse en el ámbito de diferentes competencias sectoriales y territoriales de las administraciones públicas y de la iniciativa privada. Sin embargo, a la Administración Municipal le corresponde brindar el marco de referencia para la coordinación en la localización de los equipamientos en la medida que ésta tiene la posibilidad de aportar una visión global, y desarrollar acciones de gestión directa, regulación y coordinación con los diferentes actores potencialmente involucrados.

5. Los equipamientos que atiendan el uso cotidiano harán referencia a la escala local, mientras que aquellos que atienden usos periódicos y esporádicos harán referencia a la macro escala urbana. Por otro lado, en coordinación con otros organismos públicos y privados o en forma directa se deberá promover la presencia de equipamientos y servicios públicos, sociales y comunitarios que atiendan una amplia gama de necesidades.

Se trata con ello de construir un auténtico Proyecto de Espacio Colectivo para Tarifa, entendiendo por tal aquel que se considera depositario de los valores representativos de la ciudadanía. Para ello, como condición previa ineludible ha resultado necesario elaborar un adecuado diagnóstico que nos permita identificar las tipologías espaciales ajustadas a la escala del modelo territorial, asi como los escenarios más adecuados para estructurar la estrategia global en términos de excelencia paisajística, funcional y simbólica. Todo ello, teniendo presente que una de las condiciones principales que aseguran la correcta construcción de un Espacio Colectivo, es su carácter continuo y accesible y su capacidad para transmitir información diversa, profusa, promiscua y casual al ciudadano.

El sistema de equipamiento de carácter supramunicipal deseable ha de compatibilizar el equipamiento de escala local, destinado a

avance • ordenación

*Yacimiento arqueológico de Baelo Claudia*

mejorar la calidad de la vida cotidiana, con un conjunto de equipamientos singulares, cuidadosamente seleccionados, que constituyan un factor de alto atractivo para la ciudad. La alta capacidad estructuradora del territorio de este tipo de equipamientos ha de contribuir a la definición de la imagen urbana de Tarifa y a la adecuada relación entre los usos productivos y los residenciales.

En el caso de Tarifa la provisión de un sistema dotacional de esta jerarquía, adecuadamente integrado en la estructura territorial propuesta, se constituye en una acción obligada, dado el papel a desempeñar por el municipio en la formalización de una oferta turística diversa y atractiva que complemente el, hasta ahora exclusivo, uso de su recurso litoral (sol-playa).

Los grandes equipamientos (centros comerciales, parques tecnológicos, zonas de actividades logísticas, parques feriales, conjuntos arqueológicos, centros de ocio, centros de interpretación, palacios de congresos, museos, centros universitarios, equipamientos medioambientales, deportivos, etc) y las grandes infraestructuras (viarias, portuarias, ferroviarias, intercambiadores) presentan, desde una concepción simbiótica, una enorme capacidad para articular, vertebrar y catalizar el territorio y, por consiguiente para aportar al escenario de la ciudad el repertorio de actividades y concreciones figurativas de carácter singular capaces de construir una nueva semiología que otorgue a la ciudad contemporánea variedad y diferencia, al tiempo que coadyuvan a la imprescindible homogeneización de sus niveles de equipo como presupuesto básico de policentralidad.

En base a estas reflexiones entendemos que los criterios de localización de actividades dotacionales de rango supramunicipal deben contextualizarse de manera relacionada, simbiotica, entrelazada y fagocitada con los elementos de articulación territorial (redes infraestructurales y sistema ambiental de espacios libres) descritos en los epígrafes anteriores.

En este apartado nos detendremos a describir y analizar la propuesta del Avance del Nuevo Plan General destinada a la provisión de los espacios colectivos y las áreas dotacionales llamadas a construir un modelo territorial coherentemente cohesionado y articulado. Obviamente este nivel de actuaciones deberá complementarse con la adecuada implementación de las dotaciones y espacios libres destinados a estructurar la forma general de cada uno de los núcleos urbanos que conforman el citado modelo territorial y que encuentran descritos en el Capítulo de "La ordenación del sistema de asentamientos tradicional" de la presente Memoria de Ordenación.

La riqueza del territorio tarifeño, medioambiental, geográfica, paisajística, arqueológica, cultural… nos lleva a identificar cuatro áreas dotacionales de singulares características y posiciones muy diversas, cuatro ámbitos espaciales de carácter estratégico que cualifican el sistema de localización de la población y las actividades del término municipal, elementos revitalizadores y potenciadores del conocimiento del medio físico de Tarifa e integrantes de una nueva oferta, alternativa e innovadora, de uso y disfrute del entorno natural.

## 1. Área de Baelo Claudia

En el magnífico anfiteatro natural de la Ensenada de Bolonia, se localiza el yacimiento arqueológico de Baelo Claudia, ciudad romana fundada a mediados del siglo I a.d.C. bajo mandato del emperador Claudio, de la que se conservan innumerables restos, como son las murallas, el teatro o el foro, y donde se encuentran las ruinas de la basílica y el templo de Isis y Júpiter, y un conjunto de viviendas que se asomaban al mar, entre las que se pueden descubrir las tinas donde se salaba el pescado para preparar el "*garum*".

La importancia arqueológica este asentamiento, su área de influencia, y el potencial turístico que, de su riqueza territorial, se deduce, trasciende las fronteras de lo municipal, dibujándose este ámbito espacial como un área privilegiada, con clara vocación de "*lugar de encuentro*" para la provincia; como un gran espacio destinado a la cultura, al ocio y al disfrute del medio natural.

Uno de los objetivos del Avance del Nuevo Plan General, es posicionar este singular "*equipamiento territorial*" en el escenario del término municipal de Tarifa. La debilidad de sus conexiones viarias, el desorden y abandono del asentamiento colindante, y la precariedad de las instalaciones del yacimiento para acoger la oferta turística que se desea, plantea la necesidad de una intervención en este ámbito, siempre bajo parámetros de sostenibilidad y respeto hacia un territorio de la fragilidad y calidad medioambiental y paisajística del Área de Bolonia. Vinculado a la construcción de El Centro de Recepción de Visitantes, se plantea un nuevo eje de acceso al conjunto, un espacio lineal de acogida, contenedor de los equipamientos (pedagógicos, lúdicos, deportivos, intercambiadores…), espacios libres y servicios (terciarios, aparcamientos…) que dan respuesta a las necesidades de esta área dotacional de carácter supramunicipal.

La mejora de la carretera actual de conexión con Bolonia CA-2216 (CAP-2216), su configuración como vía de paisajística será un activo más en la potenciación del carácter turístico y dotacional de este ámbito de relevancia territorial.

avance • ordenación

*Los sistemas de articulación territorial. Las Áreas Dotacionales Relevantes.*

avance • ordenación

*Frente Litoral de Atlanterra*

*Frente Litoral de Los Lances*

*La Isla de las Palomas*

**2. Frente Litoral de Atlanterra. El Parque del Mar.**

Ante la masificación edificatoria existente en el Área de Atlanterra, y bajo planteamientos de nuevos asentamientos turísticos en posiciones de interior que reduzcan la presión sobre el litoral, se concibe este ámbito territorial como un "corredor ambiental", como un sistema lineal de espacio colectivo, soporte del nuevo Eje turístico Ciudad de Vacaciones-La Zarzuela-Atlanterra, con un carácter heterogéneo y diverso, donde tengan cabida, en un contexto natural y sostenible: una gran oferta de actividades destinadas al esparcimiento de la población, de carácter lúdico-recreativo, deportivo, cultural, e incluso estancial (localización puntual y selectiva de piezas hoteleras); áreas de servicio y una adecuada dotación de aparcamientos, que permitan consolidar una alternativa diferente al modo de disfrute tradicional del frente litoral, con una oferta dotacional y de ocio, complementaria y de calidad, y que, sin operaciones edificatorias "masivas" que desdibujen sus limites, posibiliten el "re-conocimiento" de uno de los grandes ecosistemas medioambientales que caracterizan y singularizan el término de Tarifa.

**3. Frente Litoral de Los Lances**

La indudable riqueza paisajística y medioambiental de este ecosistema, lo convierten, por derecho propio, en "patrimonio natural" de Tarifa, en un ámbito espacial a proteger y preservar. El Frente Litoral de Los Lances, esta declarado por la Consejería de Medio Ambiente "Paraje Natural", y se engloba dentro de los límites del nuevo Parque Natural del Frente Litoral Tarifa-Algeciras.

La ordenación de las características naturales, paisajísticas, productivas, culturales, históricas o arqueológicas del medio físico no debe reducirse a la delimitación estricta de áreas de especial protección y a la articulación complementaria de una serie de determinaciones de preservación y conservación de las mismas. Desde el planeamiento, cada vez mas, se entiende como objetivo básico para esta clase de suelo, la instrumentación de una estrategia de activación territorial que provoque una sinergia de actividades que, desde el reconocimiento de la potencialidad de los recursos naturales, permita entender estos como un factor básico en la dinamización del desarrollo económico y como argumento de la calidad de vida de la ciudad.

Su propia condición de frente costero, su papel protagonista en la formalización de un nuevo Eje Turístico (Valdevaqueros-Los Lances), y su alto valor natural y paisajístico, convierten a este ámbito territorial, en una importante área con capacidad dotacional, en un elemento cualificador de la oferta turística deseable para Tarifa. Desde el Avance del Nuevo Plan General, se propone potenciar los recursos endógenos que este espacio natural le ofrece al municipio, pero de una manera racional y sostenible, cualificando la oferta turística que se plantea en los suelos colindantes y consolidando este corredor ambiental como una pieza fundamental en la articulación del territorio tarifeño.

Se propone una adecuada, respetuosa y sostenible utilización del recurso-litoral, que potencie el carácter colectivo, lúdico y recreativo de este ámbito: mediante la correcta localización de las áreas de servicio a la playa; mediante la formalización de una adecuada red de pasos y senderos peatonales que mejoren su permeabilidad; y mediante la ubicación selectiva de pequeñas piezas de equipamiento, bien de carácter deportivo, vinculadas al desarrollo de actividades acuáticas, de avistamiento de cetáceos, vela, submarinismo..., o bien de carácter medioambiental, escuelas-taller, centro de educación ambiental, observatorio de aves, colonias de cría, centros de investigación y recuperación de especies autóctonas, ... vinculadas al turismo de naturaleza y al conocimiento de este singular ecosistema (recordamos la riqueza hídrica que posee este paraje, con las desembocaduras del río Valle y de los arroyos Jara y de La Vega, así como su condición de parada obligatoria de los espectaculares pasos migratorios de las aves entre Europa y África).

**4. Isla de las Palomas**

La presencia constante de este ámbito de relevancia en la memoria colectiva de la ciudad de Tarifa y su importante valor estratégico y territorial, como mirador de excelencia hacia el Estrecho de Gibraltar y el continente africano, lo convierten en el escenario idóneo para acoger, una importante oferta de equipamientos y de espacios libres que coadyuve a recuperar su diálogo con la ciudad (actualmente la Isla de las Palomas es suelo adscrito a la Defensa Nacional y por ello de uso restringido). Las especiales características geográficas y topográficas del emplazamiento y la singularidad de su posición territorial, son un activo más en la consolidación del carácter dotacional del ámbito. Se propone la implantación de equipamientos de carácter medioambiental, centro de Interpretación de la Naturaleza, centro de investigación del mundo marino; de carácter educativo y cultural, museos; escuelas-taller; y deportivos, vinculadas al desarrollo de actividades acuáticas y subacuáticas, avistamiento de cetáceos, escuelas de submarinismo,....

avance • ordenación


## 2.3. LAS ESTRATEGIAS DE ACTIVACIÓN TERRITORIAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TARIFA

Para el Suelo No Urbanizable el Nuevo Plan General pretende desarrollar una idea positiva, oponiéndose a la frecuente desnaturalización o debilitamiento de la potestad administrativa de ordenación y de planeamiento en esta clase de suelo. El Nuevo Plan debe afirmar el ejercicio de dicha potestad en plenitud de contenido y también en términos propositivos, como en las restantes clases de suelo, proponiendo para ello determinaciones específicas y condiciones particulares y generales para la ordenación de los distintos usos en Suelo No Urbanizable y, por tanto, asignando al "proyecto territorial", que debe acompañar a cualquier uso o actividad en esta clase de suelo, el encargo de resolver la ordenación y las medidas a desarrollar sobre el territorio.

La ordenación del Suelo No Urbanizable apunta al objetivo de preservar y potenciar el carácter rural del área, es decir, el conjunto de aquellos elementos que permiten percibir claramente que se está en el campo y no en la ciudad, y que conforman la identidad misma del área rural del término. Entre estos figuran aspectos productivos, ambientales, paisajísticos, sociales, culturales, etc. Se intenta proteger no sólo un medio natural, sino también un modo histórico y particular de antropización del medio natural y un estilo de vida sustancialmente distinto al de la zona urbanizada. Esto no significa que exista una incongruencia o competencia insalvable de los medios rural y urbano. Por el contrario, las nuevas modalidades de uso y ocupación territorial van buscando y marcando las posibles complementariedades, cada vez mayores, asumiéndose finalmente que un abordaje interdisciplinario y sistémico de tales realidades permitirá un mejor aprovechamiento de las potencialidades y un mejor tratamiento de las restricciones.

A un proceso de creciente urbanización del medio rural le corresponde una creciente necesidad de presencia de lo rural y lo natural para el habitante urbano, reflejo de los cambios culturales que se vienen operando impulsados en muchos casos por movimientos ambientalistas y ecologistas. Por lo tanto, el espacio rural comienza a trascender sus propias fronteras para constituírse en un asunto de lo urbano. El modo en que se resuelva esta interrelación entre lo urbano y lo rural repercutirá en la calidad de vida de la población y en el fortalecimiento de la imagen de Tarifa.

El proceso de formación del planeamiento urbanístico representa una oportunidad de reflexión sobre la posibilidad de mejorar las condiciones de vida. El resultado de los diagnósticos demográficos, socioeconómicos, medioambientales y territoriales muestran la relación de los estándares de desarrollo con las potencialidades que el municipio presenta desde el punto de vista de sus recursos ambientales y territoriales.

Ello obliga a reforzar la faceta del planeamiento como instrumento útil para identificar recursos y definir propuestas capaces de dinamizar la actividad local. Se asume un enfoque ya no estratégico sino integral en el que se combina la organización física y funcional del territorio con el desarrollo socioeconómico y la gestión sostenible para formular una propuesta de organización territorial.

En la formulación de estas Estrategias subyace una idea principal: que el Nuevo Planeamiento Urbanístico General del municipio forzosamente ha de tener en cuenta el desarrollo si se quiere aumentar o incluso mantener la calidad de vida de los ciudadanos, y que este necesariamente ha de encuadrarse dentro de los principios del desarrollo sostenible, entendido como "aquel que satisface las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades".

En una zona tan dinámica como es el municipio de Tarifa hay que proceder al avance conjunto entre bienestar humano y mejora medioambiental para que ese desarrollo sostenible llegue a ser tal. En este sentido, consideramos el Medio Ambiente y el propio Territorio como un factor de desarrollo y no como un mero soporte de actividades. Los recursos naturales del término tienen pues un valor estratégico y las actividades a fomentar han de estar en consonancia con la salvaguardia del Medio Ambiente.

No se trata de primar el carácter restrictivo de la Ordenación sobre la actividad económica, para garantizar de ese modo la consecución de un aumento de la calidad de vida a través de una mejora medioambiental, como es el caso de los centros y áreas más desarrollados de la región pero también más saturados ambientalmente y congestionados, sino de concebir en positivo el Territorio y Ordenar con cierto grado de flexibilidad, dada buena Capacidad de Acogida, en general, del territorio municipal.

Por otro lado, el alcance espacio-temporal del Planeamiento Urbanístico General permite ir más allá de la formulación de propuestas cuya ejecución supongan impulsos económicos inmediatos

avance • ordenación

*Las Lajas Rocosas*

y efímeros. Así, se pretende el establecimiento de un marco coherente que racionalice y busque las sinergias en la actuación pública sobre el municipio de manera que se logre un encadenamiento de los diferentes impulsos y la multiplicación de sus efectos. La importancia de la participación pública durante el proceso de elaboración del PGOU abre la posibilidad de que la fijación de dicho marco sea un proceso consensuado entre los distintos agentes locales. Las premisas de las que se parte son, esencialmente, que todo problema espacial es substancialmente colectivo, que existe una estrecha interconexión entre el desarrollo local y la ordenación del territorio y el medio ambiente, y que el elemento fundamental para cambiar la actual tendencia no es otro que un alto grado de implicación colectiva y de motivación social.

Con la Estrategia de Activación Territorial se pretende, primero, identificar las potencialidades de interrelación entre los elementos constitutivos de la estructura territorial: Sistema de Asentamientos, Sistema Productivo y los Recursos existentes en el municipio de Tarifa y, segundo, establecer algunas bases territoriales que puedan sustentar nuevos procesos de desarrollo, que permitan mejorar el futuro económico del municipio. La Estrategia de Activación Territorial establece también un marco coherente para la acción pública en materia de fomento del desarrollo local.

La metodología que se sigue consiste, primero, en identificar las ventajas, desventajas, potencialidades y los recursos disponibles y, en segundo lugar, se establecen algunas bases territoriales que puedan sustentar nuevos procesos de desarrollo que despejen el futuro del municipio.

## A. POTENCIALIDADES Y RECURSOS: VENTAJAS, DESVENTAJAS.

El Cabo o Punta de Tarifa sirve de divisoria a las aguas del mar Mediterráneo y del océano Atlántico, que se cruzan justo enfrente de la propia ciudad, situada en la parte más angosta del Canal o Estrecho de Gibraltar a 14 kilómetros de las costas marroquíes. Se trata de la ciudad europea más cercana al continente africano. El término municipal tiene una extensión de 414,56 Km², lo que le convierte en el más extenso de la comarca campogibraltareña, aportando un 27'4% de su marco territorial.

Tarifa colinda al Este con los términos municipales de Algeciras y Los Barrios, al Nordeste con el término de Medina Sidonia y al Norte con los de Vejer de la Frontera y Barbate. Los límites Oeste, Sur y Sudeste no son político-administrativos sino físicos, así al Oeste limita con el océano Atlántico y al Sur y Sudeste con el mar Mediterráneo. Se articula poblacionalmente con los Núcleos Urbanos Consolidados de Tarifa, Facinas, Tahivilla, La Zarzuela y El Almarchal, las urbanizaciones de Atlanterra y El Lentiscal y los pequeños Núcleos Dispersos o Enclavados.

Una gran superficie del término está declarada Espacio Natural Protegido. Al Nordeste se encuentra El Parque Natural de Los Alcornocales, de tipo montañoso, y al Sur y Suroeste, el Parque Natural Frente del Estrecho, de tipo mixto montañoso-intermareal-marino que engloba prácticamente los 38 Km de costa del litoral tarifeño, salvo la playa de Atlanterra-Zahara que queda excluida del ámbito protegido. Dentro de la delimitación de este Parque se encuentran el Paraje Natural Playa de Los Lances y el Monumento Natural Dunas de Bolonia. La reciente propuesta de Lugares de Interés Comunitario incluye 7 espacios en Tarifa: Los Alcornocales, Playa de Los Lances, Frente del Litoral del Estrecho de Gibraltar, Bunker del Tufillo, Río de La Jara, Bunker del Santuario de la Luz.

Gran parte de la superficie tarifeña son pastos destinados a la ganadería bovina, con un total de 8.000 hectáreas y más de 16.000 cabezas de ganado. La especie retinta autóctona es utilizada para la producción de carne. Sigue en importancia el ganado cabrío y ovino. El porcino se cría en régimen de "montanera", es decir, aprovechando para su alimentación en el campo la producción de bellotas procedentes de los alcornoques y quejigos, raíces, etc. Durante los años sesenta y setenta hubo serios intentos de constituir granjas avícolas, pero en la actualidad esta actividad ha quedado reducida a pequeños gallineros de campo, que junto a las gallinas y pollos crían pavos y patos. No existe igualmente ninguna instalación de explotación apícola, sino que la miel se recolecta de las diversas colmenas silvestres.

En cuanto al sector de la agricultura, los cultivos de secano actuales más abundantes son, con diferencia al resto, el girasol con 1377 Has. y el trigo con 1240 Has. El tercer lugar en importancia lo ocupan las 337 Has. dedicadas al garbanzo, seguida de la haba seca con 330 Has. El cultivo de regadío ocupa una superficie mucho menor, 250 Has. para remolacha azucarera y 210 Has. para el maíz.

La raíz y tarama de brezo suponen en la actualidad un aprovechamiento con gran mercado, para la fabricación de pipas de fumar o construcción de estructuras constructivas muy usadas en las zonas turísticas costeras, pero se produce una gran pérdida en el valor añadido ya que en el municipio no se produce la fabricación sino que se vende la cepa de brezo en bloques. El palmito también es un producto utilizado para la fabricación de cestos, esteras, escobas aunque los beneficios obtenidos son muy reducidos.

avance • ordenación

*Poblado ballenero de Punta Camorro*

La pesca fundamenta su valor en la gran riqueza subacuática de las aguas territoriales, considerándose a sus costas como las de mayor diversidad en toda Europa. En Tarifa se ha pescado con red de playa desde tiempos inmemoriales, ya sea con almadrabas o con otras artes, y actualmente es, dentro del sector primario, el que soporta el mayor peso. Dentro de toda la modalidad de especies, la más interesante es el atún pescado mediante la "levantá". Durante los meses primaverales, las actividades pesqueras se ven incrementadas por las labores de la almadraba que se instala en la Playa de Los Lances, frente al Humero y la Chanca, topónimos típicos entre el lenguaje almadrabero.

Además del atún y del voraz, bases de las transacciones pesqueras, otras especies capturadas son el pez espada, el emperador, el cazón, la melva y diferentes especies de pescado azul como la caballa, el jurel y la sardina. Debemos incluir aquí también, las especies capturadas por los submarinistas deportivos que en muchos casos son comercializadas, destacando entre ellas el mero, la morena, el lenguado, la urta y, en diversas épocas del año, la dorada. Importantes son también la recogida de crustáceos y moluscos, sobre todo en los meses de diciembre y enero, destacando las centollas, los caracoles o burugaillos, los erizos, las lapas y las ortigas. A estas tareas típicas y tradicionales del marisqueo se le unen las actividades productivas de la cetaria situada en el puerto de la población, que comercializa en el mercado nacional especies como la langosta, el bogavante o la centolla.

Dentro del sector conservero, solo tres de las numerosas fábricas existentes en la ciudad hasta hace poco continúan en plena actividad, practicando una elaboración casi artesanal que se centra en la caballa, la melva canutera y el atún, todos ellos en aceite vegetal. Los desechos son aprovechados por una moderna instalación fabril que los recicla convirtiéndolos en harina de abono para plantas.

Los deportes acuáticos y, sobre todo, el Windsurf constituyen el "escaparate" turístico del municipio, tanto a nivel nacional como internacional, merced a la frecuencia e intensidad con que sopla aquí el Levante, quedando relegados a un segundo plano la existencia de otros recursos, como los espacios naturales del interior, que pueden ser igual de importantes como generadores de atractivos turísticos.

TIPOS DE RECURSOS.

**El clima**

La situación general del municipio de Tarifa se encuentra dentro del marco climatológico templado cálido, con la existencia de inviernos muy suaves y veranos calurosos, muy moderadas sus temperaturas por influencia marina, sobre todo, en las zonas más cercanas a la costa. El clima tarifeño, con temperaturas no excesivamente bajas y crudas en el invierno y sin los grandes calores veraniegos, hacen de una y otra estación periodos climatológicos no sólo soportables, sino agradables. Las repercusiones turísticas de estas condiciones resultan evidentes.

Tarifa registra una media de precipitaciones un tanto superior a los 700 mm/m² al año. Sin embrago, las lluvias se registran en otoño e invierno con una pertinaz sequía durante el verano. La niebla es otro fenómeno meteorológico húmedo frecuente en la zona, ocasionado por la condensación de la humedad marina y por efecto del viento y el relieve, a veces, espesos bancos hacen peligrar la navegación en el Estrecho, es el clásico "taró" de los marineros.

En el régimen de los vientos dominantes, está marcado por los de componente Este o Levante. Es importante ya que condiciona los trazados urbanísticos e impide el desarrollo de una agricultura sin riesgos económicos. Existen pocos días de calma. El Levante tienen su máxima frecuencia en verano. Le siguen los vientos de componente NO y O o de Poniente. Se dan en Tarifa actividades relacionadas directamente con su clima. El predominio actual de los deportes al aire libre han hecho de Tarifa un marco incomparable. La denominación de "La Capital del Viento" ha cambiado el aspecto y ritmo de una población que vivía principalmente de sus recursos naturales, sumándole una nueva fuente de prosperidad: el turismo deportivo y en especial el Windsurf y, últimamente, el flysurf, donde la presencia de otros deportes de aire libre quedan relegados a una segunda posición.

Las peculiaridades climatológicas de Tarifa permiten el desarrollo de actividades susceptibles de general economía. Así La bonanza de la campiña contrasta con los rasgos abruptos de la sierra, conformando un inmenso mapa para probar la potencialidad de los deportes relacionados con la naturaleza de interior, caso del senderismo, bicicletas de montaña, escalada..., donde se aprovechan los notabilísimos recursos naturales de que dispone el municipio; paisaje, relieve, fauna, flora, patrimonio histórico, etc. Estas actividades generan riqueza económica de un modo respetuoso con el medio natural, al permitir una actividad sostenible con el medio ambiente.

avance • ordenación


Estas actividades en la actualidad están escasamente representadas y mal gestionadas, siendo precisa una mayor difusión de estas, llevadas a cabo en el interior tarifeño. Constituyen una alternativa a las enfocadas en la costa, caso del wind-surf y otros relacionados con el viento, la playa y el sol, favoreciendo a la disminución de la presión humana que soporta el litoral en la actualidad.

Desde los descensos más empinados hasta los plácidos paseos por el campo, las numerosas rutas se adaptan a todos los niveles, gustos y formas físicas. La escalada deportiva tiene una escuela natural en la sierra de San Bartolomé donde encontramos todos los grados de dificultad. En toda la serranía del término se pueden encontrar paredes con calidad de roca excelentes.

La equitación y las rutas ecuestres disfrutan de un entorno privilegiado: Tarifa está dentro de la denominada "Ruta del Toro" y hay censados un caballo por cada diez habitantes, arrojando un total de 1.500 equinos.

Si el windsurf y el flysurf son deportes estrellas en estos mares debido al constante viento de la zona, el exótico paisaje de las profundidades del Estrecho asombra al buceador, habiendo homologadas dos Escuelas Oficiales de Submarinismo. Desde el punto de vista del buceo recreativo es, sin lugar a dudas, un paraíso subacuático, salvaje, peculiar y atrayente; sus fondos son diversos, abruptos y, algunas veces, tenebrosos. Confieren a esta zona, y a sus vecinos rincones, un jardín submarino de inmensa belleza para el disfrute de esta actividad recreativo-deportiva. La variedad de sus lugares de buceo, las diferentes cotas de profundidades junto a la transparencia de sus aguas, posibilita la inmersión a cualquier nivel en cuanto a títulos de buceo se refiere. Obviamente, el Estrecho de Gibraltar y sus inmediaciones, son sinónimo de corrientes de gran respeto. Pero no por ello se han de evitar las inmersiones, sino al contrario: es un lugar para aprovechar sus características junto a instructores expertos buenos conocedores de la zona.

El ala delta y al parapente son las estrellas indiscutibles del deporte aéreo. Las poderosas térmicas y la situación estratégica de la Sierra hace que volar en Tarifa sea un placer. Existe una escuela de vuelo reconocida.

### La Costa

Tarifa es el municipio gaditano que presenta un mayor perfil costero. El litoral tarifeño puede ser dividido en dos claros sectores, comprendidos ambos en el Estrecho de Gibraltar, por un lado el litoral Mediterráneo que abarca desde la cala del Tormo hasta la punta Marroquí y por otro el sector Atlántico que se extiende desde la referida Punta Marroquí hasta la población de Zahara de los Atunes. El primer sector, el mediterráneo, presenta un perfil abrupto, acantilado y rocoso, producto de la cercanía de las sierras de El Bujeo y El Cabrito al mar. La base de los escarpes y acantilados rocosos son en su mayor parte terrazas marítimas del Terciario, entre las cuales aparecen pequeñas calas, cuyas playas están compuestas fundamentalmente de guijarros y cantos rodados, destacando entre ellas las de Barranco Hondo y sobre todo la de Guadalmesí. La lo largo de la costa tarifeña nos encontramos con accidentes geomorfológicos entre los que se encuentran las ensenadas y las puntas litorales o salientes rocosos. Así tenemos las Ensenadas de Zahara, Bolonia y la de Valdevaqueros. Estas constituyen la estructura más repetida a lo largo de la costa de Tarifa, desde la Ensenada de Zahara lindando con el término municipal de Barbate, hasta la de Valdevaqueros que precede a la Sierra de En medio.

La Ensenada de Zahara comprende desde el límite intermunicipal Barbate-Tarifa, el río Gandalar o Cachón, hasta Cabo de Plata donde los depósitos de arena rectilíneos dan lugar a una playa extensa con lomos dunares con vegetación que se prolongan hacia el interior. Existen acantilados vivos formados por los cabos donde afloran depósitos arenosos con plataformas rocosas. La Ensenada de Bolonia, declarada Monumento Natural, está formada por ensenada amplia abierta hacia el sur entre Punta Camarinal y Paloma, y entre la Sierra de la Plata y la Loma de San Bartolomé. Entre ambos macizos existen relieves de colinas con dominio de pastizales. Los sistemas dunares son también elementos a resaltar en esta zona sobre todo con la culminación de los mismos con la gran duna del Anclón.

Es destacable además el bosque de repoblación de pinos de Monte Camarinal, así como la misma Punta Camarinal que conforma un costa acantilada de depósitos postorogénicos. La Ensenada de Valdevaqueros alterna el perfil llano de la playa y depósitos aluviales que forma el río Valle con elevaciones dunares en el sector NO, respaldado por el pinar de repoblación de Punta Paloma y coronado por el relieve prelitoral de la Loma de San Bartolomé. Este conjunto de playas, dunas, bosques y sierra presenta buen estado de conservación y un alto valor naturalístico y paisajístico.

Las Puntas Litorales, tanto Punta Camarinal como Punta Paloma, son salientes del contorno costero que destacan por sus valores botánicos y faunísticos y antropológicos, además de por los

avance • ordenación


geomorfológicos. El carácter militar de estas zonas ha servido de garantía para su conservación, manteniéndose en la actualidad en un estado aceptable.

### Las Sierras

Las ramificaciones tarifeñas de la Sierra del Aljibe, constituida por las areniscas del Aljibe, se disponen en gran medida perpendicular a la costa, integrando a la Sierra de la Plata como última estribación. La Sierra de Enmedio es un macizo de fuertes pendientes y laderas abruptas, modeladas sobre las areniscas, con alineación dominante Norte-Sur que se localiza entre la Playa de los Lances y la Ensenada de Valdevaqueros. En su extremo meridional tenemos un relieve acantilado (Punta de la Peña) que rompe la continuidad de los depósitos de arenas de Los Lances y Valdevaqueros. Dentro de esta se están dando procesos de crecimiento y concentración urbanística grave (viviendas y hoteles).

Las Lajas Rocosas son enclaves donde domina los elementos litológicos sobre los botánicos. Constituyen hábitats idóneos elegidos por las comunidades de rapaces de la zona, buitre leonado, cernícalo primilla, etc para sus anidadas. Destacan las Lajas de la Sierra de San Bartolomé y Sierra de la Plata. La de San Bartolomé se encuentra repoblada de pinos y eucaliptos y cuenta con pastizales salpicados por diseminados ruralurbanos en forma de caseríos y cortijadas (Betis, Chaparral...).

Las sierras mediterráneas de Sierras de Saladavieja o Ojén, presentan como particularidad los numerosos cursos fluviales que se abren paso entre los grandes bloques de arenisca. En estos cauces convergen condiciones bioclimáticas, de humedad y temperatura, excepcionales, relictas de los bosques tropicales del Terciario, dando lugar a los singulares canutos.

### La flora y la fauna

La Fauna y Flora de Tarifa viene caracteriza por su gran riqueza y variedad de especies como consecuencia de su posición geográfica, en el Estrecho de Gibraltar, que la convierten en puente biogeográfico; éste carácter de frontera entre las zonas subtropicales y tropicales al S. y las zonas eurosiberianas al N., y entre el Mar Mediterráneo y el Océano Atlántico, ha posibilitado la entrada de taxones de muy distintos orígenes que ha enriquecido su inventario florístico.

La Flora de Tarifa se caracteriza por una gran riqueza y variedad consecuencia de su posición geográfica, en el Estrecho de Gibraltar, que la convierten en puente biogeográfico tanto para la Flora como para la Fauna; éste carácter de frontera entre las zonas subtropicales y tropicales al S. y las zonas eurosiberianas al N., y entre el Mar Mediterráneo y el Océano Atlántico, ha posibilitado la entrada de taxones de muy distintos orígenes que enriquecen el inventario florístico existente.

El Dominio Arbustivo aparece de forma general en las colinas y estribaciones cercanas a la sierra de El Cabrito, a lo largo de la zona que mira directamente al continente africano y que sufre con mayor rigor los azotes del viento de Levante. Entre las diferentes especies podemos citar el lentisco, tan frecuente en el término que ha originado incluso un topónimo, el Lentiscar en la ensenada de Bolonia, junto con la coscoja, los brezos, el romero, las jaras o los.

Destaca un tipo de matorral localizado en las cumbres, tanto principales como secundarias, y las laderas altas de las sierras del Aljibe, siempre en condiciones de gran luminosidad y también de fuertes vientos. Se trata de los robledillares. Su estructura no presenta variaciones importantes dominando totalmente el estrato subarbustivo; es un matorral denso que cubre casi totalmente el suelo sobre el que se desarrolla siendo característico de las herrizas. Su composición florística es muy homogénea, con dominio de especies xerófilas, perennifolias en su mayoría, de porte rastrero o tendentes al enanismo, ramificación importante y sistema radical bien desarrollado. Quercus lusitanica, o robledilla, es la especie que define el mayor grado de maduración de este ecosistema en el que abundan los brezos y especies singulares como la atrapamoscas Drosophyllum lusitanicum.

Las zonas de Dominio Arbóreo copan la mayor parte de las zonas serranas tarifeñas, encontrándose pobladas por una especie arbórea dominante: el alcornoque. Su densidad en toda la zona de sierras campogibraltareñas, su importancia ecológica, y también económica, es tal que estos enclaves se encuentran protegidos como Parque Natural de los Alcornocales. Junto al alcornoque aparece un sotobosque rico en especies endémicas, raras o amenazadas. Otras especies arbóreas de singular importancia son el acebuche y el quejigo.

Por último, tenemos que citar a las especies utilizadas en la repoblación forestal, que junto al mencionado pino piñonero en la zona de costa, se centra en las zonas interiores en el eucalipto, árbol de cierta problemática y polémica, que en principio debería ser sustituido por especies autóctonas.

avance • ordenación


Los canutos son formaciones destacables por sus valores florísticos. Contienen elementos relictos de los bosques de laurisilva de la era Terciaria. Destacan los canutos del Helechoso, Puertollano y los Berzales en las Sierras de Salaviciosa y Fates; la Senda, los Calabozos y el alto Vega en la cara S. de Sierra de Ojén; alto Guadalmesí en la sierra de Ojén; el Alisoso en la cara sur de sierra Saldavieja; la silla del Papa, los barrancos de Toriles, Aciscar, Juan Azorero, Valdeinfierno y sus afluentes, el barranco de la Hoya, las gargantas de Pasacruces, Bugones, del Agua, de los Pilones, de Multa, de Juan Azul, de la Cueva y del Molino, los Garlitos y sus afluentes.

Los ecosistemas dunares constituyen ambientes muy restrictivos para la colonización vegetal. La composición florística es muy específica y bastante homogénea a nivel general. Los campos de dunas mejor desarrollados y conservados se encuentran en las ensenadas de Zahara, de Bolonia (Monumento Natural de Andalucía), de Valdevaqueros y los Lances, este último declarado Paraje Natual. En la franja de dunas primarias la colonización es mayor encontrándose las especies como el barrón, la algodonosa o la azucena de mar En la franja de dunas secundarias la formación alcanza un porte y un recubrimiento mayor, añadiéndose a las especies anteriores otras de medios más estables como el enebro marítimo, endemismo catalogado en peligro de extinción, o la sabina negral.

En el borde de las playas crecen también especies muy especializadas, adaptadas a suelos de gran movilidad y a la escasez de nutrientes, caso de la barrilla pinchosa o la oruga de mar

En estos ambientes litorales tarifeños no faltan las marismas. El factor que condiciona la vegetación no es únicamente la proximidad al agua, sino también la abundancia de sales debido a la penetración de la mareas y la existencia de suelos arcillo-limosos muy impermeables, que someten a la vegetación a encharcamientos temporales. Las plantas que consiguen desarrollarse aquí son, en su mayoría, higrohalófitas, especies leñosas de hojas crasas, pero existen diversas comunidades dependiendo de las variaciones de la salinidad, encharcamiento y humedad edáfica.

Los pinares costeros son mayoritariamente de piñonero, localizándose en Punta Camarinal, Paloma Baja y otras porciones costeras. El pino piñonero es una especie típicamente mediterránea que soporta bien los suelos pobres, especialmente los arenosos. Es una especie que no forma parte de la vegetación potencial de Tarifa sino que es resultado de repoblaciones forestales. Al igual que los ecucaliptales, su sotobosque presentan escaso desarrollo por las fuertes estrategias planteadas por el pino para evitar la competencia pro lo escasos nutrientes de los suelos donde se desarrolla.

El Matorral Costero se localiza en una banda posterior al sistema dunar y frecuentemente sobre arenas (ya sean dunas o mantos eólicos) y muy batidos por el viento. Se trata de formaciones arbustivas en su mayor parte. Es un tipo de matorral de carácter termófilo y esclerófilo en el que las especies dominantes suelen ser lentiscos, sabina negral, enebro común y retama blanca.

A la flora terrestre abría que añadir al marina, con desarrollo incluso de especies de plantas superiores (fanerógamas), además de algas, adaptadas a la vida submarina, caso de la zoostera o el porreo, que proporcionan hábitat más complejos que permiten el desarrollo de comunidades animales muy diversas.

En las aguas marinas tarifeñas es frecuente la presencia de especies tales como el besugo de la pinta, la caballa, la lisa, el jurel, la boga, el bodión, la urta, la acedía, el lenguado, el mero, la morena, etc.. Podemos considerar a los anteriores como especies más o menos frecuentes en el litoral, otras como la melva, el atún, el cazón, el pez espada y el emperador, tienen una época de paso migratorio por estas aguas. Este paso del Atlántico al Mediterráneo y viceversa es también realizado por algunos mamíferos marinos, como ballenas y delfines y reptiles como las tortugas boba, laúd, carey y golfina.

Relativo a la avifauna, de especial importancia resultan, por la ubicación del término entre el continente Africano y Europeo, los dos pasos migratorios que anualmente se registran, primaveral y otoñal, siendo el segundo, una vez finalizada la reproducción, el más patente en la orilla europea del Estrecho y, por tanto, en Tarifa.

El tipo de vuelo de las aves planeadoras o veleras las haces depender de las corrientes térmicas. Este fenómeno al no existir sobre la superficie del agua, obliga a que sus rutas migratorias converjan en los estrechos. La especie que en mayor número se detecta cruzando el Estrecho durante el paso otoñal es el halcón abejero y le sigue en cuantía el milano negro. Otras rapaces comunes, pero de cuantía más reducida, son los ratoneros, milanos reales, águilas culebreras, águilas calzadas, alimoches, halcones peregrinos, cernícalos comunes y primillas, así como los aguiluchos laguneros y cenizos. Las cigüeñas blancas son bastante tempranas en iniciar la migración, haciéndolo las primeras en Julio y el grueso a lo largo del mes de Agosto. En un total de 35.000 todos los años, la mayoría proceden de la Península. Más tardía y muchas más escasa resulta su pariente, la esquiva cigüeña negra, cuyos efectivos en España no llegan al medio millar.

avance • ordenación


En los crestones de areniscas que constituyen las areniscas del Aljibe, se alojan importantes colonias de buitre leonado, junto a otras rapaces que nidifican individualmente como alimoches, halcones peregrinos, cernícalos, y águilas perdiceras.

Las aves no planeadoras incluye el resto de las aves que, por su vuelo batido pueden cruzar entre los continentes por cualquier punto. Sin embargo, observaciones mediante radar demuestran que el paso de aves no planeadoras por el Estrecho es elevado, aunque pasan más desapercibidas por su menor tamaño y a que muchas lo hacen por la noche. Entre las más frecuentes se encuentran abejarucos, vencejos y golondrinas. La mayoría de los insectívoros como currucas, mosquiteros, zarceros, etc., son migrantes nocturnos. Más tardío y llamativo es el paso de alondras, bisbitas, lavanderas y fringílidos (jilgueros, pardillos, verdecillos, etc.).

En la desembocadura del Jara-Vega y Valle se concentran aves de paso propias de estos medios cuando las condiciones son adversas para el cruce, se llegan a ver buscarlas, carriceros tordales y comunes, avetorillos, martinetes, garzas imperiales, y sobretodo, a diversas especies de láridos, estérnidos (fumareles comunes y cariblancos, charranes comunes, etc.) y limícolas (chorlitejos, correlimos, archibebes, etc.). La migración de las aves marinas por Tarifa, a diferencia de las anteriores, presenta la particularidad de que en cada paso se observan ambas direcciones entre Mediterráneo y Atlántico según la especie. Entre las que se reproducen en el Mediterráneo, se incluyen pardelas cenicientas, pinochetas, gaviotas enanas, cabecinegra y de Audouin. Por el contrario, especies reproductoras del Atlántico son los alcatraces, alcas, frailecillos, áraos, págalos grande y parásito, y las gaviotas tridáctilas. Es de destacar la presencia en estos ríos del salinete *Aphanius baeticus*, especie de pez endémica y catalogada en peligro de extinción recientemente descrita para la ciencia.

En cuanto a las especies terrestres, tiempo atrás existieron grandes depredadores como el lobo, desaparecido de los montes tarifeños desde principios de siglo, o el oso que lo hizo en el siglo XVIII. De los mamíferos que actualmente sobreviven podemos citar el zorro, el meloncillo, la gineta, el conejo, el tejón, lirón careto topillos, topos y algunos pequeños enclaves de corzos, ciervos y nutrias. En la espesura de las áreas montañosas hay que contar con la presencia del gato montés o la garduña, especies estas muy difíciles de observar.

Del grupo de los reptiles destacan las culebras, las pequeñas lagartijas, como la común, la colilarga, la colirroja y la cenicienta, y los eslizones, como el ibérico que es endemismo peninsular. Además hay que contar con la presencia de anfibios endémicos como el sapillo moteado ibérico o el pintojo meridional, además de sapos y ranas comunes y el singular gallipato entre otros.

### El patrimonio arqueológico

Si bien el Patrimonio Arqueológico tarifeño cabe ser definido como muy rico y complejo, en virtud de los numerosos yacimientos existentes en su territorio municipal, llama la atención sobre todo el importante complejo urbano romano de Baelo Claudia, ubicado en la Ensenada de Bolonia, cuya constitución como Unidad Administrativa dependiente de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, permite no sólo su visita, sino que ésta se realice guiada, además de permitir la conservación activa de estas singulares ruinas. Además de Baelo Claudia existen otros enclaves de interés en el término, tales como los restos existentes en la Ensenada de Valdevaqueros.

Los yacimientos prehistóricos que se encuentran en mayor cantidad datan del Neolítico encontrándose restos de campamentos-poblados de cazadores-recolectores, pero también de los inicios de la agricultura y la ganadería. Destacables igualmente son los conjuntos funerarios, en ocasiones situados muy cerca de los complejos dolménicos y que son conocidos como "piletas de moro". Se trata de bloques de piedra donde se han esculpido tumbas antropomorfas de diferentes tamaños, en las que los únicos materiales encontrados han sido de época tardoromana o altomedieval.

Los más destacados yacimientos líticos se encuentran situados en la Campiña de la Laguna de la Janda, siendo los denominados Tapatana, Tapatanilla, Tahivilla y Deramaderos entre otros. Los conjuntos dolménicos de Aciscar, Arráez, Caheruelas-Caballero, junto a ellos se han localizado algunos dólmenes dispersos como en el cortijo las Piñas, Puertollano, Facinas, etc, fechados entre el IV y el III milenio a.C. Y por último la Necrópolis de los Algarbes, que conjuga las tumbas de cistas y las del tipo dolménico, fechada en la edad del Bronce, es el más importante complejo funerario de este periodo a nivel provincial.

En lo referente a las Pinturas Rupestres y Tumbas Antropomorfas, la mayoría de las pinturas fueron realizadas en las cuevas a finales del Neolítico y en las primeras etapas de la Edad de los Metales. Parece ser que tenían carácter de santuario estructurado en un vestíbulo amplio que da entrada a un recinto pequeño.

avance • ordenación


La asociación de las tumbas con las pinturas es tan estrecha que puede servir de guía en la búsqueda de las pinturas. En todo el área de las pinturas rupestres gaditanas no se encuentran más que una docena o dos en cada lugar aislado, y muchas veces hay una sola o dos o tres tumbas de tamaños diferentes. Encontramos un punto muy importante de éste tipo de tumbas en Atlanterra, cerca de la cueva del mismo nombre donde se observan pinturas.

Los yacimientos fenicio-púnicos están situados esencialmente en la Isla de las Palomas, donde destaca de sobremanera la Necrópolis de tipo hipogeo, excavada en piedra arenisca y fechada entre los siglos VI y V a.C. Quedan sin embargo sin investigar los niveles más interiores del Castillo de Tarifa, donde han sido detectados restos muy interesantes. Además de Baelo Claudia existen otros yacimientos romanos en el término, tal es el caso de los restos existentes en la Ensenada de Valdevaqueros. Igualmente han sido encontrados en la Isla de las Palomas y en el subsuelo del propio Castillo, lo que nos permiten hablar de un poblado de época romana en las cercanías de la actual Tarifa.

Por último algunos restos esparcidos por la campiña son los situados en el cortijo de Las Habas y la Laja de la Sarja. Los yacimientos medievales nos ofrecen materiales cerámicos, numismáticos y funerarios pertenecientes a las culturas bizantina y visigoda, destacamos entre ellos la lápida sepulcral existente hoy día en la parroquia de San Mateo y fechada en el siglo VII. Por último el mundo islámico dejó numerosos restos, como las piezas de cerámica encontradas en el subsuelo del castillo de Tarifa y en el perímetro que ocupó la ciudad islámica.

### Patrimonio histórico-monumental

El Castillo de Tarifa o de Guzmán el Bueno, llamado así por la heroica gesta de Alonso Pérez de Guzmán, el Bueno, es uno de los más bellos y conocidos monumentos de la localidad. Sobre el perfil del cercano continente africano se superpone en el paisaje urbano de Tarifa la estampa de este castillo. Edificado en el año 960 d.C. por orden del califa Abderramán III, se levantó sobre las ruinas de un posible campamento militar romano, en un lugar estratégico para el control de la ruta de comunicación entre África y Europa, concretamente en el punto más angosto del Estrecho de Gibraltar. Construido sobre un acantilado costero en su frente Sur, el Norte estaba protegido por el toso natural de un río que discurría por el actual centro urbano. En el frente Este se sitúan dos altas y gruesas torres que protegen la entrada existente entre el recinto fortificado y la antigua Medina o ciudad árabe. Al núcleo original se le han ido sumando otras construcciones como la coracha o pasillo amurallado.

Las actuales murallas que rodean a la ciudad de Tarifa son el resultado de varias fases de edificación y restauración, siendo las más importantes las realizadas en el siglo XVIII. La única puerta hoy existente, la Puerta de Jerez o el Arco, está formada por tres arcos consecutivos, el primero de ellos realizado sobre piedra y con forma de medio punto, mientras que los dos siguientes lo están sobre ladrillos rojos con forma de herradura, dejándose sentir en ellos la influencia de la arquitectura musulmana a través de los albañiles mudéjares.

Junto al castillo califal existen otras edificaciones de carácter militar, que forman también parte del Patrimonio y entre las cuales destacan las siguientes:

- LAS MURALLAS DE LA CIUDAD.

- LAS TORRES VIGÍAS: Como las de Puertollano, el Rayo y la Torregrosa o del Pedregoso, en el interior, y la de la Roca del Ciervo, llamada más comúnmente torre de la Peña, en la costa.

- EL SISTEMA DE DEFENSA DE LA ISLA DE LAS PALOMAS.

- LAS FORTIFICACIONES CONSTRUIDAS EN EL PRESENTE SIGLO.

- LAS EDIFICACIONES RELIGIOSAS: Como las iglesias de Santa María, de Santiago, de San Francisco, de San Mateo, el Hospitalito de Juan Ximenes Serrano, la Ermita de la Virgen de la Luz, la parroquia de la Divina Pastora de Facinas, la iglesia de San Isidro Labrador de Tahivilla y la capilla del Santo Custodio en Bolonia.

### Los espacios naturales protegidos

La Ley 2/89, de 18 de julio, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía declaró, en el Término Municipal de Tarifa como Espacios Naturales Protegidos al Parque Natural "Los Alcornocales" y el Paraje Natural "Playa de los Lances". A estros hay que añadir el Monumento Natural "Duna de Bolonia", declarada en 2001 y, posteriormente en 2003, se ha declarado el Parque Natural "Frente del Estrecho". englobados en sus límites tanto al Paraje como al Monumento Natural.

avance • ordenación


**El Parque Natural de Los Alcornocales** se sitúa en el extremo occidental de la Cordillera Bética, abarcando desde Ubrique hasta Tarifa. Constituye el bosque de alcornoques más extenso y mejor conservado y más extenso de la Península Ibérica, y por ende del Planeta. Afecta la porción Suroeste de Tarifa constituyendo el hábitat más abundante y representativo, por sus valores no sólo faunísticos y botánicos sino socioeconómicos, de cuantos podemos describir en el territorio tarifeño. Es uno de los enclaves más singulares del paisaje vegetal andaluz y europeo. La situación privilegiada de la comarca y la influencia de los vientos húmedos convierten estas selvas mediterráneas en un inagotable manantial de vida. La aparente homogeneidad de estos bosques esconde una compleja estructura, tanto en número de especies como en su distribución espacial. El bosque se distribuye siguiendo un rico mosaico, donde cada pieza se adapta y acomoda con el resto de los elementos. El alcornocal, la vegetación más representativa, domina el paisaje mezclándose con quejigos en umbrías y gargantas. El sotobosque que les acompaña presenta una notable riqueza de arbustos (madroños, brezos, aladiernos, olivillas, cornicabras, etc.), en el que enmarañan matorrales y lianas. En el interior del Parque existe una compleja red de ríos (Majaceite, Hozgarganta, Barbate...) que crean las condiciones idóneas para los bosques de galería (alisos, fresnos, quejigos, laureles, ojaranzos,...), verdadero sistema arterial del bosque que alcanza su máximo esplendor en los canutos de la Sierra del Algibe, de Ojén y del Niño. El particular microclima creado en estos enclaves permite el desarrollo de una vegetación que se aproxima más a la lejana laurisilva de las islas macaronésicas (Canarias Occidentales, Azores y Cabo Verde) que a los matorrales semisecos de las tierras que rodean al Parque, lo que le hace ser un lugar único en Europa.

En este paisaje aún podemos descubrir otros tesoros, esquivos y difíciles de encontrar en estas latitudes: los singulares helechos o las epifitas que encuentran en los viejos troncos de quejigos y alcornoques, de porte majestuoso y con formas sugerentes, el soporte necesario para su desarrollo o bien las escasas representaciones de roble melojo o acebo y que nos trasladan, cuando los contemplamos, a otros lugares y a otras épocas. El número de endemismos es muy notable con especies singulares como el propio ojaranzo o la diversidad de helechos, con *Psilotum nudum* o *Culcita macrocarpa* como ejemplos representativos.

Esta complejidad vegetal se acompaña de una excepcional diversidad faunística. Su posición entre continentes convierte a la región en un puente biogeográfico aprovechado por un gran número de aves en sus largas migraciones, águilas culebreras y calzadas, halcones abejeros, milanos negros, alimoches, cigüeñas blancas y negras..., dejan ver su vuelo ascendente mirando hacia África en su salto anual. Por ello, Los Alcornocales es un verdadero paraíso para los aficionados a la ornitología, que acuden año tras año a contemplar el paso de estas aves planeadoras. Pueden observarse también meloncillos (una de las mayores poblaciones europeas), nutrias, ginetas, gatos monteses, corzos, murciélagos acompañan a la menos conocida, pero no por ello menos valiosa fauna de sus ríos.

Las pinturas rupestres pertenecientes al Paleolítico y Neolítico presentes en numerosas cuevas del Parque (que le dan un importante valor arqueológico) muestran la presencia del hombre desde los primeros tiempos. Han ido dejando aquí su impronta a lo largo de los tiempo los íberos, fenicios, romanos, árabes. La fuerte relación entre hombre y naturaleza en el Parque, ha sido el factor modelador del paisaje que ahora conocemos.

**El Parque Natural Frente del Estrecho** es último Parque Natural declarado en Andalucía contando entre sus límites con el Monumento Natural Duna de Bolonia y con el Paraje Natural Playa de Los Lances. Constituye un punto clave en las migraciones de aves entre los continentes europeo y africano. Como enclave cultural de máximo interés destaca también en este territorio el Conjunto Arqueológico de Baelo Claudia, magnífico y completo ejemplo de ciudad-factoría romana a pequeña escala.

La superficie declarada como Parque incluye ámbitos terrestres y marinos. Destacan las formaciones Flysh representados en los acantilados y las plataformas de abrasión. También son importantes las formaciones kársticas submarinas, las marmitas de Punta Camarinal, las dunas cuaternarias y las playas del litoral. Al Noroeste de la zona aflora la Sierra de la Plata, en la que se encuentra el punto más alto y la Loma de San Bartolomé. Su litoral es muy variado y da lugar a dos tipos de costa claramente separados por la Isla de las Palomas, siendo arenosa y de pendiente suave en su parte occidental y formada por acantilados rocosos en la oriental. También presenta una elevada diversidad de hábitats naturales, abarcando desde bancos de arenas cubiertos de agua marina poco profundas con porreo, pasando por dunas móviles con barrón, hasta bosques de galería de sauces, acebuches y algarrobos o alcornocales.

En las zonas de sierra, como Sierra de la Plata y de San Bartalomé, el tapiz vegetal que cubre sus laderas está formado por alcornoques y acebuches, sustituidos en gran parte de su superficie por matorral, pinos y eucaliptos de repoblación. En las partes más bajas de las sierras y en las cumbres, desaparecen las formaciones boscosas para dar lugar a pastizales y matorral rastrero. Destacan como

avance • ordenación


endemismos *Narcissus viridiflorus*, *Genista triacanthos*, el engordatoro *Chamaespartium tridentatum* y la atrapamoscas *Drosophyllum lusitanicum*. En la duna de Bolonia, Punta Camarinal y Punta Paloma destaca la presencia de la sabina *Juniperus phoenicea* y enebro marítimo J*uniperus oxycedrus* subsp. *macrocarpa*, más abundantes junto a los acantilados. En los fondos arenosos de la franja litoral comprendida entre la ciudad de Tarifa y la ensenada de Bolonia, aparecen las praderas de la fanerógama marina *Cymodocea nodosa* o porreo. En los fondos arenosos más profundos se encuentran aparecen densas formaciones de *Laminaria ochroleuca*, alga que llega a formar importantes bosquetes. Sobre los fondos duros con buena luminosidad se sitúan comunidades algales, entre las que destacan las del género *Cystoseira*.

La fauna destaca por la variedad y cantidad de aves asociadas al fenómeno de las migraciones. Los resultados publicados hasta el momento incluyen más de setecientas mil aves censadas pertenecientes a treinta y cuatro especies. Las más numerosas, en los pasos migratorios, son la cigüeña blanca, el halcón abejero y el milano negro. Sus colonias de buitre leonado son las más meridionales en la Península Ibérica. En el ámbito marino del Parque Natural del Estrecho, se concentran tres provincias marinas distintas: la Lusitánica, la Mauritánica y la Mediterránea, lo que confiere una gran singularidad a toda esta zona, cuyas aguas albergan valores muy altos de diversidad biológica. Entre las especies con mayor interés conservacionista debido a su endemicidad y/o rareza a nivel mundial o local destacan esponjas como *Axinella estacioi*, medusas como *Merona ibera*, el coral rojo *Corallium rubrum*, un gran número de moluscos, como *Patella ferruginea*, la mayor lapa de las costas de Europa o la *nacra Pinna nobilis*, crustáceos y briosos. Así sus aguas son frecuentadas por como tortugas marinas (boba, laúd, carey y golfina) y cetáceos.

Otro de los factores de identificación del Parque Natural son susexcepcionales Recursos Culturales. El área del Estrecho ha sido escenario histórico de las relaciones entre el continente europeo y el africano y por ser un enclave fundamental en los tránsitos culturales entre el Mar Mediterráneo y el Océano Atlántico. El Conjunto Arqueológico de Baelo Claudia, declarado Monumento Histórico Nacional, constituye el núcleo central del patrimonio histórico y artístico del Parque. También cabe destacar el sistema de vigilancia y defensa constituido por un conjunto de Torres de vigía o almenara. En el ámbito del Parque Natural se ha registrado hasta ahora la presencia de unas 30 cuevas que tienen manifestaciones de arte rupestre y que en la mayoría de los casos se identifican con pinturas esquemáticas, y es muy abundante patrimonio arqueológico submarino formado por diferentes tipos de restos de barcos hundidos (pecios).

Integrado en este Parque Natural se encuentra el Paraje Natural "Playa de los Lances", que se configura sobre una extensa playa de arenas finas y de color blanco que desde el núcleo de Tarifa, zona donde alcanza su mayor anchura, se extiende hasta Punta de La Peña, hacia donde se va estrechando progresivamente. En ella desembocan los ríos Vega y Jara que en su llegada al mar originan una depresión inundable, lagoon, elemento natural de gran valor ambiental y paisajístico. Hacia el interior se abre la planicie de la vega de ambos ríos rodeada por suaves colinas y flanqueada por los relieves más pesados de la Sierra de Ojén y de Enmedio.

### La estructura socio-económica

La escala de tejido empresarial local se basa principalmente en el comercio, hostelería, construcción e industrias de alimentación, bebidas y tabaco en el cual un 88% del total de las empresas tienen un número de trabajadores igual o menor a 5 y solamente 8 empresas tienen más de 20 trabajadores. La aportación más notable al tejido industrial tarifeño, ha sido la instalación de varios talleres donde se confeccionan elementos relacionados con la navegación de tablas a vela, así existen 6 dedicados a la fabricación de tablas y dos a la de vela, aunque se tratan de pequeñas empresas que ocupan a un máximo de dos a tres trabajadores.

En el sector servicios y equipamientos básicos podemos considerar que el municipio se encuentra bien dotado teniendo en cuenta el gran auge de la última década del turismo. Tarifa posee la cantidad de 62 restaurantes, 21 hoteles con un total de 1481 plazas y 25 pensiones con 524 plazas. Además posee 9 oficinas bancarias, 1 biblioteca pública, 5 centros de enseñanza básica, 4 centros de enseñanza secundaria, 1 centro de adultos, 1 centro de salud y 3 consultorios. Se comprueba un elevado número de vehículos turismos (4231) con una tasa de monitorización de 5 plazas para cada 3.7 habitantes.

La entidad de los valores naturales que contiene es una potencialidad que se refleja en el gran proceso urbanizador de la zona. Se observa que de las 6064 viviendas familiares, 1248, es decir, un 21% corresponde a viviendas de segunda residencia y 582 son de nueva planta. El número de líneas telefónicas no se nivela con el número de viviendas de primera residencia y hay que destacar que un 8% de la población se encuentra en el paro.

Un ejemplo paradigmático es el de la red de **Vías Pecuarias**, cuya obsolescencia llevó a su deterioro y ocupación en muchos casos. Actualmente son un factor de oportunidad de primer orden para la

avance • ordenación


reactivación de ámbitos rurales por su papel como vertebradores de espacios naturales y su potencialidad turística. Otras áreas de oportunidad existentes en el municipio es la Nueva Laguna de la Janda, cuya recuperación supondrá un mayor beneficio que lo que ha contribuido la desecación de esta, al verse que la productividad de sus suelos y el esfuerzo que supone el mantenimiento de la red de drenaje creada, no rentabiliza la producción agrícola obtenida en esta.

Se dispone de un recurso aún sin explotar: los numerosos puntos de interés cultural - monumental y arqueológicos existentes en el municipio. Son muy abundantes las Iglesias, Torres Vigías a lo largo del litoral tarifeño y yacimientos arqueológicos distribuidos sobre todo el término, muchos de los cuales disponen de pinturas rupestres encontrándose desatendidas y cuya futura activación le pueden suponer su conservación.

La existencia de las Espacios Naturales protegidos son recursos para la diversificación de la actividad en donde se da a conocer la riqueza biológica de Tarifa.

Otras áreas de oportunidad es la regeneración de áreas degradadas caso de las canteras en desuso ubicadas a la salida de Tarifa y los vertederos sellados existentes, siendo estos lugares idóneos para la implantación de instalaciones industriales y otros tipos de actividades compatibles con la actividad en esta realizada.

Las especiales condiciones orográficas y el régimen de vientos de Tarifa, hacen viable el desarrollo de la industria eólica. Esta comenzó en 1982 a funcionar, inicialmente como una Planta Eólica Experimental. La planta está localizada en el Puerto del Cabrito y consta de una sola máquina experimental con una capacidad de 110 kw/h. En 1988 comienza a funcionar, junto a la Planta Experimental, el Parque Eólico de Tarifa compuesto por un conjunto de generadores con una producción de 300 kw/h. En 1989 se instala en Monte Ahumada la primera central eólica industrial española. El desarrollo eólico de Tarifa continua en los años siguientes con el Parque Eólico del Estrecho (6Mw), Kilovatio Tarifa (30Mw), Tahivilla (30Mw) y los Lances (10Mw). En 1999 la firma Wind Ibérica instala el mayor aerogenerador colocado en España con 1.66 Mw. A finales de 2000, Wind Ibérica obtuvo autorización administrativa de la Junta de Andalucía para la instalación de 229.2 Mw. Esta potencia equivale a una central térmica convencional.

La estructura poblacional, con un total de 15764 habitantes, posee un 13.98% de población mayor de 65 años, es decir 2023 habitantes por lo que se puede considerar una leve regresión. Hay que destacar el alto porcentaje de extranjeros asentados en la zona con un total de 3.11%.

Por sectores económicos, la población activa es de 9400 personas de las que 1313 están registradas desempleadas por lo que no se considera el 8% un elevado índice de paro.

| VENTAJAS | DESVENTAJAS |
|---|---|
| Gran extensión del término municipal (414.56 $km^2$) | Economía de base rural. Propiedad de la tierra en latifundios. |
| Bien dotado de Recursos Naturales | Inexistencia de empresas con mayor número de empleados. Escasas actividades sostenible con el medio |
| Presencia de innumerables yacimientos arqueológicos y elementos históricos-culturales | Escasa oferta de ocio y divulgación de actividades interiores. Sobreexplotación de la costa. |
| Singularidad y diversidad del entorno natural | Limitaciones al rodeado por dos Parques Naturales. |
| Imagen urbana de pueblo blanco con un entorno natural privilegiado. | Tasa de natalidad muy baja entre las edades de 0-9 años. |
| Condiciones ideales para la industria eólica. | Inexistencias de industrias donde se llegue a producto acabado. |
| Baja tasa de desempleados registrados | Abandono de la red de vías pecuarias. |
| Núcleo de Tarifa y sus distintos Núcleos Urbanos con potencial de atraer el Turismo Rural, Cultural y Natural. | Abandono de la avicultura, la apicultura, costumbres y artesanía tradicional. |
| Mano de obra especializada en la actividad conservera. | Inexistencias de industrias donde se llegue a producto acabado. Escasa representatividad en la industria dedicada a la fabricación de tablas a vela y otros productos turísticos. |
| Situación privilegiada. | Producción casi artesanal en las conserveras. |
| Aumento de población debido al alto porcentaje de extranjeros. | Alteración en el modo de vida tradicional. |

## B. ESTRATEGIAS DE ACTIVACIÓN

Tras el diagnóstico sobre las potencialidades, recursos, ventajas, desventajas, identificados en el término de Tarifa se entra en la exposición de cada una de las Estrategias de Activación Territorial. La Activación Territorial debe partir de una adecuada utilización de sus recursos naturales. Se trata de un municipio marcadamente marítimo, en el que el mar está presente de modo muy destacado, con una economía muy dependiente de este medio.

La oportunidad de desarrollo debe mirar al interior y a la enorme riqueza atesorada en sus sierras. Para aprovechar la mayor capacidad de regulación espacial del instrumento normativo se especificarán los elementos adscritos a cada estrategia. Con ello se empieza a perfilar la regulación de los usos que se llevará a cabo en el territorio municipal.

avance • ordenación


Las cuatro estrategias que se han definido se denominan por el sector económico que más se ve afectado por la misma, estas son:

- Estrategia Primera: Activación basada en la biodiversidad y los Espacios Naturales Protegidos.
- Estrategia Segunda: Activación Agroganadera y Pesquera.
- Estrategia Tercera: Activación basada en la transformación de productos naturales.
- Estrategia Cuarta: Activación Social.

Esta estructuración no ha de interpretarse en el sentido de que las estrategias no tienen repercusión sobre los otros dos sistemas territoriales básicos, además del Sistema Productivo, como el Sistema de Asentamientos y el Sistema Físico-Natural. Todo lo contrario, las propuestas que se efectúan respecto al Sistema de Asentamientos y al Sistema de Protección del Medio Físico Natural, están plenamente imbricadas con las presentes estrategias.

## ESTRATEGIA PRIMERA: ACTIVACIÓN BASADA EN LA BIODIVERSIDAD Y LOS ESPACIOS NATURALES.

En los últimos años se lleva observando una mayor comercialización de los productos basados en una agricultura y ganadería biológica. estos van a constituir una garantía económica para el modo de vida tradicional, siendo de este modo reconocidos sus valores en cuanto al respeto y desarrollo sostenible con el medio.

Pero son muchos los sectores productivos del modo de vida tradicional que han quedado en el olvido y que pueden constituir posibles fuentes de productividad territorial y que han de ser incentivadas y estudiadas como posibles nuevas fuentes de recursos para el municipio. La caza menor, la obtención de corcho, la recolección de frutos del bosque, plantas aromáticas y medicinales, espárragos, piñas, etc. atesoran potencial de revalorización mediante la ordenación y promoción de sus aprovechamientos adecuándolos a la virtualidad productiva del territorio. La ampliación de la base económica del municipio pasa, por una parte, en inventariar, conservar y promover el conocimiento de su riqueza natural, intrínsecamente ligada a la cultura y costumbres populares y al patrimonio etnográfico.

En el caso de la miel, como se indicó anteriormente, no existe ninguna instalación de producción, sino que se recoge de las colmenas silvestres esparcidas por la zona, por lo que promover y dar a conocer ésta como un producto característico de la zona podría resultar de gran interés.

A su vez, la avicultura que tuvo intenciones de constituirse durante los años sesenta y setenta y al final quedó relegada a pequeñas granjas, puede volver a implementarse. La introducción de especies exóticas, base de las nuevas ganaderías, como por ejemplo el avestruz, o el cultivo en el Embalse de Almodóvar de especies piscícolas en jaulas flotantes pueden constiruir experiencias productivas novedosas.

Un reservorio o jardín botánico con carácter divulgativo propicia una mayor vinculación del visitante al hacerse conocedor de la riqueza natural del entorno, por tanto, al interés científico y económico-forestal de dicho equipamiento se une el interés turístico.

La potenciación de los espectaculares pasos migratorios de las aves puede también suponer un atractivo, ya iniciado, para el turismo. La gran riqueza ornitológica de las zonas húmedas, marismas, embalse, cauces y de los lagoons en las desembocaduras del Río Valle y Jara-Vega también se constituyen en fuertes atractivos para el turismo. Sería conveniente habilitar espacios que favorezcan la permanencia de estas especies, sirviendo de descansaderos durante sus largas migraciones. A estas instalaciones pueden asociarse miradores controlados que faciliten la observación de detalle de la avifauna.

Tarifa cuenta con una gran extensión de su territorio bajo la consideración de Espacio Natural Protegido. Esto supone la conservación de estos espacios, requiriendo de personal cualificado. La cualificación de este personal supondrá en gran medida la subsistencias de estas áreas naturales. Por otra parte estos espacios son áreas de interés y de divulgación medioambiental, constituyendo áreas de recursos didácticos para colectivos docentes, en donde se fomenta el respeto y conocimiento de la naturaleza. A estas actividades se suma el interés procedente de personas relacionadas con los temas científicos, naturalísticos o de investigación. Además de potenciar el conocimiento de los Parques Naturales, existen otras zonas que son de gran interés por la existencia de flora exclusiva. Un ejemplo de esta flora se encuentra en Punta Camarinal, que recibe su nombre de la presencia de la camarina *Corema album* antaño muy abundante, o las estribaciones de la Sierra de Enmedio con la Playa de los Lances (Matorral del Dulce Nombre), donde subsisten importantes ejemplares tanto de la citada especie como del escaso enebro marítimo. Las desembocaduras de los Ríos Jara y Vega presentan una amplia banda de vegetación marismeña donde destaca la presencia de *Spartina* y

avance • ordenación


otras especies halófitas. Estos elementos botánicos, junto a un buen número de especies asociadas a estos enclaves, suponen un indudable atractivo para el turismo.

La puesta en marcha de un centro de recuperación de especies amenazadas autóctonas con la reproducción de estas en viveros y su posterior reintroducción en áreas a repoblar constituirá un bien al patrimonio natural, una actividad económica, ya que podría actuar como vivero comercial, y servir, además, a modo de jardín botánico visitable, para su empleo recreativo o didáctico por parte de ciudadanos y visitantes, minimizando la afluencia que se podría producir sobre las áreas naturales de gran fragilidad ecológica, disminuyendo los riesgos a los que están expuestos.

Los canutos constituyen áreas en la que podemos apreciar formaciones vegetales con alto valor botánico, albergando numerosos endemismos y especies poco frecuentes. Alguno de estos canutos podría incluirse en rutas turísticas, si bien es necesario extremar los controles y vigilancia dad la fragilidad de estos ecosistemas.

**Propuesta de actividades relacionadas con la biodiversidad y espacios naturales:**

- Conseguir una integración de los Espacios Naturales con el municipio que en la actualidad están desligados por la pérdida de espacio que suponen los mismos, además de ser consideradas como áreas impracticables. Entre las posibles soluciones es la mejora en las comunicaciones administrativas entre el municipio y las entidades gestoras de los Espacios Naturales.

- Creación de **Centros de Interpretación de la Naturaleza**. Se ubicarán centros en los núcleos poblacionales más cercanos al Parque Natural de los Alcornocales, Parque Natural "Frente del Estrecho" y Paraje Natural "Playa de los Lances", en donde se expondrán los valores naturales, etnográficos, históricos y culturales más significantes de estos.

- Establecimiento de rutas y senderos por los interiores de los espacios naturales ubicando albergues que permitan un alojamiento integrado en la naturaleza donde se oferte la proximidad y la influencia costera.

- Regeneración del alcornocal como formación arbórea autóctona para la creación y generación tanto directa como indirecta de puestos de trabajos basada en una futura industria del corcho.

- Introducción de especies de ganadería alóctonas que no supongan amenaza a las especies autóctonas o la introducción de especies autóctonas desaparecidas en el municipio que constituyan una explotación o nueva fuente de riqueza turística.

- Ubicación de áreas desde la que observar la avifauna, con interés turístico, divulgativo y científico, tanto en áreas de estepa para la observación de grullas, como en áreas lacustres, costeras y serranas distribuidas por el término de Tarifa. Estas áreas deberán de ser previamente establecidas en base a la densidad de las poblaciones y con medidas especiales que no supongan incidencias a las individuos. Se propondrán propuestas de equipamiento tipo "Hide" (habilitación de pequeños observatorios) que permitan la contemplación de cercanía de las aves. Se rehabilitarán antiguas construcciones que sirvan para tal fín, caso este de las torres vigías existentes a lo largo del litoral. Sería además de interés que a parte de observar las aves, también fueran escuchadas y posibilitar así la opción de que las personas que acudan a el observatorio puedan obtener unas nociones de Bioacústica de Aves y así aprender a identificar el tipo de especie a partir de sus sonidos.

- A consecuencia de la gran variedad de especies de aves que se ubican en Tarifa se propone la **Creación de una red de colonias de cría de aves amenazadas**. Este punto tienen como objetivo la recuperación de ciertas especies de aves muy amenazadas o en vías de extinción por falta de hábitats de cría. Se constituirán en las formaciones arbóreas actuando estas de sostén de pajareras comunales, previamente seleccionadas por su potencialidad para dicho fin. Así mismo se crearían nuevas masas arboladas sobre la que se instalarían nidos construidos artificialmente. Se potenciará la disponibilidad de alimento para las especies amenazadas creando comederos en caso que sea posible. A distancias de las pajareras se instalarían torres debidamente camufladas y adaptadas al paisaje para el control y vigilancia de toda aquella actividades que constituya una alteración a esta experiencia. Con el tiempo y, si la experiencia es factible, se instalarían zonas recreativas, educativas y turísticas, fijas o portátiles que permitan a todo aquel interesado adquirir conocimientos de las especies recuperadas, transmitir concienciación y educar en el respeto hacia la naturaleza.

- **Empleo de personal** de diversa cualificación en temas forestales, formación en la práctica de diversos colectivos como estudiantes, trabajadores no cualificados, sectores marginales o deprimidos, así como formación/empleo de voluntariado.

avance • ordenación


- **Construcción de Túneles** que permitan acceder desde el interior de la roca a zonas de posadero o anidamiento de aves en lajas y acantilados.

- **Creación de infraestructuras recreativo/educativa** para colectivos docentes y de turismo en la naturaleza. Se realizarán en las masas boscosas de alcornoques que, aun siendo las más conservadas, debido a las deforestaciones e incendios están ahora ocupadas por los matorrales de sus etapas de regresión, brezales, jarales, etc. También podría ir destinado a la comunidad faunística propia del matorral que resulta comparativamente simple debido a la escasa complejidad estructural con reducidas posibilidades de refugio.

- La Creación de un **Jardín de Especies Amenazadas** para mantener colecciones de las especies sometidas a mayor riesgo. Tras la localización y evaluación de las especies amenazadas, se procede a la recolección de semillas y en algunos casos de esquejes, dando prioridad a las que están en una situación más preocupante (en peligro crítico y en peligro). La recolección de semillas se realiza en una cantidad que no perjudique al mantenimiento de las poblaciones naturales. Una vez propagadas las especies se podría ensayar la reintroducción en nuevas localidades y el refuerzo de las poblaciones conocidas. En el primer caso, se intentaría conseguir nuevas poblaciones en lugares donde la especie ha desaparecido, o donde se dan todas las condiciones para que pueda vivir. En el caso de los refuerzos, se perseguirá el objetivo de hacer que poblaciones pequeñas que van declinando con el tiempo, se estabilicen y se recuperen. Es muy importante la selección del lugar, que debe cumplir tanto los requerimientos que necesita la especie para vivir como una serie de factores "logísticos" como propiedad del terreno, uso del territorio, accesibilidad, etc. Posteriormente es imprescindible realizar un seguimiento para ver su evolución.

- Construcción de un **Equipamiento de recolección de plantas y setas** comestibles autóctonas, o plantas decorativas o arómaticas, especies y condimentos. Se trataría de realizar un Parque Naturalizado en el que se plantarían especies autóctonas que puedan ser objeto de algún tipo de recolección, de frutos, tallos, hojas, cortezas, flores, raíces, etc. Podrían ubicarse especies como madroños, laureles, rosas silvestres, lavandas y plantas aromáticas, esparragueras, ajetes, bledos, canónigos, tagarninas, etc. susceptibles de constituir una actividad recreativa en la que se conjugan aspectos didácticos, como el reconocimiento de especies y el conocimiento de los ecosistemas locales, como lúdicos, culturales y gastronómicos. En el centro añexo al parque se podrían ubicar instalaciones demostrativas para la destilación de esencias, fabricación de licores y cocina-bar para preparar las plantas y setas recolectadas con recetas locales. Extracción de esencias de plantas aromáticas, elaboración de licores con aromas de plantas autóctonas, madroño, enebros, etc. Plantas medicinales y preparaciones realizables con ellas, infusiones, emplastes, etc. Serviría como jardín botánico pero capaz de permitir la recolección.

- **Centro de Recuperación de Cetáceos y Quelónios Marinos**. Se habilitara un centro destinado a la recuperación de especies marinas amenazadas además de albergar a los individuos recogidos en alta mar con deficiencias para la supervivencia en libertad. Los gastos de estas instalación serán sufragados en buena medida por la apertura de las instalaciones al público bajo previo pago asequible y entidades municipales colaboradoras relacionadas con el sector pesquero mediante la instalación de rótulos publicitarios. Asociado a este centro se habilitará un acuárium con especies marinas asilvestradas, delfines, orcas, leones marinos... proporcionando una mayor diversidad y oferta de ocio a los visitantes.

- **Creación de Arrecifes Artificiales** que aumenten la diversidad y protejan diferentes especies acuáticas de interés para fomentar su posterior pesca deportiva de forma sostenible a partir de embarcaciones en desuso, rompiendo con esta medida con los sistemas de pesca altamente perjudiciales nada selectivo como es el arrastre.

## ESTRATEGIA SEGUNDA: ACTIVACIÓN AGROGANADERA Y PESQUERA

La gran cantidad de terreno dedicado a la agricultura y a la ganadería, más de 10.000 hectáreas, ha de ser un recurso propicio para un mejor aprovechamiento. El gran auge, tanto de la agricultura como de la ganadería biológica, garantiza esta base de economía tradicional, que necesita un reconocimiento público que revalorice sus productos. Este ejemplo debe ser incentivo para la investigación de otras posibilidades de explotación o la puesta en alza de otras más olvidadas y en regresión que puedan contribuir al aprovechamiento de los recursos naturales característicos del término.

avance • ordenación


En la producción agrícola, hay que destacar los cultivos de secano del girasol, el trigo, garbanzo y la haba. Los cultivos de regadío son de menor representación en donde el más representativo es la remolacha azucarera, seguido del maíz. Se debería de tender hacia una agricultura adaptada a las condiciones edáficas y climatológicas de la zona.

No se reconocen ninguna explotación de tipo colmenero.

El palmito es un producto utilizado para la fabricación de cestos, esteras, escobas aunque los beneficios obtenidos son menores al 1%.

Dada las favorables condiciones de pastos existentes en el municipio y de la existencia de la raza autóctona retinta muy adaptadas a las condiciones climatológicas reinantes en la zona, se hace muy favorable el cultivo de esta especie para la producción de carne.

Por otra parte existen otros tipos de explotaciones ganaderas como la cabría, ovina y porcina. De estas se obtienen productos derivados cárnicos, en donde la producción de estos es escasa frente a la obtenida procedente de la vacuna retinta. Por otra parte los productos obtenidos de la ganadería son todos frescos sin poder ser fermentados o secados a consecuencia de las condiciones ambientales del término.

La cabaña vacuna se encuentra ampliamente representada en la zona, explotada en régimen extensivo sobre los amplios pastos y áreas de matorral existente ampliamente representado en el término, cuyas carnes son de buena calidad pero no debidamente valoradas en el mercado.

**Propuesta de actividades relacionadas con la actividad agroganadera y pesquera.**

- Mayor difusión de la carne retinta con denominación de origen del Municipio. Se potenciará con la creación de Ferias Ganaderas en las que la especie destacada será el vacuno retinto, con la creación de premios a los mejores ejemplares.

- Creación de una explotación colmenera dada la extensión de espacios naturales existentes

- Diversificación de la base agropecuaria con una mayor potenciación de otras cabañas ganaderas como la ovina, porcina y caprina.

## ESTRATEGIA TERCERA: ACTIVACIÓN BASADA EN LA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS NATURALES

La madera es un recurso escasamente explotado en Tarifa. La madera de quejigo tiene una aplicación limitada por su tendencia a alabearse, por su gran peso y porque se pudre fácilmente pero es apreciada para obras hidráulicas y traviesas de ferrocarril. La madera de las ramas de acebuche es muy estimada para utensilios de labor y para "hinco" de las vallas o cercados.

Los alisos suelen limitarse a la misión de proteger las riberas. Por último las especies de crecimiento rápido, pinos y eucaliptos, que se han repoblado con el fin de proteger el suelo, producción de madera en otras, son las únicas que se dedican a este aprovechamiento, pero tampoco tienen una utilización maderera destacada al igual que la obtención de piñones. El alcornoque no se destina a la producción de manera puesto que interesa conservarlo para la producción de corcho que dura hasta que el ejemplar es tan viejo que tan solo puede ser aprovechado para la leña. Así en Tarifa existe el proceso de descorchar los alcornoques, pero no existe ningún tipo de industrias que trabaje con ellos por lo que la producción íntegra sale fuera del municipio eliminando así las plusvalías en la economía local. Sería interesante la creación de una pequeña empresa donde se trabajara parte de la producción, por ejemplo en la creación de tapones de botella.

Al igual que el corcho, la raíz y tarama de brezo es un aprovechamiento con gran mercado en la fabricación de pipas de fumar o construcción de estructuras constructivas muy usadas en las zonas costeras pero todo el valor añadido se pierde debido a la inexistencia de instalaciones que lo trabajen, la totalidad del brezo es exportado a otras regiones donde proceden a la preparación en producto final.

La situación de la localidad, en la entrada del Estrecho hace que el mar deba jugar un papel muy destacado en la economía de la localidad. Pescar menos pero con mayor calidad asegurando el futuro y la renovación de las especies es un hecho posible y necesario. Se debe potenciar la pesca tradicional del atún dando lugar a un producto de calidad y muy apreciado evitando que gran parte de los ingresos salgan de la localidad. La imagen de los grandes atuneros en el muelle preparando el atún para su exportación debe dar paso a factorías capaces de llevar a cabo este proceso, para sacar al mercado un producto ya transformado, permitiendo que las plusvalías redunden en la economía local. Debido a la gran demanda japonesa sería viable la creación de una Cofradía de Pescadores donde trabajaran el producto desde su captura hasta la venta del producto final.

avance • ordenación


La actividad conservera tiene una larga tradición en la localidad, si bien ha estado ligada a la producción de conservas exclusivamente de pescado. No obstante este saber hacer debe ser aprovechado para fomentar el desarrollo económico. Los productos en conserva tienen un mercado más amplio que los productos frescos, debido fundamentalmente a que su tiempo de conservación aumenta por lo que su presencia en el mercado se alarga permitiendo mayores cuotas de mercado.

En los últimos años la industria conservera tarifeña da indicios de remontar el vuelo. No obstante la dependencia de un solo tipo de producto, el pescado azul, da lugar a importantes riesgos. En este sentido, se debería aprovechar esta tradición para abrirse a otro tipo de productos, como los agrarios que se producen en gran parte de la comarca de la Janda, especialmente los frutales y de huerta y productos naturales obtenidos de la Sierra.

**Propuesta de actividades relacionadas con la transformación de productos naturales.**

A consecuencia de la actividad agroganadera y pesquera se genera en el término un pequeño sector industrial basado en la producción conservera, fabrica de harinas derivadas del sobrante conservero y pesquero y el desarrollo de una floreciente industria eólica que en la actualidad está llegando a su máximo.

En esta situación de merma en la que se encuentra la actividad industrial de Tarifa se ha de fomentar y desarrollar nuevas ideas e iniciativas productivas derivadas de las recursos disponibles; gran patrimonio natural, turístico, ganadero y pesquero.

Así para el desarrollo de la actividad industrial se proponen:

- Fomento en la producción de "souvenir" de motivos naturales siendo estas de producción artesanal.
- Creación de nuevas industrias destinadas a la fabricación de utensilios requeridos a la practica de deportes de aventura o al aire libre con la posibilidad de venta in situ.

- Formación de personal cualificado para la puesta en marca de las rutas, senderos y visitas guiadas previamente establecidas, incentivándolas en la creación de nuevas empresas.

- Creación de complejos industriales agroalimentario para la manufacturación de los productos cárnicos autóctonos con la designación de productos ecológicos con denominación de origen.

- Dada la tradición conservera en la zona, derivar este sector a la manufacturación de productos serranos, ya sean estos cárnicos como vegetales.

- Instauración del sector industrial conservero, así como la creación de recetas exclusiva de los derivados del atún de trascendente importancia en el municipio en cuestión (GARUM: recuperación de la salsa de origen romano pero modificando sus ingredientes) para así ocupar a un sector de la población que se está viendo afectado de forma directa por la disminución de la actividad pesquera.

- Algún proyecto en colaboración con la Universidad de Cádiz relativo al cultivo de especies marinas de interés en zonas reservadas, recuperación de zonas...creando alrededor de la misma un Parque Temático.

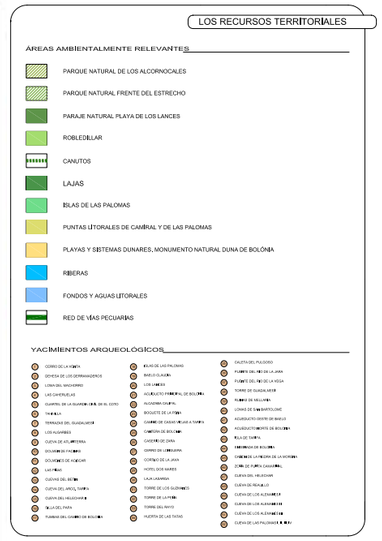
- Fomento del cultivos tanto de peces como de moluscos. Impulsar económicamente esta actividad y estudiar la viabilidad de introducir ciertas especies que puedan sobrevivir en estas condiciones y tengan gran reclamo económico.

- Fomentar la conservación y protección de las masas de Alcornocal para la producción de corcho, generándose una industria basada en la manufacturación del corcho.

- Centro de alta tecnología e innovación eólica.

- Creación de foros, encuentros y debates del sector eólico en el que tarifa llegue a alcanzar la categoría de Centro Referente Europeo en este sector.
- Creación de áreas logísticas para el almacenamiento previo al embarque y desembarque de productos comerciales entre Europa y Norte de África, potenciando a Tarifa como lugar de paso fronterizo comercial al ser Tarifa frontera SCHENGEN, nombre tomado por el lugar en el que se reunieron los ministros para firmar el tratado, en el que el Puerto de Tarifa se incorpora como frontera Europea.

avance • ordenación



avance • ordenación


ESTRATEGIA CUARTA: ACTIVACIÓN SOCIAL

Decir, que de todas las estrategias desarrolladas anteriormente en este estudio de reactivación municipal, esta última, la consistente en la activación social, ha de ser considera como la base en el desarrollo de las anteriores, pues sin el entusiasmo, participación y colaboración de tanto las entidades públicas, privadas y ciudadanía no sería factible. Se han de integrar todos los colectivos y clases sociales para el desarrollado de las iniciativas propuestas.

Con esta estrategia se pretende el conservar las tradiciones, costumbres y modos de vida que han quedado en desuso y que constituyen un patrimonio y riqueza social y seña de identidad del municipio. Esta riqueza cultural se ha de conservar en el estado más puro posible, alcanzándose tal estado, no solo con la restauración del patrimonio, sino precisando de documentos escritos y la aportación de las personas seniles del municipio, quienes con el conocimiento práctico adquirido, se rescata del pasado la riqueza cultural, dándolo así a conocer a las generaciones futuras y visitantes.

Por otra parte, se rehabilitarán espacios degradados por aquellas actividades que en la actualidad han dejado de ser viable para fines sociales, culturales. En definitiva, áreas en los que los ciudadanos se integren y hagan vida en sociedad.

**Propuesta de actividades relacionadas con la actividad social**

- Puesta en **Recuperación y Puesta en Uso de Instalaciones muy Degradadas** como vertedero incontrolado (en carretera Tarifa-Algeciras) abandonados o canteras de Piedra Tarifa ya explotadas para ubicación de equipamientos turísticos o deportivos. Nuevas preparaciones ornamentales hechas con esta piedra local.

- **Aula-museo de carácter etnográfico** relacionado con el alcornoque y el corcho. Se trata tanto de una instalación de carácter divulgativo en lo referente a la actividad corchera y de mantenimiento del monte como taller de actividades artesanas relacionadas con el monte: objetos de corcho, objetos de madera de brezo (cucharas, pipas, etc.), cestería y otras.

- **Rehabilitación del poblado ballenero** de Punta Camorro, para dar uso a sus instalaciones como escuela-taller (granja escuela, Aula de la Naturaleza...) con alojamiento y servicio de comedor, prestando servicio a actividades destinadas a la educación ambiental, incluyendo visitas guiadas tanto al medio terrestre (conjuntos dolménicos, los "canutos", distintas rutas señalizadas, observación ornitológica... ) y al medio marino con el avistamiento de cetáceos desde una embarcación para las personas interesadas .En este centro daremos a conocer los valores naturales y los valores del uso de nuestra zona, las posibilidades de ocio, recreo y turismo natural, actividades deportivas y de esparcimiento en contacto con la naturaleza. También informaremos sobre el aprovechamiento forestal destacando en este aspecto la extracción del corcho como recurso más importante. Organizaremos talleres y juegos de animación, exposiciones interactivas. También proponemos el estudio y conocimiento del entorno, la ecología, creación de talleres de artesanía, reciclaje... para cualquier persona interesada, y principalmente para grupos escolares en periodos no lectivos y durante los fines de semana. Para el buen funcionamiento de dichas instalaciones, y para poder llevar a cabo este proyecto, proponemos convenios de cooperación con las distintas asociaciones ecologistas de la zona, interesadas por ejemplo, en la construcción de un observatorio ornitológico y el desarrollo de otras actividades, ofreciéndoles alojamiento y las instalaciones para su creación a cambio de ayuda para el centro, ya sea con medios humanos, económicos...

- **Ruta del carboneo**. Se propondrá un itinerario por aquellas áreas en donde se desarrollaba una intensa actividad en la obtención del carbón a partir de la recogida de los restos del desbroce y clareo.

avance

ordenación

# 3 la ordenación del sistema de asentamientos tradicional


**3.1. EL NÚCLEO PRINCIPAL DE TARIFA.**

3.1.1.LA SITUACIÓN PARTIDA.

3.1.2.LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL AVANCE DEL NUEVO PLAN GENERAL.

A. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN URBANA.
B. LAS ACTUACIONES EN LA CIUDAD CONSOLIDADA: LAS ÁREAS DE OPORTUNIDAD.
C. LA ORDENACIÓN DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS.
D. LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.

3.1.3.CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE TARIFA.

**3.2. EL NÚCLEO DE FACINAS.**

3.2.1.LA SITUACIÓN DE PARTIDA.

3.2.2.LA ORDENACION PROPUESTA.

A. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN URBANA
B. LAS ACTUACIONES EN LA CIUDAD CONSOLIDADA.
C. LOS NUEVOS CRECIMIENTOS.

3.2.3.CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE FACINAS.

**3.3. EL NÚCLEO DE TAHIVILLA.**

3.3.1.LA SITUACIÓN DE PARTIDA.

3.3.2.LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

A. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN URBANA.
B. LAS ACTUACIONES EN LA CIUDAD CONSOLIDADA.
C. LOS NUEVOS CRECIMIENTOS.

3.3.3.CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE TAHIVILLA.

**3.4. EL NÚCLEO DE LA ZARZUELA.**

3.4.1.LA SITUACIÓN DE PARTIDA.

3.4.2.LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.4.3.CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA PARA EL NÚCLEO DE LA ZARZUELA.

**3.5. EL NÚCLEO DE EL ALMARCHAL.**

3.5.1.LA SITUACIÓN DE PARTIDA.

3.5.2.LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.5.3.CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA PARA EL NÚCLEO DE EL ARMACHAL.

**3.6. LOS HÁBITATS RURALES.**

avance • ordenación


Definidos los sistemas naturales en la estructura del territorio, la capacidad de acogida del mismo, las estrategias de activación de los recursos naturales y la forma general del territorio, enraizada en el sistema de espacios públicos, sobre los que gravita la propuesta, nos encontramos en condiciones de enunciar el modelo de localización de la población y de las actividades que pretende el Nuevo Plan General, estructurado en función de los usos globales predominantes, y que desarrollaremos en los sucesivos capítulos de la Memoria de Ordenación, sería:

- El sistema de asentamientos tradicional.
- El Turismo: la oportunidad estratégica.
- Las actividades industriales.

## EL MARCO CONCEPTUAL

La atribución por el plan de la condición de suelo urbanizable sanciona jurídicamente la entrada de los terrenos en el mercado inmobiliario y les reconoce una renta urbana (lo que no significa que no hubieran entrado en ese mercado antes ni que su renta fuera de componente agraria). Hasta 1998, en la valoración del suelo no urbanizable no se consideraban componentes urbanísticas, no obstante, el que rodeaba a Tarifa era objeto, como es natural, de adquisición con finalidades y precios estrechamente emparentadas con expectativas de reclasificación a plazo corto o largo; desde 1998, la valoración legal del suelo no urbanizable se refiere a los valores de mercado, lo que supone la incorporación de esas componentes especulativas. En períodos de fuerte crecimiento del sector financiero y de inestabilidad en los mercados de valores y en los elementos determinantes de la reproducción social, estas componentes tienden a crecer considerablemente.

El precio del suelo periurbano aumenta aceleradamente por efecto de la confluencia de dos factores: por un lado, el precio del producto inmobiliario aumenta por la disposición de la demanda a pagar más (apoyado en la disponibilidad generalizada de una vivienda anterior en propiedad, cuyo precio en venta se incorpora a la nueva compra; por intereses bajos, períodos de amortización de hipotecas crecientemente largos, desgravaciones...), y con él se incrementa el del suelo, un marginal que tiende a absorber todo el excedente del coste de construcción, como ya explicó Adam Smith; por otro lado, cantidades apreciables de capital sin posibilidad de inversión en la producción se invierten en extensiones de suelo periurbano, con la expectativa de altas tasas de revalorización.

Esto es lo que ha ocurrido durante los años noventa en Tarifa. Se han producido aumentos bruscos de precio de vivienda y del suelo, y casi ha desaparecido la vivienda protegida; existe acaparamiento del suelo urbano y, sobre todo, del suburbano, en este caso desde mucho tiempo antes de que existan expectativas fundadas de incorporación al proceso urbanizador, que desaparecen del mercado del suelo efectivamente edificable. Parece haberse generalizado la idea de que la demanda de suelo es ilimitada y que casi todo puede recalificarse, a juzgar por las diversas solicitudes de recalificación dirigidas al Ayuntamiento en los últimos años.

Las expectativas han subido y con ellas los precios del suelo no urbanizable, y, por las características del mercado del suelo y de la producción de ciudad, no parece razonable esperar que puedan bajar en lo sucesivo, salvo que se produjera un improbable descenso prolongado y significativo de la demanda. Por el momento, no se tiene noticia de que alguna vez se haya producido un fenómeno como éste de descenso de los precios, con independencia de que la oferta de suelos clasificados sea mayor o menor.

Al margen, pues, de objetivos que pertenecen más al orden de los deseos que de las posibilidades reales del planeamiento, con la clasificación de suelos urbanizables en el Nuevo Plan ha de aspirar a la racionalidad de los nuevos asentamientos y a una cierta estabilización de la relación del planeamiento con el mercado.

En el caso de Tarifa, es característica la falta de infraestructuras básicas en la periferia, por lo que hay fuertes diferencias de coste de implantación según la localización, de modo que la infraestructura exterior -necesaria para conectar con las redes generales- excederá en algunos casos de lo que puede asumir un sector de dimensiones moderadas.

Si el planeamiento entiende como una función propia corregir estas diferencias de renta de situación del suelo por efecto de la proximidad a las infraestructuras o de las condiciones intrínsecas que encarecen los procesos de urbanización, puede aplicar en función suya distintas zonificaciones (con distintos aprovechamientos) o modular la adscripción de sistemas generales).

Pero, finalmente, no cabe esperar del plan, en ningún caso, que por efecto de sus determinaciones imponga la abolición de algo tan determinante como olvidado: **la naturaleza del territorio**. Por más que lo pretendan determinadas abstracciones jurídicas que tienden a reducir la cuestión del urbanismo a un problema de derecho de propiedad, en la cuestión urbana no cabe hablar de igualdad más que en la medida en que la realidad geográfica, histórica, económica,

avance • ordenación


social o demográfica lo permita: no todo el suelo es igual, ni tiene las mismas aptitudes, ni las mismas posibilidades; la ciudad y el territorio no son un tablero ideal, homogéneo e isótropo, donde jueguen derechos abstractos, sino un conjunto extremadamente complejo de situaciones concretas incomparables.

Tarifa no cuenta con una malla de infraestructuras uniformemente repartida en el espacio; las existentes han estado condicionadas por el propio territorio y la forma histórica de desarrollo a lo largo de ejes o corredores. El alejamiento de los ejes principales supone costes más elevados:

- De implantación de las infraestructuras (por las distancias y las condiciones de ejecución) que resultan incompatibles con pequeñas o medianas actuaciones, y requieren para ser absorbidos grandes volúmenes de promoción, o, alternativamente, ser financiados públicamente de antemano. En suma, las condiciones de estos suelos y la financiación privada conducirían a un modelo de crecimiento por grandes áreas urbanas periféricas.

- De explotación y mantenimiento para la Administración, una vez recibidas las redes ejecutadas por el urbanizador.

- De servicios públicos y equipamientos colectivos: nuevas líneas de transporte colectivo, limpieza, seguridad ciudadana, recogida de residuos urbanos, de coste atípico por tener que prestarse en áreas separadas de la ciudad y en formación, que pueden tardar mucho tiempo en alcanzar su tamaño final y los costes medios propios de las áreas urbanas establecidas.

Es, pues, conveniente, objetivar los costes de transformación del suelo. En los planes generales quedan mucho más definidos los aprovechamientos que los costes de urbanización, lo que contribuye a establecer precios injustificados, que no consideran los costes reales de transformación. Unos estudios más rigurosos de costes y viabilidad contribuirán a que las expectativas se ajusten más a la realidad y se normalicen los precios.

Se requiere también una flexibilización de las determinaciones del plan: establecer de forma definitiva desde el Plan condiciones detalladas de desarrollo contribuye a consolidar expectativas y a provocar la retención y sobrevaloración del suelo clasificado. Con arreglo a lo previsto en la nueva legislación existen distintos niveles de definición de determinaciones en el suelo urbanizable. De acuerdo con ello, el Nuevo Plan General sólo detallará usos y aprovechamientos en actuaciones concretas a corto plazo que tengan un soporte de infraestructuras conocido o que tengan compromisos de financiación privada garantizados. En el resto, sólo se establecerán usos genéricos, para no atribuir valores precisos al suelo.

En los suelos urbanizables residenciales deben ser posibles distintas tipologías y modalidades de vivienda, incluida la protegida. En los suelos productivos los aprovechamientos se podrán convertir, mediante coeficientes de equivalencia, en distintos tipos de producto dejando el valor del suelo aproximadamente constante. Y en los suelos turísticos se garantizará la vinculación de un porcentaje mínimo de la edificabilidad a usos hoteleros conforme con las indicaciones de la política turística.

Finalmente, la posibilidad de urbanizar dependerá en todo caso de que el urbanizador asuma las contraprestaciones -cesiones, urbanización, plazos, etc.- dentro del marco de garantías y obligaciones que establecen la Ley y el Nuevo Plan General.

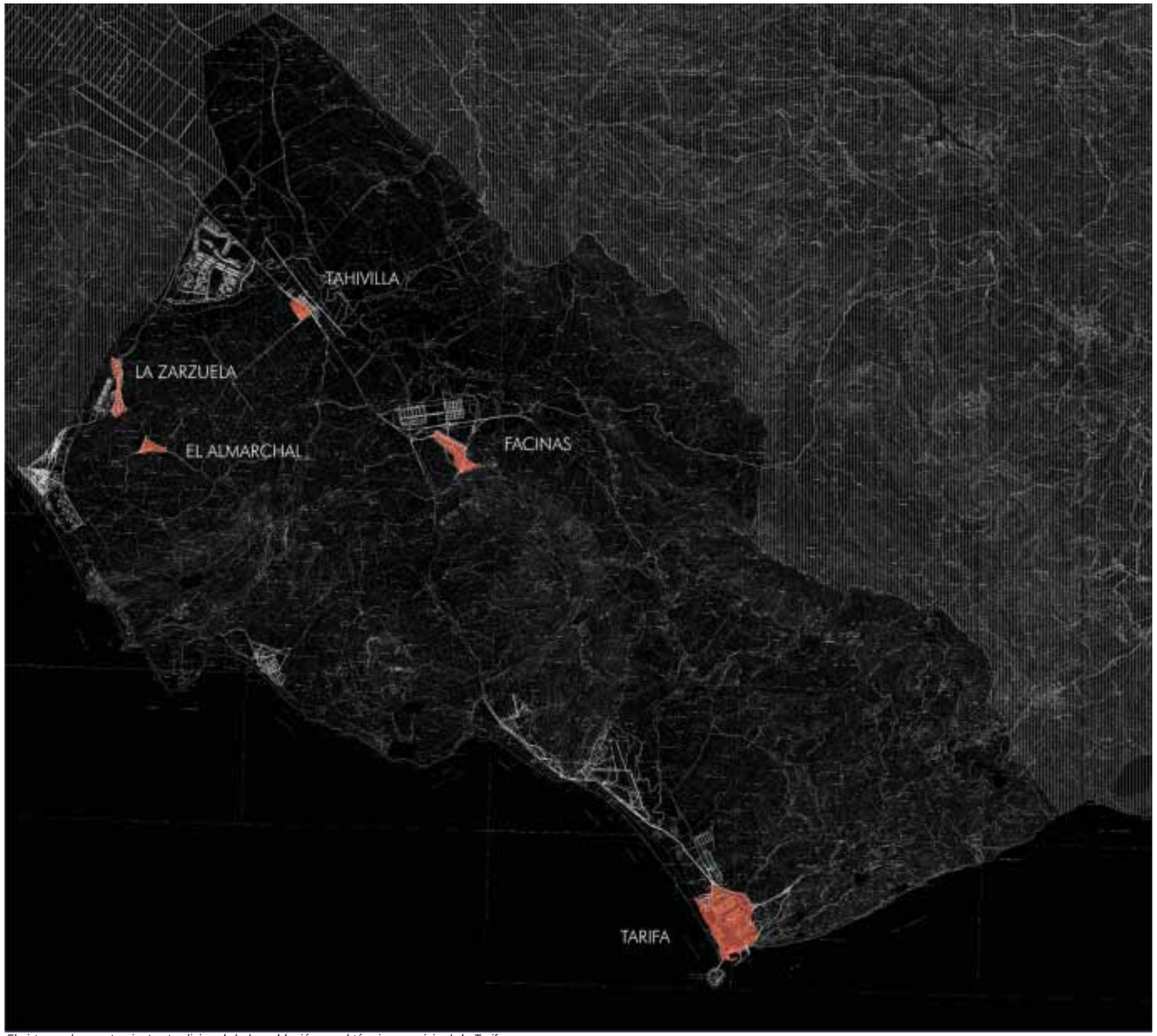
## LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS TRADICIONAL

Una de las directrices de la ordenación prevista en el Avance del Nuevo Plan General, trata de reforzar la estructura locacional preexistente lo cual supone, como principio general, la apuesta por el reciclaje y reforma de los núcleos de población y actividades presentes en dicha estructura y plantear crecimientos en continuidad como presupuesto básico de la sostenibilidad y equilibrio medioambiental del modelo propuesto, adoptando directrices simbióticas con el paisaje circundante que permitan activar sistemas de relación y diálogo entre los ámbitos natural y urbano.

El Nuevo Plan acepta y confirma el modelo de localización del hecho urbano residencial de carácter permanente existente, y que se concentra en Tarifa como núcleo principal, en El Almarchal, La Zarzuela, Tahivilla y Facinas, como núcleos secundarios y en menor medida, en un amplio conjunto de asentamientos de carácter rural que se hayan dispersos por el término municipal, para los que se propone, básicamente:

- Para el **núcleo principal**, además de acciones encaminadas a preservar las constantes urbanas singulares del Conjunto Histórico, se proponen operaciones de reforma interior derivadas, principalmente, del traslado de la industria conservera a los nuevos suelos industriales, operaciones de complexión de

avance • ordenación


*El sistema de asentamientos tradicional de la población en el término municipal de Tarifa*

nuevos bordes urbanos y, propuestas de nuevo crecimiento llamadas a absorber los aspectos tendenciales detectados y justificadas por la estructura global que persigue el Nuevo Plan, y que deben contribuir necesariamente a la consecución de una determinada imagen de la ciudad y a un concreto modelo estructural. Surgen estas áreas de nuevo crecimiento, por tanto, como complementarias de la ciudad ya construida y en relación con los tejidos ya consolidados.

- En los **núcleos secundarios**, por un lado, la identificación de suelos vacantes desde los que recualificar la escena urbana y perfilar adecuadamente sus bordes urbanos y, de otro lado, 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.

- Por último, establecer las condiciones necesarias para la regularización del conjunto de pequeños asentamientos dispersos que pueblan el escenario territorial del término municipal. Estas áreas, con marcado carácter rural, presentes en el territorio desde hace décadas y en las que se detecta un cierto grado de concentración edificatoria cuyo volumen y características morfotipológicas no hace aconsejable su consideración como núcleo de población, se incluirán en la categoría que hemos definido como **Hábitat rural diseminado**.

La descripción de la propuesta para cada uno de estos emplazamientos irá antecedida por un breve diagnóstico de la situación de partida para, a continuación, acometer el análisis de la propuesta que se establece en el Avance del Nuevo Plan General estructurando su contenido en los siguientes apartados:

**1. Los Sistemas de Articulación Urbana.**

Por *Sistemas de Articulación* entendemos todas las áreas de suelo que configuran la estructura de los espacios colectivos de la ciudad, que es la base de lo que entendemos por estructura urbana, y que la ley tradicionalmente denominó "estructura general y orgánica" para expresar el conjunto de elementos de interés general del municipio.

En primer lugar, hay que considerar, dentro de la categoría de sistemas, el suelo que constituye la red de espacios públicos: el espacio viario y el sistema de espacios libres, desde las plazas a los parques urbanos. A continuación, añadimos los espacios adscritos a otras redes especializadas de interés público: redes de comunicaciones

avance • ordenación


(ferroviario, portuario, telepuertos, etc.), redes de servicios (saneamiento, agua, etc.) tanto si se trata de suelo ocupado específicamente por la red, como ocupado por sus elementos nodales (estaciones, depuradoras, etc.).

Por último, se incluyen también en el concepto de sistemas los equipamientos, que son espacios que se reservan para la localización de los usos imprescindibles para la colectividad urbana, y que es bueno que alcancen una determinada ocupación de suelo y una adecuada distribución en el espacio urbano del municipio.

La propuesta de todo instrumento de Planeamiento General debe, indefectiblemente, detenerse a reflexionar pausada y comprometidamente en la definición rigurosa de estos elementos con la intención básica de construir un modelo de espacio colectivo, entendiendo por tal, según la definición que aporta Mauricio Cerasi, *el sistema unitario de espacios y edificios englobados en el territorio urbanizado que tienen una incidencia sobre la vida colectiva, que definen un uso común para amplios extractos de la población y que constituyen la sede y los lugares de su experiencia colectiva. El espacio colectivo no existe como hecho físico unitario y reconocible.*

*Se trata más bien de una atribución y no tanto de una relación de elementos físicos fácilmente clasificables. En el espacio colectivo se materializa la relación del ciudadano con la ciudad. Es decir, los niveles de vida colectiva pueden medirse en relación con estos espacios.....Para hacer efectiva y eficazmente disfrutados estos espacios no pueden estar distribuidos casualmente. Se deberá buscar una cierta sistematización en relación con las otras funciones y tipologías urbanas. Nos encontramos pues ante un problema de continuidad y de cantidad de espacio público abierto.*

El espacio colectivo es un antónimo de fragmento. No puede concebirse fragmentado, ha de poseer continuidad como atributo inexcusable para cohesionar la ciudad, y para asumir las funciones que se le demanda y que según palabras de Oriol Bohigas se concretan en dos operaciones simultáneas: accesibilidad e información.

Así, en su artículo *"La ciudad como espacio proyectado", manifiesta que, para potenciar al máximo este escenario en las ciudades que todavía quieren sernos útiles son necesarias dos condiciones fundamentales. La primera es la arbitraria coincidencia de funciones, es decir, la no zonificación funcional.....En un barrio exclusivamente residencial, en un centro direccional especializado, en una zona industrial el ciudadano no encuentra un catálogo suficiente de información.....La segunda condición es la permanencia de unos espacios públicos fácilmente legibles e identificables por su forma y por su identidad claramente representativa que conduzcan al ciudadano, le ofrezcan itinerarios comprensibles hacia las diversas alternativas de información y accesibilidad.*

En una primera aproximación a cualquier hecho urbano se puede identificar 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 urbano-territoriales que conforman el modelo propuesto.

Estos elementos configuradores de la forma general de la ciudad son los que se corresponden con aquellos que estructuran el hecho urbano, los que conforman las claves de la ordenación urbana, los que, en definitiva, construyen el espacio público y colectivo de la ciudad.

Podemos identificar tres categorías en estos materiales de construcción urbana:

- **Sistema Viario**: aquellos elementos de la red viaria que, por un lado, optimizan la movilidad urbana y aseguran la accesibilidad de los espacios representativos y áreas centrales como factor corrector de desequilibrios y desigualdades y, por otro, conforman los códigos genéticos de las trazas de la ciudad, los que soportan y definen la especificidad morfológica de la ciudad como sistema unitario introduciendo una dimensión histórica en la lectura del hecho urbano al representar el valor básico de permanencia. La historia de cualquier hecho urbano se reconoce en su trazado y, fundamentalmente en los elementos primarios del mismo.

- **Sistema de Espacios Libres**, entendiendo por tales los grandes parques y espacios que coadyuvan al esparcimiento y relación de la población, estructurando, al tiempo, junto con la red viaria básica, la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad. Su definición no debe resultar de la aplicación exclusiva de criterios cuantitativos, sino, especialmente, de criterios cualitativos, donde conceptos como escala, funcionalidad, localización y posición en la escena urbana adquieren un interés primordial. Estas piezas se conciben desde la multifuncionalidad, versatilidad e hibridación que deben caracterizar los Parques Urbanos de esta escala.

avance • ordenación


Como afirma Yorgos Simeoforidis, *el parque del siglo XXI se concibe como una entidad cultural que trunca la tradición de los desiertos verdes de las últimas épocas…. El parque ha de ser concebido como un espacio público donde se consumen otras cosas además de naturaleza . Se trata, pues, de reinterpretar la estructura tipológica del parque; reinterpretación que no ha de operar tanto en el aspecto formal como en el terreno del significado, apostando por construir espacios de funcionalidad compleja y mutable posibilitando la introducción de un nivel racional de actividades dotacionales complementarias.*

La estrategia locacional del sistema de espacios libres se fundamenta en la necesidad de conformar una red multiescalar que facilite la continuidad de los parques urbanos con las áreas naturales relevantes adyacentes (Parque Natural de Los Alcornocales, Parque Natural del Frente Litoral Tarifa-Algeciras, Paraje Natural de Los Lances...), coadyuve a fortalecer la accesibilidad peatonal de los espacios y actividades más significativas en el interior de la ciudad- como argumento imprescindible de colectivización- aporte síntomas de legibilidad formal al espacio público -como condición insoslayable para su apropiación y afinidad identitaria por parte de la población residente-, y fomente la variedad en el desarrollo de las relaciones de esparcimiento y la cadencia azarosa en el contacto de los ciudadanos que enriquece la imprevisibilidad y la capacidad de sorpresa consustanciales al uso y disfrute de los espacios urbanos bien proyectados. Para ello resulta decisivo entablar relaciones de intervisibilidad y contigüidad física con las arterias viarias principales y mantener una actitud dialogante con la ubicación de los equipamientos y dotaciones a los que se confía la singularización semántica y figurativa de la escena urbana proyectada, así como promover una distribución homogénea y equilibrada, evitando la residualidad e indefinición.

- **Sistema 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 la ciudad de Tarifa (deportivos, culturales, asistenciales, sanitarios, administrativos públicos, docentes, religiosos, etc). Pero, además, los Equipamientos, o al menos determinadas categorías de Equipamientos, deben asumir una función representativa en la configuración del sistema de espacios públicos urbanos. De ahí la importancia que representa su concepción empática con los sistemas urbanos anteriores.
El carácter integral que debe presidir la toma de decisiones sobre la construcción de un espacio público adecuadamente configurado, estructurado y articulado, deviene en concretar una localización selectiva de las piezas dotacionales más significativas, en simbiosis con el trazado de las grandes arterias de comunicación y con la posición de las áreas de espacios libres.

Los equipamientos no solamente asumen una responsabilidad incuestionable en la corrección de desequilibrios socio-funcionales al aportar al escenario de la ciudad actividades "reproductivas" que permiten un desarrollo completo de la vida urbana. También asumen un rol enormemente relevante en la figuración y construcción semántica del proyecto de ciudad, al incorporar capacidad de significado introduciendo en el paisaje urbano signos de referencia que ayudan a establecer vínculos territoriales de afinidad en el usuario de estos espacios.

Los cambios producidos en la estructura demográfica, social y de formas de vida a lo largo de los últimos años, condicionan las demandas y los modos de utilización de las dotaciones colectivas. Ni las necesidades sociales son estáticas ni los grupos sociales que las generan deben analizarse como algo estable, por lo que el Nuevo Plan ha de incorporar a la planificación de los equipamientos las demandas derivadas de las nuevas estructuras demográficas y sociales.

Donde se prevén mayores demandas, a corto, medio y largo plazo, es sin duda en el segmento de la tercera edad, particularmente en lo que se refiere a las alternativas que se plantean para su alojamiento o atención hospitalaria, bien sea en residencias, viviendas asistidas o cualquier otra alternativa que suponga la creación de estructuras estables especializadas y concebidas para este fin. La limitación presupuestaria de las administraciones públicas hace necesaria la colaboración, en materia social, de la iniciativa privada, para lo que habrán de instrumentarse las formulas que posibiliten su participación.

La práctica deportiva constituye una de las actividades preferentes entre las llevadas a cabo por la población actual en su tiempo libre, lo que plantea la necesidad de facilitar su acceso a la cuota creciente de ciudadanos que han incorporado estas actividades a su vida cotidiana, a partir de una oferta heterogénea que dé respuesta a las demandas de los diversos colectivos. Para ello, se ha de completar la red de equipamiento deportivo local, mediante la cobertura de los déficits existentes de polideportivos y una propuesta de pequeñas instalaciones insertas en la trama residencial que eviten a los ciudadanos desplazamientos.

avance • ordenación


Por otro lado, la propuesta de equipamiento ha de favorecer la implantación de nuevas modalidades de dotaciones que proporcionen respuesta al gran número de demandas planteadas por grupos específicos: drogodependientes, minusválidos físicos y psíquicos, así como todo tipo de marginados sin hogar, etc.

Se trata de dotar adecuadamente a la "Comunidad Urbana", entendiendo que *la comunidad es un sistema de relaciones no basado en el intercambio de cosas, sino en las relaciones entre las personas. Un sistema de valores en el que los viejos y los pobres no pueden ser calificados como "desajustes internos del sistema urbano" y los emigrantes ( y marginados, minusválidos y drogodependientes) como "externalidades negativas".* (Carmen Gavira. Ciudad, Cultura y Mercado).

La integración en el planeamiento de estas nuevas tipologías de equipamiento conlleva la revisión de los estándares urbanísticos, con la inclusión de indicadores cualitativos que maticen los parámetros numéricos.

De la misma forma, será necesario posibilitar nuevas formas de gestión de los equipamientos. La incorporación de diversas fórmulas de coparticipación precisa la creación de un marco ágil y flexible, que posibilite la participación de la iniciativa privada en las distintas fases de producción/gestión de los equipamientos.

En definitiva, la planificación de los equipamientos debe estar vinculada tanto a las exigencias sociales, como a las formas concretas de utilización y ocupación del espacio, debiendo estar su dinámica estrechamente vinculada a las transformaciones globales y parciales de la Ciudad. Ello requiere la creación de un marco ágil y flexible que posibilite la participación de la iniciativa privada en las distintas fases de producción/gestión de los equipamientos con la incorporación de diversas fórmulas de coparticipación desarrolladas en otros países europeos.

El Nuevo Plan ha de favorecer la instalación de dotaciones polifuncionales que permitan la flexibilidad tanto en la definición de los usos específicos como en su gestión, adaptándolos a la heterogeneidad de la demanda social, y propiciando la participación de los usuarios en el diseño y gestión de los espacios de uso comunitario, con el fin de garantizar la adecuación a sus necesidades y expectativas.

La conciencia de la escasez de los recursos y la creciente complejidad de la dinámica social plantean la necesidad, dada la falta de coordinación existente entre las administraciones sectoriales y territoriales, de establecer un sistema de coordinación entre los organismos encargados de la creación y gestión de las dotaciones colectivas y el Nuevo Plan General, al objeto de encajar en el Programa de Actuación las diversas planificaciones sectoriales.

## 2. La propuesta de reforma interior, reciclaje y compleción de los núcleos urbanos.

En este apartado descriptivo de la ordenación propuesta en el sistema de asentamientos preexistente en la realidad territorial del término municipal de Tarifa, nos centraremos en analizar las intervenciones planteadas en los núcleos de población. Podemos, en una primera aproximación identificar cuatro tipologías de actuaciones:

a. Actuaciones previstas en localizaciones interiores con la finalidad básica de desdensificar las tramas, esponjar el paisaje urbano, capilarizar el trazado mejorando las relaciones intersectoriales de la ciudad y cualificar su oferta dotacional.

b. Operaciones de remate y compleción de la trama urbana formalizando bordes urbanos desconfigurados, difuminados, marginales e inconclusos, racionalizando la transición con el medio natural circundante. El principio general que ha orientado estas intervenciones trata de construir un diálogo fluido con estas preexistencias naturales intentado revertir el habitual amurallamiento y efecto frontera con que se suele concebir la ordenación de estos espacios intersticiales.

c. Actuaciones orientadas a mejorar de la configuración del sistema de espacios colectivos de la ciudad.

Las intervenciones que se proponen en las realidades urbanas consolidadas están cimentadas en tres pilares básicos: promover una transformación cualitativa de la ciudad (frente a las estrategias de crecimiento cuantitativo de las décadas anteriores), responsabilidad pública en la toma de decisiones sobre el reciclaje y reutilización de las áreas de actuación identificadas como garantía de la salvaguarda del interés comunitario y, fomentar la cohesión urbana y social proyectando un equilibrio territorial en la localización de población y actividades (garantizando la multifuncionalidad de los diferentes sectores urbanos), resolviendo, al tiempo, la marginalidad, precariedad y vulnerabilidad del tejido urbano de áreas marginales.

avance • ordenación


El objetivo básico de estas actuaciones se centra en establecer una nueva cultura del Plan entendido como instrumento que ha de salvaguardar los intereses de la ciudadanía a través de la proyectación de la ciudad como espacio colectivo, equilibrado, justo, bello, cualificado y, también, diverso, variado, promiscuo, mestizo, tensionado, texturado, intenso y equipado homogéneamente.

Es decir un Plan alternativo, guiado por nuevos impulsos que no apuestan exclusivamente por la expansión urbana, sino, principalmente, por la renovación y refuncionalización de la ciudad, por su crecimiento interno en sentido cualitativo , en la salvaguarda activa de los factores esenciales de la vida urbana que, siguiendo los argumentos de Campos Venutti, son:

1. *Salvaguarda pública.* Reivindicando la ciudad como escenario de las relaciones comunitarias, lo que significa, en el tejido urbano consolidado, tratar de reservar suelos para fines educativos, sociales, sanitarios, culturales, deportivos, recuperando para la vida urbana su dimensión colectiva.

2. *Salvaguarda social.*Defendiendo la permanencia en cada área de la ciudad de la población más desfavorecida y las actividades con escasa renta de emplazamiento, mitigando y revirtiendo los síntomas de exclusión urbana de determinados estratos poblacionales y tejidos urbanos. Y ello supone intervenir en la restitución y recomposición del espacio público, cuyo abordaje, en las últimas décadas, se ha instrumentado desde una huida hacia delante que ha dejado de lado su regeneración.

3. *Salvaguarda productiva.* Activando las estrategias necesarias para preservar la textura de actividades en la ciudad, tratando de evitar las expulsiones irreflexivas -argumentadas en el principio de la renta diferencial de los suelos como criterio más eficaz de maximización de beneficios- de actividades productivas e industriales que han convivido eficientemente con el tejido residencial de las ciudades. Reveladoras, sobre esta cuestión, son las afirmaciones del Catedrático de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela de Arquitectura de Madrid José Fariña Tojo, que en su libro La ciudad y el medio natural, manifiesta:

   En un extremo aparecería la ciudad compleja, formada por multitud de espacios y pobladores interrelacionados. Con conocimientos distintos, con profesionales y habilidades distintas, con multitud de soportes arquitectónicos capaces de adaptarse a las necesidades cambiantes, y donde el tiempo ha ido tejiendo un conjunto de redes sociales más o menos institucionalizadas que permiten ayudar a los que lo necesitan o transmitir conocimientos e información a quien lo demande. Frente a este tipo de ciudad se podría enfrentar un barrio residencial, en el que la población habita sobre objetos idénticos y tiene una composición social homogénea en edad, estudios, creencias y rentas. Que se ha instalado allí abandonando sus lazos culturales y familiares previos, sin posibilidad de recuperar su pasado. En su interior no parece que exista la complejidad necesaria para enfrentarse a grandes oscilaciones de sus variables básicas (la no renovación de la población o la ruina del patrimonio edificado) y sólo podría hacerlo tras un esfuerzo social de gran magnitud

4. *Salvaguarda ambiental*. El reconocimiento del que gozan los recursos escénicos de una ciudad, tanto por parte de sus habitantes como por la de los visitantes que acuden a ella para disfrutarlos in situ, se fundamenta esencialmente en los valores patrimoniales, simbólicos y formales de las áreas urbanas. Recae en gran medida sobre las construcciones y los espacios libres de dichas áreas la configuración de la imagen paisajística e identitaria de la ciudad en su conjunto. Resulta obligado, por tanto, abordar el tratamiento de estos espacios urbanos centrales, procurando la conservación de los elementos y los rasgos formales sobresalientes y estableciendo los mecanismos de gestión que aseguren un desarrollo sostenible de sus valores escénicos y ambientales. Sin embargo, el tratamiento del paisaje urbano no puede restringirse a los ámbitos singulares, olvidando las condiciones escénicas en las que la mayoría de la población desarrolla sus funciones vitales y sociales básicas.

Los criterios de ordenación que han orientado cada una de las intervenciones propuestas en el sistema de asentamientos son:

a. La intervención, ordenación, proyectación y recualificación de la configuración física de la ciudad consolidada se fundamenta en la reinterpretación de tipologías históricas del espacio público. Concretamente podríamos reseñar tres objetivos básicos.

   - Perpetuar el carácter de la calle como elemento vertebrador del sistema urbano, confirmando su valía en situaciones específicas circunscritas al ámbito de lo local.
   - Implementar nuevas significaciones y contenidos en plazas localizadas en el interior de tejidos consolidados.

avance • ordenación


- Reinterpretación de la estructura tipológica del parque apostando por construir espacios de funcionalidad compleja y mutable posibilitando la introducción de un nivel racional de actividades dotacionales complementarias.

En definitiva, la complejidad de lo urbano, la actualidad multiformal y funcional del espacio público, los nuevos significados de algunos tipos transmitidos históricamente, la complejidad y soldadura entre temas, formas, funciones y significados, son las cuestiones a analizar y sobre las que reflexionar, tratando de proyectar un espacio público donde el usuario es situado en condiciones de comprender que la ciudad es una realidad hecha de historia y de presente que se proyecta hacia el futuro. Es, como expresa Colin Rowe en su Ciudad Collage, teatro de memoria y teatro de profecía, de reinterpretación de espacios depositarios de la memoria histórica y de nuevas propuestas compuestas de la hibridación de especificidades locales y referencias globales.

b. En relación con el segundo de los escenarios de reflexión en la instrumentación de toda acción ordenancística, la actividad urbana, las propuestas de transformación del tejido consolidado deberán aportar una eficaz capacidad de respuesta sobre dos cuestiones básicas:

- La búsqueda de una textura funcional diversa lo que supone, por un lado, revertir la monofuncionalidad de los tejidos introduciendo una densidad razonable de usos y actividades productivas y terciarias y, por otro lado, garantizar la permanencia en áreas centrales de población y actividades con escasa renta de emplazamiento tratando de combatir los procesos de expulsión sustentados en la dinámica de la renta diferencial.

- Paliar las carencias dotacionales que suelen presentar tejidos urbanos congestivos y excesivamente abigarrados, estrategia ésta que, además, ha de actuar como aval de cohesión social en aquellas áreas donde se ha detectado una sintomatología multidimensional de vulnerabilidad. El proyecto sobre la ciudad consolidada debe articularse desde un diagnóstico global del nivel carencial de la ciudad, tratando de tejer un sistema dotacional multiescalar que de respuesta tanto al ámbito de lo local- los espacios de afinidad, el barrio vecinal- introduciendo una red capilar de Equipamientos de proximidad de nivel básico, como al ámbito del barrio-ciudad tratando de clarificar la función que debe ejercer en el conjunto urbano, identificando, para ello, áreas de oportunidad donde construir racionalmente la insistentemente demandada difusión de la centralidad, coadyuvando al reequilibrio funcional de la ciudad.

c. Por último, desde la **componente estética**, las intervenciones en la ciudad consolidada deben fortalecer la dimensión arquitectónica del Nuevo Plan General, tratando de aportar un repertorio figurativo de nuevas formas urbanas, de fábricas de contemporaneidad, apuestas tipomorfológicas innovadoras que permiten construir nuevos escenarios, nuevos sistemas urbanos donde el concepto de espacio colectivo transciende su caracterización ortodoxa y dogmatizada, incorpora el vacío como argumento proyectual y otorga a las infraestructuras la condición urbana que insistentemente están demandando en la ciudad contemporánea. Ello exige, como expresa Campos Venutti, *una actualización de los proyectos. Hasta hoy toda solución se ha confiado al capricho, a la fantasía o, en el mejor de los casos, a la seriedad y compromiso del diseñador. Cada arquitectura ha partido de cero sin tener en cuenta experiencias anteriores. El desafío de los proyectos públicos debe proponerse el ambicioso objetivo de construir un nuevo modelo de desarrollo urbano, ejemplos tangibles de una nueva calidad del hábitat*.

### 3. La ordenación de los nuevos crecimientos.

Por último, procederemos a analizar la propuesta de crecimiento que, para cada uno de los asentamientos, se plantea en el presente Avance.

Con carácter general los principios, fundamentos y criterios que han alumbrado la ordenación de los nuevos crecimientos son:

1. Apostar por una tipomorfología diversa que facilite el mestizaje residencial, aportando variedad al hecho urbano resultante como presupuesto básico de sostenibilidad del ecosistema urbano.

2. Construir un sistema de espacios públicos que fomente los vínculos de afinidad del usuario, dotándolo, para ello, de una adecuada formalización, continuidad y legibilidad.

3. Priorizar los crecimientos en continuidad con la ciudad consolidada, optimizando los recursos existentes en materia de

avance • ordenación


servicios urbanos e infraestructuras de comunicación. Se fomentará en la ordenación de los nuevos crecimientos la construcción de un diálogo fluido con los sectores urbanos adyacentes, facilitando la continuidad de ejes y tramas urbanas, capilarizando las relaciones morfológicas y asegurando una eficaz conectividad del sistema de espacios públicos.

4. Aplicación del principio de dotación cruzada. Es decir, la localización y cuantificación de las reservas dotacionales deberá contemplar la solución de problemas carenciales y situaciones de precariedad que pudieran darse en los sectores urbanos colindantes.

5. Concebir los nuevos crecimientos en simbiosis con el medio natural circundante, integrando en las formas urbanas propuestas preexistencias naturales de necesaria preservación (vaguadas, cerros, arroyos, áreas arboladas, vegetación de ribera, caminos rurales existentes) e incorporando los fundamentos del paisaje como nuevos argumentos de los proyectos urbanos a desarrollar (perpetuar relaciones de intervisibilidad, incorporar formaciones geográficas singulares como fondo escénico del nuevo modelo urbano, adoptar directrices en la trama urbana proyectada que garanticen la continuidad con el medio natural, etc).

En definitiva, se trata de activar un proceso proyectual sustentado en la noción de límite, entendiendo por tal, *aquella franja estrecha y oscilante o movediza, pero habitable y susceptible de colonización, cultivo y culto*. (Eugenio Trías. Ciudad sobre Ciudad). **Proyectar un espacio fronterizo**, y por consiguiente, abierto, fluctuante, impreciso, voluptuoso, heterodoxo, incierto, flexible, inconcluso, metamórfico y difuminado.

Como tal espacio-frontera, ha de albergar valores entrecruzados: por un lado la ciudad inacabada y recluida en sí misma, por otro lado el medio natural como paisaje a descubrir y en el nexo de unión entre ambos, las áreas de intervención entendidas como un diálogo transfronterizo, instrumentado desde el recurso figurativo simbólico o analógico. Por ello, el proyecto trata de construir un paisaje más que una geometría, una coyunturalidad más que una permanencia, un sistema abierto más que un trazado cerrado. Y ello supone por un lado, la utilización del entorno natural como un material de trabajo y, por otro, promover formas urbanas capaces de construir nuevos espacios impensables desde concepciones urbanísticas ortodoxas que tratan de extrapolar modelos urbanos dogmatizados, aportando lucidez al debate sobre la disolución de la tradicional disociación entre público y privado, entre dentro y fuera, entre interior y exterior, introduciendo nuevas pulsiones en el espacio urbano complejizándolo, hibridizándolo y versatilizandolo.

Tratamos pues de mostrar **una nueva forma de pensar en los límites de la ciudad**, en un momento en que, según María José Aranguren y José González Gallegos, asistimos a un tipo de planeamiento nostálgico, que intenta trasladar los valores de la ciudad del siglo XIX a los nuevos bordes. Se plantean ridículos "mini-ensanches" en el extrarradio, pequeñas manzanas que, sin duda, obedecen también a pequeños o escasos esfuerzos de imaginación a la hora de pensar en la ciudad actual.....Pensamos que estas operaciones nostálgicas no son el camino a seguir en la definición de los nuevos territorios urbanos. Hoy operamos en bordes.....Cada lugar necesita una solución, una manera concreta de ser definido.

avance • ordenación

*La ciudad de Tarifa*

avance • ordenación


## 3.1. EL NÚCLEO PRINCIPAL DE TARIFA

### 3.1.1. LA SITUACIÓN PARTIDA

La ciudad es un hecho diverso, constituido por sectores, zonas, áreas o ámbitos que presentan una caracterización específica, diferenciada y, en algunas ocasiones, singular, resultado del proceso diacrónico implícito a la construcción de los hechos urbanos, de forma que éstos han de entenderse como palimpsestos donde ha quedado gravado el devenir del tiempo, cuya adecuada lectura, permite identificar los principios rectores- o la ausencia de estos- que han orientado el desarrollo urbano en cada uno de los periodos de crecimiento.

La ciudad, en este marco conceptual, hay que entenderla como un conjunto de elementos. Al que se trata de reconocer, reunir y articular- resultado de un proceso de territorialización topogenética hetereogénea, que aconseja instrumentar una metodología de análisis basada en la desagregación de la misma en fragmentos urbanos que presenten una caracterización homogénea de manera que, en el proceso de planeamiento se puedan conocer sus problemas, proponer sus tratamientos, y ver las funciones que pueden o deben asumir en el conjunto urbano. De que se haga bien la desagregación y la identificación de piezas homogéneas, dependerá en gran medida que los problemas se objetiven o enmascaren.

Sin embargo, no debemos perder de vista que, al tiempo, la ciudad ha de ser finalmente comprendida como un todo al que se trata de observar, desglosar, recomponer y finalmente ordenar. Por consiguiente, el estudio de los fragmentos nos debe conducir a una comprensión global del hecho urbano, a identificar las claves relacionales existentes, los vinculos espaciales y funcionale suqe aportan continuidad, fluidez e información, como condiciones básicas para el entendimiento de la ciudad como Espacio Colectivo, o si por el contrario, estos canales de "identificación colectiva" se encuentran obturados, a consecuencia de la yuxtaposición de procesos de crecimiento de carácter autista, generadores de conflictos, que oponen, enmarañan y anulan los diferentes tejidos urbanos.

En definitiva, se trata de realizar una lectura dialéctica entre:

- La existencia de ámbitos urbanos morfológicamente reconocibles (establecimiento de áreas homogéneas), que responden a determinados momentos de la conformación del hecho urbano, de forma que se pueda llegar a comprender el proceso de foemación de la ciudad, entendida ésta como continuidad temporal.

- La realización de un análisis sincrónico de las estructuras morfológicas que conforman la ciudad existente, que permita detectar las claves de la formación de los espacios y tejidos urbanosm así como la detección de posibles patologías urbanas. Se trata en este caso de comprender la continuidad espacial de la ciudad y esto supone entender cada uno de los elementos como parte de una unidad, de una totalida. Ni la ciudad en su conjunto puede entenderse sin atender a las partes, ni las partes son comprensibles aisladamente.

Los criterios básicos que han orientado la desagregación zonal son:

- Las zonas se delimitan englobando distintos sectores de la ciudad, que, debido a su funcionalidad, morfogénesis, problemática, ... etc. Presentan características comunes, así como unos límites físicos reconocibles y toponímicamente identificables.

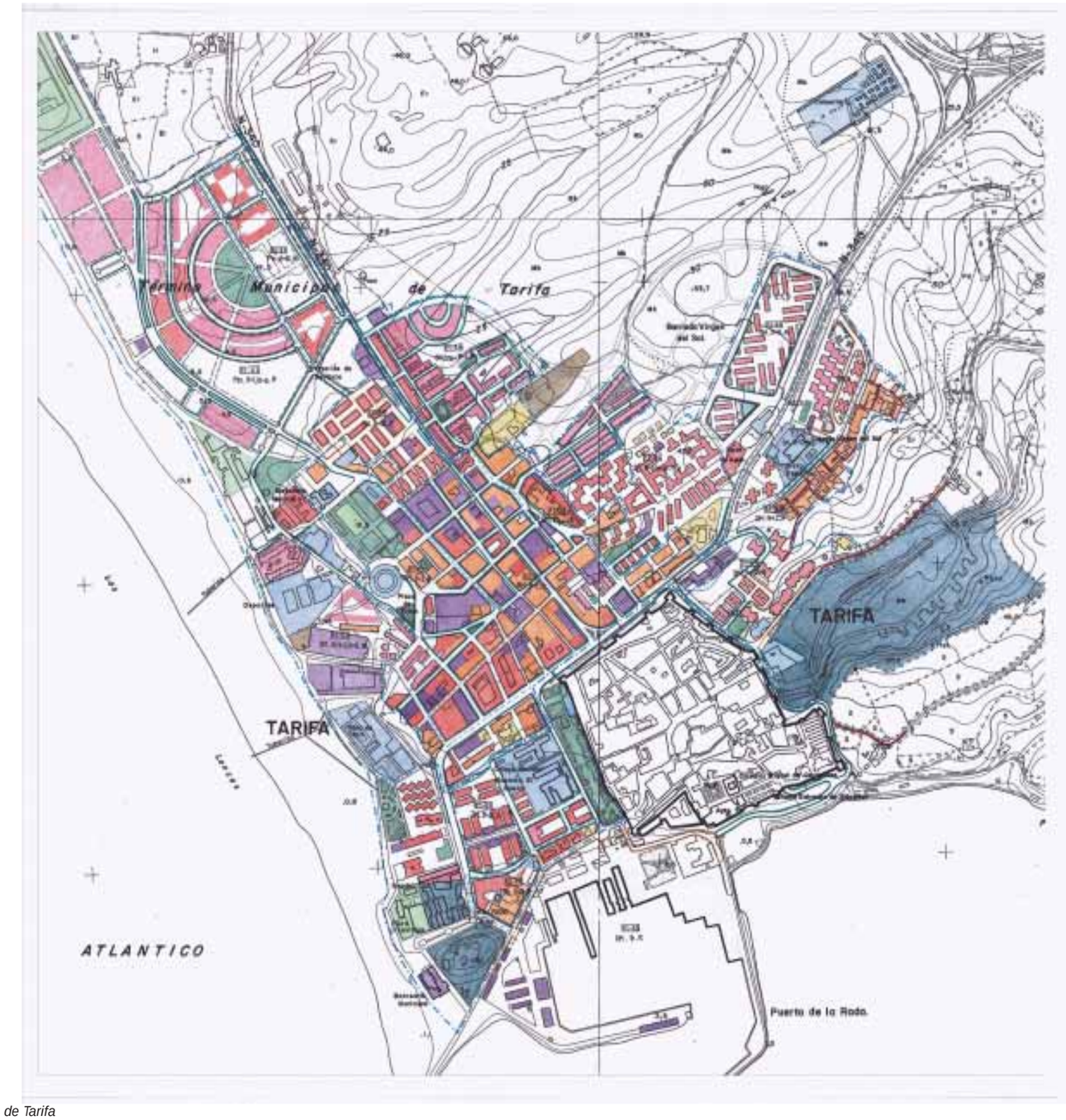
- Cada una de estas áreas presenta realidades problemas, expectativas, población y usos dominantes del suelo diversos, por lo que cada una de ellas requerirá instrumentar políticas de actuación y objetivos urbanos diferentes, y por lo tanto específicos niveles de intervención y determinaciones normativas de control y gestión.

- Optimización del tamaño de la pieza urbana, de forma que constituya un sector funcional y socioespacialmente unitario. Se evita de esta manera una fragmentaciónn excesiva que, a la postre, impida deducir conclusiones operativas y ajustadas a la realidad.

- La delimitación de las zonas se ha fijado buscando que sus límites coincidan con elementos físicos que se puedan identificar y localizar con gran comodidad en la trama urbanam generalmente asociados al viario.

En aplicación de estos criterios, el territorio urbano de Tarifa, ha quedado desagragado en 8 sectores, para así facilitar su análisis y diagnóstico. A ellos habría que implementar el área del Conjunto Histórico, la cual no ha sido objeto de análisis en este documento con el fin de evitar duplicaciones innecesarias con el PEPRICH.

avance • ordenación


USOS:

- RESIDENCIAL
  - VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
  - VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
  - VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE HORIZONTAL
  - VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO DOCENTE
- S.I.P.S.
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- DEFENSA

*Plano actual de usos del nucleo urbano de Tarifa*

avance • ordenación

*Plano de zonificación del nucleo urbano de Tarifa para análisis de la situación de partida*

Estos sectores, que a su vez se analizan según los distintos barrios o áreas que los componen, son:

- **Zona 1:** Crecimientos entorno a la calle Batalla del Salado.
  Parque Ferial.
  Plaza de Toros.

- **Zona 2:** Barriada Cardenal Cisneros.
  Barriada Huerta del Rey.
  Parque de La Alameda.

- **Zona 3:** Barrio de La Chanca.

- **Zona 4:** Barriada de Santo Domingo de Guzmán.
  Barriada de 13 de Enero.
  Barriada de 28 de Febrero.
  Barriada de Nuestra Señora de La Luz.
  Barriada Virgen del Carmen.
  Barriada Virgen del Sol.
  Punta de Europa.
  Crecimientos marginales colindantes a El Olivar y La Cantera.
  Barriada de Jesús Nazareno.

- **Zona 5:** Crecimiento poligonal limítrofe a Batalla del Salado y Sector de La Marina.

- **Zona 6:** El Acebuche.
  Barriada El Recreo.
  Barriada de Vista Paloma.
  Urbanización Las Gaviotas.

- **Zona 7:** Mirador Los Lances.
  Las Cañas I y Las Cañas II.

- **Zona 8:** El Puerto de la Rada.

Realizado el análisis urbano, instrumentado a partir de un minucioso trabajo de campo, se ha efectuado una valoración general para cada zona de estudio, estructurando su contenido en los siguientes apartados:

1. Relación con la ciudad.
2. Estructura Básica de la zona
3. Actividad urbana

avance • ordenación

*Avenida de Andalucía*

*Calle Bailén*

*Calle San Sebastián hacia la Avenida de Los Lances*

ZONA 1

- **Relación con la ciudad**

Se trata de la zona de expansión de la ciudad histórica, apoyada en el camino de comunicación con la ciudad de Cádiz, que parte desde la Puerta de Jerez. Aunque los edificios públicos de mayor relevancia, y elementos de atracción turística se encuentren en el recinto intramuros, la actividad comercial se centra en buena medida en la antigua carretera N-340 (hoy calle Batalla del Salado), de ahí que pueda ser considerada como el eje vertebrador de gran parte de la aglomeración de Tarifa (toda su zona costera de la playa de los Lances). El crecimiento hacia el nordeste se apoya en el eje constituido por la antigua travesía de la N-340 (calle Amador de los Ríos) en su salida hacia Algeciras, una vez dejada a un lado la Puerta de Jerez.

- **Estructura básica de la zona**

El sistema viario

La calle Batalla del Salado se define como el principal eje estructurante de este área de ciudad. La dependencia de sobre esta arteria viaria sería total si no fuera por la existencia de la Calle San Sebastián que al enlazar con la Avenida de los Lances conecta los nuevos barrios de la ciudad, con el casco histórico y la zona portuaria, consolidando un eje de relación que recorre toda la ciudad occidental. Sin embrago, esta relación paralela a la franja costera se ve dificultada por la exigua dimensión de las calles que desembocan en la Avenida de Andalucía (primeras del ensanche).

La calle Batalla del Salado se encuentra saturada de tráfico por lo que sería recomendable buscar alternativas al tráfico, que descarguen el cruce de la Puerta de Jerez. Estas alternativas estarían encaminadas por una parte a mejorar la comunicación con la zona de crecimientos poligonales de la salida de Algeciras (Calle Amador de los Ríos) y por otra a articular toda la franja costera desde el Castillo de Santa Catalina hasta la zona de La Marina.

El sistema de espacios libres

Se observa en la zona, las características propias de este crecimiento residencial, basado en la retícula tradicional, es decir, adaptación de la calle como zona de circulación de vehículos y de aparcamientos, marginándose al peatón a reducidas aceras.

Las plazas públicas son escasísimas. Tan solo podemos destacar el Parque Ferial y la Plaza de Mesina. El Recinto Ferial se encuentra totalmente urbanizado, disponiendo de una zona apergolada, desde donde se divisa la playa, y de una pista deportiva, sin embargo su estado actual parece hoy olvidado de la vida colectiva de la ciudad, en un estado de precariedad y abandono, y careciendo de cualquier tipo de ajardinamiento. La plaza de Mesina, situada junto al antiguo matadero se encuentra perfectamente asfaltada, suponemos que esto es debido a que la plaza funcionaría como zona de maniobras ligada a la actividad del matadero.

Destacamos los alrededores de la Plaza de Toros como el único espacio ajardinado de este sector urbano.

El sistema de equipamientos

Debemos destacar que los equipamientos de mayor relevancia urbana se encuentran principalmente en la ciudad intramuros, o bien en zonas de borde donde la escasa consolidación permita el asentamiento de equipamientos que demandan gran superficie (docentes y deportivos). Por consiguiente, nuestra zona de estudio no destaca precisamente por la oferta dotacional que posee.

Como equipamientos existentes destacamos, la Plaza de Toros y al antiguo Matadero Municipal.

- La Plaza de Toros se encuentra en una situación difícilmente descriptible. A simple vista parece en un avanzado estado de abandono, pero por otra parte su concepción, tan escasa de medios, nos hace pensar que nunca estuvo en mejor estado.

- El Matadero funciona hoy en día como Escuela Taller y como Parque de Bomberos (locales de difícil accesibilidad y capacidad para acoger los vehículos y el personal adscritos).

Señalar que, desde el planeamiento actual se identifica como "estación de autobuses" la actual parada que la empresa de vehículos "Comes", tiene en la calle Batalla del Salado. La precariedad de esta localización, mero punto de parada y salida, en un eje viario que no facilita la maniobra, en un espacio sin cualificar, es sintomático de la necesidad de localizar adecuadamente un equipamiento de estas características para la ciudad.

avance • ordenación

*Calle Alcalde Juan Núñez*

*Paseo de la Alameda*

- **La actividad urbana**

Podemos señalar que, el tejido comercial tradicional se ubica fundamentalmente en el casco histórico de Tarifa y el auge comercial de la calle Batalla del Salado viene de la mano del auge, del turismo ligado a las actividades windsurfistas.

Las manzanas más cercanas al casco histórico y a la zona portuaria se caracterizaban por ser la zona industrial de la ciudad. Todavía hoy quedan algunos vestigios de esta actividad que no es otra que la ligada a la pesca, en concreto son dos o tres empresas conserveras las que mantienen su incompatible actividad. Parte de estas edificaciones industriales se han sustituido ya por edificios de viviendas, pero en cambio otras han mantenido su uso productivo albergando talleres y almacenes de distinta índole (reparación de automóviles, carpintería, soldadura, materiales de construcción...). Dicho proceso de traslado de esta industria de carácter endógeno hacia posiciones territoriales de mayor competitividad, se hace indispensable, posibilitando la regeneración del tejido urbano existente, hacia ofertas de carácter residencial, dotacional o terciario, que potencien su cercanía con el centro histórico y la playa.

Las manzanas de mayor antigüedad de la zona, hileras de humildes casas, típicas de pescadores, con tejados a una o dos aguas, tambien demandan una regeneración del espacio actual hacia modelos urbanos que posibiliten la rehabilitación y revitalización de este sector de la ciudad.

La proximidad de la playa hace que aparezcan numerosos establecimientos cuya actividad es fundamentalmente estival: hostales económicos, locales de copas temporales (improvisados en cualquier inmueble), apartamentos... Todo esto da una imagen desoladora a la zona, propia de modelos turísticos de baja calidad y fundamentalmente veraniegos. A pesar de todo esto todavía nos encontramos lejos de otras poblaciones, como por ejemplo Chipiona, debido a que existe una población autóctona y al cada vez mayor número de foráneos (nacionales y extranjeros) que se establecen en el pueblo (temporal o definitivamente), ya sean jóvenes windsurfistas o personas mayores en búsqueda de un retiro placentero.

ZONA 2

- **Relación con la ciudad**

La zona 2 queda enmarcada entre el borde occidental del casco histórico y la Playa de los Lances, en las proximidades del puerto.

El acceso se produce fundamentalmente desde la Avenida de Andalucía (Ronda de circunvalación del recinto amurallado), por lo tanto es una de las zonas de Tarifa que se encuentra con mayor grado de incomunicación. Está limitada por los muros de las instalaciones portuarias, por las murallas, por la costa y, en menor medida, por la trama implantada en la zona de ensanche (zona de estudio 1, anteriormente comentada), a todo esto hay que añadirle, las dificultades topográficas.

- **Estructura básica de la zona**

<u>El sistema viario</u>

Su trazado es bastante amplio, en buena medida esto será debido a la supeditación de la zona a las actividades portuarias. Los problemas de aparcamiento son inexistentes, por lo menos fuera de temporada de baños, suponemos que la afluencia de bañistas no sobrecargará en demasía la zona; ya que son muchos los espacios, ligados al viario, donde aparcar y que la gente se desplazará fundamentalmente a pié debido a la cercanía con el casco.

Nuevamente destacar que los conflictos pueden llegar en los límites con las zonas limítrofes debido a la insuficiencia del viario tanto del casco histórico como de la zona de ensanche de este (zona de estudio número 1), quedando la zona literalmente "colgada" de la Avenida de Andalucía.

<u>El sistema de espacios libres</u>

El espacio público es de ancho bastante generoso pero carente totalmente de la adecuada calidad urbana. Al tratarse de crecimientos poligonales, fundamentalmente, se formalizan numerosos espacios de relación comunitaria que se encuentran totalmente desérticos, siendo nulo su ajardinamiento y dotación de mobiliario urbano digno.

En el borde litoral la única preocupación existente parece ser la adecuación de aparcamientos. Hay un intento de Paseo Marítimo que se encuentra totalmente desvirtuado debido a su mala formalización y a su ausente mantenimiento. Los accesos a la arena no están

avance • ordenación

*Promoción de viviendas del INVIFAS desde el paseo marítimo*

*Polideportivo cubierto y Casa Cuartel de la Guardia Civil*

acondicionados. Estos espacios son totalmente residuales ya que a él dan las traseras de los bloques de viviendas y de los equipamientos existentes. Los usuarios se dedican a pasear por la playa ya que el pseudo paseo, que carece de continuidad.

Mención a parte merece el Paseo de la Alameda, situado en una posición fronteriza con el casco histórico. Se constituye en más relevante espacio público con el que cuenta la ciudad de Tarifa. Funciona como la antesala del Castillo de Guzmán y de la ciudad histórica (en el interior de sus jardines se loclaiza la oficina de turismo).

Otro de los ámbitos olvidados de la colectividad lo constituye el recorrido entre el Castillo de Guzmán el Bueno y el Castillo de Santa Catalina, Playa de los Lances e Isla de las Palomas, a través de la Calle Alcalde Juan Nuñez, este eje lineal que nos habla de la evolución histórica de la ciudad, recorriendo mucho de sus lugares más emblemáticos, se ve presionado por el muro que circunda las instalaciones portuarias, y es hoy un espacio carente de contenido y de calidad urbana.

Tras la exposición de los hechos se vislumbran dos operaciones fundamentales para la ciudad de Tarifa:

- Por un lado la redefinición del borde de la ciudad con la playa de los Lances, readecuando el Paseo Marítimo para fomentar la relación de la ciudad con su mayor espacio lúdico.

- Y por otro sería conveniente integrar las potencialidad turística que suponen los ámbitos antes mencionados, estableciendo los canales adecuados de relación de la ciudad intramuros con su frente marítimo, (mejora de las conexiones viarias, recorridos peatonales...) y con las instalaciones portuarias (permeabilizando sus límites, incorporando ofertas de carácter deportivo, terciario, hoteleroa... que acerque la ciudad al puerto).

<u>El sistema de equipamientos</u>

Se detecta la presencia en esta zona de dos colegios, de las instalaciones del Polideportivo Cubierto Municipal (también centro de acogida de inmigrantes, cuando la ocasión lo requiere) y de la Piscina Municipal. También se localiza la Casa Cuartel de la Guardia Civil apoyada en la avenida de las Fuerzas Armadas.

Destacamos la presencia del Castillo de Santa Catalina, y de varias instalaciones de carácter defensivo. La singularidad de este edificio, situado en lo alto de un cerro, en una posición territorial estratégica de mirador de la ciudad hacia su frente marítimo, constrasta con su estado de abandono y la imposibilidad de acceder a el al ser de propiedad militar.

Como ya se ha reseñado, la oficina municipal de turismo se encuentra en el Paseo de la Alameda. Del mismo modo la Asamblea Local de la Cruz Roja se emplaza en la calle que circunda al Puerto Pesquero (Calle Alcalde Juan Nuñez).

- **La actividad urbana**

No deja de ser curioso el hecho de que, en su primer momento de expansión, la ciudad saltara sus murallas hacia el Norte a través de la Puerta de Jerez, olvidándose durante años de la franja costera. Esto solo puede ser justificado por el alto valor estratégico de estos terrenos, desde el punto de vista militar, por las actividades pesqueras y por que la "nueva ciudad" buscase la protección del viento de Levante en las murallas. Prueba de ello puede ser, la presencia de la Casa Cuartel de la Guardia Civil y de un edificio de viviendas del INVIFAS (de marcado racionalismo) dentro de la zona de estudio.

Los edificios de mayor antigüedad de la zona se asientan en las cercanías del muelle; alguno de ellos también parece haber tenido una función pública. Su arquitectura racionalista así lo delata.

La actividad comercial, sobrepasa la media de la población. Dicha actividad se centraliza en módulos comerciales; formalizándose una calle peatonal siguiendo los modelos monofuncionalistas propios de los crecimientos poligonales. El comercio también se da en las plantas bajas de las edificaciones más recientes que se levantan paradójicamente junto a las más antiguas de la zona (Calle Alcalde Juan Nuñez).

Debemos destacar la existencia de un almacén de pescado en los bajos de viviendas, cercano a la puerta del Muelle Pesquero que constituye una actividad molesta por los olores producidos y por los camiones que allí se dan cita.

Nuevamente debemos hablar de la influencia del turismo en la zona. Esta se produce en los mismos términos que los observados en la zona de estudio anterior, existencia de bares, terrazas de verano y discotecas cerradas y localización de algún establecimiento dedicado a hostal. No se detecta la presencia de pisos vacíos destinados a segundas residencias o alojamientos de carácter turístico con uso exclusivo en la época estival.

avance • ordenación

*Traseras de la calle Castillejos hacia el I.F.P Almadraba*

*Barrio de La Chanca*

*Industrias Almadraberas en primera línea de playa*

ZONA 3

- **Relación con la ciudad**

La ciudad en su proceso de crecimiento va retranqueando hacia las zonas periféricas los usos que no puede acoger en su tejido residencial. En el área objeto de estudio, además de periferia podemos hablar de marginalidad, provocada por las especiales condiciones topográficas de este sector de la ciudad. La zona de expansión de la ciudad histórica (zona de estudio 1) se encuentra a una cota superior y ha ido arrojando ladera abajo las actividades que no podía contener.

Por todo ello la comunicación con el resto de la ciudad esta muy dificultada. Los accesos a las distintas piezas que lo conforman se producen de forma deslavazada, a veces desde la playa. Los niveles de urbanización son ínfimos por lo que se fomentan los recorridos "campo a través".

- **Estructura básica de la zona**

El sistema viario

Tan solo existe una calle reconocida como tal, la calle Almadraba. Por tanto no existe una adecuada articulación viaria entre las piezas que constituyen la zona

El sistema de espacios libres

Esta zona de la ciudad se caracteriza por la inexistencia de espacios públicos, con la excepción de algunos pasos peatonales que difícilmente se abren camino para acceder a la playa desde el núcleo urbano. Los únicos espacios acondicionados de entorno más inmediato son los que circundan la Plaza de Toros, facilitándose desde ellos el acceso a uno de los paquetes escolares existentes.

Sin lugar a dudas, el principal espacio libre de este sector de la ciudad lo constituye, la Playa de Los Lances, que ve desdibujada su relación con la trama urbana existente por la ausencia de elementos de espacio colectivo que formalicen adecuadamente el frente marítimo de la ciudad, por la difícil permeabilidad de la zona, y por la presencia del elemento tapia como único agente canalizador de las relaciones entre las piezas edificatorias y el mar.....

El sistema de equipamientos

Con la excepción de algunas viviendas, de carácter marginal, sobre módulos prefabricados, la zona se caracteriza por la importante presencia de suelo escolar e industrial.

El C.P. Virgen del Sol consta de dos módulos separados por un vial, que desde la Avenida de Los Lances, enlaza con la calle Almadraba, garantizando la accesibilidad a los centros docentes. Al otro equipamiento educativo (I.F.P. y E.S.O. Almadraba) se accede desde las traseras de las viviendas que dan a la calle Castillejos, teniendo como frente un talud natural de terreno, hoy en estado marginal y de abandono, al estar la ciudad colindante a una cota de diez metros sobre la playa.

Las edificaciones más antiguas alojan una industria conservera y la Almadraba.

- **La actividad urbana**

La posición de los docentes colmatando casi toda la superficie del área caracteriza la actividad de este sector de la ciudad.

Señalar también que las labores pesqueras siempre están presentes en la ciudad de Tarifa. Los espacios vacantes de mayor amplitud (playa de Los Lances, Parque ferial, actual Real de la Feria,...) son usados para la preparación de distintos artes de pesca, como la palangre.

ZONA 4

- **Relación con la ciudad**

Este sector urbano se desarrolla principalmente sobre la calle Amador de los Ríos, que es el nombre que recibe la antigua carretera N-340 en el tramo que discurre desde la Puerta de Jerez hasta la salida hacia Algeciras.

Algunas de las promociones de viviendas se amoldan, con mayor o menor fortuna, a las alineaciones surgidas del ensanche por lo que la dependencia de esta arteria viaria no es total. En cambio otras, debido a lo accidentado del terreno sobre el que se asientan, se encuentran relacionadas con la ciudad exclusivamente por la ronda de circunvalación de las murallas históricas, la calle Calzadilla Téllez.

avance • ordenación

*El Olivar*

*Barriada Jesús Nazareno*

*Barriada 28 de Febrero*

- **Estructura básica de la zona**

El sistema viario

En general, el sistema viario que articula este sector urbano, se encuentra en buen estado. En la parte más cercana al centro las características de los viales son similares a los del ensanche, en cambio a medida que nos alejamos hacia la salida de Algeciras, el viario responde a formalizaciones típicas de los polígonos residenciales destacando por su ancho, a veces excesivo.

Las dificultades del terreno hacen que los barrios no estén conectados entre sí, dependiendo las relaciones entre ellos de las infraestructuras viarias de primer rango (ronda histórica y calle Amador de los Ríos). La conexión se produce peatonalmente.

La zona no presenta problemas de dotación de aparcamientos, debido a la baja densidad densidad edificatoria, el suelo se encuentra ocupado por edificios de poca altura (B+II, B+III). Tan solo donde se intensifica la edificación como en el caso de la Barriada de Jesús del Nazareno, se detecta puntualmente este tipo de problemática.

El sistema de espacios libres

En líneas generales podemos decir que a pesar de que el sistema de espacio colectivo presenta una cierta preocupación por su diseño, la adecuación al tejido urbano existente donde se localizan no da respuesta a las demandas de la población residente. En las actuaciones más cercanas al centro urbano los espacios interbloques tienen una dedicación exclusiva como aparcamientos, es decir, en ámbitos urbanos de menor densidad sorprende el exceso de espacio destinado al automóvil, frente a la escasez de las plataformas destinadas a la movilidad del peatón. A medida que nos alejamos del casco histórico, la disposición de los bloques se esponja, generando espacios colectivos de mayor dimensión, mayor cantidad de espacio común de carácter peatonal, reconociéndose una cierta segregación de tráficos, aunque presenta un deficitario estado de conservación.

La disposición del sistema de espacios libres se ven siempre condicionada por las dificultades orográficas de la zona. Son numerosas las actuaciones de obra civil para el acondicionamiento del suelo. Del mismo modo también son frecuentes los senderos, que comunican diferentes paquetes de viviendas, trazas naturales ejecutados a base de ser usados por los residentes.

Destacar el grado de presencia vegetal en las zonas más abruptas, como es el caso de la Barriada Jesús del Nazareno, que no es otro que el arbolado autóctono debidamente absorbido en los conjuntos residenciales y en los intersticios entre distintas promociones.

El sistema de equipamientos

Las necesidades educativas de este sector de la ciudad están cubiertas por la presencia del C.E.I.P. "Virgen del Sol", y por otro lado, el Centro de Salud "Tarifa módulo II" garantiza la asistencia sanitaria.

Se detecta la existencia de una aglomeración de pequeños edificios públicos, al servicio de la ciudad, frente a la Puerta del Retiro: Hogar del Pensionista, Guardería Pública, Juzgados y Centro Social, que engloba a la Casa del Mar y a la sede de Cáritas Arciprestal. Debemos destacar tan sólo lo poco idóneo que parece el antiguo edificio de los Juzgados para desarrollar dicha actividad.

En resumen, podemos decir, que la zona de estudio, caracterizada por su fuerte carácter residencial, cuenta con una cobertura docente y sanitaria adecuada, frente a las precarias condiciones en las que se encuentran sus equipamientos deportivos. También es destacable la existencia de un mercado de abastos acompañado de locales comerciales, cuyo nivel de actividad es muy bajo.

- **La actividad urbana**

A pesar de la existencia de módulos comerciales (su nivel de uso es ínfimo) existe una gran dependencia del centro histórico y de su ensanche.

Como no podía ser de otra manera, las barriadas periféricas (Ntra. Sra. del Carmen y Punta de Europa) son las más marginales. Al amparo de éstos bloques aparecen construcciones de carácter ilegal, que se van "descolgando" ladera abajo, formando calles paralelas a la pendiente, dominando, de manera preocupante, todo el área militar de Vista Hermosa.

Sorprende el grado de urbanización, y asfaltado de los caminos que conforman el borde urbano de la ciudad. Destacar la existencia de asentamientos rurales anexos al núcleo urbano. Los crecimientos previstos por el planeamiento vigente para esta zona de la ciudad están en trámites de desarrollo.

La actividad turística apenas tiene repercusión en este sector de la ciudad, tan sólo la presencia puntual de tráfico de paso hacia otras áreas de la ciudad, recuerda que estamos en Tarifa, la capital del windsurf.

La presencia militar también es notable en el área: la zona costera de Vista Hermosa está ocupada por polvorines, excavados en

avance • ordenación

*Borde urbano de la zona 5 desde el sector de La Marina.*

*Calle Duero*

*Urbanización Las Gaviotas*

la roca, camuflados entre la densa arboleda. Destacamos el enorme potencial de este ámbito como importante pulmón verde de la ciudad, para acoger distintos usos urbanos y turísticos. Se observa, también, la presencia de alguna promoción de viviendas militares. Por el flanco norte, se detecta la existencia de numerosos puestos defensivos que controlan desde la altura todo el frente litoral.

### ZONA 5

- **Relación con la ciudad**

Se localiza entre la calle Batalla del Salado (salida natural hacia Cádiz) y la calle San Sebastián, constituyéndose en la "expansión del ensanche". Su aparición se enmarca dentro de la lógica de crecimiento de nuestras ciudades (Casco histórico - Ensanche - Polígono).

- **Estructura básica de la zona**

El sistema viario

Los recorridos destinados al tráfico rodado son amplios y generosos, conformando amplias zonas de paso por donde se canalizan todas las relaciones de la zona. Se detecta la necesidad de obras de reurbanización que establezcan una mejor diferenciación entre las zonas destinadas al peatón, al aparcamiento o a los canales de circulación, así como la introducción de elementos de arbolado y mobiliario urbano que re-cualifiquen los espacios destinados a la movilidad de la población residente.

El sistema de espacios libres

Como hemos mencionado, no existe un tratamiento diferencial, que nos indique donde se produce el aparcamiento, por donde se circula o cuales son los espacios de dominio peatonal (tan solo reducidas aceras). El ajardinamiento de la zona sólo se encuentra en pequeños parterres, y en la arteria de acceso a la ciudad (calle Batalla del Salado), con la presencia de las típicas palmeras, tan frecuentes en las travesías de entrada a nuestras poblaciones. Señalar el descuidado tratamiento del borde urbano de esta promoción hacia los nuevos desarrollos de la ciudad (sector La Marina).

Se desconoce el concepto de mobiliario urbano. El espacio más emblemático lo constituye una "plaza" asfaltada que se detecta entre los bloques.

El sistema de equipamientos

La cualificaión dotacional de la zona es inexistente.

- **La actividad urbana**

De la misma manera, que se produce en otros ámbitos de la ciudad, se aprecia en este sector urbano, la dicotomía existente entre la degradación y marginalidad, derivada de la crisis del sector pesquero, y el relanzamiento y reactivación de la ciudad gracias a la actividad turística.

Debido a la vecindad con la calle Batalla del Salado, se hace partícipe a la zona de algo de la movilidad poblacional que provoca la atracción hacia la actividad comercial y terciaria implantada en este arteria principal de la ciudad.

Hasta el desarrollo del sector de suelo "S2 La Marina" y de las unidades de actuación situadas al otro margen de la carretera, esta operación residencial, constituía la degradada imagen de entrada al núcleo urbano de Tarifa.

### ZONA 6

- **Relación con la ciudad**

Se trata de nuevos desarrollos que se sitúan en los bordes de la ciudad, correspondientes a la unidades de actuación del planeamiento vigente UA.1, UA.2, UA.3, y UA.15, todavía formalizando un borde urbano inconcluso al no desarrollarse otras unidades de actuación colindantes y los sectores de suelo urbanizable del área de Albacerrado. Debido a su cercanía con la arteria vertebradora de los flujos de la ciudad (calle Batalla del Salado) su articulación y accesibilidad con el núcleo urbano está asegurada.

- **Estructura básica de la zona**

El sistema viario

El sistema viario de la zona se encuantra en buen estado, con una adecuada diferenciación entre las bandas destinadas al automóvil y al peatón. La ejecución de las unidades de actuación anexas y del sector de suelo urbanizable S3 Albacerrado, conllevaría la consecución de una vía que formalizaría el borde urbano norte, de una ronda urbana que, conectaría la calle Batalla del Salado (salida hacia Cádiz)

avance • ordenación

*Urbanización Vista Paloma desde El Acebuche*

*Calle interior de la Urbanización Vista Paloma*

*Vista del sector de La Marina desde las zona de Albacerrado*

con la calle Amador de los Ríos (salida hacia Algeciras), descargando de tráfico las dos principales arterias de la ciudad. Como nota curiosa, debemos destacar que dicho cruce es de los pocos, si no el único, regulado por semáforos en la ciudad.

El sistema de espacios libres

La tipología residencial predominante en esta zona es la de vivienda unifamiliar en hilera, conformando pequeños bloques horizontales, por tanto los espacios colectivos pasan a un segundo plano, frente al espacio libre privado de cada una de las parcelas residenciales.

Tan sólo podemos hablar de la existencia de una única plaza, perfectamente ajardinada que se emplaza en el encuentro con la trama urbana existente fomentando el encuentro de la población. También debemos destacar un espacio perfectamente ajardinado que no se constituye por su localización periférica en un escenario del encuentro social; sin participar en el modelo de ordenación propuesto desde la promoción.

El sistema de equipamientos

La zona se caracteriza por la ausencia total de espacios destinados al equipamiento. Ya hemos comentado , la dependencia del Casco Histórico y zonas colindantes, que en materia dotacional se detecta en las nuevas barriadas de la ciudad.

- **La actividad urbana**

Esta zona se caracteriza por la monofuncionalidad del uso residencial predominante Su condición "periferica" mantiene este sector urbano al margen de la actividad del resto de la ciudad, dependendiendo para su subsistencia de la actividad comercial de la calle Batalla del Salado. La ejecución de las nuevas conexiones viarias previstas desde el planeamiento vigente acercaría esta zona al núcleo urbano.

El modelo turístico implantado en estos nuevos desarrollos de la ciudad, no es exclusivo de los meses estivales, se detecta el establecimiento más o menos definitivo de sectores de población no autóctonos. Las fronteras entre el visitante y el residente se difuminan.

ZONA 7

- **Relación con la ciudad**

Se corresponde con el sector de suelo urbanizable del planeamiento vigente S2 La Marina, y se localiza en el extremo occidental de la ciudad conformando la fachada urbana de Tarifa desde su entrada por la N-340.

El enlace de la nueva estructura urbana con la zona de ensanche de la ciudad presenta algunas dificultades, siendo nuevamente la calle Batalla del Salado la que asume el papel fundamental en la articulación de los diferentes paquetes de ciudad.

El modelo de ocupación propuesto no impone una "finalización" del crecimiento residencial sino que deja abierta la posibilidad de una expansión por toda la Playa de Los Lances.

- **Estructura básica de la zona**

El sistema viario

Debido al reciente desarrollo de la zona, el sistema viario de articulación se encuentra en buenas condiciones. Las dificultades de desplazamiento se manifiestan en los ámbitos destinados al peatón, el uso principal de estas vías de comunicación está destinado al automóvil, con un estado de conservación que a pesar de no ser propio de una actuación tan reciente, es aceptable, sin embargo, es paradójico el pésimo estado de las plataformas destinadas a la movilidad peatonal.

Las avenida de Los Lances, de generosa sección, es la arteria principal estructurante de este sector urbano. La eficacia de esta red de comunicación se ve minimizada al conectar con la estructura viaria de la zona de ensanche, caracterizada por la ausencia de canales adecuados que articulen las relaciones de la ciudad con su franja costera, a parte de la calle Batalla del Salado.

Señalar la formalización radio-concéntrica de la barriada, en un intento de adaptación a la topografía preexistente, y de búsqueda de las relaciones visuales con la Isla de las Palomas, por un lado, y a la Ensenada de Valdevaqueros, al otro. La localización puntual de estas formas urbanas, conlleva la aparición de fricciones en los puntos de unión con el modelo lineal propuesto para el desarrollo residencial de primera línea de playa.

avance • ordenación

*La Avenida de Los Lances*

*Fachada a la prolongación de la calle Batalla del Salado, salida hacia la N-340.*

*Paseo marítimo en la zona de La Marina*

La ordenación de este sector de la ciudad, incluye una dotación de aparcamientos, de servicio a la playa, distribuidos a lo largo del frente marítimo.

El sistema de espacios libres

Destacamos la presencia de un Paseo Marítimo que regula la transición ciudad - playa. El proyecto es bastante ortodoxo; desestimando la incorporación a este proyecto de espacio colectivo de espacios naturales tan singulares como la franja dunar que articula el tránsito hasta la playa. Se trata de una actuación aislada, ya que como se ha expuesto al analizar las zonas anteriores, la relación del casco urbano con la playa no está formalizada íntegramente. El frente marítimo se caracteriza por las tapias de las edificaciones de la zona de los equipamientos docentes e implantaciones industriales y por el deteriorado paseo que circunda las edificaciones de la zona 2. Por tanto, se podría decir, que la playa se congigura como el único sistema general de espacios libres de la ciudad.

El gran espacio central del sector se encuentra urbanizado y en acusado estado de deterioro. El ajardinamiento es mínimo quedando colonizado el espacio libre por la vegetación espontánea. Debido a éstas circunstancias, no se hace aconsejable su uso por parte de la población residente, añadido al hecho, de su utilización como zona de acopio de material por las obras de zonas colindantes.

Como se ha mencionado, las zonas destinados al tránsito del peatón., presentan un estado de abandono y deterioro, paradójico, debido a su reciente construcción.

El sistema de equipamientos

Las parcelas destinadas a uso dotacional de la zona aún no se han desarrollado, por lo que el área de estudio carece de equipamientos que diversifiquen y revitalicen el tejido residencial.

El único equipamiento destacable es la Piscina Cubierta Municipal situada en el punto de unión del sector con la ciudad consolidada. A pesar de su posición, en el frente marítimo, junto al Mirador de Los Lances, a modo de rotula con la trama urbana colindante, y de la presencia de pasos peatonales, el edificio no es capaz de generar a su alrededor un espacio colectivo de la adecuada calidad urbana, dado el carácter marginal que posee la zona con la que convive, que lo sitúan en una posición territorial residual, a una cota más baja de la cota de expansión de la ciudad y de difícil accesibilidad.

Queda una gran parcela vacante donde actualmente se implanta la Feria, con carácter temporal debido a que el uso previsto por el planeamiento vigente para esta parcela es el docente. Su ubicación junto a la ciudad consolidada y a los ejes estructurantes del sector, es la idónea, ya que se fomenta la sutura e integración entre las áreas de ciudad, sin embargo, debemos nuevamente hacer referencia, retomar el debate la imagen urbana que proyectan estos artefactos educativos, de gran consumo de suelo, y escasa permeabilidad, donde las tapias se convierten en el elemento de diálogo con la ciudad con la que convive.

La zona más emblemática de la ordenación, el centro de su trazado circular, si tiene la prestancia necesaria para convertirse en un área destinada a acoger un uso colectivo, hoy espacio libre deficitario y vacío de contenido. También debemos señalar la presencia del Campo de Fútbol Municipal Antonio López Púa, en el límite actual del suelo urbano, en una zona de carácter residual y de abandono que no potencia el atractivo que un equipamiento de estas características y su entorno pueden suponer para la ciudad.

- **La actividad Urbana:**

El planeamiento vigente prefijaba unas condiciones urbanísticas para el desarrollo de este sector de suelo urbanizable, donde la densidad residencial fuera decreciendo a medida que nos acercábamos al mar, se hablaba de residencial extensivo y residencial semi-intensivo. La ordenación pormenorizada establecida desde el correspondiente, Plan Parcial posterior, se manifiesta en una degradación de la edificación desde tipologías más intensivas de bloque plurifamiliar de viviendas, a los apartamentos adosados con grandes bolsas de espacio libre en el interior de las parcelas, que se asientan en primera línea de playa.

Esta reducción de intensidad edificatoria, es inversamente proporcional al nivel económico de la población que reside en la zona. Los bloques "semi-intensivos" que se levantan a la entrada de la ciudad están ocupados por las clases sociales de menor renta económica, que no han tenido la posibilidad de acceso a una vivienda en las zonas de mayor consolidación del núcleo urbano, consolidando una zona de viviendas de 1ª residencia, la zona intermedia del sector, se construye con tipología de vivienda unifamiliar adosada conformando bloques horizontales, y está por lo general, poblada todo el año. Finalmente, las edificaciones de primera línea de playa, con tipologías de bloque de apartamentos, con espacios libres comunes, con una mayor calidad

avance • ordenación


de construcción, se destinan a alojamientos de carácter turísticos, viviendas de 2ª residencia. Por tanto, dentro de un mismo barrio se acomodan niveles sociales distintos e intensidades de uso residencial diferentes. Cuánto más cerca estamos de la playa, más incidencia tiene el turismo en el tejido urbano. Este hecho, no es más que un síntoma de la textura de usos que se produce en la ciudad de Tarifa, con la diferencia que en este sector urbano este carácter mixto está más reglado, y carece de la riqueza y el mestizaje que se observa en el ensanche y en la ciudad amurallada.

Como es lógico, la actividad comercial se asienta en las zonas que permanecen pobladas todo el año, presentando la zona más cercana a la costa, el carácter desértico propio de esta naturaleza de los asentamientos turísticos, donde los chiringuitos y terrazas de verano permanecen cerrados fuera de la época estival.

Otra tendencia apreciada en esta zona, además de las tres franjas edificatorias, es la localización en las posiciones de mayor cercanía con el núcleo urbano consolidado de las viviendas de mayor calidad.

### ZONA 8: EL PUERTO DE LA RADA

- **Relación con la ciudad**

La ciudad de Tarifa ha seguido una dinámica de crecimiento fundamentada en la expansión urbana a través de la Puerta de Jerez. La zona sur, desprotegida de los embates del viento de levante, se ha visto históricamente sometida a las servidumbres de carácter militar y portuario, por lo que los paños de murallas sur-sureste y noreste son aún los límites de esta parte de la ciudad. El registro de la zona se efectúa desde la ronda exterior del recinto, desde la ronda histórica.

La relación de la ciudad con la zona portuaria se produce a través de las vías de comunicación que llegan hasta el casco histórico, la avenida de la Constitución, la avenida de las Fuerzas Armadas y la calle María Coronel, es decir, se debe atravesar la totalidad del núcleo urbano para poder acceder a este ámbito tan relevante en la vida económica y social de la ciudad.

- **Estructura básica de la zona**

El sistema viario

La accesibilidad al recinto portuario se produce a través de la ronda exterior del casco histórico y a través de la calle Alcalde Juan Nuñez, que une el Castillo de Guzmán el Bueno con la Isla de las Palomas, y la calle María Coronel, que formalizan la fachada urbana del Puerto de la Rada.

avance • ordenación

La entrada a la terminal de la zona de comunicaciones marítimas con Marruecos, se produce en un punto de difícil accesibilidad urbana, junto a ella se dispone una importante bolsa de aparcamientos, anexa al espigón de protección, surgida del relleno del mar.

El sistema de espacios libres

El frente portuario, el elemento donde se produce el dialogo puerto-ciudad, lo podemos diferenciar en tres tramos.

- El primero de ellos es el que transcurre paralelo a la calle Alcalde Juan Núñez. En su momento ya hicimos hincapié en la incapacidad de este recorrido no es digno para actuar como vía de relación de los atractivos turísticos que comunica (Casco Histórico, Castillo de Guzmán el Bueno, Castillo de Santa Catalina e Isla de las Palomas).

- El segundo, correspondiente a la calle María Coronel, se detectan obras de reurbanización del frente portuario hacia elementos que posibilitan una mayor permeabilidad visual y ofrecen una imagen urbana de mayor calidad urbana y ambiental, en un ámbito donde las murallas de la ciudad histórica se abren directamente al mar, acondicionándose debidamente los espacios intermedios.

- Finalmente, hacemos una reseña del tramo que corresponde a la calle María de Molina, que circunvala la ciudad amurallada por su lado este. El carácter militar de la zona constituye una barrera aún más infranqueable que la propia muralla. Por lo que estos espacios se encuentran constreñidos entre ambas lindes. La servidumbre militar, solo se ve perturbada por la presencia de un pequeño núcleo de carácter rural que se extiende casi hasta el borde del acantilado (en lo que sería el Barrio histórico de La Caleta).

Sería interesante buscar la articulación entre todos los ámbitos espaciales que confluyen en este emblemático punto de la ciudad, en aras de articular las ofertas turísticas y culturales del núcleo urbano con el medio rural circundante. El planeamiento vigente ya prevé la desafección de los terrenos militares por los que discurre el arroyo del Retiro, eje articulador de los crecimientos intramuros, y su recalificación como Parque Urbano para la ciudad, consolidándose como un elemento clave de la transición entre el medio urbano y el rural, que potencie el reconocimiento y disfrute del entorno natural de la ciudad de Tarifa. En el Camino del Olivar ya se asientan algunas edificaciones dedicadas a fines ecuestres.

El sistema de equipamientos

Aparte de la actividad dotacional, ya mencionada al desarrollar las zonas de estudio colindante (áreas de carácter militar, los equipamientos de la calle Calzadilla Téllez) nos quedaría por describir las instalaciones propiamente portuarias.

La zona militar del Puerto de la Rada, la "Estación Naval de Tarifa", ya ha sido desafectada estando ocupada actualmente por los pesqueros y por la terminal del ferry a Tánger. Los edificios que en su día existieron, han sido todos demolidos, incluida la Ayudantía de Marina.

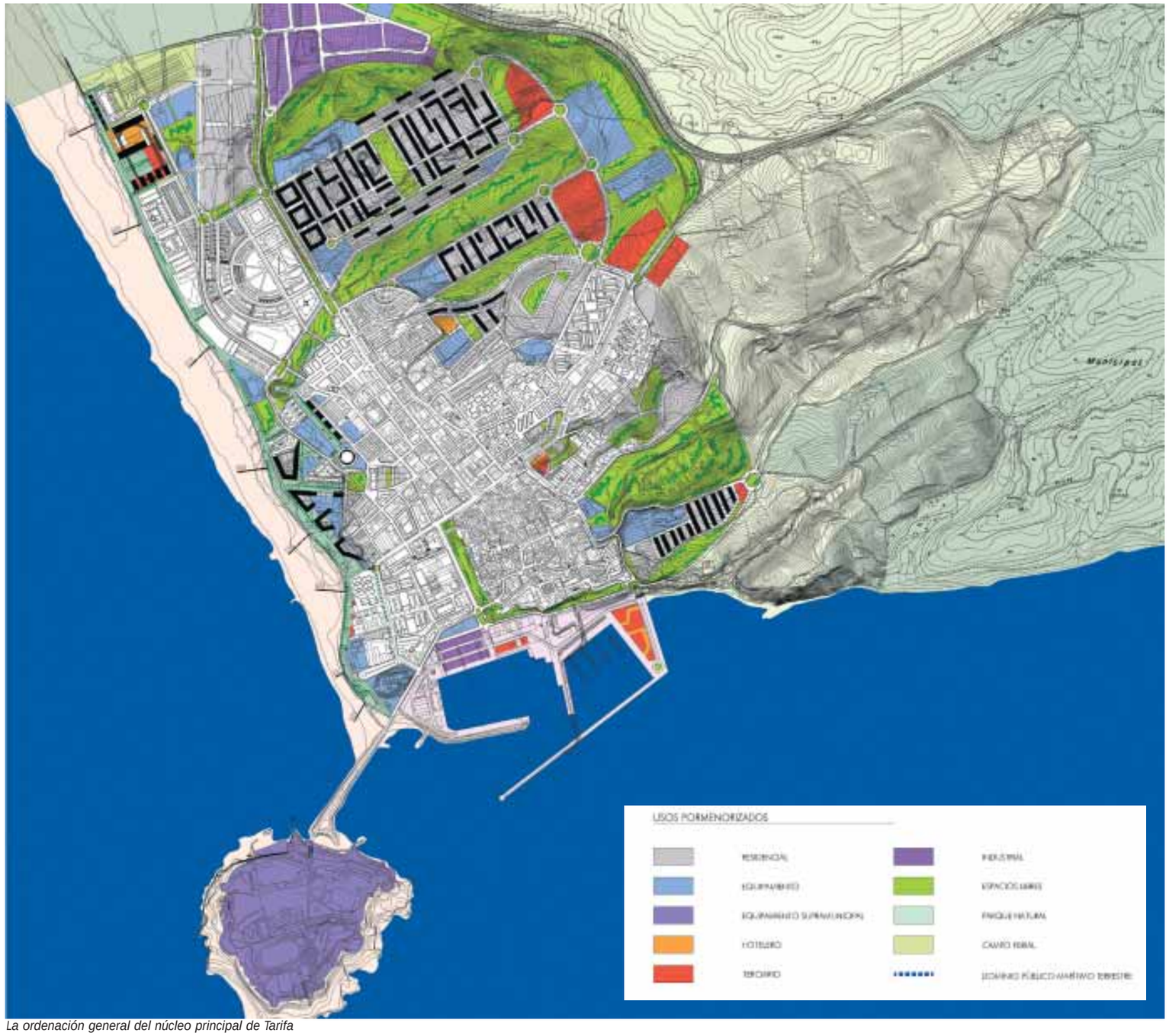
La parte occidental del recinto portuaria se destina a la actividad pesquera, hoy en clara recesión, donde se localiza el edificio de la Lonja. Entre la flota de bajura, se comienza a detectar la presencia de embarcaciones de recreo. Por lo que el futuro y posible revitalización de este puerto está claramente vinculado con la implantación de actividades destinadas al ocio y al esparcimiento de la población.

- **La actividad urbana**

Principalmente podemos diferenciar dos tipos de movimientos de población. Por una parte los protagonizados por la actividad generada desde el ámbito pesquero, hoy día en disminución, y que demanda una mejora de sus instalaciones y la implantación de algún incentivo que revitalice este sector productivo tradicional de la ciudad de Tarifa, que lo posicione co fuerza y competitividad en el escenario económico actual de la provincia, y por otra parte, los movimientos migratorios de la población turística hacia estas sectores urbanos en los meses estivales, que comienzan a demandar un producto turístico de calidad, actualmente condicionado por el inadecuado marco en el que se localizan los ámbitos de relevancia turística de la ciudad; debemos ser consciente de que ellos representan el futuro económico de la población.

La operación estratégica, el área de oportunidad,. sería la desafección militar de la Isla de las Palomas y la recuperación para la ciudad de este ámbito natural y paisajístico, tán singular como estratégico, bajo un uso fundamentalmente de carácter dotacional.

avance • ordenación

*La ordenación general del núcleo principal de Tarifa*

### 3.1.2. LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL AVANCE DEL NUEVO PLAN GENERAL

Con la propuesta de ordenación, que a continuación describiremos, tratamos de aportar los argumentos compositivos, estéticos y funcionales apropiados para revertir esta consustancialidad de lo periférico, buscando configurar, para ello, un espacio urbano adecuadamente codificado, bien delimitado y dimensionado sin excesos. Un espacio concebido desde la condición colectiva de lo urbano y desde el entendimiento que su voluntad de permanencia descansa fundamentalmente en la legibilidad de unos espacios públicos accesibles, en la solidez de las trazas que colonizan y pautan el territorio y permiten canalizar racionalmente las infraestructuras y los servicios, en la consideración del paisaje como nuevo argumento proyectual- en su doble acepción de ciudad en la naturaleza y naturaleza en la ciudad, en la adopción de modelos densamente eficientes como garantía de sostenibilidad, y en el mestizaje de actividades, escalas y tipologías espaciales y residenciales que eviten la homogeneidad, indiferencia, anomia y autismo del resultado final. Un espacio dotado, en definitiva, de orden (complejo), variedad y veracidad como condiciones indispensables, incuestionables e inherentes a lo urbano, que hagan factible, además y sobre todo, su enriquecimiento con el paso del tiempo.

En base a la problemática urbana detectada, el Nuevo Plan General de Tarifa trata de identificar las actuaciones precisas llamadas a revertir la sintomatología carencial diagnosticada, aplicando, en cada una de ellas, la necesaria estrategia proyectual de la que se desprendan aspectos ordenancísticos en los que se sustente su correcta integración en el contexto urbano-territorial garantizando el desarrollo de la función que han de asumir en el nuevo modelo de ciudad.

#### A. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN URBANA

Como ya hemos comentado, los sistemas de articulación urbana se corresponden con aquellos elementos viarios y dotacionales (espacios libres y equipamientos) en los que recae la responsabilidad de estructurar el modelo urbano resultante, aportando argumentos de legibilidad y significación a la ciudad, características básicas e imprescindibles del espacio público de las buenas formas urbanas. La propuesta sobre los sistemas de articulación del núcleo de Tarifa contenida en el Avance del Nuevo Plan General, a partir de las conclusiones extraídas del análisis y valoración de la situación actual, adquiere un papel relevante con la misión de: cohesionar y articular la ciudad heredada, con los nuevos crecimientos propuestos y las áreas

avance • ordenación


de oportunidad identificadas; y establecer nuevos diálogos entre partes de ciudad hasta ahora olvidadas (frente marítimo y entorno de la plaza de toros), poniendo en carga y al alcance de la colectividad, los nuevos territorios colonizados.

**El Sistema Viario**

La función del sistema viario en la ciudad es variada, pero nadie duda de que es el esqueleto de la ciudad. Se constituye este sistema en el componente que configura en mayor medida la forma general de la ciudad, y también, en parte, su uso y funcionamiento. Es necesario aclarar que cuando nos referimos al Sistema Viario, nos estamos refiriendo no sólo al espacio destinado a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de éstos últimos, así como a sus elementos funcionales. Nos estamos refiriendo, también, a las áreas estanciales, cuya función principal es la permanencia temporal de los peatones facilitando la relación e intercambio social, y a las plataformas reservadas para algún modo o tipo específico de transporte, tales como sistemas de transporte colectivo de capacidad intermedia, carriles bus, carriles bici, etc. Con ello se reconoce un espacio multifuncional y se facilita su gestión posterior, al posibilitar la transformación puntual de sus distintos elementos sin necesidad de modificar el planeamiento. El reto que surge es encontrar el equilibrio adecuado en cada caso entre los variados usuarios de la vía pública, así como entre éstos y el entorno próximo.

Uno de los instrumentos utilizados para atemperar los problemas planteados es la jerarquización de la red viaria, que desde una visión global del funcionamiento de la ciudad, prioriza determinados usos para determinadas vías. Esta primera toma de postura desde el planeamiento supone la asunción posterior de unas específicas pautas de diseño, tanto para la propia vía como para sus márgenes. La jerarquización planteada por el Plan General es fruto de la aplicación de un conjunto de criterios de valoración a los distintos tramos de la red, tales como:

- *Su condición funcional:* La red viaria en la ciudad desempeña dos funciones básicas. Una, canal de transporte, sirve al tráfico rodado, con especial importancia del transporte colectivo de superficie, que en entornos urbanos juega un papel fundamental en la movilidad, y al tráfico no motorizado, peatonal y bicicleta. Otra, soporte de actividades, facilita el acceso a los edificios, tanto para el peatón como para el vehículo, así como el estacionamiento, con especial relieve de la carga y descarga de mercancías. Al mismo tiempo la red viaria comunica partes del territorio, que dependiendo de su proximidad determinan el ámbito de influencia de las vías: interurbano/metropolitano, urbano, o zonal.

- *Su condición morfológica*: Otros elementos de diferenciación cualitativa de la red viaria son los parámetros utilizados en su diseño, tales como velocidad de circulación, distancias y tipo de nudos, etc. que a su vez establecen la composición y características del tráfico que circula por ellos.

- *La composición del tráfico y actividades asociadas*: Los usos desarrollados en los márgenes del viario, ya sea vivienda, industria, comercio, oficinas, equipamientos, u otros, también le confieren una impronta determinada, que lleva aparejada una específica forma de utilización. La jerarquización, asimismo, es una acción conceptual y voluntarista, que prima ciertas actividades frente a otras, en consonancia con el papel que desempeña la vía en la actualidad, o el que se pretende que juegue en el futuro.

El viario articulador del núcleo de Tarifa que se propone en el presente documento puede estructurarse en tres niveles:

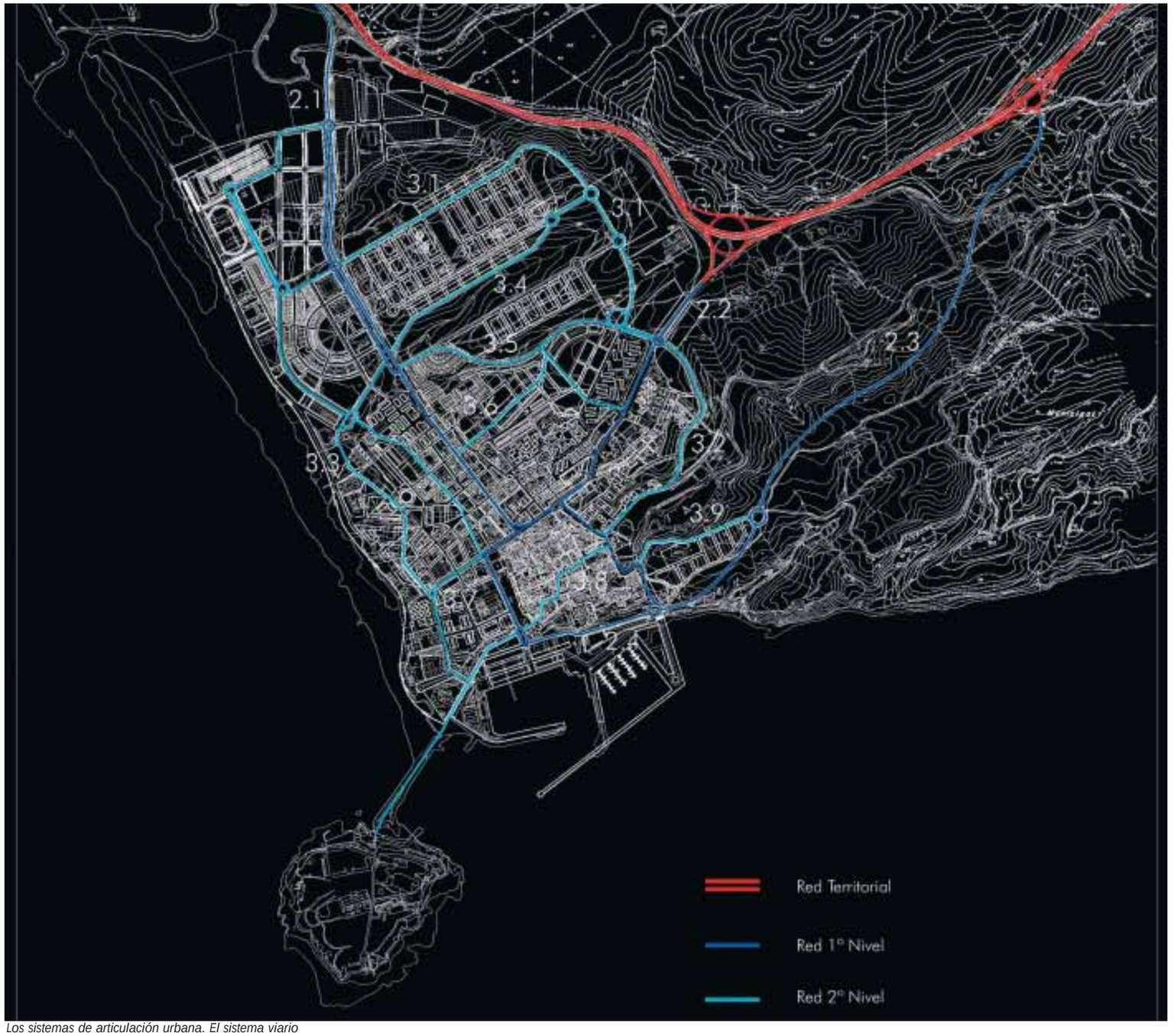
1. <u>Red de conexión territorial. La N-340 (E-05)</u>

En este nivel se incluyen las arterias destinadas a garantizar la correcta accesibilidad interurbana, canalizando adecuadamente las relaciones entre el núcleo de Tarifa y los núcleos secundarios, así como a optimizar su relación con el resto de la provincia. La actual N-340 (E-05), es el principal corredor infraestructural del término municipal, desde el Avance del Nuevo Plan General se plantean propuestas de desdoblamiento (a su paso por los núcleos urbanos de Tahivilla y Facinas), alternativas a su trazado actual (tramo propuesto sobre la actual CA.2213 y CA-2214) y, en el su tramo más oriental, a su paso por el núcleo principal de Tarifa, debido a las especiales condiciones topográficas del medio físico que atraviesa, las actuaciones van dirigidas hacia una mejora de su diseño y sección, de manera que se alcance la capacidad de acogida adecuada, que una vía de estas características demanda.

2. <u>Red viaria de primer nivel</u>

Quedarían englobadas en este primer nivel de la jerarquia viaria del núcleo de Tarifa, aquellas redes, aquellos canales de movilidad que garantizan la correcta accesibilidad hacia la ciudad consolidada y sus elementos de relevancia territorial, serán los "accesos históricos" a Tarifa, hoy absorbidos por los crecimientos urbanos, los ejes-soporte

avance • ordenación


*Los sistemas de articulación urbana. El sistema viario*

de las trazas de la ciudad actual, el esqueleto donde se apoya el sistema viario articulador de los diferentes sectores que componen la urbe, implementados con una nueva y "fundamental" vía que garantiza el acceso directo al sistema general portuario.

Los elementos propuestos en el presente Avance constituyentes de este nivel de articulación del viario urbano son:

**2.1**. *Acceso Norte*

La calle Batalla del Salado y su prolongación, es una de las arterias más representativas de la escena urbana del núcleo principal de Tarifa, acceso occidental "histórico" a la ciudad intramuros a través de la Puerta de Jerez. Los nuevos suelos en desarrollo, planteados desde el planeamiento vigente, S1 La Vega y la UUI La Marina II, y las propuestas de crecimiento de la ciudad, conforman la nueva "fachada urbana" a este eje vertebrador, que se configura como el principal canal de acceso a la nueva ciudad proyectada. Desde el Avance del Plan General Vigente se propone la reurbanización de esta vía, en su primer tramo, aumentando su sección e incorporando elementos de composición (bulevares, arbolado de alineación, recomposición de acerados, mobiliario urbano, rotondas de enlace con los ejes transversales más significativos) que aporten legibilidad y garanticen la regeneración del paisaje urbano, mientras que las actuaciones en el resto de su recorrido, ya dentro de la ciudad consolidada, irán encaminadas a la recualificación del estado actual de esta arteria de comunicación.

Esta red de comunicación presenta un punto de vital importancia en el nudo arterial donde se produce la conexión con el sistema viario de jerarquía superior. Se plantea un nuevo enlace que por un lado, formaliza la continuidad de la N-340 hasta su entrada en la ciudad, y por otro, resuelve la relación con el nuevo tramo de autovía previsto desde el Avance, conformando la nueva puerta de entrada a la ciudad.

**2.2.** *Acceso Central*

La calle Amador de los Ríos, es el segundo eje principal de acceso a la ciudad, al actuar, junto con la calle Batalla del Salado, como colector exclusivo de los flujos intra e interurbanos. Desde la salida de la N-340 (E-05) su trazado transcurre con directriz norte-sur hasta enlazar con Puerta de Jerez, constituyéndose en el soporte del crecimiento norte de la ciudad durante los años 50-90. Con la propuesta del nuevo acceso sur a Tarifa, se configura este eje, como el acceso central a la ciudad, charnela entre la ciudad histórica y los crecimientos extramuros, con la finalidad de: articular junto con la calle

avance • ordenación


Batalla del Salado, los nuevos crecimientos residenciales propuestos en la zona de Albacerrado y los nuevos suelos de desarrollo del planeamiento vigente (sector S4 La Oliva), en su lado este; formalizar el acceso a la ciudad histórica; y canalizar los flujos de tráfico hacia la nueva operación de regeneración del frente marítimo, a través de la avenida de Andalucía.

El carácter de "puerta de la ciudad" que tiene esta arteria viaria debe llevar aparejado determinaciones ordenancísticas que le otorguen la capacidad semántica necesaria. Para ello se establecerán las medidas vinculantes precisas en la ordenación de los suelos de crecimiento, de forma que la fachadización de esta arteria se vincule a la localización de actividades de carácter terciario, tanto en localizaciones exclusivas como actividades compatibles en las plantas bajas de la edificación que construya el frente de la alineación, como recursos figurativos llamados a proporcionar singularidad y vocación referencial en este eje de acceso.

**2.3.** *Acceso Sur. La nueva conexión con el Puerto*

Esta arteria constituye una de la apuestas de mayor peso en la caracterización funcional y morfológica del nuevo modelo de ciudad, asumiendo el rol de canalizador de flujos externos y optimizador de la accesibilidad que el Puerto de Tarifa necesita. Esta arteria va a desarrollar cuatro funciones claves en la redefinición del sistema de movilidad del núcleo de Tarifa:

- Por un lado, va a asumir los flujos, actualmente de tráfico de paso hacia la zona sur del núcleo urbano, va a actuar como arteria suministradora de nuevos accesos al sector meridional de la ciudad, espacio significativamente deficitario de la realidad urbana tarifeña.

- Asimismo desarrolla un papel esencial en la optimización de la accesibilidad de los tráficos interurbanos al Puerto, actividad económica fundamental del núcleo, mejorando la conectividad con la N-340 (E-05) y garantizando unas relaciones intensas y fructíferas con la nueva zona industrial que se prevé en el espacio portuario, complementaria a la actividad pesquera tradicional del mismo.

- Consolida un enlace directo hacia la nueva Estación de Autobuses prevista para el núcleo urbano de Tarifa, garantizando la adecuada accesibilidad a este equipamiento de carácter general.

- Se constituye en referente morfofuncional para la ordenación del crecimiento oriental previsto, formalizando el contacto, la transición y la intervisibilidad entre éste y el Parque Natural.

**2.4.** *La Ronda Histórica*

Todos los canales de movilidad antes descritos, el acceso norte, el acceso central y el nuevo acceso sur, confluyen en el casco histórico de Tarifa, que se configura como el nodo de unión entre las principales arterias de comunicación. Las vías perimetrales que formalizan y reconocen las murallas de la ciudad, la "ronda histórica", se convierten en el anillo que relaciona estos ejes estructurantes, conformando así, una estructura viaria que posibilita la lectura clara de las trazas de formación de esta ciudad, de posición territorial privilegiada, donde las relaciones con los asentamientos de población colindantes han condicionado fuertemente su morfología.

Las vías que conforman la ronda histórica de la ciudad son:

- Avenida de la Constitución

- Calle María Coronel

- Calle María de Molina y calle Calzadilla Téllez

- Eje Avenida de Andalucía - Calle Amador de los Ríos.

Su función será articular las relaciones entre los ejes vertebradores de la ciudad, canalizar los flujos hacia la ciudad intramuros y Barriadas colindantes, optimizar el acceso hacia las instalaciones portuarias y ser el canal de movilidad urbana que formaliza y reconoce las murallas de la ciudad histórica. Las singulares características de su recorrido condicionan las actuaciones sobre este anillo de conexión, donde se busca la recualificación de estas arterias hacia tipologías vías de carácter paisajístico, mediante la incorporación de arbolado de alineación, ampliación de los canales de movilidad peatonal donde sea posible, introducción de mobiliario urbano y correciones puntuales de trazado que mejoren su recorrido.

El nuevo acceso sur, la operación de re-ordenación y revitalización de las instalaciones portuarias, y los nuevos crecimientos propuestos al este de la ciudad, serán activos fundamentales en la recualificación de la ronda histórica de Tarifa, recuperando el dialogo de la ciudad intramuros con su fachada marítima. La operación de reconfiguración del nudo de acceso central hacia el Puerto de La Rada (confluencia de la Avenida de la Constitución, Calle Sancho IV el Bravo

avance • ordenación


y Calle Alcalde Juan Núñez), y el diseño de una nueva rotonda en el acceso sur (confluencia de la calle María Coronel con María de Molina), se convierten en las "piezas claves", para la correcta articulación de esta red viaria.

3. Red viaria de segundo nivel

Los elementos que constituyen este nivel de la jerarquía viaria del núcleo de Tarifa asumen una responsabilidad esencial en las siguientes cuestiones:

a. En primer lugar en la configuración espacial de los diferentes sectores urbanos que constituyen la realidad morfológica de Tarifa, constituyéndose en los elementos que dotan de orden, que codifican, cada una de estas unidades urbanas garantizando su capilarización al articular una transición sosegada y legible entre ellas como argumento incuestionable de reconocimiento y aprehensión de la escena urbana.

b. En segundo lugar estos elementos y nuevas rondas urbanas propuestas, aseguran una eficaz movilidad diversificando los flujos intraurbanos que, hasta la actualidad, se canalizan a la calle Batalla del Salado y Amador de los Ríos, resolviendo, especialmente las carencias existentes en la accesibilidad rodada transversal (directriz este-oeste), e introduciendo nuevas vias urbanas que permeabilicen las relaciones con el frente marítimo.

c. En tercer lugar, serán la memoria donde queden reflejadas, las especiales características topográficas de la nueva ciudad, reconociendo en sus trazados, las formaciones naturales que cualifican y singularizan los nuevos terrenos colonizados.

d. En cuarto lugar, este sistema viario define las directrices urbanas principales donde concretar la localización de equipamientos y dotaciones de carácter general, con la finalidad de dotar de integralidad y coherencia formal y funcional al proyecto de espacio colectivo propuesto para Tarifa. La intervisibilidad y percepción simbiótica de los elementos, usos y actividades responsables de dotar de capacidad colectiva a un hecho urbano- es decir, de provocar la transmutación categorial del espacio en lugar- resulta un compromiso proyectual y ético ineludible.

Las arterias que forman parte de este nivel de jerarquía viaria se pueden agrupar en dos grandes grupos:

a. Las nuevas rondas urbanas

Los nuevos crecimientos propuestos, los desarrollos urbanos del planeamiento vigente, las nuevas áreas de oportunidad de la ciudad, nos brindan la posibilidad de establecer nuevos recorridos, nuevas alternativas de accesibilidad a la ciudad.

**3.1.** *Ronda urbana Norte*

Esta arteria de comunicación, se constituye en una de las actuaciones viarias de mayor repercusión en la definición formal del nuevo modelo de ciudad al actuar como soporte morfo-funcional de los crecimientos propuestos al norte de la ciudad y rótula de transición entre el sistema urbano resultante y el territorio natural colindante, con el que dialoga de forma constante a lo largo de todo su recorrido. Por otro lado se configura como el canal de relación mas importante entre los dos principales ejes estructurantes de la ciudad, la calle Batalla del Salado y la calle Amador de los Ríos.

Se pretende que, dada su función de canalizador de los futuros tráficos de paso hacia los nuevos suelos de crecimiento, los enlaces con la trama urbana prevista se produzcan de forma selectiva en puntos nodales que aseguren una correcta articulación con el viario de los diferentes sectores urbanos que se asomarán a ella. Destaca, como ya hemos comentado, la presencia en la formalización de su frente de un sistema de espacios libres que, por un lado, protege y cautela las especiales características topográficas de la zona, y a su vez, actúa como elemento de transición con los suelos productivos colindantes y de protección con la cercana via de conexión supramunicipal (N-340).

El trazado propuesto, se justifica esencialmente, en el acuerdo con las especiales condiciones topográficas del soporte territorial, garantizando la inalterabilidad de las formaciones geográficas preexistentes. Se formaliza este sistema viario, con sección generosa, que incorpore, dado las singulares características paisajísticas de su recorrido, elementos de movilidad peatonal, y modos de transporte alternativo, como el carril bici, que acerquen estos espacios naturales a la ciudadanía. Se implementa el carácter colectivo y ludico-recreativo de este eje viario, con la localización preferente a lo largo de su directriz de grandes piezas dotacionales y de carácter terciario-comercial.

**3.2.** *Ronda urbana Este*

Desde el Avance del Nuevo Plan General, se recogen las propuestas en desarrollo del actual planeamiento vigente y se

avance • ordenación


incorporan al modelo de ciudad propuesto. Con estas premisas, la ronda urbana este, responde a la ordenación del sector de suelo urbanizable "S4 La Oliva", que reconfigura el borde urbano oriental (Barriada Virgen del Sol - Barriada Jesús Nazareno), proponiendo una nueva conexión viaria perimetral que, partiendo de la Calle Amador de los Ríos enlaza con el Paseo del Retiro, camino histórico de acceso a la ciudad intramuros, provocando así una conexión directa hacia la ronda histórica.

### 3.3. *Ronda Urbana Oeste*

De la misma manera que ocurre con la Ronda Este, los nuevos crecimientos heredados del planeamiento vigente en trámites para su desarrollo, proporcionan nuevos canales de movilidad que son recogidos en las propuestas del Avance del Nuevo Plan General. El futuro desarrollo de la U.U.I La Marina II, unido al sector, ya consolidado de La Marina I, configura una nueva vía de acceso al núcleo urbano que, desde la prolongación de la calle Batalla del Salado, en el límite con el Paraje Natural, recorre todo el frente marítimo de la ciudad desde una posición intermedia. Este gesto, apenas esbozado, que presenta su continuación natural por la calle San Sebastián, se remata con la operación de regeneración del actual frente marítimo de la ciudad (nueva área de oportunidad), que provoca la apertura de nuevas conexiones viarias a través de la trama urbana consolidada (Calle Almadraba - Avenida de las Fuerzas Armadas) reconociendo así la cota "alta" de la ciudad, conformando una "via-mirador" que formaliza la nueva fachada marítima y posibilita su recorrido íntegro hasta su encuentro con la carretera de acceso a la Isla de Las Paloma.

Se consolida así un eje con enorme potencialidad para desarrollar una función estructurante en la organización del nuevo Sistema Lineal de Espacio Colectivo propuesto con la regeneración del frente marítimo de Tarifa. La configuración y diseño previstos para esta arteria, responde, en su primer tramo (avenida de Los Lances), a una tipología de bulevar, entendido como un espacio abierto al encuentro y al paseo, un lugar donde puedan sucederse, tanto en el espacio como en el tiempo, diferentes actividades. Será imprescindible, por tanto, adecuar el trazado actual de esta vía, a las condiciones deseables, mediante un re-dimensionamiento de su sección y la incorporación de todos aquellos elementos que favorezcan y cualifiquen el tránsito peatonal hacia estas nuevas áreas de la ciudad. El segundo tramo de la ronda oeste, desde el Mirador de Los Lances hasta su encuentro con la Avenida de las Fuerzas Armadas, transcurre por ámbitos urbanos mucho más consolidados que dificultan un aumento de su sección. La cualificación de esta arteria se confía a la importante operación de regeneración del frente marítimo de Tarifa, con el traslado de las industrias almadraberas existentes. La propuesta de ordenación de esta área de oportunidad, provoca la apertura un nuevo eje viario (entre la calle Almadraba y la Avenida de las Fuerzas Armadas), que va a mejorar la accesibilidad urbana a un sector hoy, necesitado de aportaciones de racionalidad, orden y sentido común, a un espacio urbano, ocluido, anónimo y vacuo, reinventando el lugar y recuperando así el diálogo de la ciudad con su frente marítimo. La capacidad de transformación de determinados espacios residuales resultantes de la confluencia casual y aleatoria de los viario colindantes va a permitir la introducción de alguna pieza de espacio colectivo, que además de cualificar la escena urbana posibilitará una adecuada continuidad con la trama heredada.

b. Los ejes transversales

Los ejes transversales tratan de asegurar la fluidez de relaciones urbanas en la directriz este-oeste, precisamente la que presenta en la actualidad mayores deficiencias, conformando junto con el sistema de rondas urbanas antes descritos un sistema viario mallado que proporciona diversificación y versatilidad a unos recorridos intraurbanos.

En gran medida, los elementos que integran este nivel de la jerarquía viaria del núcleo principal son arterias existentes sobre las que se propone su reciclaje y reconfiguración con la finalidad que desarrollen la función que deben asumir en el sistema propuesto. Por ello gran parte de las acciones se encuentran íntimamente vinculadas con la definitiva compleción del sistema viario de carácter interurbano antes descrito.

Los ejes viarios que conforman este nivel son:

### 3.4. *Eje Parque Urbano Norte-Calle Mar del Norte*

Se configura este eje como la principal arteria estructurante del Crecimiento Norte de la ciudad, canalizador de sus relaciones con los sectores más occidentales del núcleo urbano y con el Sistema Lineal de Espacio Colectivo, que conforma el nuevo paseo marítimo, es por tanto, el elemento de cosido entre la nueva ciudad y el mar. El reconocimiento de las formaciones naturales que caracterizan este sector urbano de crecimiento, es la premisa clave que formaliza el trazado de esta arteria viaria, es decir se vincula su recorrido con una de las piezas de espacios libres más representativas de este sector urbano, una importante vaguada que, desde las cotas más altas del sistema de cerros que conforman el norte de la ciudad, desciende

avance • ordenación


hasta el mar, y que se consolida desde las propuestas del Avance como uno de los Grandes Parques Urbanos de Tarifa. Se proyecta este elemento de relación como una vía urbana de carácter paisajístico, como una "vía-mirador", donde la singularidad del medio físico que acompaña, sus especiales características topográficas (con espectaculares vistas hacia la playa), son elementos activos y enriquecedores de su trazado, donde el diseño de su sección, elementos arbolados, mobiliario urbano y las plataformas que lo complementan, favorecen el tránsito peatonal y los modos alternativos de transporte (carril bici), estableciendo ejes de conexión directos con el nuevo frente marítimo. Se trata por tanto, de una vía de notable espacialidad al establecer pautas de compositivas tendentes a ofrecer una imagen urbana representativa de este sector de la ciudad de Tarifa.

**3.5.** *Ronda intermedia Sector Albacerrado*

Como ya se ha comentado en apartados anteriores, desde el Avance del Nuevo Plan de Tarifa, se recogen las propuestas planteadas por el planeamiento vigente que están en fase de desarrollo. Esto ocurre con el sector de suelo urbanizable "S3 Albacerrado", crecimiento residencial propuesto al norte de la ciudad actual, que formaliza el nuevo borde urbano mediante una ronda perimetral cuyo trazado viene a enlazar, de manera muy forzada, con el viario de borde del desarrollo residencial correspondiente a la U.A. 15. Con el modelo de ciudad que se plantea desde el documento de Avance, este sistema viario de borde, pasa a configurarse como una ronda intermedia de articulación entre la ciudad consolidada y los nuevos desarrollos propuestos. Sin embargo, la posibilidad que plantean los suelos vacantes comprendidos entre el S3 Albacerrado y las unidades de actuación UA4, UA2 y UA15, de regeneración del borde urbano norte de la ciudad actual, permite diseñar un nuevo trazado viario, que adaptándose a las pautas establecidas por la topografía existente, suavice la curva original, y mejore la accesibilidad interurbana hacia este sector, articulando eficazmente la transición, permeabilidad capilaridad y drenaje de la trama urbana consolidada hacia el crecimiento norte. Se mantiene la sección prevista por el planeamiento vigente para el viario del sector S3.

**3.6.** *Eje Sector Albacerrado- Calle Cánovas del Castillo- Calle Callao*

En este caso se trata de suturar las relaciones entre la periferia norte del núcleo, la nueva área de reforma interior en el entorno de la Plaza de Toros y el frente marítimo de Tarifa. La operación de reconfiguración del borde urbano norte de la ciudad, va a provocar la transformación de esta vía urbana en un eje relevante, canalizador de los flujos de tráfico rodado y peatonal desde este nuevo ámbito urbano hacia su encuentro con la calle Batalla del Salado, a través de la calle Cánovas del Castillo, y hacia la plataforma de espacio colectivo prevista en la Plaza de Toros, a través de la calle Callao. Se propone una estrategia de reurbanización que abarque la totalidad del eje, unificando materiales y elementos de diseño urbano, que faciliten la lectura de la linealidad del espacio en su verdadera dimensión. La localización preferente de nuevas piezas dotacionales, apoyadas en este eje, contribuirá a reforzar el carácter estructurante de este viario transversal.

**3.7**. *Avenida de Andalucía*

Prolongación de la calle Amador de los Ríos, acceso central al núcleo urbano, la Avenida de Andalucía es la arteria básica en la definición de la estructura urbana del sur de la ciudad, colector de los flujos de la calle Batalla del Salado y calle San Sebastián hacia las avenidas de La Constitución (Paseo de la Alameda) y de Las Fuerzas Armadas. La reconfiguración y regeneración del frente marítimo de la ciudad va a implementar el carácter vertebrador que ya posee este eje viario, con la accesibilidad hacia el nuevo Sistema Lineal de Espacio Colectivo de la ciudad, hacia el nuevo frente marítimo.

Uno de los puntos mas necesitados de reforma y mejora de esta arteria de comunicación es el ámbito donde se produce la confluencia con la nueva apertura de viario propuesta desde la plaza de Toros hasta la Avenida de la Fuerzas Armadas, enlace vital para resolver la accesibilidad hacia el paseo marítimo y para consolidar la correcta articulación entre las redes que componen este nivel de jerarquía viaria.

**3.8.** *Calle Sancho IV El Bravo- Calle Alcalde Juan Núñez- Carretera Isla de las Palomas.*

Se configura este arteria transversal de comunicación, como una vía de carácter "metamórfico", debido a la singularidad de las partes de la ciudad por las que atraviesa. Por un lado, la calle Sancho IV El Bravo que, sobre la traza de un antiguo arroyo se consolida como la principal vía de articulación del casco histórico de Tarifa, vía de enlace entre la Puerta del Retiro y la Puerta del Mar, y por otro, la calle Alcalde Juan Núñez, eje viario que formaliza la transición de la ciudad hacia su espacio portuario, canalizadora de los flujos que desde la Avenida de las Fuerzas Armadas y de la Avenida de la Constitución se dirigen hacia esta importante área de actividad de la ciudad, que con las propuestas del Avance del Nuevo Plan General, será el soporte de la nueva Estación Central de Autobuses de Tarifa, el remate de la operación de regeneración de su frente marítimo, y finalmente adentrándose en el mar, será la vía de comunicación con el Área Dotacional Relevante prevista en la Isla de Las Palomas.

avance • ordenación


Con independencia de las operaciones de mejora y reurbanización que, desde el PEPRICH estén previstas para la calle Sancho IV El Bravo, se propone activar para esta arteria una estrategia de reurbanización que abarque la totalidad del eje, que mediante la adecuada utilización de los materiales, arbolado de alineación, mobiliario urbano unifique la lectura de este espacio público, de este singular eje que reconoce y articula partes de la ciudad tan emblemáticas.

**3.9.** *Acceso al Crecimiento Oriental*

La accesibilidad intraurbana del Crecimiento Oriental de Tarifa, se garantiza con la formalización y reurbanización de este eje viario. Debido a las especiales condiciones topográficas de la zona, se traza esta nueva arteria de comunicación sobre el camino preexistente de acceso a la Estación de Vigilancia del Estrecho, y se le dota de la accesibilidad territorial adecuada al continuar esta vía y establecer un nudo de enlace con el nuevo Acceso Sur a la ciudad desde la N-340 (E-05).

Por ultimo quedarían en un "tercer nivel" de la jerarquía viaria, aquellas redes llamadas a aportar la necesaria continuidad a la trama urbana de los diferentes sectores que componen el núcleo de Tarifa, asegurando una correcta inserción en su estructura general, y capilarizando la movilidad circunscrita, en este caso, al ámbito local.

### El sistema de Espacios Libres

Entendemos por Sistema de Espacios Libres 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. Su definición no debe resultar de la aplicación exclusiva de criterios cuantitativos, sino, especialmente, de criterios cualitativos, donde conceptos como escala, funcionalidad, localización y posición en la escena urbana adquieren un interés primordial.

Los espacios libres han ocupado tradicionalmente un lugar preferente en los discursos sobre la ciudad. Y ello, debido, principalmente al grado de simbolismo, capacidad de identificación y apropiación ciudadana que suelen caracterizar a estos elementos. Los espacios libres urbanos deben asumir un papel básico de intercomunicador social, al constituirse tradicionalmente en símbolos y lugar de encuentro para el ciudadano y de expresión de los sentimientos colectivos de pertenencia a una comunidad. Esta afirmación, además, cobra en la actualidad máxima relevancia y se sitúa en un nivel prioritario de reflexión, al encontrarnos en un momento histórico donde los cambios culturales, sociales y tecnológicos van introduciendo en el ciudadano diferentes hábitos en la forma de usar la ciudad, que, en muchas situaciones, están provocando la pérdida de identidad colectiva de estos espacios tradicionales, trasladándose a otras formas de manifestación comunitaria. Los espacios libres representan el encuentro con el otro y con el lugar, por eso son los principales referentes de la memoria colectiva, contribuyendo poderosamente a la estructuración y al reconocimiento de la ciudad. La distancia cognoscitiva del hecho urbano, es decir, la percepción subjetiva de la ciudad es determinante para la formación de los comportamientos de sus ciudadanos y, depende, en gran medida, de la singularidad y dimensión de los espacios libres.

El Nuevo Plan de Tarifa pretende diseñar un auténtico sistema de espacios libres que sea capaz de integrar y potenciar los elementos que muestran la dimensión territorial del medio físico y paisajístico del territorio tarifeño; que se convierta en la otra cara de la ciudad, la cara amable. Un sistema verde y ambiental que, además, deberá garantizar la buena relación entre el medio urbano, esta vez como resultado de la transformación del territorio natural y la estructura de ese territorio que se extiende más allá de la propia ciudad. Para ello es necesario, pero no suficiente, proteger los recursos naturales del territorio municipal por su valor medioambiental o paisajístico, mediante la supresión de expectativas urbanísticas que puedan deteriorar su competitividad económica. En esa línea, el Plan debe conservar, proteger e incrementar los grandes espacios abiertos del municipio, tanto por razones de ocio y esparcimiento, como por estrictas razones ecológicas y económicas. Y debe incorporar un concepto positivo de estos espacios para que, aunque queden excluidos del proceso urbanizador, cumplan funciones territoriales relevantes.

El objetivo es la definición de un sistema continuo de espacios libres que sirva de enlace ininterrumpido entre todos los elementos; basado en una concepción jerárquica de los espacios libres. Una sucesión de espacios libres dedicados al ocio, al esparcimiento o al fomento de los aspectos puramente naturales, que permitan acentuar la variedad urbana, reducir la densidad, potenciar los desplazamientos peatonales y el uso de los espacios libres existentes.

El sistema de espacios libres y zonas verdes se concibe, por tanto, para vertebrar la Ciudad y su territorio, generando lazos de continuidad entre lo urbano y lo natural. Complementaran a este sistema estructurante general, los parques existentes y propuestos, que se articulan además, con las vías jerarquizadas, que actúan como soporte de la accesibilidad a los espacios calificados.

avance • ordenación


De esta forma, al tiempo que se busca establecer una red jerarquizada de espacios verdes, de crear nuevos espacios y de mejorar los existentes, se desarrolla la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan, integrando armónicamente un sistema de espacios verdes en el ámbito municipal y metropolitano, con el objeto de articular un conjunto de áreas para mejorar la calidad de vida de los habitantes del municipio y de las localidades próximas.

Otro aspecto que ha guiado la consideración de los espacios libres por el Plan General se refiere a una nueva filosofía para la diversificación de actividades en las zonas verdes. Desde el inicio de la formulación del Plan, se vio la necesidad de contemplar las zonas verdes -aún considerando su objetivo primordial como espacios para el esparcimiento de la población al aire libre- con un cierto equilibrio entre el espacio abierto y la oferta de actividades que pudieran dinamizar y potenciar la presencia de distintos colectivos de usuarios y optimizar así su uso por la población urbana.

Nos interesa también destacar la importancia de los espacios colectivos tradicionales de relación, plazas, calles que por otra parte necesitan cierta densidad para tener el atractivo de la vitalidad subrayan la importancia de la localización de los distintos espacios libres, y de distinguir las distintas funciones que cumplen así como de atender a la complementariedad espacio libre privado, colectivo-privado y público y a la gradación y equilibrio entre los distintos tamaños y escalas. En términos de la dotación local, las propuestas del Plan responderán diferencialmente a los déficit diversos de los distintos sectores y barrios de la ciudad. No obstante, las limitaciones heredadas a este nivel, de carencias y escasez de suelo vacante, nos obligan a reconocer que será muy difícil, por no decir imposible, alcanzar un estándar homogéneo.

Basándose en estos axiomas de ordenación, la propuesta del Avance del Nuevo Plan General de Tarifa se estructura en varias escalas o niveles espaciales que desarrollan ciertas especificidades funcionales, con la finalidad de dar cobertura a los criterios expuestos con anterioridad, y a las que se incorporan una serie de espacios que responden a una estrategia complementaria que incide en la integración paisajística de las infraestructuras de comunicaciones:

1. Áreas Naturales Relevantes

En esta categoría incluimos los dos grandes ecosistemas que formalizan los límites urbanos de la ciudad de Tarifa, el Parque Natural del Frente Litoral Tarifa-Algeciras (1a), en su borde oriental, y el Paraje Natural de Los Lances (1b), en su borde noroccidental. Ambos desarrollan una función escenográfica absolutamente determinante en la percepción del núcleo urbano, su presencia constante es uno de los valores añadidos que aportan especificidad al paisaje urbano de Tarifa. Se trata por tanto de una condición a preservar, a potenciar y a mejorar, desde la recuperación de las sinergias visuales y paisajísticas entre ambos ecosistemas -urbano y natural-, mediante la proposición de crecimientos urbanos que perpetúen la intervisibilidad con el contexto natural, desde la localización vinculante de espacios libres y dotaciones (Parque Oriental) que provoquen una transición racional hacia estos espacios tan singulares, y por otro lado, en el caso concreto del Paraje de Los Lances, un condición a re-descubrir desde la transformación, reforma y reciclaje del frente marítimo de la ciudad, estableciendo nuevos canales de diálogo y disfrute de este espectacular ámbito natural.

2. Áreas paisajísticas

Definimos en esta categoría de espacios libres aquellas áreas naturales de especiales características, topográficas, paisajísticas, visuales, cuya función es la de integrar los nuevos ámbitos de crecimiento con el medio natural colindante, favorecer la transición con los grandes corredores infraestructurales o preservar y reconocer para la memoria colectiva de la ciudad aquellas formaciones naturales, aquellas trazas ambientales que singularizan su medio físico.

Incluimos así, toda la ladera que formaliza el Crecimiento Norte de la ciudad, como un gran sistema general de espacio colectivo, como un "parque de cornisa" que, debido a su fuerte pendiente, preserva del proceso edificatorio esta característica formación natural del núcleo de Tarifa, incorporándola al sistema ambiental de la ciudad, a la vez que resuelve la transición con el Polígono Industrial La Vega, mediante la inclusión de un colchón verde de protección.

3. Grandes Parques Urbanos

Dentro de esta categoría se incluyen espacios libres de notables dimensiones que están llamados a formalizar los nuevos bordes de la ciudad, asegurando una transición pausada y dialogante entre el modelo urbano y el escenario natural colindante, y a cualificar los nuevos ámbitos de crecimiento de Tarifa reconociendo en sus trazas aquellas formaciones naturales, masas arbóreas.. que forman parte del medio natural de la ciudad. Se conciben desde la versatilidad y multifuncionalidad que ha de caracterizar a los parques de estas dimensiones de forma que en ellos se consuman otras actividades además de naturaleza. Los grandes parques fronterizos propuestos son:

avance • ordenación

*Los sistemas de articulación urbana: el sistema de espacios libres*

**3.1.** *Parque Central del Crecimiento Norte*

Elemento que va a desempeñar una función enormemente relevante en el área de Crecimiento Norte de la ciudad. Su estratégica posición, sobre una vaguada existente que desde las cotas más altas de la ciudad desciende hacia el mar, lo convierte por un lado, en el eje vertebrador de la nueva ciudad propuesta, que se desarrolla, en dos grandes plataformas, a ambos lados del mismo, así como, apoyado por el sistema viario de articulación, en la pieza clave de sutura con la ciudad consolidada, al establecer un "corredor verde" de relación directa con los sectores urbanos occidentales y con el frente marítimo de la ciudad. Se concibe como un parque equipado, como un área de encuentro colectivo, donde puedan desarrollarse actividades complementarias de carácter deportivo, lúdico, recreativo, e incluso cultural, aprovechando las singulares características topográficas del espacio natural, a modo de auténticos escenarios al aire libre, de anfiteatros naturales abiertos a la ciudad de Tarifa. Como pieza clave, que preside este magnífico espacio "urbano" se localiza el nuevo Estadio de Fútbol Municipal, que, se traslada desde su posición actual, al final del actual frente marítimo, hoy alejado y olvidado de la vida de la ciudad, hacia una posición privilegiada, de cabecera de este magnífico espacio colectivo.

**3.2.** *Parque del Retiro*

Se localiza en la resolución del límite oriental de la ciudad, sobre una densa arboleda (en las estribaciones del Parque Natural), que conforma la vaguada que del Arroyo del Retiro. Desde el documento de Avance del Nuevo Plan General, se reconoce la propuesta ya lanzada desde el planeamiento vigente, de preservar este importante ámbito natural, hoy de propiedad del Ministerio de Defensa, como espacio libre para la ciudad.

Se trata de un espacio de singularísima relevancia que va a cumplir un doble papel en el nuevo modelo de la ciudad, por un lado, resolverá la transición entre la actividad residencial y el medio natural colindante, preservando esta singular y característica formación natural, y por otro esta llamado a constituirse en uno de los espacios públicos de mayor atractivo de la ciudad, acercando a la colectividad su importante riqueza paisajística y natural, e incorporando nuevos modos de conocimiento del medio, desde las posibilidades que los túneles existentes bajo la ladera y las construcciones de carácter militar, habilitan para este ámbito natural tan singular.

avance • ordenación


4. Sistema Lineal de Espacio Colectivo

Se incluyen en este nivel de "espacio colectivo" de la ciudad, los ámbitos de carácter lineal, que se configuran como los elementos articuladores y canalizadores de las nuevas relaciones de la ciudad, aquellos escenarios re-descubiertos que apuestan por la sutura de las distintas partes de la trama urbana y que a su vez se consolidan como valores añadidos que implementan la calidad de vida del núcleo urbano y reactivan la potencialidad de su oferta turística. Serían el nuevo paseo marítimo de la ciudad de Tarifa y el corredor de espacios libres que se consolida entorno a la Calle Mar del Norte.

La operación de regeneración del frente marítimo de la ciudad, permitirá recuperar para Tarifa su fachada al mar, hoy desdibujada bajo un espacio fracturado e inconcluso, con implantaciones de carácter industrial y educativo que impiden una correcta relación entre las partes que conforman este sector de la ciudad de enorme potencialidad. Se concibe un sistema lineal de espacio colectivo que englobe la totalidad de este ámbito espacial, desde la Playa de los Lances hasta la Isla de Las Palomas, de manera que, con operaciones de traslado de las piezas industriales y educativas se posibilite la regeneración del frente marítimo, incorporando elementos de espacio colectivo, dotacionales, comerciales e incluso estanciales (de carácter residencial y hotelero) que revitalicen este singular espacio "urbano". Se diseña un espacio lineal homogéneo en su lectura, de materiales, de mobiliario urbano, de arbolado, ....un nuevo canal de relación de la ciudad, articulador entre las diferentes partes que conforman la fachada occidental de Tarifa y entre ésta y el mar , .... un nuevo activo para la oferta turística de la ciudad. Con el proyecto de nuevo frente marítimo se recuperan las cotas "históricas" del núcleo urbano, diseñando un paseo a dos niveles, el "paseo-mirador" (a diez metros sobre la cota de la playa), re-estableciendo las relaciones visuales del núcleo urbano con su entorno marino, y el "paseo-mar", donde se reconoce la cota del nivel-playa y donde se materializan las relaciones con este importante recurso natural.

5. Parques Urbanos

En esta categoría incluiremos los espacios libres de menor escala, circunscritos a un ámbito más local, vinculados a su entorno próximo, que responderán a una doble función, por un lado cubrir las necesidades meramente funcionales y por otro constituirse como piezas singulares dentro de la trama urbana del núcleo de Tarifa.

**5.1.** *Paseo de La Alameda*

Principal sistema de espacios libres de la ciudad, el único que, hasta la actualidad, por sus dimensiones, por su cualificación (arbolado, mobiliario urbano...), por su presencia en la memoria colectiva de la ciudad (se tiene constancia de su existencia en la cartografía existente del S.XIX), ha asumido el rol de canalizador de las actividades de esparcimiento y relación de la población. Su localización en el sur de la ciudad, adosada a las murallas históricas, formalizando el acceso a la ciudad intramuros por la Puerta del Mar, y en posiciones próximas a los edificios más representativos de la vida pública de Tarifa, le confieren un elevado potencial y lo convierten en un espacio público referente para la ciudad. Incluimos en continuidad con el Paseo de la Alameda, y dentro de esta categoría, el espacio libre que formaliza la fachada sur de la ciudad. La operación de revitalización y ampliación de las instalaciones portuarias posibilitará una mejora de la accesibilidad urbana hacia este ámbito, y una reurbanización de la zona verde existente, consolidando un auténtico cordón de espacio colectivo entorno a la ciudad amurallada.

**5.2.** *Parque La Marina II*

Como hemos comentado, en apartados anteriores, en el documento de Avance se recogen las propuestas de crecimiento del planeamiento vigente que están, en el momento actual, en fase de desarrollo. Esto ocurre con la U.U.I. La Marina II, que en la ordenación propuesta incorpora una parcela de espacios libres vinculada a una importante área dotacional, que queda recogida en esta categoría de "parques urbanos".

**5.3.** *Parque Urbano Norte*

Los nuevos crecimientos planteados desde el Avance del Nuevo Plan General de Tarifa, incorporan, en sus propuestas de los sistemas que conforman la estructura básica de la zona, la localización de aquellos espacios colectivos de llamados a convertirse en las piezas referenciales de su ámbito local. Uno de ellos es el Parque Urbano Norte que se localiza en la parte central de la "plataforma septentrional" del Crecimiento Norte de la ciudad, y que se concibe como lugar de encuentro para este nuevo sector de población, como hito de referencia en la nueva trama urbana propuesta, incorporando a su oferta de esparcimiento piezas de carácter dotacional y terciario que consoliden un área centralidad. Situado entre los ejes estructurantes de este ámbito de crecimiento, se constituye también como una zona verde "rótula" entre las principales áreas naturales y paisajísticas de este sector, el parque de cornisa y el gran parque central del Crecimiento Norte.

avance • ordenación


**5.4.** *Parque Albacerrrado*

Con el mismo objetivo, que fundamenta la localización y formalización del Parque Norte, se concibe este espacio libre como el segundo espacio colectivo referencial en el modelo de ciudad propuesto para el Crecimiento Norte de Tarifa, espacio estructurante de la plataforma de crecimiento residencial más meridional, elemento que, aprovechando la existencia de una vaguada natural, articula y formaliza la transición con el límite de la ciudad actual, y resuelve la integración, en la propuesta, de la especial topografía de la zona, como un elemento proyectual mas, que cualifica y singulariza los espacios libres de este sector urbano.

**5.5.** *Parque El Olivar*

El desarrollo del sector de suelo urbanizable S4 "El Olivar", plantea la localización de un importante área de espacio libre, que, incorporando una ladera natural existente que desciende hacia el arroyo del Retiro, se constituye en el elemento central y articulador de las relaciones de este sector de crecimiento.

**5.6.** *Parque Vistahermosa*

Se concibe como el espacio libre estructurante del Crecimiento Oriental del núcleo principal de Tarifa, formaliza la fachada sur de este nuevo sector urbano, resuelve el contacto con el sistema viario de Acceso Sur a la ciudad y articula la transición con el medio natural colindante. Apoyado en la ladera que desciende hacia el frente marítimo, este ámbito cuya denominación toponímica es, curiosamente, "vistahermosa", se constituye en un lugar de enorme potencial visual y paisajístico.

**5.7.** *Nuevo Recinto Ferial*

La localización del Recinto Ferial de Tarifa, primero en el entorno de la Plaza de Toros, actualmente, un espacio marginal y vacío de contenido, y hoy en la parcela, aun sin ocupar destinada a equipamiento docente del antiguo sector de suelo urbanizable S2 La Marina, nos lleva a establecer desde el documento de Avance, una nueva localización para este singular ámbito urbano. La posición elegida, para este nuevo espacio colectivo, es la de formalizar la transición con el Paraje Natural de Los Lances, regenerando así, un espacio que en la actualidad, esta desarticulado y olvidado, un ámbito degradado donde conviven junto al Estadio Municipal, un vertedero, una empresa de infraestructuras de agua, la oficina de información turística, ... sobre un soporte físico sin estructura ni tratamiento urbano alguno. Se trata de dignificar el borde nor-occidental de la ciudad, de rematar la operación de regeneración del frente marítimo con una importa pieza de espacio libre que articule la transición visual y física hacia el importante ecosistema natural de la playa de Los Lances. Se concibe como un espacio libre "equipado", donde puedan desarrollarse actividades complementarias, de carácter deportivo, vinculadas a la cercanía del mar, de carácter medioambiental, potenciando los recursos que el paraje natural ofrece, ... y donde las claves del proyecto, posibiliten, en una determinada época del año, su re-conversión en el lugar de encuentro de toda la ciudad de Tarifa, en su Recinto Ferial.

6. <u>El Sistema Local de espacios libres</u>.

Por ultimo, quedarían incluidos en esta categoría del sistema de espacios libres propuestos todas aquellas piezas de espacio colectivo de menor dimensión que las ya descritas, que además de aportar singularidad formal y paisajística al espacio urbano coadyuvarán a construir una red multiescalar que garantice la correcta interacción de las distintas categorías de espacios libres conformando un sistema de secuencias que faciliten la legibilidad y comprensión del hecho urbano.

**El sistema dotacional**

El Sistema de Equipamientos está 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).

Aunque la concepción de los equipamientos como sistema articulado en la ciudad es menos obvia que en el caso de los espacios libres y zonas verdes, no obstante, sí puede hablarse en esos términos en relación con los tamaños, concentración relativa, niveles y patrón de localización en la ciudad de las múltiples piezas que componen el sistema.

Por ello, el objetivo que ha guiado la propuesta del Avance del Nuevo Plan General ese centra en la configuración de un sistema dotacional continuo y jerárquico sobre el tejido urbano que facilite la conexión y articulación del territorio mediante la sucesión y organización de las distintas dotaciones. Una especie de red que atraviese y ordene la ciudad, ligando entre sí los distintos elementos:

avance • ordenación


equipamientos de distinto tipo, orden y nivel, diferentes elementos de espacios verdes, vías peatonales, etc., que se proyecte de la escala urbana a la escala territorial, del nivel local al comarcal, y cuyo elemento estructural básico sean las infraestructuras de movilidad, las cuales, en su conjunto y en función de la organización urbana, definen la accesibilidad a los distintos puntos de la red.

El sistema dotacional propuesto se estructura en tres niveles:

1. Áreas Dotacionales Relevantes

Como ya se ha especificado en el apartado donde se desarrolla "El Sistema Dotacional", dentro del capitulo de El Modelo Territorial Propuesto, La Isla de la Palomas **(1)**, por su singularidad paisajística, por su estratégica posición geográfica, "mirador natural" hacia el Estrecho de Gibraltar, tiene la clara vocación de convertirse en el escenario de una importante oferta dotacional supramunicipal, de carácter medioambiental, se constituye en el ámbito idóneo para la localización de equipamientos educativos(aulas-taller, centro de investigación, avistamiento de cetáceos...), culturales (museos, teatros al aire libre, aulas de naturaleza, acuarios...), deportivos (escuela de submarinismo,.... ) que coadyuden a un mejor conocimiento del medio natural de Tarifa, mejoren la oferta de ocio complementaria a la actividad turística tradicional de la ciudad, y recuperen para la colectividad este importante enclave paisajístico y territorial.

2. Los Sistemas Generales de la ciudad

Dentro de este apartado quedarían incluidas las piezas dotacionales de mayor relevancia urbana, los grandes equipamientos llamados a crear una imagen de ciudad. Su localización se vincula a las categorías superiores del sistema viario y espacios libres ya descrito, con la finalidad de, aportar una textura funcional diversa que permita desarrollar una intensidad de uso sostenida y continua por todo el núcleo urbano. Se distinguen tres ámbitos, tres áreas equipadas donde se localizan y concentran esta categoría de espacios colectivos:

En primer lugar destacamos el área del Puerto de Tarifa, al sur de la ciudad, donde destacan dos elementos fundamentales:

**2.1.** *Zona Deportiva del Puerto de la Rada.*

Una de las actuaciones previstas dentro de la Operación de Revitalización del Puerto de la Rada es la ampliación de sus muelles actuales para la realización de un nuevo puerto deportivo. Se trata de reforzar el carácter nautico-deportivo del actual sistema general portuario, incorporando nuevos y más modernos ámbitos donde poder desarrollar estas actividades: muelles y pantalanes de mejor accesibilidad, áreas de servicio a este nuevo sector, aparcamientos, naves de almacenaje, talleres.. , todo ello vinculado a una oferta complementaria deportiva (club naútico, escuelas de vela, wind-surf, de submarinismo..) y de ocio (hoteles, restauración, áreas comerciales...), como una de las piezas claves en la estrategia de fortalecimiento de la potencialidad turística del asentamiento de Tarifa, a la vez, que contribuya al incremento cualitativo de la actual oferta del término municipal.

**2.2.** *Estación Central de Autobuses de Tarifa*

Como ya hemos adelantado, se localiza la Estación Central de Autobuses, a la entrada de las nuevas instalaciones portuarias previstas, reforzando el carácter de centralidad que comienza a adquirir este ámbito urbano, y posicionándolo con fuerza dentro del escenario del término municipal de Tarifa. Se materializa, junto con el Sistema General Portuario, como uno de los puntos de intercambio de pasajeros de relevancia territorial, la Puerta del Mar, entrada y salida de pasajeros hacia la provincia de Cádiz, hacia los asentamientos turísticos, hacia el núcleo urbano de Tarifa y por vía marítima, hacia los países vecinos.

La re-urbanización del actual frente portuario, permitirán una localización óptima de este equipamiento, junto a un importante nodo viario (confluencia de la Avenida de la Constitución, Calle Alcalde Juan Núñez y Nuevo Acceso Sur a la ciudad), que garantiza la correcta accesibilidad de este sistema dotacional de carácter general.

**2.3.** *Estación de Vigilancia del Estrecho*

Se reconoce, desde las propuestas del Avance este equipamiento perteneciente al Sistema General de la Defensa, y se integra dentro de las propuesta de Crecimiento Oriental de la ciudad.

En segundo lugar, formando parte de los desarrollos urbanísticos previstos para el norte de la ciudad, apoyado en la accesibilidad que le confiere la nueva ronda urbana norte, se localiza el *Nuevo Estadio Municipal* **(2.4.)**, como elemento referencial del Crecimiento Norte de Tarifa, presidiendo el Gran Parque Central que desciende hacia la playa, reforzado por la presencia en posiciones colindantes de otro de los grandes equipamientos urbanos del núcleo principal, el Cementerio de Tarifa **(2.5.)**

avance • ordenación

*Los sistemas de articulación urbana: el sistema dotacional*

avance • ordenación


Finalmente, formalizando la transición hacia el Paraje Natural de Los Lances, en el límite nor-occidental de la ciudad, se localiza el Nuevo Recinto Ferial **(2.6.)**. Como ya hemos comentado en el apartado anterior, a la recualificación que el sistema de espacios libres propuesto hace de este ámbito urbano, hoy degradado y marginal, se le implementa la carga dotacional que conlleva este uso, convirtiéndolo en un foco de atracción, en un punto de encuentro para la población de Tarifa en determinada época del año, así como la posibilidad de localizar algún equipamiento de carácter deportivo o medioambiental que potencien desde el carácter fronterizo de este ámbito, su relación con los ecosistemas naturales colindantes, y posibiliten la utilización continua en el tiempo de estos espacios por parte de la colectividad.

Señalar también, la estrategia dotacional que llevan implícita los dos grandes parques urbanos que articulan el modelo de ciudad propuesta para Tarifa, el Parque Central del Crecimiento Norte, y el Parque Oriental. A los valores medioambientales y paisajísticos que los caracterizan, se le suma la oferta complementaria de ocio que conlleva la implantación de actividades de carácter lúdico-recreativo y deportivas previstas en estos grandes espacios colectivos.

3. El Sistema Local

La estrategia instrumentada en el presente Avance en relación a la cobertura en materia de equipamientos obedece a los siguientes principios básicos:

- Generar una estructura equipotencial, homogéneamente distribuida por el conjunto urbano.

- Vincular la localización de las piezas dotacionales con los sistemas viario y de espacios libres, con la finalidad de, aprovechando la capacidad figurativa de estos artefactos, singularizar la escena urbana, introduciendo una nueva semiología que garantice la legibilidad del sistema de espacio libre proyectado.

- Adecuar la oferta dotacional a las actuales demandas de la sociedad y tendencias futuras detectadas.

- Usar la potencialidad de estas piezas y su capacidad para generar sinergias, para revitalizar y rehabilitar áreas del núcleo, sumidas actualmente en la marginalidad y degradación tanto social como urbana.

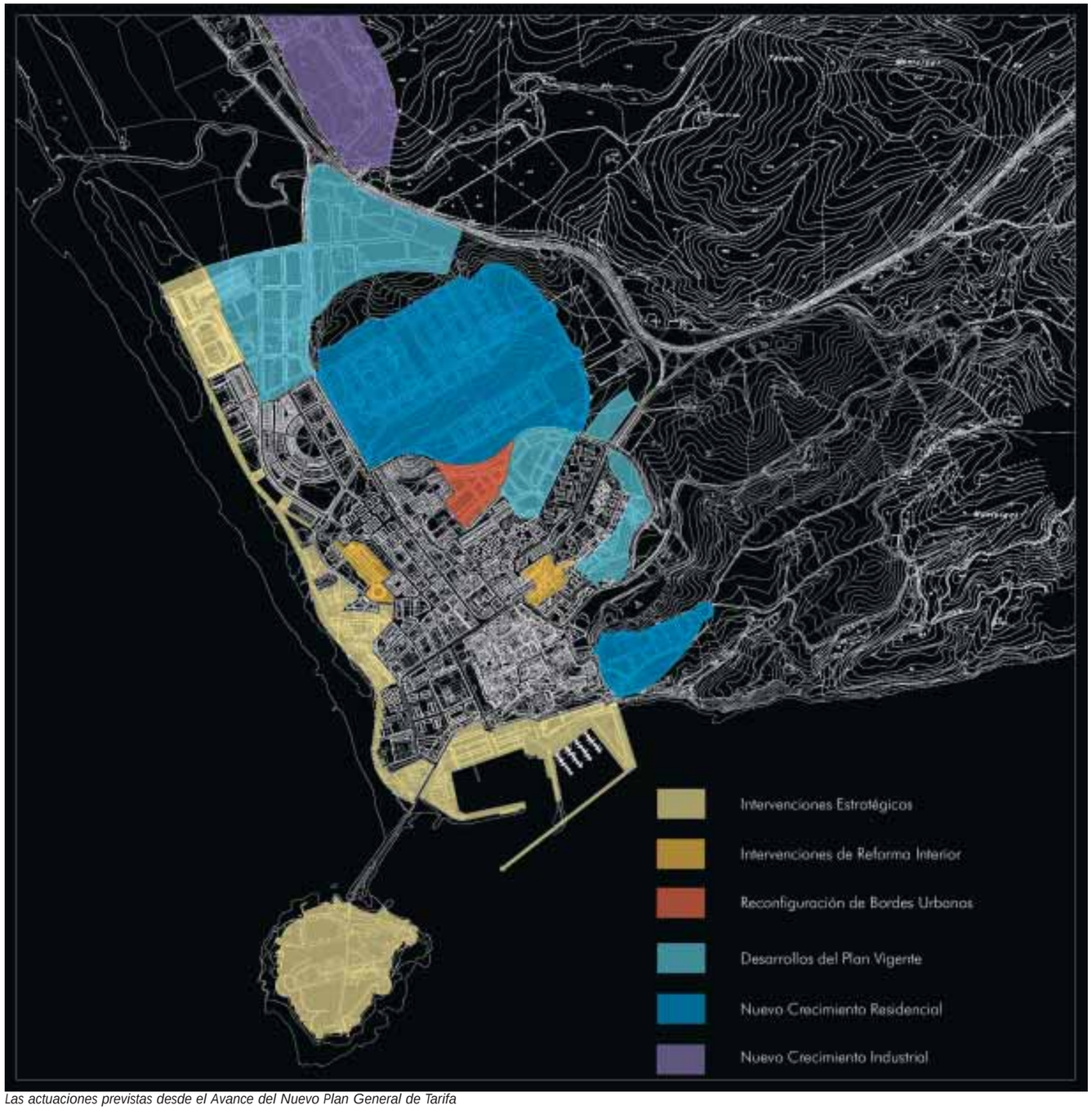
En base a estos criterios y objetivos la propuesta del Avance del Plan General presenta una estrategia locacional sustentada en una serie de ejes de implantación preferente de dotaciones, equipamientos y actividades singulares. Así tenemos:

- La operación de *Regeneración del Frente Marítimo*, se consolida como la apuesta más firme para dar cobertura al objetivo de revitalización , reconfiguración y rehabilitación del núcleo urbano de Tarifa. Su reconversión en un paseo marítimo de máxima calidad se acompaña de la decisión de localizar a lo largo de su trazado, en posiciones selectivas una serie de equipamientos de carácter deportivo (que complementen los que actualmente existen), cultural (museo, sala de exposiciones, biblioteca...), de piezas de actividad comercial, que, integrados en el mismo proyecto urbano, reviertan el carácter marginal y periférico que actualmente presentan este sector de la ciudad **(3.1.)**.

- La identificación del *Entorno de la Plaza de Toros* **(3.2.)** como un área de reforma interior, posibilitará la regeneración de un ámbito hoy, yermo y ausente de actividad, hacia un espacio colectivo, de escala adecuada, donde la implantación de piezas de equipamiento de carácter deportivo, cultural, social, la re-localización hacia posiciones de mayor accesibilidad de la actual Parque de Bomberos, la potenciación del recurso "plaza de toros" con operaciones de carácter terciario vinculadas a su posición, permitirá la revitalización de este ámbito urbano y su entorno más inmediato, recuperando así un espacio para la colectividad en una posición urbana privilegiada (plataforma mirador hacia el frente marítimo).

- Por ultimo, señalar, la estrategia de localización de los principales equipamientos estructurantes en los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos desde el Avance. Por un lado, se busca la localización preferente de estas piezas en posiciones vinculantes a los nuevos canales de movilidad propuestos, las nuevas rondas urbanas y los ejes transversales serán el soporte de los equipamientos previstos, y por otro lado, su posición en colindancia con la ciudad consolidada, viene a dar respuesta a una estrategia de fortalecimiento de la carga dotacional de los suelos urbanos colindantes a la vez que articulan la transición con trama urbana heredada. Se dibuja así un eje de localización preferente de estas piezas dotacionales, que apoyadas en el nuevo sistema viario propuesto, actúan de sutura con la ciudad actual al tiempo que ayudan a reforzar la oferta dotacional de estos sectores urbanos periféricos **(3.3.)**.

avance • ordenación


*Las actuaciones previstas desde el Avance del Nuevo Plan General de Tarifa*

## B. LAS ACTUACIONES EN LA CIUDAD CONSOLIDADA: LAS ÁREAS DE OPORTUNIDAD

Cada ciudad es un ente irrepetible y que el hecho urbano responde en cada caso a factores locales diferenciadores, tanto urbanísticos como geográficos, socio-culturales o históricos así como a las funciones económicas predominantes que se desarrollan en su seno. El caso de Tarifa presenta enormes especificidades que hacen del planeamiento urbano un ejercicio (ya de por sí lo es) de enorme complejidad. En primer lugar, si por algo se caracteriza este núcleo urbano es por su relación histórica con el recurso-mar, canal de relación con otros asentamientos, actividad económica y productiva de la ciudad e importante potencial turístico de la misma, sin embargo en la actualidad, estas relaciones se han hecho más frágiles: la ciudad consolidada vive de espaldas a su frente marítimo, espacio a re-descubrir desde el nuevo modelo de ciudad; y sus instalaciones portuarias, necesitan de una estrategia de re-activación, que impulse la economía actual del municipio, e incorpore una oferta deportiva y de ocio que fortalezca la potencialidad turística de Tarifa. En segundo lugar, debemos ser conscientes de la capacidad de crecimiento que presenta la ciudad, enormemente mediatizada por las especiales características topográficas del medio físico en el que se inserta y por encontrarse abrazada, encapsulada, por la N-340 (E-05) y el Paraje Natural de Los Lances, en su borde norte, el frente marítimo, al sur y al oeste de la ciudad, y el Parque Natural del Frente Litoral formalizando el borde oriental del núcleo urbano.

Ello va a ocasionar que las actuaciones dentro de la ciudad consolidada desempeñen un papel protagonista en el nuevo modelo de ciudad. Esta decisión, además, encuentra un aval en el propio sistema legislativo de la Comunidad Andaluza. Así, en la Exposición de Motivos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se plantea como uno de los objetivos de la Ley *conseguir mayores grados de cohesión e integración social a través de la distribución de usos y equipamientos en las ciudades; hacer de éstas espacios de convivencia y espacios vividos, a través e las dotaciones necesarias y de la recualificación y reequipamiento de aquellos sectores urbanos que lo precisen, o establecer criterios propios para la protección de patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico y cultural, en coordinación con la legislación sectorial existente……El urbanismo del siglo XXI tiene, pues, como principal reto atender a la conservación, rehabilitación y recualificación de la ciudad existente, frente a la imperiosa demanda de más suelo para urbanizar que ha sido su rasgo característico a lo largo del siglo XX.*

avance • ordenación


El concepto de conservación que establece la Ley no significa complacencia con la realidad existente. Se trata de un concepto dinámico que ha de implicar la activación de los instrumentos precisos para promover una transformación cualitativa de los hechos urbanos adecuándola, claro está, a su escala, al dinamismo de su población y a la actitud y aptitud del gobierno local. Siendo conscientes de la capacidad de gestión que puede desarrollar un Municipio con los recursos (humanos, técnicos y financieros) de que dispone Tarifa, la ordenación precisa una actitud de mesura que sea capaz de equilibrar la necesaria revitalización del núcleo consolidado (¿para qué, sino, el Plan?) que erradique las carencias detectadas, y la huida de criterios de intervención amparados en una concepción optimista pero utópica sobre la capacidad de los recursos públicos para transformar materialmente la realidad urbana recurriendo de forma expresa a la activación del mecanismo expropiatorio. No obstante, como podremos comprobar a lo largo de la descripción de la ordenación, se identifican situaciones de inexcusable transformación (entre las que destaca la operación de regeneración del frente marítimo) para la consecución de los fines y objetivos establecidos que van a incidir en situaciones consolidadas y que, indudablemente, van a precisar la movilización de importantes recursos públicos coordinados (a través de la siempre demandada y en escasas ocasiones materializada, cooperación interadministrativa) así como la coparticipación de la iniciativa privada.

En definitiva, la ordenación de los núcleos consolidados ha de arbitrarse desde un posicionamiento dialogante, que no conformista, con la realidad preexistente, evitando aplicar criterios estéticos elitistas de corte doctrinario- y por consiguiente dogmáticos-, cuya materialización podría conllevar, en un razonamiento llevado al extremo, a proponer la total transformación de la realidad por antiestética.

Entre ambas posiciones existen actitudes que tratan de aplicar criterios selectivos a la hora de localizar los escenarios de intervención y desarrollar en ellos todas las capacidades interpretativas, éticas, figurativas y de diseño urbano que, orientadas y dirigidas a dar cobertura al interés general, otorguen a la ciudad un nuevo cúmulo de referentes paisajísticos, espaciales, dotacionales y arquitectónicos que provoquen su revitalización e introduzcan una pulsión a la regeneración de los entornos próximos (efecto acupuntura).

La importancia de las actuaciones en la ciudad consolidada no va a radicar tanto en su numero -dado el nivel de consolidación que presenta la ciudad- sino en la aptitud catalizadora, revitalizadora y recualificadora que pudieran desarrollar las que se propongan. En su capacidad estimulante. La mayoría de las zonas identificadas se encuentran, bien en estado expectante (el vacio urbano que representa en la actualidad el antiguo Recinto Ferial), bien sumidas en un proceso de degradación constante e irrefrenable (el frente marítimo, con situaciones puntuales de usos industriales, hoy incompatibles con su actual localización, obturaciones de la trama urbana que impiden su relación con el mar y que es preciso liberar, etc). Con el reciclaje de estos ámbitos se pretende ofrecer a la ciudad las dosis adecuadas de calidad ambiental para proporcionar nuevas señas de identidad que ejerzan de estímulo a una regeneración urbana de un alcance más global y diacrónico.

Por todo lo expuesto, bajo la denominación de "áreas de oportunidad" quedarían enmarcadas aquellos vacíos urbanos relevantes, áreas disfuncionalizadas, que representan oportunidades territoriales donde concretar y contextualizar la búsqueda de la refuncionalización y recualificación de la ciudad. El objetivo de intervención en estas áreas es promover su "reciclaje urbano", es decir, modificar y alterar el ciclo de vida de determinados espacios obsoletos o inadecuadamente configurados con la finalidad de imprimir un nuevo sello en el contexto urbano en el que se insertan, que lo revitalice. Son, por consiguiente, las áreas sobre las que bascula la estrategia de conseguir una estructura urbana policéntrica, rica, diversa y texturada; es decir, sobre las que recae la responsabilidad de garantizar la ampliación de la centralidad hacia los sectores periféricos y evitar los procesos de exclusión de población y actividades en las áreas centrales de la ciudad.

En estas Areas de Oportunidad se trata de aportar, en definitiva, una respuesta integral a la problemática urbana. Así, según los casos y su localización en el conjunto urbano, se fortalecerá el sistema de espacios públicos y dotacional, se incorporarán directrices de ordenación del espacio que traten de recuperarlo para el peatón-adquiriendo, para ello, especial protagonismo la dotación de aparcamientos en proporciones razonables-, se contextualizarán directrices de política de vivienda y, por último, se instrumentarán aquellas decisiones que certifiquen el reequilibrio funcional (residencial y productivo) de cada ámbito.

Estas Áreas de Oportunidad se clasifican en tres tipologías de actuaciones:

- Intervenciones Estratégicas
- Áreas de Reforma Interior
- Reconfiguración de bordes urbanos

avance • ordenación

*La ordenación del frente marítimo de Tarifa*

## B1. LAS INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS

Se trata de operaciones vitales para la redefinición del modelo urbano del núcleo principal. Son, además, los escenarios donde se territorializa el inexcusable postulado de liderazgo público que ha de fundamentar la construcción de todo proyecto de ciudad. Sobre ellas bascula la responsabilidad de aportar a la escena urbana los espacios de mayor capacidad semántica, incidiendo en el reequilibrio entre su capacidad de uso y capacidad de significado al proporcionar una batería de actividades, usos y funciones dotacionales, terciarias y lúdico-recreativas de carácter competitivo, vinculadas no solamente a resolver carencias endógenas de diversa índole, sino a dar cobertura a una oferta supralocal que ejerza de "efecto mapa", es decir, que resitue a Tarifa en una posición preferente en el escenario turístico intra e interregional. Se caracterizan por su carácter integrador, multifacético y polifuncional. Son espacios innovadores y creativos. No abordan una cuestión sectorial de lo urbano sino que resuelven la problemática diagnosticada en, desde y para la complejidad.

Se trata, por consiguiente, de ensayos urbanos, reflexiones sustentadas en tres criterios de ordenación:

1. **El criterio ecológico** de la transformación. Es decir, la garantía de que la intervención en estas áreas contribuya a la regeneración y corrección de los factores medioambientales de la ciudad, a través de una dotación significativa de espacio colectivo y mediante la recuperación de un estado de permeabilidad y capilaridad con la trama urbana colindante. (este objetivo se torna vital en el caso de la ordenación del frente marítimo de Tarifa).
2. **El criterio funcional** de la transformación ha de tener siempre presente la búsqueda del reequilibrio y la desdensificación, introduciendo "nuevos chips urbanos", artefactos capaces de desarrollar un volumen importante de funciones en un espacio reducido. En especial las actividades tendentes a fortalecer la potencialidad turística del núcleo de Tarifa están llamadas a desarrollar un protagonismo incuestionable.
3. **El criterio morfológico** deberá asegurar, mediante reglas específicas para el proyecto urbano, la recualificación global que ha de presidir el nuevo impulso de la planificación urbanística en los tejidos consolidados. Introducir nuevas referencias simbólicas que garanticen la variedad del paisaje como condición indispensable de urbanidad o dialogar dialécticamente con las constantes morfotipológicas del sector en el que se enmarca la actuación- lo cual no debe impedir la contemplación de fórmulas y formas urbanas innovadoras- son algunos criterios que deben orientar las propuestas de intervención.

Esta apuesta por transformar la marginalidad en excelencia va a posibilitar una nueva lectura de la ciudad más integradora, más estimulante y más pedagógica que, por un lado, proporcione dosis de bienestar a los habitantes y, al tiempo, incite a su enriquecimiento (intelectual, estético, laboral, social).

Las actuaciones incluidas en esta categoría son: la reordenación de del frente marítimo de Tarifa y la revitalización del Puerto de La Rada. Su capacidad estructurante queda fuera de toda duda.

### LA REVITALIZACIÓN DEL PUERTO DE LA RADA

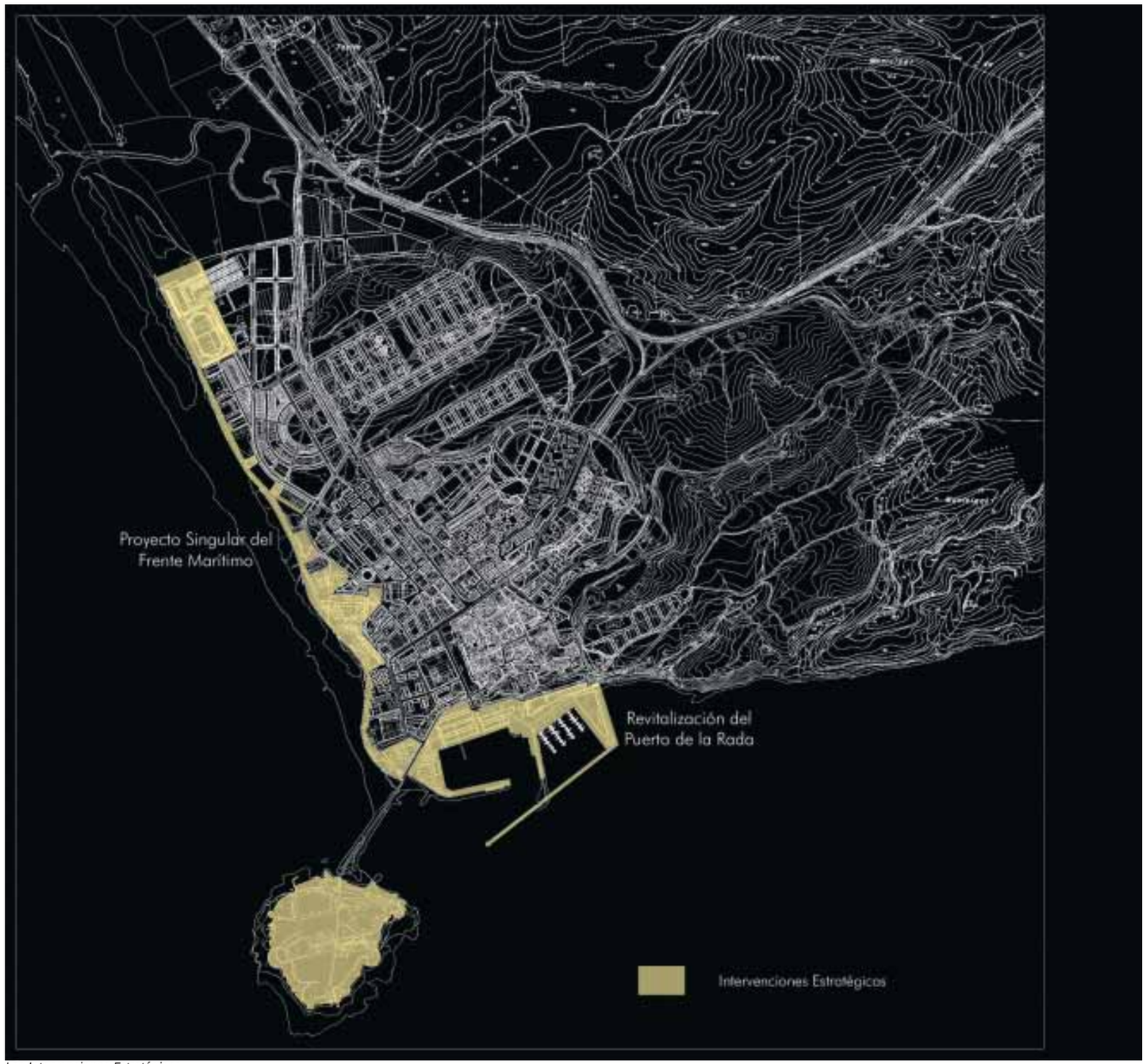
#### Consideraciones previas

Nadie duda que los puertos constituyen, por su organización administrativa y por sus propias actividades, una unidad funcional específica. Es decir, un conjunto de actividades articuladas en una estructura funcional y física unitaria, condicionada por imperativos técnicos referidos, básicamente, a cuestiones de dinámica litoral y las tecnologías del transporte. Pero estas unidades son sistemas complejos de elementos que, por ejemplo, en el ámbito físico, incluyen construcciones marítimas, vías de comunicación terrestres (carreteras, ferrocarriles, internos y de conexión con el exterior, etc.), edificios de múltiples usos (administrativos de la autoridad portuaria, de empresas, talleres portuarios, almacenes, industrias, etc.), áreas de almacenamiento libres, áreas de aparcamiento de vehículos pesados y ligeros, servicios (terrestres y marítimos), etc.

Este carácter unitario pero complejo, física y funcionalmente entendido, exige un tratamiento espacial y urbanístico también unitario. Es decir, entendemos que el espacio portuario debe ser abordado urbanísticamente como un espacio específico y, por tanto, no puede ser tratado como el conjunto de la ciudad o del territorio municipal. El espacio portuario constituye en definitiva una unidad espacial, funcional y urbanística específica.

El carácter funcionalmente específico del espacio portuario ha condicionado también la mayor o menor permeabilidad de sus recintos, en los que su control es una exigencia inevitable (recintos aduaneros, depósitos de mercancía al aire libre, etc.) o muy recomendable por los conflictos funcionales que puede provocar el

avance • ordenación


*Las Intervenciones Estratégicas*

avance • ordenación


libre acceso público (problemas circulatorios y de aparcamiento, necesidad de incrementar la vigilancia circulatoria y de accidentes, etc.).

En este sentido, la tecnificación que experimenta el transporte marítimo en las últimas décadas acentúa todavía más la especialización del espacio portuario y plantea exigencias de organización que, en principio, parecen alejarse todavía más de la ciudad, no sólo espacialmente sino en cuanto a su compatibilidad funcional. Los espacios portuarios serían según esa tendencia espacios cada vez más especializados y exigirían una gran exclusividad, acentuándose su carácter monofuncional.

Este carácter especial del espacio portuario se ha plasmado en la legislación urbanística en la gran "ambigüedad" en que quedan establecidas las relaciones puerto-ciudad o, lo que sería su traducción en el planeamiento, la relación entre el Plan Especial del Espacio Portuario y Plan General. En efecto, el Plan Especial de la Zona de Servicios Portuarios, la figura considerada idónea para la ordenación de recintos portuarios, constituye una tipología de planeamiento que no encaja bien en el carácter jerárquico de nuestra planificación y que puede redactarse, incluso, en ausencia de Plan General o Plan de Ordenación del Territorio o "cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas", no sabemos muy bien a juicio de quién.

Legalmente, de hecho, el espacio portuario está sometido a una concurrencia legislativa de competencias que parece complicar, todavía más, las relaciones puerto-ciudad a través de la existencia de dos autoridades competentes, la portuaria y la urbanística.

Esta concurrencia de competencias es muy posible que sea la causa que ha propiciado en el pasado la ausencia de pronunciamientos urbanísticos por parte de los Ayuntamientos sobre el espacio portuario (salvo en cuestiones puntuales o de detalle) y, en definitiva, su olvido por parte no sólo del planeamiento sino también de la urbanística en general, donde son escasísimas las referencias a un espacio tan singular y tan estratégico.

Pero, esta situación de espacio en blanco, desde el punto de vista urbanístico, está cambiando rápidamente. De hecho, puede decirse que, aun manteniéndose en gran parte la ignorancia del puerto en numerosos planes generales, el espacio portuario es hoy un espacio codiciado por la ciudad y sobre el que existe una gran "presión urbanística"; presión urbanística que no debe entenderse en el sentido especulativo o densificador que tradicionalmente se aplica a la expresión, sino en el sentido de la existencia de usos urbanos que compiten por el espacio del puerto. Esta situación de presión se debe a una variada gama de factores técnico-económicos, culturales y políticos, y se concreta de forma desigual sobre los diferentes puertos, según su situación y las características particulares, tanto del puerto, como del ámbito geográfico y sociocultural en el que se ubica.

A esta situación contribuye también una inflexión en los aspectos ambientales, de gran importancia para el debate que nos ocupa, que se traduce en una mayor valoración de lo cualitativo frente a lo cuantitativo, basada en la conciencia de lo limitado de los recursos, y que se traduce en una serie de nuevas actitudes frente al medio natural y construido.

Estas nuevas actitudes se reflejan y se ven impulsadas por los cambios metodológicos que se vienen produciendo simultáneamente en la elaboración de la planificación urbanística y territorial, y que consideran el territorio y la ciudad, no como datos neutros sobre los que se proyecta un determinado programa económico y social, sino como topografías activas que poseen ciertas cualidades o aptitudes y plantean exigencias propias. Esta actitud metodológica lleva inexorablemente a la consideración de posibles usos alternativos a los existentes en función de su idoneidad respecto al "lugar", lo que conduce a una posible puesta en cuestión de los usos existentes.

En este contexto, el espacio portuario próximo a la ciudad se sitúa en el punto de mira de numerosas expectativas de mejora urbanística de nuestras ciudades, ya que posee cualidades innegables para ello: de situación urbana, a menudo en el centro de la ciudad; de calidad ambiental y cultural; borde del agua con construcciones e instalaciones antiguas de interés; de propiedad y precio, al ser propiedad pública; de accesibilidad, de amplitud, etc.

Los temas principales de este diálogo son fácilmente identificables. Por parte de las ciudades se reclama, bien la cesión de algunas áreas portuarias obsoletas, bien su utilización para usos urbanos y, en general, la permeabilización de los puertos, la eliminación del efecto barrera, de cara a permitir a la ciudad "frentes de agua". Por parte de los puertos no parecen existir reclamaciones especiales, como no sean las ya clásicas de sus accesos, tema clave para una buena conexión del puerto con su hinterland, o la incesante necesidad de "tierra firme".

En principio, estos diálogos puerto-ciudad están cristalizando, sobre todo, en operaciones de remodelación portuaria, que tienen como objetivo su adecuación a otras funciones urbanas. Es decir, estos

avance • ordenación


diálogos no se están reflejando de forma global en el planeamiento, en el sentido de propiciar una planificación urbanística que considere el puerto como un elemento de su estructura que debe analizarse en sus exigencias y en su ordenación interna, sino que las más de las veces, el diálogo se establece, no en términos de planeamiento, si consideramos el planeamiento como forma de intervención global sobre el espacio urbano o sobre el territorio, sino más bien, en términos de uso o dominio de una parte del espacio portuario.

De manera que las actuaciones que derivan de estas relaciones ciudad-puerto, son operaciones puntuales, en general directamente constructivas, y que adquieren, por tanto, la forma de proyectos más que de planes. En realidad no se hace planeamiento del espacio portuario, ni se incorpora este espacio como parte del planeamiento urbano. De alguna forma sigue considerándosele y tratándolo como un espacio "especial", que no se incorpora a la ciudad, y al que únicamente se le demanda la cesión y, a veces, la remodelación de alguna de sus áreas.

Pero entendemos que este diálogo, que indudablemente se ha producido, no ha llevado a la desaparición de las barreras "urbanísticas" entre puerto y ciudad. En lo que respecta a las ciudades, porque urbanísticamente no han sabido, probablemente, aceptar e incluir en sus planes al espacio portuario como un espacio urbano, que requiere ser tratado al mismo nivel que los espacios industriales, los residenciales, etc., a los que el planeamiento considera en sus exigencias de accesibilidad, ordenación, dotaciones, etc. Y por lo que respecta a los puertos, porque no han sabido, quizás, abrirse a la planificación urbanística, a la racionalización de los usos del suelo y de la disposición de las edificaciones, no habiendo comprendido las ventajas que de ello pudieran derivarse para la gestión del puerto, y manteniendo una actitud de recelo frente a los Ayuntamientos.

En definitiva, estamos todavía en los inicios de un proceso de acercamiento del puerto y la ciudad en el aspecto urbanístico que querríamos llevar en Tarifa mucho más lejos, a una estrecha colaboración en la que las necesidades y posibilidades de ambos se imbriquen en un proceso de planeamiento concertado. Un proceso de planeamiento concertado que:

1. Debe tener claro el modelo de aprovechamiento portuario, que en última instancia deriva de una concepción global de la organización territorial más adecuada al conjunto de la sociedad, analizando:
   - De un lado, el papel del Puerto en el desarrollo urbano y regional, y en este sentido analizar las actividades que tienen relación con la actividad portuaria y el tipo de ligazón que tienen, al objeto de evaluar la capacidad real de colaboración entre ellas.
   - De otro lado, analizando el servicio real que el Puerto presta a las distintas comunidades territoriales o grupos económicos, que debe ser clarificada, a los efectos de determinar cuales de dichas comunidades o grupos deben soportar los costos financieros, ecológicos, sociales, etc. y obtener los beneficios de la existencia y desarrollo del puerto.
2. El reconocimiento por parte de la Ciudad de la importancia que para ella tiene contar con una infraestructura de las características de un puerto, contribuyendo de forma decidida a su potenciación, perfeccionamiento y ampliación, procurando que los recursos que en tales operaciones se movilicen sirvan para una correcta y respetuosa integración entre el Puerto y la Ciudad.
3. A la reconsideración del viejo y trasnochado hermetismo e impermeabilidad de los recintos e instalaciones portuarias, como actitud imprescindible e ineludible que puede hacer posible cultas y modernas operaciones para una nueva historia, más equilibrada, solidaria y sostenible, de una ciudad portuaria como Tarifa.

### La situación actual

El Puerto de la Rada, se sitúa al sur de la ciudad de Tarifa, al pie de la Puerta del Mar, junto a sus murallas históricas, en una posición estratégica sobre el Estrecho de Gibraltar, entre la playa de Los Lances y la Playa de La Caleta. Después de atravesar la totalidad del núcleo urbano, la accesibilidad hacia esta pieza clave en la economía tarifeña, se produce a través de la Avenida de la Constitución, acceso directo a las instalaciones portuarias y al muelle deportivo; a través de la Avenida de las Fuerzas Armadas, que desemboca en la entrada al muelle pesquero, y a través de la calle María Coronel, que facilita el acceso a la zona de intercambio de pasajeros con Tanger. Se dibuja así un recinto, de difícil acceso, que se divide en tres ámbitos fundamentales, el occidental, donde se localiza la lonja y el muelle pesquero, el oriental, destinado al tráfico de pasajeros con otros países del Estrecho y donde se sitúa la aduana, y el área central, donde se

avance • ordenación

localizan las instalaciones propiamente portuarias y el muelle deportivo. La situación actual del Puerto de La Rada, se caracteriza por:

- La fragilidad de sus relaciones exteriores. La difícil accesibilidad que presenta esta pieza singular del escenario socio-económico de la ciudad, plantea la posibilidad de mejorar sus conexiones territoriales, como vía para una re-activación economica.

- Por otro lado, cada una de las áreas que conforman el recinto portuario, desarrolla sus actividad de manera autista, es decir, no hay canales de relación entre los distintos ámbitos que conforman el puerto, que a pesar de realizar funciones diversas todos forman parte del mismo conjunto y contribuyen a enriquecer y a cualificar este espacio. No existe una conexión viaria que posibilite la relación directa entre las distintas actividades y se detecta la presencia de espacios vacíos de contenido dentro del recinto.

- Se hace necesario, la recuperación del diálogo del puerto con la ciudad, no nos debemos olvidar de este ámbito que conforma la fachada marítima sur de Tarifa, de esta "pieza urbana" clave que dialoga con la murallas históricas y establece conexiones visuales más allá del Estrecho. Pero la recuperación de las relaciones con la ciudad no se basa sólo en la mejora de la piel de contacto entre estos dos ámbitos (se detectan operaciones de mejora de la fachada portuaria mediante tratamientos que permiten la visibilidad), la permeabilidad entre puerto-ciudad pasa por la incorporación de una oferta deportiva, lúdica, recreativa, comercial..., en definitiva, de ocio, que provoque el acercamiento de estas instalaciones a la colectividad, que conviertan el Puerto de la Rada en un atractivo turístico, en un nuevo lugar de encuentro y esparcimiento para la población de Tarifa.

**La ordenación propuesta**

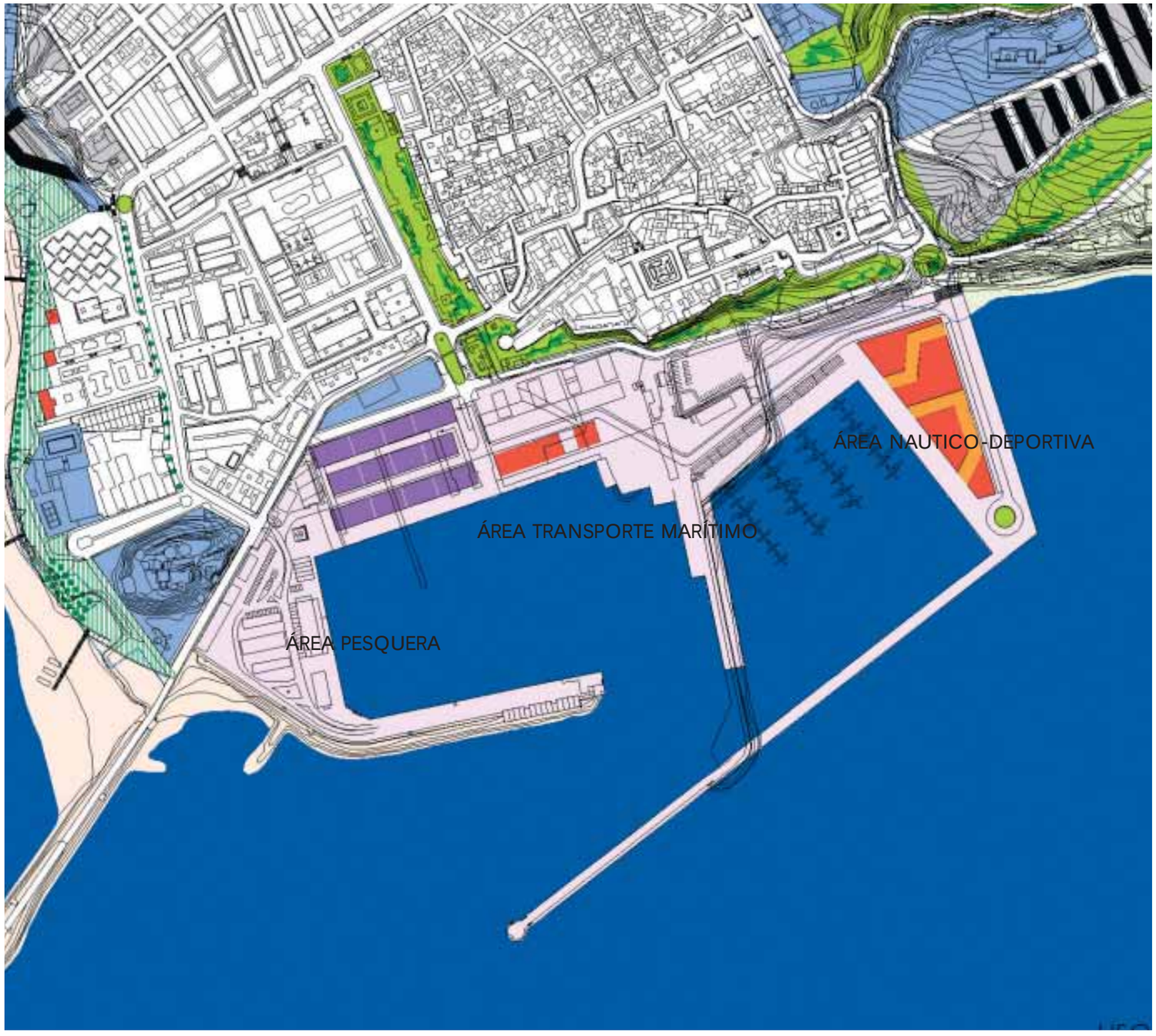
Con estas premisas de partida, desde el Documento de Avance del Nuevo Plan General de Tarifa, se plantea la Revitalización del Puerto de la Rada, su re-ordenación hacia un espacio de mayor competitividad económica, mediante la ampliación y mejora de las instalaciones actuales, aportando los espacios adecuados para el desarrollo de usos industriales, y reforzando la potencialidad turística de la ciudad y sus recursos naturales, mediante el aumento del peso específico de los usos terciario-comerciales complementarios a las nuevas instalaciones deportivas propuestas.

Los criterios y objetivos básicos, las "ideas-fuerza" que rigen la ordenación propuesta para el nuevo espacio portuario son:

- *Reorganización de la estrategia de accesibilidad al recinto portuario, como la operación clave que posibilite su transformación.*

  El nuevo Acceso Sur a la ciudad de Tarifa, se convierte en la pieza clave para la re-activación de las instalaciones portuarias, posicionando el Puerto de la Rada en primera línea de accesibilidad territorial. Se garantiza con esta operación un acceso directo desde los principales corredores infraestructurales que atraviesan el término municipal (N-340) hacia el Sistema

avance • ordenación


General Portuario, y por otro lado, mediante la reconfiguración, y retranqueo en algunos puntos, de los límites del actual recinto, se consigue una mejora de la accesibilidad viaria intraurbana, reforzada por la localización de nuevas rotondas, de nuevos nudos que articulan las relaciones con las redes que confluyen en este espacio y con los accesos al puerto. Esta operación de "borde" permitirá establecer el lugar idóneo para la localización de la Nueva Estación de Autobuses de la ciudad, junto al acceso central del recinto, reforzando las relaciones que por vía marítima se establecen con otros países y convirtiendo este ámbito en un importante nodo de intercambio de pasajeros (la Puerta del Mar).

- *Re-ordenación del espacio portuario con operaciones que contribuyan a la revitalización y mejora de su potencial.*

  Desde el Avance del Nuevo Plan General de Tarifa se propone la ampliación de las instalaciones portuarias, mediante la incorporación de un nuevo muelle, en su parte oriental. Esto permitirá una re-ordenación de las actividades del actual recinto portuario, que quedarán de la siguiente manera:

  - **Área pesquera**, el muelle oriental mantiene el uso actual destinado a las actividades de este sector productivo, con acceso directo desde la Avenida de las Fuerzas Armadas. Se propone mejora de las infraestructuras del áreas y la re-activación de esta actividad económica, mediante la implantación en los suelos colindantes, actualmente ocupados por el muelle deportivo, de una industria auxiliar que complemente a la actividad pesquera tradicional, de producción "in situ" de productos locales, de almacenaje y avituallamiento, de oficinas, áreas de mantenimiento, talleres....

  - **Área de Transporte Marítimo**, la zona central del recinto portuario, se configura y re-ordena para convertirse en el área donde se desarrolle la actividad de las líneas comerciales de transporte marítimo y se localicen las instalaciones destinadas a la administración y mantenimiento del recinto portuario. Vinculada a la localización de la Nueva Estación de Autobuses, se reconfigura este ámbito para posibilitar, con criterios comerciales y turísticos, una ampliación y mejora de las actuales comunicaciones que por vía marítima, desde Tarifa se producen con los países vecinos. La dotación necesaria de espacios destinados al aparcamiento, la

avance • ordenación


configuración de los ámbitos de entrada y salida de pasajeros, aduana, áreas comerciales y de restauración, zonas de servicio y atención, el adecuado tratamiento de los espacios públicos, en definitiva, son actuaciones que buscan la creación del escenario adecuado para la "puerta marítima" de la ciudad, para uno de los importantes puntos de intercambio de pasajeros que se consolida con las propuestas del Avance.

- **Área Naútico-deportiva**, se convierte en la gran apuesta de la operación de regeneración de las instalaciones portuarias. Con la incorporación de un nuevo muelle, el área oriental del Puerto de la Rada, se consolida como el nuevo puerto deportivo de Tarifa. Se propone una área exclusiva, destinada al desarrollo de las actividades vinculadas al uso deportivo, lúdico y recreativo del recurso-mar, generando ámbitos ricos y heterogéneos, donde el uso deportivo de estas instalaciones cohabite con equipamientos de carácter cultural, docente, lúdico (escuelas de submarinismo, vela, avistamiento de cetaceos, aulas de naturaleza...), así como con una importante actividad terciario-comercial (hotelera y de restauración), generando una primordial área de centralidad, activa, atractiva, y protagonista, en el escenario económico y social de la ciudad.

- *La articulación interior.*

  Las distintas áreas de actividad del puerto, los nuevos escenarios, estarán interconectados a través del sistema viario. Se diseña un canal de movilidad interior que conecta entre sí las diferentes áreas y los accesos del recinto portuario, pero entedemos que el tratamiento de este elemento articulador debe dar respuesta al modelo de implantación dotacional y de espacios libres que se pretende conseguir, con un adecuado tratamiento de las calzadas, de los espacios de paseo, del mobiliario urbano, con la incorporación de carril bici o de zonas de arbolado, ... . De la misma manera los espacios destinados al estacionamiento de vehículos, necesarios por otra parte, para acoger la demanda de automóviles que estas actividades generan, deben ser fruto de una reflexión más profunda, pensar estos ámbitos como espacios continuos donde se facilite la maniobra, donde las diferencias de pavimento o los elementos de arbolado construyan espacios de alta calidad urbana y paisajística.

- *El proyecto del frente de contacto puerto-ciudad.*

  El frente portuario hacia la ciudad, debería ser tratado, concebido e ideado como una unidad proyectual que ofrezca una respuesta urbana integral, si bien con una cierta capacidad metamórfica para adecuarse a las diferentes actividades que se prevé localizar a lo largo de su recorrido. El proyecto del frente portuario debería pensarse desde su doble cara (urbana y portuaria), evitando mostrar una imagen exclusivamente funcional y desarticulada de un elemento fundamental para permeabilizar física y visualmente el puerto y la ciudad.

Un proyecto de la singularidad y función estratégica de estas carcaterísrticas debe contener una dimensión retórica capaz de persuadir a la colectividad a la que va a ser dirigida, tratando de aportar una nueva semiología que proporcione hitos referenciales que permitan la apropiación del puerto por la ciudadanía como presupuesto básico para el fortalecimiento de los vínculos territoriales para crear afinidad, comunidad, cohesión e integración social. En definitiva, el Puerto tambien debe formar parte de la ciudad.

avance • ordenación

*El paseo marítimo desde el sector de La Marina*

*Urbanización Las Cañas, fin del atual paseo marítimo*

## LA REGENERACIÓN DEL FRENTE MARÍTIMO DE TARIFA

### Consideraciones previas

Cualquier Proyecto de Ciudad implica una territorialización de deseos basada en el ofrecimiento de las fortalezas endógenas y en la detección de las oportunidades emergentes de carácter exógeno que están comenzando a preformalizarse en dicho ámbito territorial. Estos "objetivos deseados" difícilmente pueden encontrar acomodo en un escenario anquilosado, obsoleto y prácticamente agotado como el del Plan General vigente, como no sea mediante la priorización de urgencias. Sin embargo se suele decir que cuando algo es urgente significa también que ya es demasiado tarde. Abordar la construcción de ciudad en claves de urgencia puede dar lugar, en la mayor parte de las ocasiones, a que los verdaderos problemas queden en suspenso (todo mal grande en su día fue pequeño) obligando a sufrir el futuro en lugar de dominarlo.

Frente a ello resulta absolutamente necesario que el ejercicio de la planificación se alimente de la cultura de la anticipación, lo cual permitirá instrumentar una estrategia de política urbana basada en la libertad de decisión y acción. La oportunidad de una actuación urbanística puede darse de antemano o puede "inventarse". En las ciudades, las diversas administraciones toman decisiones puntuales que son potencialmente estratégicas.

Una zona marginal y desarticulada como es hoy, el frente marítimo de Tarifa, es una oportunidad, incluso de centralidad. Aprovechar la oportunidad es una prueba excelente para verificar el potencial de liderazgo promotor del gobierno local, o del actor público o público-privado que tenga la iniciativa. La exigencia o la definición de un horizonte temporal crea condiciones favorables para vincular proyecto global y catálogo de grandes actuaciones, para concertar a los actores públicos entre ellos (muchas veces lo más difícil) y concretar la cooperación público-privada y para promover un ambiente social favorable y participativo. En este sentido la cooperación interadministrativa se torna imprescindible. No solamente por el volumen inversor que supone la transformación propuesta, sino porque afecta ámbitos competenciales diversos.

Ya nos hemos referido, al describir esta tipología de actuación en la ciudad consolidada, el carácter específico, singular, innovador y creativo que debe caracterizar el contenido urbanístico de esta operación. No se trata de abordar una problemática sectorial de la ciudad. Se trata de ofrecer una solución compleja que contemple, en un espacio reducido, el desarrollo de un volumen importante de actividades emergentes que le garanticen su capacidad recualificadora y estructurante.

No hay gran proyecto urbano, por "especializado" que sea y por "marginal" que parezca respecto a las centralidades que no sea susceptible de promover un desarrollo urbano diversificado, de mejorar la accesibilidad y la movilidad de la ciudad y de crear espacios públicos y proporcionar "sentido de lugar".

La voluntad de mezclar usos y actividades, de juntar poblaciones diversas y de articular las operaciones especializadas con procesos de desarrollo global debe estar presente desde el inicio de cualquier operación. Aunque la ejecución empiece por una actuación sectorial, la concepción debe ser global. La polivalencia será posible si está prevista y, luego, determinará la capacidad de evolución y de adaptación de los tejidos urbanos.

Tres funciones complementarias nos parecen especialmente importantes:

1. La generación de espacios públicos y equipamientos colectivos que refuercen la identidad simbólica.

2. El impacto sobre el empleo.

3. El desarrollo urbano de los entornos, teniendo en cuenta tanto las posibilidades de generar centralidades, el impacto redistribuido (vivienda y servicios), la sostenibilidad medioambiental y la calidad formal o estética, como la utilización del desarrollo urbano para financiar la operación.

La magnitud de la actuación propuesta debe contener la materia crítica suficiente para producir un efecto estructurante y emblemático: una nueva centralidad en la realidad urbana de Tarifa. Como dice Eduardo Mangada, en este tipo de operaciones lo pequeño no es hermoso sino inoperante. Por ello la actuación incluye no sólo los suelos exclusivamente en contacto con el mar sino que abarca también el frente urbano de la calle Almadraba, el entorno de la Plaza de Toros, y la Barriada de la Chanca, al considerar que forman parte de la misma unidad conceptual y proyectual con el Frente Marítimo, a la que aportan la posibilidad de ser el soporte edificatorio adecuado por un lado para formalizar la nueva fachada urbana de la ciudad y por otro, para acoger el contenido urbanístico complementario (actividades dotacionales, comerciales, terciarias, residenciales y hoteleras) a las actividades públicas que se localizan a lo largo de la misma.

avance • ordenación

*El Mirador de Los Lances*

*Los equipamientos docentes de primera línea de playa. Ausencia de elementos de conexión peatonal.*

*Barriada Cardenal Cisneros, la ciudad a la cota de la playa.*

Sin embargo también es preciso tener en cuenta que no todos los proyectos urbanos son susceptibles de generar nuevas centralidades. Por otra parte, las nuevas centralidades no son resultado de un solo proyecto, sino de un conjunto de actuaciones múltiples (sin perjuicio de que pueda haber un proyecto de diseño urbano básico y un programa de ejecución de las principales obras). Pero sí todos los grandes proyectos deben tener alguna relación o articulación con centralidades viejas o nuevas, es decir, tener impactos favorables. Y también, en la mayoría de casos generan algunos elementos de centralidad.

Las nuevas centralidades se caracterizan por:

1. Ser un conjunto de actuaciones muy complementarias y concentradas, en algunas áreas definidas como prioritarias y viables, casi siempre situadas en zonas fronterizas, en este caso concreto entre la ciudad y el medio natural (playa y mar).

2. Actuaciones que son a la vez infraestructuras y nudos de comunicaciones (nueva estrategia de movilidad del núcleo de Tarifa, nueva ronda urbana sur, espacio público junto a Plaza ed Toros, nuevos espacios de aparcamiento...), zonas atractivas para el terciario cualificado y operaciones emblemáticas o monumentales (el proyecto urbano que resuelve el salto de cota de la ciudad en la operación del frente marítimo, contenedor de múltiples actividades).

3. Darse en ellas, o por ser relativamente fácil impulsar, actuaciones articuladas o concertadas de actores públicos y privados.

El resultado de las nuevas centralidades es:

1. Cambiar la escala de la ciudad, es decir ampliar el territorio estructurado en el ámbito urbano-regional: el "efecto mapa" al que ya nos hemos referido en epígrafes anteriores.

2. El que mayor número de residentes y usuarios de la ciudad pueda acceder a las áreas cualificadas por su oferta de servicios y por su carácter simbólico. En bastantes casos, la nueva centralidad permite a sectores poco integrados a la ciudad acceder a un nivel superior de calidad urbana.

3. Se crean condiciones de desarrollo más sostenible en la medida que las nuevas centralidades permiten reducir la congestión, los costes y el despilfarro de las existentes.

**La situación de partida**

Podemos decir que la ciudad de Tarifa, no disfruta hoy, de un espacio tan singular y articulador como es su frente marítimo, que recorre la ciudad de norte a sur, construyendo su fachada occidental, si disfruta de su playa en las épocas estivales, pero el contacto con ella, lejos de convertirse en un elemento atractivo para la ciudadanía, que posibilite su disfrute y utilización durante todo el año, se produce de manera puntual, y tortuosa, (no todas las zonas presentan una accesibilidad adecuada ni los servicios necesarios) apenas visible en aquellas épocas del año donde la climatología no hace agradable asomarse a este recurso.

El frente marítimo de la ciudad de Tarifa, es un espacio hetereogéneo en su composición, marginal y fracturado, del que emergen algunos fragmentos de "paseo marítimo" en los desarrollos urbanísticos mas recientes (La Marina I), sistemas lineales de relación que no llevan a ningún sitio, donde la cualificación del espacio colectivo, en mucho puntos, esta vacía de contenido, donde la transición con el medio natural colindante nos habla más de espacios degradados (entorno del Estadio Municipal Antonio López Púa) que de "espacios-lanzadera" hacia la potencialidad de los recursos naturales que caracterizan el medio físico colindante del núcleo urbano.

Exceptuando, como hemos comentado, la presencia puntual de estos fragmentos de paseo marítimo en los crecimientos urbanos más recientes (con pasos peatonales desde la avenida de Los Lances, bolsas de aparcamiento..), el contacto "ciudad-playa" desaparece a la altura de la calle Almadraba (Piscina Municipal). La localización en primera línea de playa de dos importantes piezas de carácter industrial (Fábrica de Conservas y Almadrabas de España), equipamientos de carácter docente (C.P. Virgen de La Luz y I.F.P. y E.S. O. Almadraba), así como varias operaciones de carácter residencial, taponan el encuentro entre la ciudad y este importante recurso natural, a modo de puzzle urbano, que apenas deja respiraderos hacia el mar. Las relaciones viarias entre el núcleo urbano y su frente costero en este tramo, se alejan, la calle sube para alcanzar la cota de la ciudad extramuros (a diez metros sobre la playa, cornisa urbana, degradada y trasera), atravesando un ámbito urbano, caracterizado por la presencia de operaciones residenciales de carácter temporal (Barriada de la Chanca), espacios públicos descuidados (entorno Plaza de Toros y Recinto Ferial) y frentes urbanos inconclusos (la Calle Castillejos) para desaparecer entre el conjunto de manzanas residenciales. La avenida de las Fuerzas Armadas representa el último tramo del frente marítimo de Tarifa, sobre este eje viario se apoyan varias operaciones residenciales de carácter poligonal, que permiten una cierta pero frágil permeabilidad hacia la

avance • ordenación

*Traseras de la Calle Castillejos, se aprecia la diferencia de cotas con la ciudad donde se asientan las piezas dotacionales.*

*La Barriada de la Chanca, la ciudad inconclusa.*

*El Castillo de Santa Catalina, referente en la escena urbana de la ciudad de Tarifa*

playa (con excepción de la Casa Cuartel de la Guardia Civil), el espacio público recupera el dialogo con el mar, pero lo hace de una manera marginal y descuidada (se observa cierto abandono del lugar), sin ninguna relación con otros elementos de paseo que posibiliten una lectura única de este singular espacio urbano. El Polideportivo Municipal Cubierto y la Piscina, marcan el fin (o el comienzo) del actual frente marítimo de la ciudad, más allá el Castillo de Santa Catalina, en una posición privilegiada sobre la playa de Los Lances, permanece ajeno y olvidado de este irregular e inconcluso proyecto de espacio colectivo.

El actual frente marítimo de Tarifa:

- Por un lado, adolece de un proyecto de espacio colectivo común, de una lectura única que posibilite el reconocimiento de este importante "frente de agua" de la ciudad.

- La obsolescencia de la localización de las actuales almadrabas, la barrera de los equipamientos de carácter docente, las implantaciones residenciales de carácter temporal, la necesidad de rehabilitación de un tejido urbano, que desde las cotas más altas, no presenta ninguna fachada hacia el mar... nos hablan de áreas de oportunidad, de ámbitos fundamentales para la regeneración de este sector de la ciudad, de piezas clave para la recuperación de su diálogo con el frente marítimo

- Finalmente, este sector urbano se caracteriza por la fragilidad de sus conexiones viarias, con excepción de la Avenida de Los Lances. La articulación interna de este ámbito de la ciudad, hasta llegar a la Avenida de las Fuerzas Armadas, se confía a ejes viario, de escasa sección y sin cualificación, no se establece una jerarquía clara que canalice los flujos de tráfico hacia este importante sector de la ciudad, implementada por una adecuada dotación de aparcamientos que amortigüen el impacto del automóvil en el núcleo urbano, así como de una selectiva estrategia de localización dotacional y de espacios públicos que además, re-cualifiquen un área hoy, degradada y difusa que no facilita el diálogo con su frente marítimo.

En estas circunstancias el Frente Marítimo de Tarifa, el espacio olvidado, desde las propuestas del Avance del Nuevo Plan General, vuelve a recuperar su protagonismo, al constituirse en el escenario principal para contextualizar el acomodo de una oferta urbana de calidad y excelencia que sirva de acicate para el desarrollo turístico del núcleo. Su enorme singularidad paisajística, el fondo escenográfico que aportan el propio Estrecho de Gibraltar, La Isla de Las Palomas, la Playa de Los Lances y más allá, la magnífica Ensenada de Valdevaqueros, le confieren una potencialidad que no debe ser desaprovechada. Y ello implica, inexorablemente, un planteamiento radical en relación con la situación preexistente que provoque su total transformación.

**La ordenación del Nuevo Frente Marítimo de Tarifa**

La actuación prevista en el Frente Marítimo de Tarifa y su entorno inmediato, se sustenta en los siguientes criterios y objetivos:

- *Concepción del Nuevo Frente Marítimo de Tarifa como un proyecto global e integrador de distintas áreas de ciudad.*

  El nuevo frente marítimo de la ciudad, se concibe bajo un mismo tratamiento que unifique la lectura del lugar, que relacione e interaccione los diferentes sectores urbanos por los que transcurre. El análisis del soporte, la reflexión sobre la trama urbana sobre la que se proyecta esta intervención, las áreas de oportunidad que el traslado de las piezas industriales y docentes posibilitan, nos lleva a concebir un sistema lineal de espacio colectivo, un nuevo "frente de agua" que se manifiesta a dos niveles: por un lado, se trata de reconocer desde el proyecto las trazas de formación de la ciudad, re-descubrir para Tarifa la cota de expansión de la ciudad histórica, a diez metros sobre el nivel del mar (correspondería al entorno de la Plaza de Toros, Recinto Ferial, la subida de la calle Almadraba, la calle Castillejos...), a modo de atalaya sobre la playa, en una magnífica posición visual y por otro lado, reconocer y regenerar la ciudad que vive a la cota del mar, la ciudad que se desarrolla al nivel de la playa, que interacciona de una manera más directa con este importante recurso natural.

  Se plantea por tanto, una operación a dos niveles, la reconfiguración de la ciudad-mirador, en atalaya sobre el mar, con actuaciones de nuevas aperturas de viario, diseño de nuevos espacios colectivos, rehabilitación de la fachada urbana de la ciudad hacia el nuevo frente marítimo, y el proyecto del nuevo paseo a la cota de la playa, operación continua y unitaria, contenedor de actividades urbanas, que desde el Castillo de Santa Catalina, desde la Isla de Las Palomas, acompaña el trazado de la costa hasta su encuentro con el Paraje Natural de Los Lances. La diferencia de cotas entre estos dos ámbitos urbanos (entorno Calle Castillejos y I.F:P. y E.S.O. Almadraba), se construye, la relocalización de las industrias almadraberas y los equipamientos docentes, y el realojo de las viviendas prefabricadas, permiten la resolución de la importante diferencia

avance • ordenación

*La ordenación general del frente marítimo de Tarifa*

altura existente desde el propio proyecto urbano, será el edificio el que resuelva la transición entre las dos cotas de la ciudad, generando así, artefactos urbanos, elementos referenciales que cualifiquen el nuevo frente marítimo y la propia ciudad, contenedores que engloben diversas actividades humanas, será espacio publico a la cota mirador, será sala de exposiciones y congresos, incluirá zonas comerciales, aparcamientos subterráneos, será el soporte de una oferta residencial.....

Señalar que la operación de reforma interior prevista para el Área de la Plaza de Toros, contribuirá a la recualificación del espacio urbano de este sector de la ciudad, forma parte de la regeneración de la ciudad-mirador hacia el frente marítimo, con la rehabilitación del actual recinto ferial, hoy espacio abandonado y vacío de contenido.

- *La accesibilidad viaria y permeabilidad del nuevo frente marítimo.*

Cualquier intervención que se proponga en este ámbito espacial, debe instrumentarse inexcusablemente desde una reflexión sobre la optimización de una accesibilidad que, en la actualidad, presenta una evidente precariedad. Los principales flujos de tráfico hacia el frente costero se canalizan desde la Avenida de Los Lances y desde la Calle Almadraba. La propuesta de regeneración de este sector urbano, con la re-localización de las industrias almadraberas y los equipamientos docentes, con el realojo de las viviendas prefabricadas, propone un nuevo canal viario de relación, un nuevo eje que desde la Plaza de Toros, formaliza la fachada urbana de la ciudad-atalaya y enlaza con la Avenida de las Fuerzas Armadas. Será el eje soporte de la operación de regeneración del frente marítimo, la arteria de relación de las dos ciudades, la que se desarrolla en atalaya y la que transcurre a la cota de la playa, será el elemento lineal sobre el que se construya el edificio que resuelva la transición entre estos dos ámbitos urbanos, articulará y canalizará las relaciones de esta parte de la ciudad con la playa.

La reurbanización de este sector de la ciudad, lleva aparejado, además de la creación de este nuevo eje de tráfico rodado, una estrategia de localización de aparcamientos disuasorios vinculados a los nuevos espacios colectivos que se apoyan en este elemento de relación, así como aquellos elementos de diseño urbano necesarios para canalizar adecuadamente los tráficos. Se re-diseña un nuevo espacio libre, una nueva plaza urbana que va a ser la que articule la relación de la calle Almadraba con el nuevo eje propuesto y las vías que bajan desde en entorno de la Plaza de Toros, organizando y redistribuyendo a modo de rotonda los flujos de tráfico de este sector, a la vez que se configura como espacio central de la ciudad-atalaya, mirador sobre el frente marítimo de la ciudad. Se formaliza así un nuevo canal de movilidad, que como ya hemos comentado en apartados anteriores, va a formar parte de la nueva Ronda Sur de la ciudad, junto con la Avenida de Los Lances y la Avenida de las Fuerzas Armadas, sistema lineal colector de los flujos transversales de la ciudad hacia su frente costero. Estas actuaciones, junto con las mejoras de las conexiones peatonales transformarán el frente marítimo actual en un espacio urbano dotado de la adecuada accesibilidad, implementado por la cercana localización de la Nueva Estación de Autobuses de Tarifa, junto a la entrada central del Puerto de la Rada. Con ello se fortalece considerablemente el carácter de centralidad de este nuevo espacio urbano, aumentando la necesaria intermodalidad que demanda el desarrollo de este tipo de actividades.

- *La cualificación dotacional del frente marítimo, la nueva área de centralidad de la ciudad.*

Sin lugar a dudas, la operación de regeneración del frente marítimo de Tarifa, debe encauzarse a localizar en este espacio un número selectivo de actividades de carácter dotacional, dando cobertura al carácter estratégico que orienta la intervención, con la finalidad de re-habilitar este singular espacio urbano para la población tarifeña y ejercer de atractivo turístico de máxima excelencia. Las piezas dotacionales existentes, la Piscina Municipal y Polideportivo cubierto, contribuirán a reforzar el papel de área dotacional que se pretende conseguir en este sector urbano.

La estrategia dotacional del frente litoral, presenta una doble directriz, por un lado el paseo marítimo deberá contener una oferta generosa de servicios y dotaciones para el uso y disfrute del dominio público marítimo terrestre, y por otra parte, la intervención planteada en este ámbito de la ciudad, además de acoger funciones emergentes vinculadas con el fortalecimiento de la oferta turístico alojativa del núcleo, deberá incluir un contenido dotacional simbólico y referencial (oferta cultural, sips..), aprovechando para ello, incluso la rehabilitación de piezas singulares que se localizan en el frente marítimo (Castillo de Santa Catalina). Los equipamientos inicialmente previstos en la ordenación propuesta son:

avance • ordenación

*El Castillo de Santa Catalina, pieza clave en la revitalización de este sector de la ciudad.*

*Edificio "transición" entre las dos cotas de la ciudad*

*Nuevo Recinto Ferial, espacio colectivo de transición entre la ciudad y el Paraje Natural*

- La regeneración del Castillo de Santa Catalina y el espacio libre sobre el que se asienta, como lugar idóneo para acoger una oferta dotacional de carácter cultural, centro de información turística, pequeña sala de exposiciones, museo naval ...

- Oferta puntual de equipamiento de carácter deportivo, en el entorno del C.P. Virgen de La luz, que refuerce la situación actual y contribuyan a mejorar la calidad urbana de esta área de ciudad, vinculado con la utilización del recurso-mar.... Escuela de submarinismo, de windsurf

- Como ya hemos comentado, el nuevo edificio que resuelve la transición entre las dos ciudades (atalaya y mar), se concibe como una pieza multifuncional, que además de albergar una oferta residencial, que recupere esta fachada urbana para la ciudad, incorpore una oferta dotacional, con aparcamientos disuasorios, equipamientos de carácter cultural que puedan tener cabida en un edificio de estas características, como sala de exposiciones, salas de cine o teatro, biblioteca, museo...

- Localización del Nuevo Recinto Ferial como pieza de remate del paseo marítimo, a modo de rotula entre la ciudad consolidada y el Paraje de Los Lances. Se concibe como un espacio libre equipado que regenere este espacio de transición entre lo urbano y lo natural.

Operaciones como la localización de la Nueva Estación de Autobuses, o iniciativas como la de recuperar para la ciudad, la Isla de Las Palomas, como un equipamiento medioambiental de carácter supramunicipal, enmarcarán el nuevo paseo marítimo, creando una nueva e innovadora escenografía urbana. La propuesta de traslado del Estadio Municipal Antonio López Púa, hacia una posición de cabecera del nuevo Parque Central del Crecimiento Norte, posibilita la implantación en su posición actual de una oferta terciario hotelera que incentive y revitalice este ámbito urbano.

- *La consolidación de nuevos centros terciarios de actividad hotelera.*

El traslado del Estadio Municipal Antonio López Púa, hacia posiciones de centralidad de los nuevos crecimientos de la ciudad, brinda la oportunidad de localizar un contenedor terciario-hotelero-comercial en una excepcional posición territorial, de remate junto con el Nuevo Recinto Feral, del paseo marítimo de Tarifa. El Paraje Natural de Los Lances, como cabecera, y la Ensenada de Valdevaqueros hacia el oeste y la Isla de Las Palomas, hacia el sur como marco escénico, le otorgan a esta operación una enorme potencialidad para acoger una oferta de alojamiento turístico de máxima calidad y excelencia.

La posible ubicación de una sala de congresos, áreas comerciales, salas de cine... podría servir de argumento para activar campos turísticos que se alejen de la oferta exclusiva de sol y playa, diversificando las posibilidades de desarrollo de este sector productivo e incidiendo de manera determinante en la reversión de la excesiva estacionalidad que representa esta actividad en la actualidad. No podemos al tiempo, obviar la capacidad figurativa de un objeto de estas características, concebido como una fábrica de contemporaneidad, que podría llegar a convertirse en un referente semántico no solo para el núcleo de Tarifa, sino para todo su litoral. Su enorme atractivo debe posibilitar la entrada de operadores turísticos de primer nivel que facilitarían la estrategia de financiación del Proyecto global.

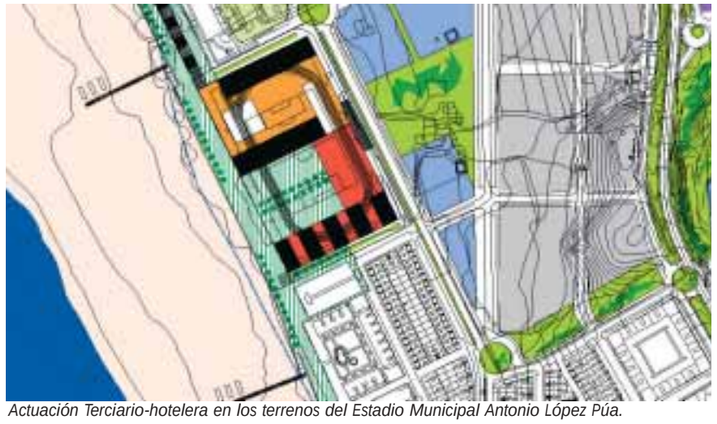
A esta importante oferta terciario-hotelera, se le suma la capacidad de acogida que el nuevo edificio propuesto en el ámbito de las industrias almadraberas posee. Se concibe este elemento de transición entre la ciudad-atalaya y la ciudad-mar como un "contenedor indefinido" que fluctúa entre lo terciario y lo dotacional, entre espacio público y privacidad, entre ocio y necesidad, generando una nueva área de centralidad en la ciudad en la que asumiría el rol de hito figurativo de enorme potencialidad y capacidad referencial. Sin duda, se trata de una de las apuestas más significativas para dar un salto cualitativo en la oferta turística y dotacional del núcleo principal de Tarifa.

- *La regeneración de la fachada urbana de la ciudad. La recuperación de la cota de formación de la ciudad.*

Pieza clave en la operación de regeneración del frente marítimo de la ciudad es la construcción de la nueva fachada urbana occidental, del nuevo tejido residencial que contribuirá a llenar de actividad y población estos nuevos espacios colectivos. La apertura de un nuevo eje viario, posibilitará la regeneración del entorno residencial de la calle Almadraba y Castillejos, hoy tejido urbano, caracterizado por su temporalidad (viviendas prefabricadas), por su espacio público, precario y deficitario

avance • ordenación

*Nueva estación Central de Autobuses de Tarifa (en azul) junto a la entrada al recinto portuario*


*Actuación Terciario-hotelera en los terrenos del Estadio Municipal Antonio López Púa.*

*La Isla de las Palomas se concibe como una Área Dotacional, de caracter medioambiental.*

(entorno Plaza de Toros), y por su estado inconcluso y marginal (las viviendas apoyadas en la calle Castillejos). Desde el Avance, se propone para este sector de la ciudad una intervención radical y contundente que aporta un nuevo objeto urbano formalmente significativo, y funcionalmente equilibrado que permita recuperar las relaciones entre la ciudad y su frente marítimo, al tiempo que ofrezca una imagen urbana consecuente con la excelencia y calidad del resto de la operación. Como condición inexcusable de la operación, la actuación deberá contemplar el realojo de la población residente actualmente en las viviendas prefabricadas, desde donde se lanza el nuevo eje viario soporte del nuevo edificio que, resolviendo la diferencia de cotas existente entre ciudad y paseo marítimo, va a alojar la nueva oferta residencial y que posibilitara la regeneración de las manzanas residenciales que dan frente a la calle Castillejos, formalizando una nueva fachada urbana hacia el frente marítimo, y permeabilizando la trama existente en esta área de la ciudad.

El nuevo tejido residencial propuesto, debe incorporar, en aplicación de criterios de sostenibilidad, una dimensión pedagógica y ejemplarizante que ha de plasmarse en la instrumentación de intervenciones integrales que incidan en aportar soluciones sobre dos aspectos básicos:

1. La creación de espacios urbanos residenciales de adecuada caracterización medioambiental y equilibrada escena urbana.

2. Promover la diversidad tipológica y la textura de usos en los nuevos espacios residenciales como presupuestos básicos de sostenibilidad y equilibrio ecológico.

Los grandes proyectos urbanos son hoy los elementos definitorios de la construcción de la ciudad. La eficacia de los proyectos infraestructurales, vinculados a la movilidad y virtualmente multiplicadores de accesibilidades y generadores de centralidades, dependerá del carácter integral de los mismos, es decir, de su polivalencia, de su capacidad de servir, más allá de su función específica o sectorial. Estas actuaciones deberán formar parte de un proceso articulado en el que las intervenciones de un tipo (por ejemplo, infraestructuras físicas de movilidad) se conciban como elementos de un sistema y se articulen con otras, incluso contribuyendo a generarlas (por ejemplo, nuevas áreas de dotacionales como factores de redistribución social, creación de empleos, etc.). Finalmente los grandes proyectos tendrán un valor estratégico según sea su capacidad de promover transformaciones del medio urbano que aumente su atractivo y su cohesión.

## B2. LAS INTERVENCIONES DE REFORMA INTERIOR

Si en las intervenciones estratégicas la capacidad innovadora y creativa de las actuaciones se constituían en las finalidades clave de la ordenación propuesta, en este grupo se incluyen toda una serie de operaciones que, si bien diversas, presentan rasgos comunes. En primer lugar son actuaciones cuyo objetivo clave es la desdensificación de la trama urbana, la construcción de una permeabilidad racional, la recualificación de espacios colectivos olvidados y la resolución de obturaciones espaciales que están impidiendo que el tejido urbano presente una adecuada continuidad como garantía básica para el fortalecimiento de las relaciones e interacciones entre los diferentes sectores urbanos. Esta problemática se acusa de manera especial en un ámbito concreto de la ciudad: el entorno de la Plaza de Toros, en el que destaca, por su fuerte especificidad y personalidad, el actual Recinto Ferial de la ciudad, que en la actualidad se percibe como un espacio urbano "olvidado" en una trama urbana degradada, con la presencia de tejido residencial inconcluso (medianeras vistas) equipamientos en lugares de difícil accesibilidad (Parque de Bomberos), todo ello en una plataforma mirador sobre el frente litoral de elevado potencial.

En segundo lugar, y en relación con lo expuesto, la directriz básica que orienta estas intervenciones es la construcción de una estrategia secuencial en el tejido urbano, un argumento de encabalgamiento de episodios urbanos relevantes que facilite la legibilidad del espacio y posibilite su percepción inteligente. Son conceptualizaciones espaciales que aportan reglas mnemotécnicas, esquemas lógicos desde los que se aprehende la ciudad en su conjunto y el observador capta, asume, integra y asimila su funcionamiento. Los materiales básicos de composición de estas intervenciones se circunscriben a los tipos históricos de espacios urbanos: la plaza, la barrera, el salón urbano, el bulevar, la calle, aderezados por la recuperación del dominio peatonal y la introducción de mobiliario urbano en dosis razonables y del árbol como elemento clave en su humanización. Un repertorio conocido y muy cercano a nuestras vivencias personales, con el que se pretende construir una congruencia entre la práctica del espacio y la práctica social; un espacio investido de colectividad.

Para facilitar la lectura de la ordenación se han agrupado las intervenciones en dos areas, cada uno de las cuales presenta un carácter específico y abordan la resolución de una problemática urbana concreta:

avance • ordenación

avance • ordenación

**1.** *Área de la Plaza de Toros*

En el entorno de la Plaza de Toros, el actual Recinto Ferial de la ciudad de Tarifa, vacío urbano de dimensiones relevantes, hoy, en estado de abandono a pesar de la magnífica posición visual de mirador sobre el frente marítimo de la ciudad, se convierte en una pieza clave, de enorme potencialidad, para convertirse en una referencia espacial con carácter estructurador de este sector de la ciudad. La intervención propuesta deberá conciliar la materialización de un nuevo sistema lineal de espacio colectivo (integrado en la estrategia de recuperar y redescubrir las trazas de la ciudad, en atalaya sobre el mar) que actúe como sumidero de las actividades colectivas de este sector urbano, resolviendo las conexiones transversales de la ciudad occidental con su frente marítimo, incorporando una oferta dotacional que regenere la actual (en edificios obsoletos, como la manzana del antiguo matadero y de difícil accesibilidad), y fachadizando el nuevo espacio colectivo con la introducción de un frente residencial que coadyuve a la re-activación de este ámbito de la ciudad. La Plaza de Toros es un atractivo más en la propuesta de regeneración de este sector de la ciudad posibilitando la incorporación de una oferta terciario comercial vinculada a sus instalaciones.

La ordenación propuesta se centra en los siguientes objetivos básicos:

- Recuperación de la plataforma-mirador para la ciudad, elemento integrante del nuevo sistema lineal de espacio colectivo propuesto, re-descubrimiento de la ciudad que se desarrolla en atalaya sobre el mar. Se diseña un espacio urbano, más acotado en dimensión, lineal, que enlaza el área de la Plaza de Toros con la Avenida de Los Lances.

- Se rediseña la circulación interior del área, se incorpora un nuevo canal viario que desde la calle San Sebastián enlaza con la nueva plaza urbana propuesta en la Calle Almadraba, que articula y canaliza los flujos de tráfico hacia la nueva operación de regeneración del frente marítimo.

- Localización selectiva de las nuevas piezas de carácter dotacional, nueva ubicación para el Parque de Bomberos, junto a la calle San Sebastián, nuevo Polideportivo sobre el principal eje viario articulador del sector, la Plaza de Toros, formando parte de un mismo contenedor de actividades dotacionales y terciarias. Estrategia de dotación cruzada, se pretende además cubrir las carencias que en materia dotacional presentan las áreas urbanas colindantes.

avance • ordenación

- Incorporación de nuevo tejido residencial, nueva fachada urbana hacia el sistema lineal de espacio colectivo, en una posición urbana privilegiada de mirador sobre el frente marítimo. La ciudad se apropia de este singular ámbito urbano y se asoma al mar. Tipologías de vivienda en bloque, que incorpore una mayor altura, que enriquezca y diversifique el tejido actual.

**2.** *Reconfiguración de Área entorno a la Calle Amador de Los Rios*

La existencia de vacíos de carácter relevante en el área donde la calle Amador de Los Ríos se encuentra con la ciudad histórica, fruto del no-desarrollo de unidades de actuación del planeamiento vigente (UA-5 y UA-6), convierte este ámbito de la ciudad en un área de oportunidad, en un nuevo escenario desde donde plantear la regeneración de la ciudad actual, la re-activación de su tejido urbano, y el diseño de espacios para la colectividad.

Se define así un área que incluye básicamente, los ámbitos de las unidades de actuación existente, a ambos lados de la calle Amador de los Ríos, y en algunos puntos se amplia para poder resolver de manera adecuada y no autista la inserción de la ordenación propuesta dentro de la trama urbana preexistente En base a lo expuesto se propone una estrategia de intervención materializada en dos ámbitos de actuación:

- En primer lugar se propone la ordenación del área correspondiente a la unidad de actuación U.A:5, formalizando una nueva fachada continua a la calle Amador de los Ríos, mediante la inserción de un bloque de viviendas que, desde la calle Doctor Fleming vaya creciendo en altura, resolviendo la transición entre el tejido residencial, de la ciudad tradicional, de tipología de vivienda unifamiliar de dos plantas, hacia las nuevas promociones residenciales del norte de la ciudad (Barriada Ntra. Sra. de la Luz, Urb. Punta de Europa) que presentan morfotipología de bloque vertical exento en parcela, de 4 y 5 plantas de altura. La permeabilidad del área de refuerza con la apertura de la calle Doctor Fleming, hasta su encuentro con la calle Benito Pérez Galdós, conformando una manzana interior de menor altura, de tipología de vivienda unifamiliar adosada, que incluye, para su regularización, las viviendas existentes hacia la calle Echegaray y enriquece y cualifica el tejido urbano existente, incorporando una zona de espacios libres charnela entre las dos tipologías residenciales.

- En segundo lugar, se formaliza la fachada sur de la calle Amador de los Ríos, con una operación de carácter mixto, por una lado se refuerza el carácter terciario comercial existente, mediante la regeneración del tejido actual, hacia un modelo mas moderno y competitivo, incluyendo una oferta terciario-hotelera, en una posición privilegiada, a la entrada del casco histórico, junto a las murallas, cercana a las nuevas áreas de centralidad de la ciudad (paseo marítimo y puerto deportivo), se permeabiliza la trama urbana existente, con nuevas aperturas de viario, y espacios para la colectividad y se introduce una pequeña oferta residencial (a la entrada de la calle Algeciras y en la cabecera de la Barriada Jesús Nazareno). En definitiva se pretende introducir un argumento revitalizador de este sector de la ciudad que fachadice el Acceso Central a la ciudad de Tarifa.

## B3. LA RECONFIGURACIÓN DE BORDES URBANOS

En este apartado se analiza la operación de compleción del borde urbano norte de la ciudad. Entre el Sector S3 Albacerrado y los desarrollos de las unidades de actuación UA2, UA4 UA15, queda un área de suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente, sin desarrollar, un extenso vacío urbano, hoy inconcluso y trasero. El proceso, en trámites, de desarrollo del sector de suelo urbanizable S3 Albacerrado (con Plan Parcial aprobado), la necesidad de establecer una correcta articulación entre los distintos sectores que conforman el mapa de la ciudad nos lleva a ordenar este ámbito urbano, rotula entre la ciudad actual y los nuevos crecimientos propuestos al norte de la misma.

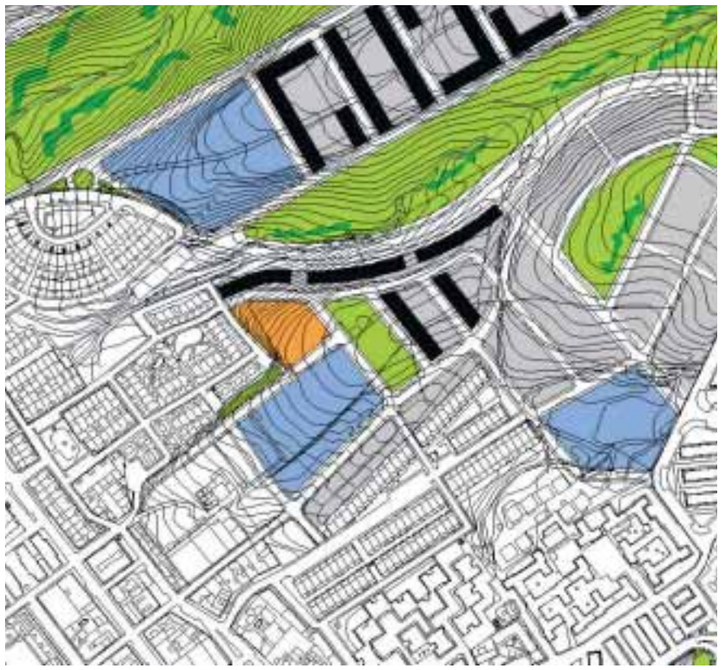
Los criterios y objetivos básicos que caracterizan la ordenación de este área de oportunidad son:

- Conseguir una correcta articulación entre las distintas áreas urbanas. Esto se consigue mediante el diseño de tres ejes estructurantes fundamentales en este sector: por un lado, se formaliza, el trazado de la ronda norte intermedia, se suaviza la directriz que se propone desde el S3 Albacerrado y se corrige su curvatura, excesivamente forzada, engarzando y perfilando de una manera más natural el perfil de la ciudad actual. Por otro lado, desde la ronda intermedia parten dos ejes transversales fundamentales en la correcta articulación de esta pieza urbana con la ciudad existente, uno de ellos canaliza los flujos a través de la calle Cánovas del Castillo, hacia la calle Batalla del Salado y el frente marítimo de la ciudad, y el otro enlaza a través del sector S3 y la barriada del Carmen con el otro principal canal vertebrador de la ciudad, la calle Amador de los Ríos.

avance • ordenación

- Se diseña una trama urbana, que favorezca la permeabilidad entre la ciudad y los nuevos crecimientos propuestos. Se buscan no solo las conexiones viarias entre áreas sino también las conexiones visuales entre los distintos sectores de ciudad. La red viaria capilar, adaptándose a las condiciones topográficas de la zona, garantiza la correcta accesibilidad del sector. La oferta residencial prevista, va acorde con la morfotipología de la zona en la que se inserta, viviendas unifamiliar adosada, o en hilera, formalizando la fachada a la nueva ronda urbana intermedia propuesta.

- Localización de las áreas de centralidad y actividad, implantación de las piezas de espacio colectivo, de los equipamientos y de actividad terciario-hotelera, en posiciones colindantes con la trama urbana existente, de manera que contribuyan a revitalizar, cualificar y regenerar los ámbitos urbanos con los que conviven, a modo de elementos de sutura y acercamiento de los diversos ámbitos urbanos que componen la ciudad.



avance • ordenación


## C. LA ORDENACIÓN DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS

Dada su situación geográfica entre el espacio protegido del Parque Natural de Frente Litoral y el Paraje Natural de Los Lances, y las especiales características topográficas entorno natural del núcleo urbano de Tarifa, las posibilidades de crecimiento de la ciudad quedarán limitadas, en su ámbito oriental al área de movimiento comprendida entre el núcleo consolidado y el limite que formaliza el nuevo Acceso Sur y el parque natural, y en su ámbito septentrional, entre la ciudad consolidada y la N-340 (E-05). A estas operaciones de crecimiento de carácter residencial, se le suma el nuevo suelo industrial previsto para el núcleo de Tarifa, que se propone, apoyado en la accesibilidad territorial que le confiere el desdoblamiento y nuevo trazado de la N-340 (E-05), en el norte de la ciudad, buscando la continuidad con los actuales suelos industriales en desarrollo.

El crecimiento industrial previsto al norte de la ciudad se desarrollará en el capitulo específico de la Memoria de Ordenación "Las actividades productivas". Por tanto, para la descripción de las distintas propuestas de crecimiento residencial previstas para el núcleo de Tarifa, se ha estructurado la exposición en dos ámbitos: el Crecimiento Norte y el Crecimiento Oriental.

En ellos podemos destacar como criterios generales:

- La ordenación de los nuevos crecimientos se sustentará en una trama coherente y lógica que facilite la legibilidad del hecho urbano, regularizándolo y permitiendo que exista un dialogo coherente entre los nuevos crecimientos y la ciudad consolidada. Las ciudades son bellas porque son comprensibles. Como decía Marc Augé *las ciudades son máquinas para recordar*. La búsqueda de la comprensibilidad de los espacios a través de la aportación de orden, de códigos que traduzcan al espectador su razón de ser, se constituye en el criterio motriz de la ordenación propuesta. A la postre, tal y como nos recordaba el artículo de José Javier Esparza (Diario de Cádiz 15/04/2.003) *la arquitectura es una disciplina ambigua, con cierta tendencia al nihilismo, porque al final todo consiste en privarle al mundo de su orden para imponerle un orden distinto, artificial; su grandeza estriba en lograr que ese orden artificial también sea hijo de dios. Para ello se requiere que el arquitecto sepa crear no sólo estructuras, sino también y sobre todo, belleza*. Con estas palabras enlazamos con el siguiente criterio.

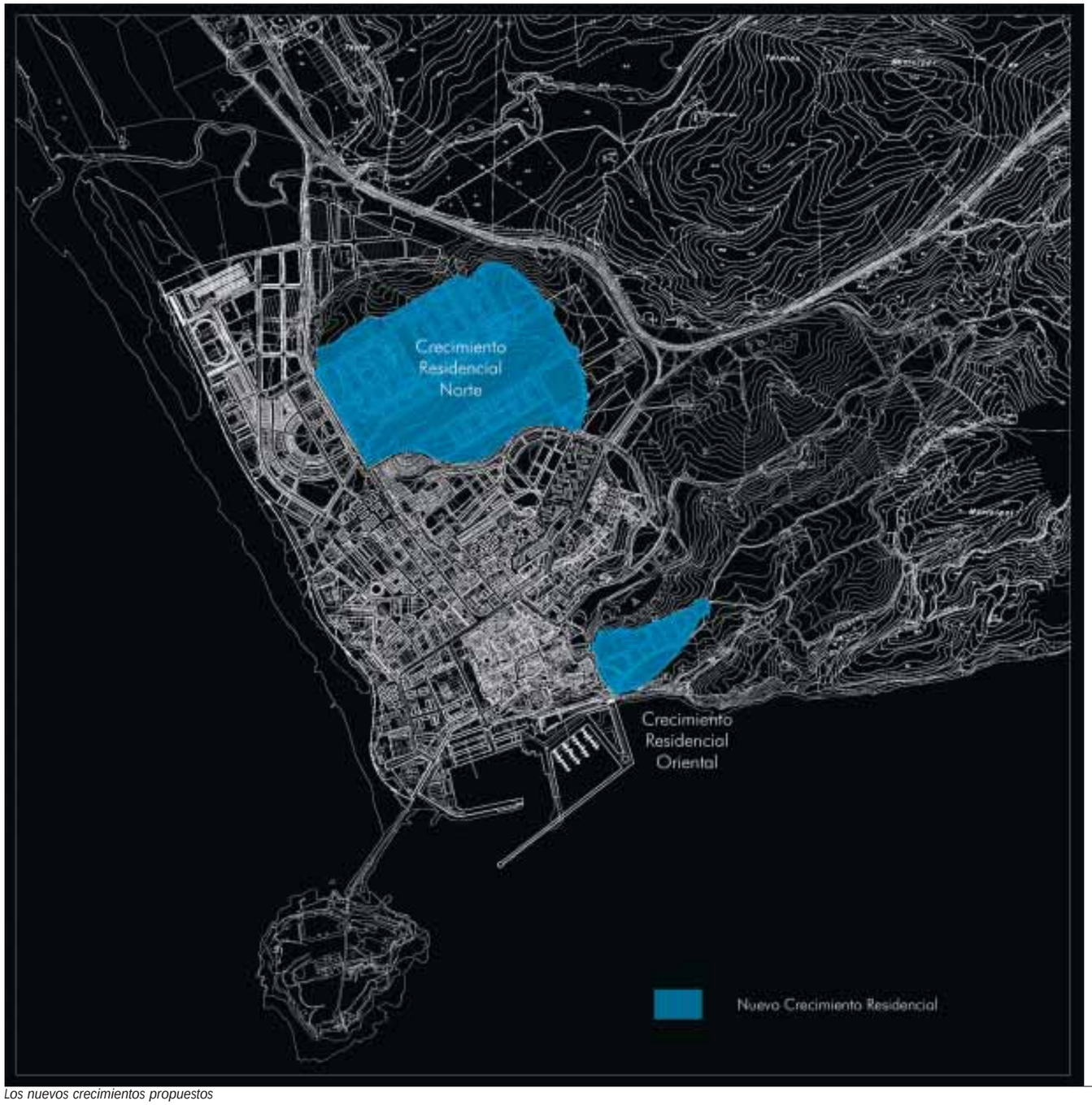
- Dada la importancia cultural, social y ambiental del medio físico, se plantean modelos de ocupación sostenibles, es decir, que sean sensibles y respetuosos con el entorno, tratando de condicionar y consolidar las relaciones paisajísticas y ambientales existentes entre el medio urbano y el natural. Como expresan Díaz y Quero *la residencia no es sólo una cuestión de diseño o de construcción, sino también de recreación del medio ambiente y del paisaje. Al hablar de residencia y medio ambiente estamos pensando en la construcción de viviendas como un fenómeno natural consistente en ocupar o modificar el territorio, y donde la sensación de artificialidad sólo dependerá del grado de acierto o desacierto que tenga la solución propuesta. Por eso es difícil, si no imposible, resolver los problemas de la vivienda a gran escala (escala urbana) sin tener una teoría concreta de cómo ocupar cada lugar, y esto requiere descubrir el modo adecuado de apropiarse del territorio. O, dicho con otras palabras, lograr una cierta armonía ambiental…. Se trata de lograr un palimpsesto nuevo sabiendo que tanto mayor será el éxito de la intervención y más lógica la solución, cuanto mejor se haya comprendido el palimpsesto existente.*

  Detectar las claves que definen cada área desde su topografía, preexistencias y características naturales, y discernir su vocación en la estructura general de la ciudad son las premisas que han de orientar un proyecto urbano dotado de lógica territorial. Descubrir, en definitiva, el Paisaje Oculto; es decir, la estructura significante, la sintaxis que vincula lo racional (lo urbano) con lo contingente (lo natural), el sitio de la ciudad entendido como síntesis de geografía y antropología.

- Ante el uso indiscriminado de tipologías que promueven las bajas densidades tan común en los nuevos crecimientos de nuestras ciudades, en el documento de avance se tenderá a buscar una densidad eficiente, entendiéndose esta, como la que permita desarrollar modelos tipológicos intensivos y que por tanto permitan:

  - Una mayor compacidad del producto resultante, con la consiguiente carga de liberación de suelo, el cual se podrá dedicar a usos dotacionales, tan necesarios en el núcleo consolidado.
  - Desarrollar una mayor diversificación en la trama, introduciendo una textura de usos más amplia y una mayor variedad dentro de esta.
  - Conseguir una política de viviendas ajustada a los requerimientos reales de la población, poniendo un especial hincapié en la vivienda social.

avance • ordenación


*Los nuevos crecimientos propuestos*

Esta actitud permitirá fusionar el espacio urbano resultante mediante la textura de usos, de zonas, de actividades, de formas y de tipologías edificatorias. Pensar la ciudad desde una actitud contemplativa y condescendiente con la fragmentación y desarticulación de espacios y actividades supone rechazar el verdadero concepto de lo urbano, íntimamente vinculado con el de ciudadanía que, a su vez, engloba, entre otros, el de accesibilidad, relación, proximidad, promiscuidad, aleatoriedad, azar, comunicación y provisión de información.

Las distintas propuestas de ordenación previstas por el nuevo Plan para el núcleo de Tarifa se desarrollarán siguiendo el siguiente esquema:

- en primer lugar se describirá sintéticamente la situación de partida, donde se detallan y valoran las características urbanísticas de los suelos objeto de estudio, así como los condicionantes físicos que marcarán las pautas de la ordenación, permitiendo una lectura clara y precisa del lugar y el reconocimiento de las distintas unidades territoriales que lo conforman.

- En la ordenación propuesta, se establecerán los criterios y los objetivos que caracterizan las distintas actuaciones, definiendo la estructura básica del sector: el sistema viario, el de espacios libres y las dotaciones, y las características tipomorfológicas de la edificación, haciendo hincapié en conceptos como son: la permeabilidad de los distintos ámbitos urbanos, los modelos de ciudad propuestos, y la convivencia con el entorno natural como fondo escénico de los nuevos crecimientos.

Señalar que a estos nuevos crecimientos propuestos se les añaden los suelos que, desde el planeamiento vigente, están actualmente en fase o trámites de desarrollo. Desde el Documento de Avance se asumen directamente sus propuestas de ordenación.

Los suelos del planeamiento vigente actualmente en desarrollo son:

- S1 La Vega
- S3 Albacerrado
- S4. El Olivar
- U.A. 13
- U.U.3. La Marina II

avance • ordenación

*Borde urbano norte actual de la ciudad de Tarifa*

## CRECIMIENTO NORTE

### La situación de partida

La ciudad de Tarifa se encuentra "enmarcada" entre grandes ecosistemas de espacio natural protegido (Parque Natural del Frente Litoral y el Paraje Natural de Los Lances) , que limitan sus posibilidades de crecimiento oriental y noroccidental. Podríamos decir, que los espacios naturales que singularizan y conforman el medio físico colindante del núcleo urbano, presentan una doble función, por un lado son elementos activos y atractivos, que cualifican la oferta residencial y turística de la ciudad y por otro, son las piezas que pautan, formalizan y acotan sus opciones de expansión. La cercanía de la N-340 (E-05), principal canal de comunicación territorial, inter e intramunicipal, se convierte, a su vez, en una "barrera urbana" al condicionar las posibilidades de crecimiento norte de la ciudad. A todos estos condicionantes hay que sumarle un territorio de complejidad topográfica que dificulta su colonización a la vez que ofrece pautas de crecimiento, condiciones de partida o formaciones naturales que enriquecen el proyecto urbano.

El ámbito donde se desarrolla el Crecimiento Norte Residencial, se encuentra delimitado: al norte, por la N-340, y los nuevos suelos industriales propuestos desde el planeamiento vigente (S1 La Vega); al este, por el Acceso Central a la ciudad y la operación terciaria prevista por la U.A.13; al sur por la ciudad consolidada y los nuevos desarrollos previstos en el sector Albacerrado; y finalmente su límite oeste lo constituye la Calle Batalla del Salado y su prolongación, uno de los ejes vertebradores de la ciudad, sobre el que se apoyan los crecimientos occidentales de la ciudad y que articula las relaciones con el frente marítimo de Tarifa.

Por los condicionantes físicos y territoriales que caracterizan el entorno natural de la ciudad, por su dimensiones, por su fuerte presencia dentro del modelo urbano propuesto, este ámbito, se va a convertir en el área de expansión natural de la ciudad. Las especiales condiciones topográficas, las formaciones naturales que personalizan este medio natural, van a ser los elementos que, como hemos avanzado, establezcan las claves de la propuesta de ordenación.

Nos encontramos con un área caracterizada por la importante presencia de dos relevantes formaciones de carácter natural, por un lado, el nuevo terreno que se pretende colonizar, desde la calle Batalla del Salado, va subiendo de cota, conformando una fuerte cornisa natural en el límite con los suelos industriales del sector S1 La Vega, y la N-340, y por otro lado, esta plataforma natural, en una posición

avance • ordenación


visual privilegiada sobre la ciudad, se ve fragmentada, en su parte central, por la fuerte presencia de una vaguada que desde sus cotas más altas desciende hasta frente marítimo de la ciudad, subdividiendo el área de crecimiento de la ciudad en dos ámbitos claramente diferenciados. En la plataforma más meridional, se detecta la presencia de una nueva vaguada de menor entidad, que conforma el límite del nuevo sector de crecimiento propuesto con el borde de la ciudad actual.

**La ordenación propuesta**

Los criterios y objetivos característicos de la ordenación propuesta para el Crecimiento Norte de Tarifa son:

1. Conciliar la presencia adyacente de grandes elementos infraestructurales (N-340) y de usos de difícil convivencia con el tejido residencial propuesto (Sector industrial S1 La Vega, Cementerio), moldeando la forma general resultante con los suelos de servidumbre y protección. Se concibe, la cornisa natural que conforma el borde norte del área de crecimiento, como un gran sistema de espacios libres, de carácter general, que a la vez que realiza la función de espacio-colchón entre la nueva ciudad propuesta y los ámbitos antes descritos, reconoce y preserva para la memoria colectiva de la ciudad, uno de las formaciones naturales que caracterizan este sector de crecimiento.

2. La estructura viaria básica que articula el sector conforma una red en malla perfectamente articulada con los principales canales de movilidad de la ciudad, constituida por los siguientes elementos:

   a. Nueva Ronda Urbana Norte. Adaptándose a las especiales características topográficas del lugar, se diseña este eje viario, que formaliza el borde del Crecimiento Norte y articula su relación con el espacio colectivo circundante. Esta arteria viaria será el soporte de las vías estructurantes del sector, y enlazará este nuevo crecimiento con los principales ejes vertebradores de la ciudad.

   b. Sistema de ejes transversales de conexión. Desde la Ronda Norte, parten los principales canales de accesibilidad del sector, son los elementos encargados de permeabilizar y relacionar las distintas áreas que componen este sector de crecimiento , entre sí y con la ciudad consolidada. Siguiendo la directriz este-oeste, y buscando las líneas de menor pendiente, desde la nueva ronda, enlazan con la calle Batalla del Salado, canalizando los flujos de tráfico, hacia esta arteria principal de la ciudad y hacia su frente marítimo. Se proyecta un primer eje que va a acotar el área de movimiento de la primera plataforma residencial, y perfilando la vaguada central, enlaza con la calle Mar del Norte. El segundo eje, formaliza el borde sur de la vaguada y marca el comienzo de la segunda plataforma de crecimiento. El tercer canal articulador del crecimiento norte, lo constituye la ronda norte intermedia, que va a perfilar el borde urbano de la ciudad consolidada, adaptándose a la topografía existente y salvando una vaguada de menor entidad que transcurre por este sector.

   c. La red capilar. Apoyados en estros ejes estructurantes del sector, de directriz este-oeste, y con directriz paralela a las curvas de nivel, se diseña una red de conexión interna con la misión de permeabilizar y garantizar la adecuada accesibilidad hacia estas nuevas zonas de la ciudad y definir una morfología urbana adecuada a un sistema de espacios edificables apto para contener una oferta tipológica variada.

3. Consideración de las piezas que constituyen el sistema de espacios libres como elementos activos en el diseño de las nuevas áreas de crecimiento.

   Como hemos mencionado en apartados anteriores, las formaciones naturales que singularizan este territorio quedan en la memoria de la colectividad, al ser incluidas dentro del sistema ambiental que articula los nuevos crecimientos propuestos. El Parque de Cornisa, elemento de transición entre los suelos industriales, la N340 y el nuevo tejido residencial, se incorpora como el gran sistema de espacio libre que formaliza el borde norte de la nueva ciudad de Tarifa. Como elemento clave de la ordenación propuesta, la vaguada existente se incorpora al proyecto del espacio colectivo, convirtiéndose en uno de los grandes parques urbanos de la ciudad (El Parque Central del Crecimiento Norte), en magnifica posición visual sobre el núcleo urbano y su frente marítimo, formando parte de un corredor ambiental que desciende hasta la playa. Será el elemento sobre el que se articulen las relaciones entre las dos plataformas de crecimiento residencial propuesto. Finalmente, se definen para cada sector de crecimiento, unos espacio libres llamados consolidar áreas de centralidad y de encuentro de la población,

avance • ordenación

*Ordenación General del Crecimiento Norte de Tarifa*

avance • ordenación

*Límite oriental actual de la ciudad de Tarifa*

ámbitos de actividad, vinculados a las principales conexiones viarias y a la estrategia de localización del sistema dotacional, a modo de gran plaza central (Parque Norte) en la plataforma residencial más septentrional, o perfilando el crecimiento más meridional (Parque Albacerrado), preservando una vaguada existente de menor entidad, y resolviendo la transición con los desarrollos urbanos del borde norte de la ciudad.

4. La localización de los equipamientos coadyuvará a potenciar el carácter estructurante de los sistemas articuladores viario y de espacios libres. Las pautas seguidas a la hora de establecer la correcta ubicación del sistema dotacional , tienen la misión de garantizar su correcta accesibilidad, mediante su localización preferente junto a los principales ejes estructurantes de este sector, a la vez que su posición cercana a ámbitos de la ciudad ya consolidada contribuirá a paliar las carencias que en materia de dotaciones poseen algunas de estas áreas urbanas.

5. La implantación de una tipomorfología residencial variada que responda a las especificidades deducidas de la correcta interpretación tanto del soporte territorial como del contexto natural.

La morfología empleada en la ordenación se fundamenta en la adopción de una trama reticular que organiza una arquitectura del suelo fuertemente geometrizada y seriada que facilita el entendimiento y legibilidad del espacio urbano. Los crecimientos previstos en este nuevo escenario urbano, se caracterizan por ofrecer una oferta morfotipológica diversa, que contribuya a enriquecer el ecosistema urbano. Desde tipologías de vivienda unifamiliar en hilera, resolviendo los asentamientos a media ladera, con directriz paralela a las curvas de nivel, a operaciones más intensivas, de mayor densidad edificatoria, en las plataformas centrales de crecimiento, con tipologías de vivienda plurifamiliar en bloque, bien alineado a vial o bien aislado en parcela, incorporando elementos de mayor escala que aporten signos de identificación , legibilidad y reconocimiento al paisaje urbano resultante. Se propone la fachadización de la calle Batalla del Salado con una operación residencial, de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada, como argumento de significación y singularización de este elemento viario estructurante

## CRECIMIENTO ORIENTAL

### La situación de partida

El ámbito donde se materializa el Crecimiento Oriental de la ciudad de Tarifa, queda enmarcado por el nuevo eje viario de Acceso Sur al núcleo urbano, por el Parque del Retiro, nuevo espacio colectivo para la ciudad localizado sobre la vaguada del arroyo del mismo nombre, conformando el borde norte del crecimiento y por el casco histórico de Tarifa, límite oeste de este nuevo sector de desarrollo. Se trata de un área de acusada topografía, de alto valor visual y paisajístico, en las estribaciones del Parque Natural del Frente Litoral, sobre un cerro que domina la ciudad intramuros, la Playa de la Caleta, el Estrecho de Gibraltar y más allá el continente africano, no es de extrañar que el nombre toponímico de este lugar sea "Vistahermosa".

Se detecta la presencia, en su extremo sur-occidental, de un conjunto de edificaciones, actualmente en suelo no urbanizable, de carácter residencial, apoyadas en la accesibilidad que la calle María Coronel y María de Molina les confieren, en la zona donde antiguamente se localizó el Barrio histórico de la Caleta. Además señalar la presencia en lo alto del cerro de la Estación de Vigilancia del Estrecho, a la que se accede a través de un camino local, que partiendo de la calle María Coronel, va adaptándose a la directriz de las curvas de nivel y perfilando el límite del Parque del Retiro.

### La ordenación propuesta

Los criterios y objetivos que caracterizan la ordenación propuesta para el Crecimiento Oriental de Tarifa son:

1. Garantizar la correcta accesibilidad del sector y su adecuada inserción en la trama urbana. Dadas las especiales características topográficas de la zona, entre dos vaguadas naturales, en una posición elevada sobre el núcleo urbano, se hace necesario garantizar su adecuada permeabilidad con la ciudad consolidada.

   Los Principales canales de accesibilidad este sector urbano, son el nuevo Acceso Sur, previsto desde la N-340 , hasta el Puerto de la Rada, en el cual se prevé una rotonda de acceso directo a este ámbito de desarrollo; y por otro lado la Ronda Histórica de la ciudad, que será la encargada de canalizar los flujos de tráfico hacia esta zona. La trama viaria básica se apoya en los caminos existentes (acceso a la Estación de Vigilancia, y una senda que

avance • ordenación

*La ordenación general del Creimiento Oriental de Tarifa*

sube hacia el cerro desde la calle María Coronel), estableciendo los dos ejes principales que articulan el modelo de crecimiento propuesto, sobre ellos el sistema viario capilar, con directriz norte-sur, en paralelo a las curvas de nivel, garantiza la permeabilidad del ámbito y permite la intervisibilidad entre los ecosistemas naturales y urbanos que pueblan las fronteras de este sector de crecimiento.

2. La oferta de espacios libres se concentra formalizando la ladera sur del cerro de Vistahermosa, en una estratégica posición visual y resolviendo la transición del tejido residencial propuesto con el nuevo canal viario de acceso a la ciudad, actuando así de colchón verde de protección hacia este corredor infraestructural.

3. Se establece como localización preferente para la oferta dotacional de este nuevo sector de ciudad, el entorno de la Estación de Vigilancia del Estrecho, consolidando un área de concentración de equipamientos, vinculados a la cercanía con el casco histórico y reforzando la carga dotacional que lleva implícito el Parque del Retiro. Se propone, con carácter orientativo, como lugar idóneo para la implantación de una oferta terciario-dotacional, la cabecera de la ordenación, junto a la rotonda de acceso principal al sector, en una posición de máxima accesibilidad.

4. La ordenación prevista debe asumir la preexistencia de un pequeño conjunto de edificaciones de carácter residencial que se localizan en el extremo sur de esta área de expansión. Siguiendo los mismos criterios básicos que rigen la ordenación del Crecimiento Norte de la Ciudad, se diseña una oferta residencial diversa que se adapte a las especiales características topográficas y paisajísticas que presenta el cerro de Vistahermosa, se plantea implantar una oferta tipológica mixta, donde tengan cabida, desde la vivienda unifamiliar adosada, en las cotas más bajas, resolviendo la transición con el tejido residencial existente, hasta tipologías plurifamiliares de viviendas en bloque horizontal o en condominio, construyendo la ladera de este ámbito de crecimiento, y buscando la mejor adaptación a la topografía existente.

avance • ordenación


## D. LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

Una vez explicada y desarrollada la propuesta de ordenación prevista para el núcleo urbano de Tarifa, entendemos necesario, hacer en este apartado, una llamada de atención, una reconocimiento de manera global y sintética (pues ya han sido desarrollados en los capítulos correspondientes de la Memoria de Ordenación), de los nuevos escenarios productivos y económicos del núcleo urbano, de las nuevas áreas de actividad que se prevén para la ciudad de Tarifa. Se trata de sintetizar el "mapa económico" de la ciudad, de ofrecer una imagen global de las áreas de actividad que pueblan el paisaje urbano del nuevo modelo propuesto. Así tenemos:

**1.** *Las actividades productivas en el núcleo urbano de Tarifa. Nuevos suelos Industriales.*

Se prevé un crecimiento de carácter industrial al norte del municipio, apoyado en la N-340 como principal canal de accesibilidad, consolidando junto con los nuevos desarrollos previstos en el planeamiento vigente (S1 La Vega), una importante área de actividad productiva para la ciudad. Esta operación se verá reforzada por la implantación dentro de las instalaciones del Puerto de Tarifa, de una zona destinada a industria auxiliar de apoyo a la actividad pesquera.

**2.** *La revitalización del Puerto de la Rada*

La operación de ampliación del las instalaciones portuarias, posibilita la construcción de un nuevo puerto deportivo para la ciudad, aumentando su proyección urbana y territorial con la incorporación de áreas destinadas a alojar una importante oferta terciario-hotelera. Se configura así un nuevo escenario económico para la ciudad, un nuevo recurso, que re-activa este sector del núcleo urbano, a la vez que fortalece la potencialidad turística del municipio.

**3.** *El nuevo frente marítimo*

Nadie duda de la capacidad de regeneración urbana que una actuación de este tipo provoca en la ciudad. El nuevo Frente Marítimo de Tarifa, se convierte por derecho en una nueva área de centralidad urbana, en un sistema lineal de espacio colectivo que incorpora una diversa oferta dotacional (equipamientos deportivos, culturales...) y terciaria (operaciones hoteleras, centros comerciales, restauración...) que posibilita la revitalización de un ámbito hoy olvidado por la población, y permite re-desubrir la fachada marítima de la ciudad.

**4.** *Actividades de carácter terciario-comercial en el entorno de la nueva ronda urbana norte*

Con la propuesta de ordenación del Crecimiento Norte de Tarifa, y las operaciones de desarrollo heredadas del planeamiento vigente (U.A.13), se consolida el Acceso Central a la ciudad como un importante eje de localización preferente de una oferta hotelera-terciario-comercial, cualificando y singularizando este sector de la ciudad, en una posición de optima accesibilidad territorial, y urbana, al vincular su desarrollo a los principales canales de movilidad de la ciudad. Esto, unido a su capacidad de atracción poblacional, puede implementar un uso sostenido y continuo de su entorno inmediato, donde destaca la presencia de elementos esenciales en la estructuración del nuevo modelo urbano de Tarifa como son el Nuevo Estadio Municipal, el Parque de Cornisa, y el Parque Central.

**5.** *Las intervenciones puntuales. Localización selectiva de piezas hoteleras.*

De manera puntual, las operaciones de reforma interior y de reconfiguración de bordes urbanos, previstas desde el Documento de Avance, brindan áreas de oportunidad y nuevos escenarios para la implantación de una oferta hotelera y terciaria de calidad, que coadyuve al enriquecimiento del tejido urbano.

avance • ordenación

*Las actividades económicas en el núcleo principal de Tarifa*

avance • ordenación


### 3.1.3. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE TARIFA

A continuación se expone un avance orientativo de cuantificación de las actuaciones propuestas:

**A. Intervenciones Estratégicas.**

Proyecto Singular del Frente Marítimo

Superficie Total del Ámbito: 158.838 m2.

- Cesiones:

Espacios libres-Paseo Marítimo:104.922 m2.
Equipamiento: 18.399 m2
(Incluido Castillo de Santa. Catalina: 9.700 m2)

Recinto Ferial: 35.654 m2.

- Espacios Lucrativos:

Residencial: 13.780 m2. 65.000 m² t(aprox. 500 viv)
Terciario - Hotelero: 21.737 m2 21.737 m²t (620 plazas)

Revitalización del Puerto de la Rada

Superficie Resultante Total: 111.159 m2.

Como resultado de la operación se propone:

Ampliación Terrestre: 23.633 m2.
Ampliación Marina: 43.577 m2.

Dentro del espacio portuario, se cuantifican los siguientes elementos:

Estación de Autobuses: 2.613 m2
Actividades económicas: 10.879 m2
Terciario - Hotelero: 8.134 m2 16.000 m2t (456 plazas)
Aparcamientos: 6.719 m2

**B. Actuaciones en la ciudad consolidada.**

| Tipo de actuación | Area | Superficie | Densidad | Edificabilidad | Reservas Dotacionales | | | Suelo Neto | | Superf. Maxima. Edificable | | Nº Viv. | Nº plazas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Esp. Libres | Equip. | Viario | Residencial | Terc-Hotelero | Residencial | Terc-Hotelero | | |
| Áreas de Reforma Interior | Plaza de Toros | 19.338 mą | 93 viv/Ha | 0,93 mą/mą | 5.189 mą | 6.650 mą | 3.606 mą | 3.893 mą s | | 18.000 mą t | | 180 | |
| | Calle Amador de Los Ríos | 16.297 mą | 53 viv/Ha | 0,56 mą/mą | 4.376 mą | | 5.577 mą | 4.246 mą s | 2.098 mą s | 7.158 mą t | 2.098 mą t | 70 | 60 |
| | | | | | | | | | | | | | |
| Reconfiguración Bordes Urbanos | Albacerrado | 38.612 mą | 40 viv/Ha | 0,5 mą/mą | 2.712 mą | 6.450 mą | 17.111mą | 9.912 mą s | 2.427 mą s | 16.879 mą t | 2.427 mą t | 140 | 68 |

**C. Los Nuevos Crecimientos.**

| Area | Superficie | Uso Global | Densidad | Edif. | Reservas Dotacionales | | | Suelo Neto | | | Superficie Maxima Edificable | | | Nº viv | Nº plazas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Esp. Libres | Equip. | Viario | Residencial | Terc-Hotelero | Industrial | Residencial | Terc-Hotelero | Industrial | | |
| Crecimiento Residencial Norte | 468.948 mą | Residencial | 35 viv/Ha | 0,4 mą/mą | 131.036mą | 37.315 mą | 111.233mą | 153.811 mą s | 35.553 mą s | | 152.026 mąt | 35.553 mąt | | 1.321 | 1.015 |
| Crecimiento Residencial Oriental | 68.290 mą | Residencial | 35 viv/Ha | 0,4 mą/mą | 12.717 mą | 12.768 mą | 21.874 mą | 19.738 mąs | 1.193 mąs | | 26.123 mąt | 1.193 mąt | | 227 | 34 |
| Crecimiento Industrial | 620.084 mą | Act. Economica | | 0,4 mą/mą | 298.181mą | 28.300 mą | 90.579 mą | | | 203.023 mąs | | | 248.034 mąt | | |

avance • ordenación


**D. Los desarrollos del planeamiento vigente**

S3 Albacerrado

| | |
|---|---|
| Superficie total del ámbito: | 54.200 m² |
| Densidad: | 40 viv/Ha |
| Nº max de viviendas: | 216 viv |

S4 El Olivar

| | |
|---|---|
| Superficie total del ámbito: | 72.998 m² |
| Densidad: | 30 viv/Ha |
| Nº max de viviendas: | 218 viv |

UUI 3 La Marina II

| | |
|---|---|
| Superficie total del ámbito: | 135.905 m² |
| Densidad: | 40 viv/Ha |
| Nº max de viviendas: | 543 viv |

**E. Los Sistemas Generales.**

| | |
|---|---|
| Espacios libres: | 373.199 m² |
| • Parque de Cornisa: | 164.269 m2. |
| • Parque del Retiro: | 86.479 m2. |
| • Paseo Marítimo: | 104.922 m2 |
| • Paseo de la Alameda: | 17.265 m². |
| Equipamientos: | |
| • Nuevo Estadio Municipal: | 26.812 m2. |

**F. Los Datos Globales**

La población actual del núcleo urbano de Tarifa es de 12.001 habitantes (Datos del Padrón Municipal de Habitantes 04/04/2001). La propuesta de ordenación del nuevo Plan General, incorpora un volumen de viviendas de 2.373, que sumadas a las viviendas previstas en los actuales suelos en desarrollo desde el planeamiento vigente (S3 Albacerrado, S3 El Olivar, UUI3 La Marina II), hace un total de 3.350. Ello, en aplicación de un parámetro de 3,5 hab/viv permanente da un techo poblacional de nuevos 11.725 habitantes, a los que habría que implementar las 2.254 plazas hoteleras previstas.

Ello arroja un techo poblacional orientativo de 25.980 habitantes para la ciudad de Tarifa.

Con este dato, el estándar de m² de sistema general de espacios libres por habitante es de 14,3 m ²/hab, garantizando una adecuada calidad ambiental y de espacios libres para la ciudad, por encima de los mínimos que establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (5-10 m²/hab).

avance • ordenación

## 3.2. EL NÚCLEO DE FACINAS

### 3.2.1. LA SITUACIÓN DE PARTIDA

El núcleo urbano de Facinas se localiza al norte del término municipal de Tarifa, en las estribaciones del Parque Natural de los Alcornocales, a un kilómetro de la N-340 (E-05). Se trata de un asentamiento urbano en media ladera con pendiente hacia el norte, que presenta dos accesos fundamentales, por un lado, la entrada propia del núcleo urbano, que desde la N-340 sube desde el sur hasta la parte más alta del pueblo, donde se localiza el asentamiento original, y por otro desde la carretera comarcal que desde la N-340 enlaza con Los Barrios (CA-221), convirtiéndose en el acceso norte del asentamiento, desde sus cotas más bajas.

#### La Estructura General de la ciudad

El sistema viario

Como hemos comentado, el núcleo primitivo de Facinas se localiza en la zona más elevada del asentamiento, presentando una morfología de carácter orgánico. El crecimiento natural de la ciudad se ha producido hacia las cotas más bajas, con una configuración de manzanas sensiblemente más rectangular con directriz paralela al viario principal. La principal arteria canalizadora de los flujos de tráfico de la ciudad, que la atraviesa de norte a sur, enlazando con los dos accesos a Facinas desde la N-340, lo constituye el eje formado por las calles Tarifa -Divina Pastora - Merced - Labradores - Vico. Debido a la característica formación en ladera de este asentamiento, podemos decir, que presenta matices diferentes según la altitud de la zona en la que nos encontremos:

- En la parte de mas antigüedad, en la zona más alta del núcleo, el coche se acomoda como puede al caserío usándose los espacios vacantes para aparcar. La formalización del eje principal de articulación del pueblo, responde a una imagen más urbana, asfaltado, donde quedan perfectamente diferenciados los espacios destinados al coche y al peatón, frente al resto de los espacios de relación, cuidadosamente empedrados formando una plataforma única de circulación de personas y automóviles. Las calles se desdibujan en los puntos de contacto del caserío con la naturaleza, alejándose del núcleo urbano y constituyéndose en los carriles que conforman el sistema de relaciones rurales.

avance • ordenación

*Vista del borde urbano sur*

*Eje principal de articulación del asentamiento. Calle Labradores*

*Equipamientos junto al eje viario principal de articulación*

- En la parte intermedia la circulación y el aparcamiento se encuentran algo más reglados. El eje principal de articulación urbana, no se encuentra asfaltada como en el tramo que discurre por la parte alta, sino empedrada según los cánones observados ya en el barrio antiguo. Los altos porcentajes de la cuesta hacen patinar a los coches en su descenso. Aquí los acerados ya son norma usual. Las calles de más reciente urbanización sí son de asfalto.

- En la parte más baja, donde las actuaciones son más recientes, los viales están perfectamente acondicionados.

El sistema de espacios libres

Los espacios públicos de mayor calidad son encuentran en la parte de mayor antigüedad del núcleo, en su parte central. Las calles empedradas se ensanchan caprichosamente generando rincones de marcado pintoresquismo. Destacan sobre todo, en éste aspecto, la plaza principal y los callejones escalonados que resuelven los cambios de nivel.

En la parte central del núcleo de Facinas el sistema de espacios libres esta compuesto por la existencia de dos plazas urbanas. El trazado más o menos lineal de su manzanario se ve acompañado en las calles principales por el arbolado de pequeño porte y por los parterres cuyo acondicionamiento corre a cargo de los vecinos.

La calidad en los espacios libres desciende en la parte baja del pueblo. Al ser la de formación más reciente son frecuentes las operaciones de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas donde el espacio público se restringe a garantizar la accesibilidad a las viviendas, que se dotan con espacios libres de carácter privado.

Señalar, dentro de el apartado donde se valoran el sistema de espacios libres que cualifican este asentamiento urbano, la importancia de la posición territorial del núcleo de Facinas en relación con el Parque Natural de los Alcornocales, constituyéndose en la puerta sur de entrada a este magnífico hábitat natural, y que lo convierte en un lugar idóneo para el asentamiento de una oferta dotacional-hotelero-terciaria, vinculado al desarrollo y disfrute de este gran ecosistema medioambiental.

El sistema de equipamientos

Originariamente todos los equipamientos se centralizaban entorno a la Plaza de la Iglesia y sus alrededores: el Ayuntamiento, Escuela, Iglesia, Cementerio, Consultorio médico y Cuartel de la Guardia Civil, generando una área de centralidad y actividad en la ciudad.

Actualmente, el equipamiento escolar y la Casa Cuartel, con mayor consumo de suelo, ocupan modernos edificios en la parte baja del pueblo. El Ayuntamiento de la Entidad Local Menor de Facinas funciona también como Centro Cívico. La vieja escuela, es hoy centro parroquial. Destaca también la presencia del antiguo cine del pueblo que está totalmente abandonado.

En la parte alta del asentamiento, se localiza la Oficina de Turismo Rural "Facinas Natural", que ofrece información sobre el Parque Natural de los Alcornocales. Debido a la privilegiada posición territorial de este municipio respecto a este importante ecosistema natural de Tarifa, Facinas se convierte en una de las puertas de entrada a este magnífico hábitat medioambiental.

En la parte intermedia se detecta la presencia de lo que parece un equipamiento escolar, pero que actualmente se utiliza como Centro Cultural (parece que fue la sede intermedia entre las antiguas dependencias escolares y el centro actual, siguiendo la dinámica de crecimiento), lo que sería el patio de juegos hoy es plaza pública y parque infantil. En posiciones colindantes se localiza la Caseta Municipal. Ya en la parte mas baja del núcleo urbano encontramos un antiguo almacén de grano donde se cobijan los bomberos del INFOCA, y se está edificando, en la entrada desde la carretera de Los Barrios, una nave para escuela - taller para la confección textil.

Destacar el carácter marginal y deficitario que presentan los escasos equipamientos de carácter deportivo identificados en el núcleo de Facinas. Apoyados en la carretera de conexión con Los Barrios (CA-221), se localizan dos campos de fútbol, distanciados entre sí algunos centenares de metros. El más cercano al cruce con la N-340, se encuentre perfectamente vallado aunque su carácter terrizo lo sitúa en desventaja con respecto al otro que cuenta con césped, y parece en mejor estado(el planeamiento vigente, es el único que identifica como equipamiento deportivo). La pista polideportiva situada, al sur de la ciudad, al comienzo de la calle Labradores, se encuentra en total abandono, funcionando como aparcamiento esporádico al servicio del tejido residencial colindante.

avance • ordenación

*Los nuevos desarrollos del planeamiento vigente*

*Calles peatonales de la zona más alta del asentamiento.*

*Acceso norte al nucleo de población*

**La actividad urbana**

La agricultura ha sido, y actualmente es la actividad productiva principal del núcleo de Facinas. Ante los procesos de desertización de los pueblos, en busca de las oportunidades que las grandes ciudades pueden ofrecer, se detecta en Facinas un proceso de regresión de parte de la población que se fue, contribuyendo a la regeneración no sólo social sino también formal de la ciudad, al promover diversas reformas en el parque de viviendas existente, así como nuevas construcciones. La población de mayor edad se localiza en las partes más altas del pueblo.

Por otro lado, señalar el importante auge que comienzan a tener, en el escenario económico del término municipal, las actividades turísticas relacionadas con el uso sostenible de los recursos naturales. La estratégica posición de este asentamiento lo convierten en el lugar idóneo para el desarrollo de una oferta de "turismo de naturaleza" de alta calidad, sin embargo, actualmente no se observan aptitudes encaminadas a conseguir un desarrollo adecuado de este recurso como un activo a tener en cuenta en la revitalización del núcleo urbano, equipamientos de carácter medioambiental, oferta hotelera y de alojamiento rural, servicios de restauración, e incluso algún tipo de industria local que desarrolle o promocione los productos vinculados a la explotación de este medio natural. Se detectan movimientos en el mercado inmobiliario, con la presencia de algunas casas en venta.

No se detecta la presencia de ningún ámbito urbano destinado al desarrollo de una industria de carácter endógeno.

## 3.2.2. LA ORDENACION PROPUESTA

Una vez analizado la situación de partida, la ordenación propuesta para el núcleo de Facinas se fundamenta en tres líneas básicas de intervención:

- Por un lado, *la mejora de su accesibilidad territorial*. Desde las propuestas de nuevas conexiones viarias, desde el nuevo trazado de autovía previsto, soporte de la Zona de Actuaciones Logísticas vinculada a la operación de paso del Estrecho, se establece una nueva conexión a la ciudad, relacionandola directamente con este nuevo canal de comunicación supramunicipal.

- *Establecimiento de una estrategia de expansión del núcleo urbano actual* racional y sostenible, consciente de las singulares características medioambientales y topográficas de la zona. Con estas premisas, se prevé un crecimiento occidental, que incorpore y regularice el preocupante diseminado edificatorio que se localiza apoyado en la ladera este de la ciudad, hasta los arroyos de Vico y de El Tejar y por otro lado, se propone un nuevo crecimiento residencial, sobre un soporte territorial de topografía menos acusada formalizando la entrada norte de la ciudad.

- Por último *la revitalización del escenario económico de la ciudad*, mediante la implantación de nuevos suelos de crecimiento de carácter terciario comercial e industrial, en posiciones de óptima accesibilidad, vinculados a los principales canales de movilidad, que den respuesta una demanda local de este tipo de actividades y posibiliten la implantación de nuevas áreas de producción que reactiven desarrollo económico de Facina.

## A. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN URBANA

### EL SISTEMA VIARIO

Como ya hemos avanzado, la optimización de la accesibilidad al núcleo de Facinas, se constituye en uno de los principios básicos que alientan las intervenciones propuestas, sumado a garantizar la correcta articulación entre las nuevas áreas de expansión propuestas y la ciudad consolidada. La propuesta de sistema viario prevista para el núcleo urbano quedaría estructurada de la siguiente manera:

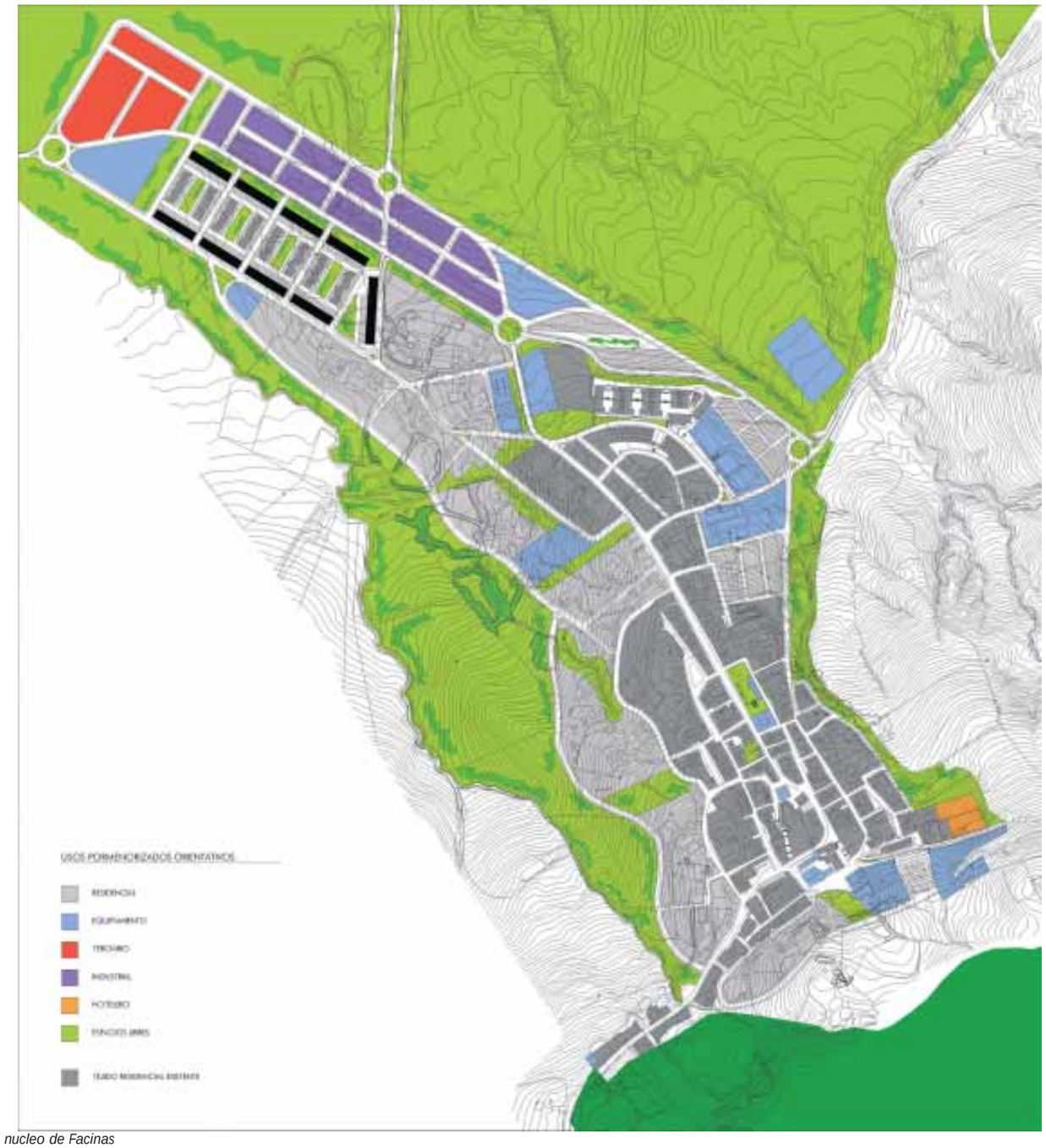
1. <u>Las conexiones territoriales</u>

Dentro de esta categoría quedarían incluidas las conexiones viarias que garantizan la correcta inserción de este núcleo de población dentro del escenario territorial del término municipal de Tarifa.

**1.1.** *Nuevo Acceso Norte.*

El área de Facinas, se identifica como un punto estratégico a nivel provincial y nacional, como el lugar idóneo desde donde establecer la conexión fija entre Europa y África. Desde el Avance del Nuevo Plan General se propone la localización de una importante Área de Actuaciones Logísticas en el norte del núcleo urbano, apoyado en la accesibilidad que garantizan las nuevas propuestas de trazado viario y ferroviario. Como se ha explicado en el apartado de "El Modelo Territorial Propuesto" de la presente Memoria de Ordenación,

avance • ordenación


*La ordenación general del nucleo de Facinas*

avance • ordenación


se establece el desdoblamiento de la actual N-340 (E-05) y la canalización de los flujos de carácter supramunicipal por una nueva arteria de comunicación que transcurre por el actual trazado de la CA-2213 y CA-2214 (CAP-2213 y Cap-2214). Desde este nuevo corredor infraestructural se diseña un nuevo acceso norte al núcleo de Facinas, que desembarca en la calle Vico, en el eje principal estructurante de la ciudad, insertando este asentamiento en el sistema de comunicaciones territorial previsto para el término municipal de Tarifa.

**1.2.** *Acceso Sur y Este, las conexiones con la N-340 (E-05).*

Desde las propuestas del Avance, la N-340, se convierte en la nueva vía paisajística del término municipal, en el nuevo "eje turístico". Sobre esta arteria gravita la resolución de las relaciones del núcleo de Facinas con los asentamientos urbanos y turísticos que pueblan el escenario territorial de Tarifa. La doble conexión que desde el núcleo urbano se establece con este elemento de comunicación, la convierte por una lado en el acceso sur a la ciudad desde sus cotas más altas y en el acceso este, sobre el antiguo trazado de la CA-221, incorporado ya a la nueva ciudad propuesta.

**1.3.** *Carretera CA-221*

Esta carretera es la vía de comunicación del núcleo urbano de Facinas con el término municipal de Los Barrios. El precario y peligroso estado en el que se encuentra este eje de conexión territorial, demanda medidas urgentes de reurbanización, sin embargo las especiales características de esta vía que se adentra en el Parque Natural de Los Alcornocales, plantea su re-interpretación, su consolidación bajo parámetros paisajísticos y sostenibles, que contribuyan a convertirla en un elemento de paseo y disfrute del medio natural colindante más que en un mero enlace territorial.

2. <u>Viario de primer nivel. La accesibilidad urbana</u>

La propuesta de ordenación prevista para el núcleo de Facinas establece tres ejes principales, sobre los que gravita la función de garantizar la correcta accesibilidad urbana hacia la ciudad consolidada y hacia los nuevos desarrollos urbanos propuestos. Serían:

**2.1.** *Eje calle Tarifa -Divina Pastora -Merced -Labradores -Vico*

Eje principal de articulación de la ciudad, la columna vertebral del núcleo urbano, soporte de los equipamientos de mayor relevancia de la ciudad, y de los nuevos crecimientos propuestos al sur del asentamiento. En la parte que transcurre por la actual ciudad consolidada las intervenciones sobre este eje viario irán encaminadas a regularizar y recualificar este canal de movilidad, unificando los criterios de diseño y configuración de esta vía, homogeneizando materiales empleados, arbolado de alineación, iluminación, espacios destinados al peatón..., en el tramo que transcurre por la nueva ciudad propuesta (hoy CA-221), se plantea su re-configuración hacia un nuevo eje viario con un diseño más "urbano" de su sección (plataformas para el peatón, tratamiento vegetal, zonas verdes de colchón con los desarrollos industriales..), que además garantice la adecuada permeabilidad hacia los nuevos crecimientos, con la localización de rotondas en los puntos de articulación con otras redes de comunicación.

**2.2.** *Ronda este*

Se diseña este segundo canal de accesibilidad a la ciudad, como elemento que formaliza el borde urbano occidental de Facinas, el elemento lineal que resuelve la transición entre el medio urbano y el natural. Desde la rotonda de acceso sur, desde la salida de la N-340, sube, adaptándose a la topografía existente, buscando las líneas de menor pendiente, hasta enlazar con la calle Tarifa en la parte alta de la ciudad. Se concibe esta vía de borde, dado la singularidad del área natural por la que transcurre(con el Parque Natural al Fondo, la vega de los arroyos Vico y El Tejar..), su vinculación con la trama residencial, como una vía de carácter paisajístico, como una vía parque que reconoce el carácter natural del medio con el que convive, incorporando espacios amplios por donde circule el peatón, carriles bici... que posibiliten un acercamiento entre la ciudad y su medio físico.

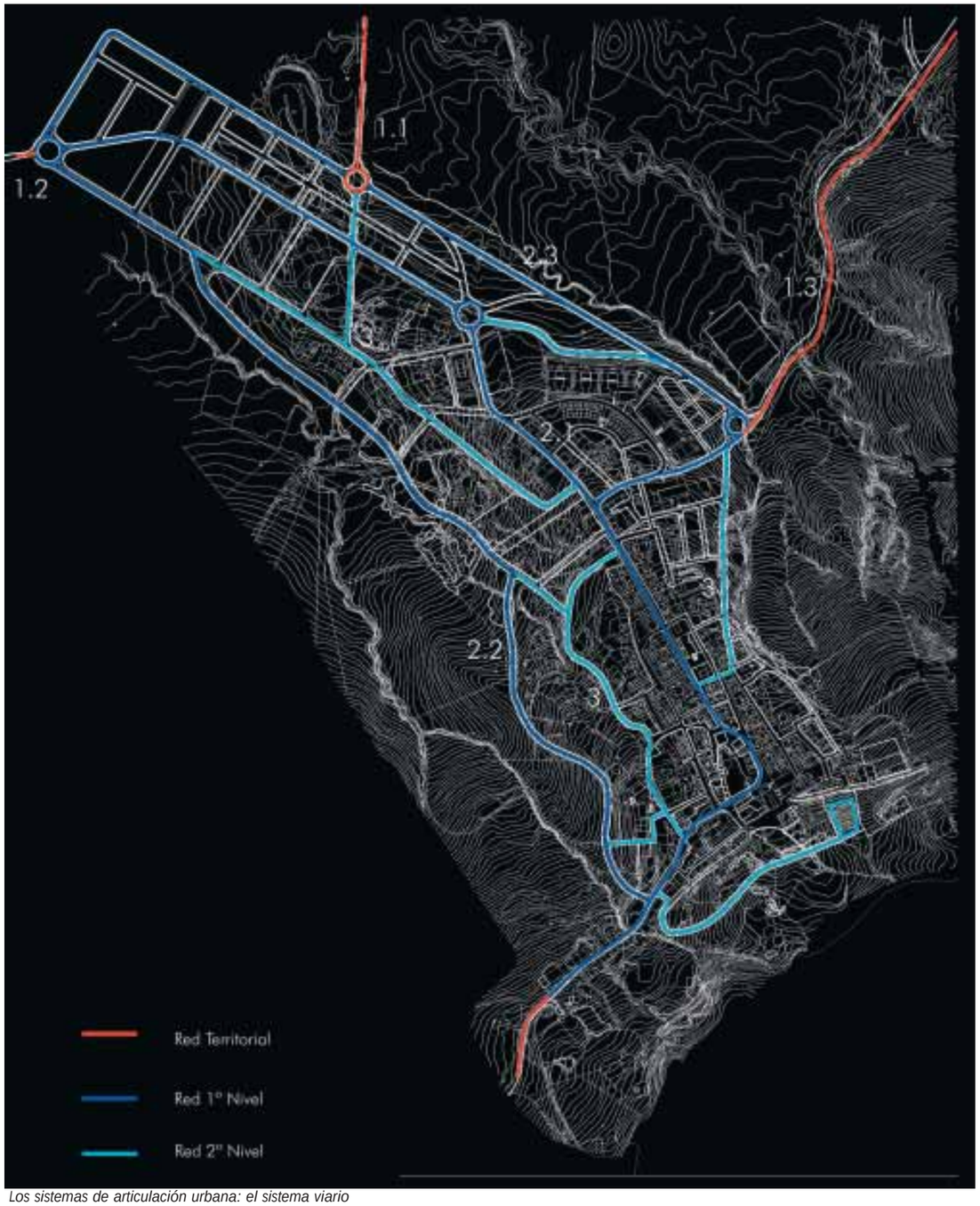
**2.3.** *Ronda Norte*

Esta arteria de comunicación, se concibe para optimizar la accesibilidad desde el borde norte de la ciudad, es el canal de relación directa entre la N-340 (E-05), el nuevo acceso norte al núcleo desde la red de conexión supramunicipal y la vía paisajística CA-221, descongestionando de tráfico el eje principal de articulación de la ciudad, y se constituye en la vía que formaliza los desarrollos de carácter industrial y terciario previstos en el noroeste de Facinas.

3. <u>Viario de segundo nivel. La articulación interna</u>

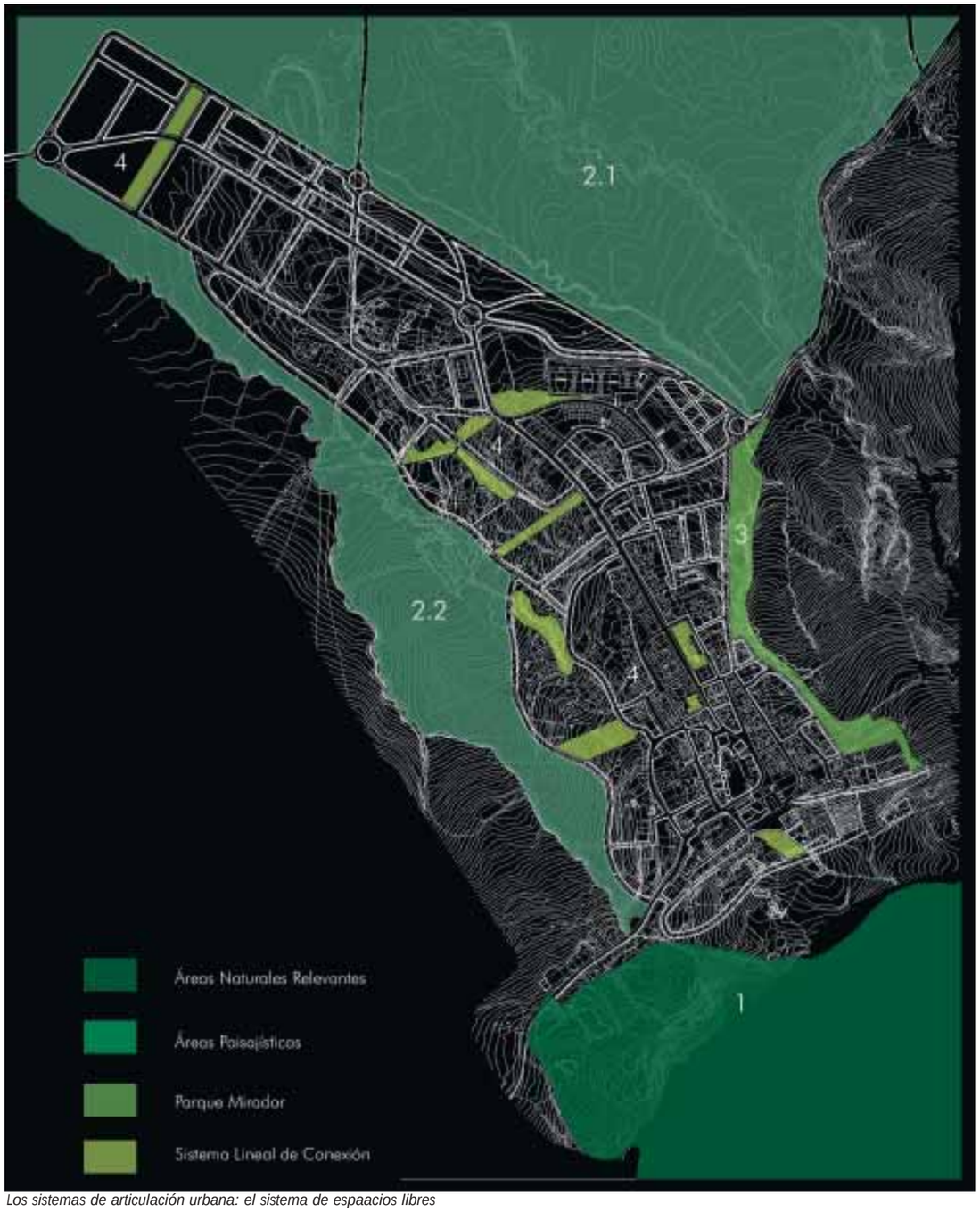
Quedarían incluidos dentro de este nivel de la jerarquía todas aquellas arterias viarias, existentes o propuestas, que partiendo de los principales ejes estructurantes del núcleo urbano, tienen la función de

avance • ordenación


*Los sistemas de articulación urbana: el sistema viario*

avance • ordenación


*Los sistemas de articulación urbana: el sistema de espaacios libres*

articular entre sí las diferentes áreas o sectores que conforman la ciudad, convertirse en los principales canales de circulación de estos ámbitos, y ser el soporte del sistema dotacional y de espacios libres que cualifican el tejido residencial. El grado de intervención en esta malla de articulación será el adecuado para garantizar una lectura homogénea de este nivel de jerarquía viaria, con el diseño adecuado de su sección, regularizando sus trazados, estableciendo nuevas aperturas de viario, reforzando el arbolado de alineación, posibilitando espacios para el estacionamiento de vehículos y para el tránsito del peatón.

### EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El sistema de espacios libres queda tipificado por las siguientes categorías espaciales:

1. Áreas naturales relevantes

Como ya hemos comentado, la ordenación de las características naturales, paisajísticas, productivas, culturales, históricas o arqueológicas del medio físico, no debe reducirse a la delimitación estricta de áreas de especial protección y a la preservación y conservación de las mismas. Desde el planeamiento, cada vez mas, se entiende como objetivo básico para esta clase de suelo, la instrumentación de una estrategia de activación territorial que provoque la sinergia de actividades que, desde el reconocimiento de la potencialidad de los recursos naturales, permita entender estos como un factor básico en la dinamización del desarrollo económico y como argumento de calidad de vida de las ciudades.

El núcleo urbano de Facinas se localiza a la entrada del Parque Natural de los Alcornocales, en una posición territorial que lo caracteriza como "puerta" de acceso sur a este importante ecosistema medioambiental. Una de las estrategias de activación territorial del término municipal de Tarifa, establecidas desde el documento de Avance, es la potenciación de los singulares recursos paisajísticos y naturales que posee este territorio mediante el desarrollo sostenible de un "turismo de naturaleza", de "el eco-turismo". Se identifica este núcleo urbano, por su cercanía, por su singular localización de dominio visual, a media ladera en las estribaciones del Parque Natural, como un lugar preferente para implantar una oferta hotelera, terciaria y dotacional, vinculada al desarrollo y potenciación de estos valores naturales. El reconocimiento pues, de la escenografía natural que configura el entorno de Facinas, el Parque Natural de los Alcornocales, y su integración en el propio proyecto de ciudad, resulta una directriz prioritaria en la ordenación prevista en el Avance del Plan General.

avance • ordenación


2. Áreas paisajísticas

Como ya comentamos, al hablar del sistema de espacio libres que caracterizaba la propuesta de ordenación del núcleo principal de Tarifa, identificamos como "áreas paisajísticas", aquellos ámbitos naturales, aquellas áreas de espacios libres destinadas: a garantizar la correcta transición entre el medio urbano y el natural; o entre usos de difícil o sensible convivencia, destinadas a acoger una importante oferta de espacio colectivo y de esparcimiento de la población, en terrenos de alto valor paisajístico, o donde las singulares formaciones naturales que los caracterizan, aconsejan ser preservadas en la memoria del espacio colectivo de la ciudad. Quedarían integradas en este apartado, el sistema general de espacios libres que sirve de espacio de protección entre la Zona de Actuaciones Logísticas y el núcleo urbano consolidado (2.1) y el especial y frágil hábitat natural que acoge a los arroyos que descienden por la ladera este de la ciudad (2.2).

3. Parque Mirador

Se concibe como el espacio libre que remata la operación de regeneración y reconfiguración del borde urbano oeste de la ciudad. La acentuada pendiente que presenta este sector de la ciudad, dificulta la implantación de usos de carácter residencial, por lo tanto se resuelve la transición con el medio rural colindante, mediante la localización de una pieza de espacio colectivo, que a la vez que integra en el proyecto de ciudad la singularidad de este borde urbano, permite el diseño de un elemento de encuentro y relación de la población, que reconoce y formaliza los límites de la ciudad en una posición privilegiada de mirador hacia las sierras que conforman el Parque Natural de los Alcornocales.

4. El sistema lineal de conexión

Una de las características que presenta la estructura urbana de Facinas es su excesiva y dominante "longitudinalidad", la disposición de los grandes elementos de espacio colectivo conformando y recualificando los bordes urbanos de la ciudad, hace necesario un sistema de relación entre estas áreas de espacios libres y la ciudad consolidada, que además contribuya al esponjamiento del tejido urbano existente y propuesto, y establezca nuevos canales de movilidad para la población. La red de arroyos que caracterizan la ladera este del núcleo, marcará en muchos casos las pautas y las trazas por donde transcurra este sistema de relación. Construir la "transversalidad" sería pues el principio de ordenación que tratamos de desarrollar en este subsistema de espacios libres.

## EL SISTEMA DOTACIONAL

La estrategia instrumentada en el presente Avance en relación a la cobertura en materia de equipamientos obedece a los siguientes principios:

1. Generar una estructura homogéneamente distribuida por el conjunto urbano.

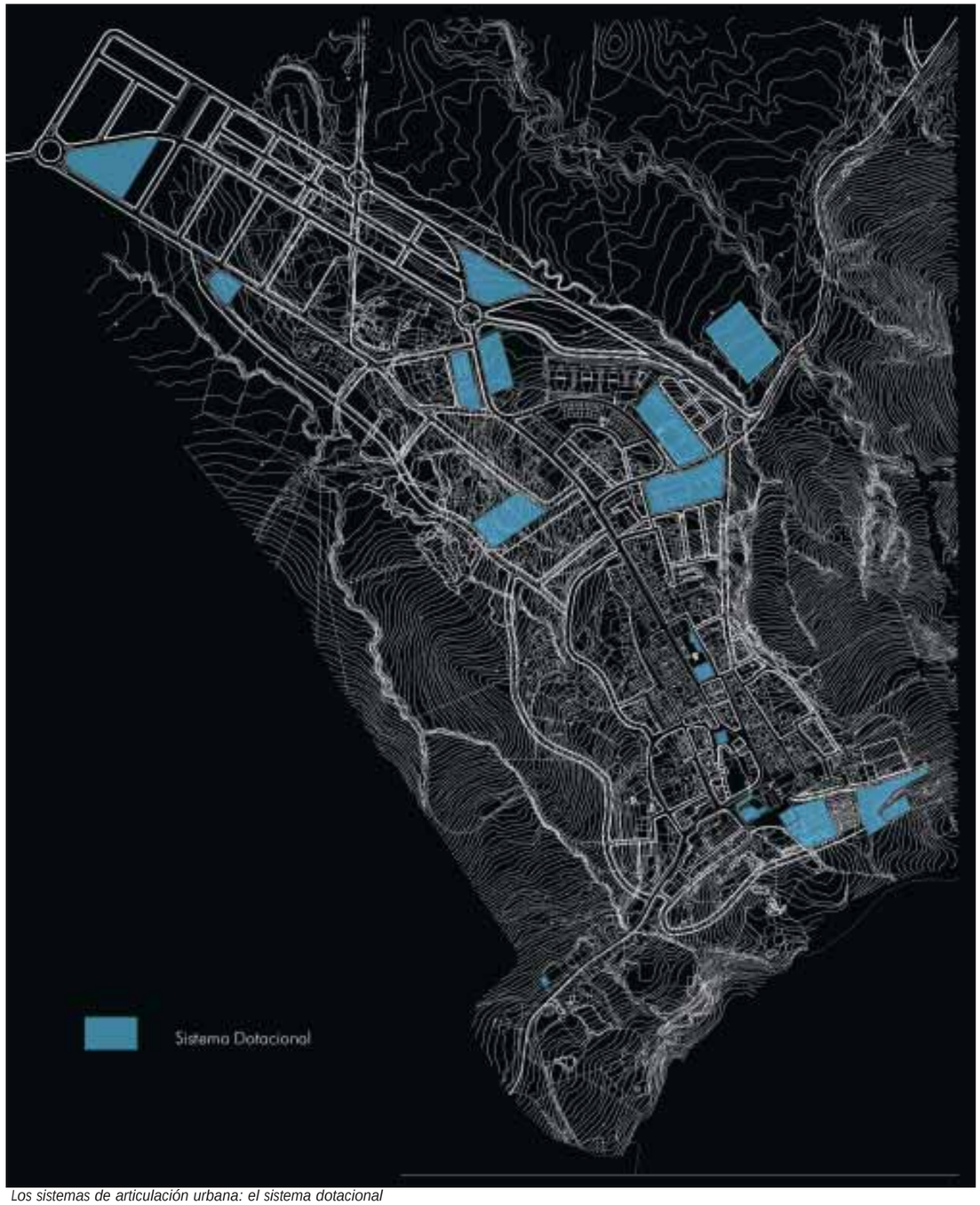
2. Vincular la localización de las piezas dotacionales con los sistemas viario y de espacios libres, con la finalidad de singularizar la escena urbana introduciendo un nuevo sistema de signos que garantice la legibilidad del espacio urbano. Con carácter general se fomentará la compatibilidad dotacional en las categorías superiores del sistema de espacios libres propuesto, permitiendo el desarrollo de actividades que no disfuncionalicen la finalidad básica de estas piezas, que es la de proporcionar estancias urbanas para el reposo, esparcimiento y relación de la población. La calidad del uso de un equipamiento viene dada, entre otras consideraciones, por la dignidad de su posición en la trama urbana y la calidad del espacio público sobre el que se sitúa. La vinculación posicional de los equipamientos con espacios públicos formalmente significativos reforzará su capacidad simbólica.

3. Diversificar y ampliar la actual oferta lúdico-comercial de la ciudad, promoviendo el desarrollo de actividades competitivas adecuadas para relanzar la potencialidad turística que presenta el núcleo.

4. Adecuar la oferta dotacional a las demandas de la población autóctona y turística potenciando los cuatro pilares básicos: el ocio, la práctica deportiva, las actividades culturales y los servicios asistenciales, sanitarios y administrativos (SIPS). Las dotaciones docentes, tendrán un carácter obligadamente secundario dado que su finalidad es cubrir las demandas de una población residente que, en este caso, es reducida, y acoger a la población de los nuevos sectores de crecimiento de la ciudad.

5. Localización de Equipamientos significativos, de carácter medioambiental, en el entorno de las Areas Naturales Relevantes del Sistema de Espacios Libres (Parque Natural de los Alcornocales) al objeto que sirvan de catalizadores para inducir un uso más eficaz de estas piezas que, de otra forma, podrían quedar estigmatizadas como hipotecas territoriales.

avance • ordenación


*Los sistemas de articulación urbana: el sistema dotacional*

Estos criterios han quedado contextualizados y territorializados en la propuesta de ordenación del Nuevo Plan General siguiendo una estrategia ubicacional sustentada en el principio de "dotación concentrada"; es decir, proyectación de áreas donde cohabiten espacios libres y equipamientos al objeto de construir una oferta de actividad compacta que aporte valor añadido al uso de un espacio urbano. La concentración y la optimización de la accesibilidad de estas áreas se emplean como mecanismos de atracción, catalizadores de nuevas pulsiones de colectivización del ocio y recreo de la población.

## B. LAS ACTUACIONES EN LA CIUDAD CONSOLIDADA

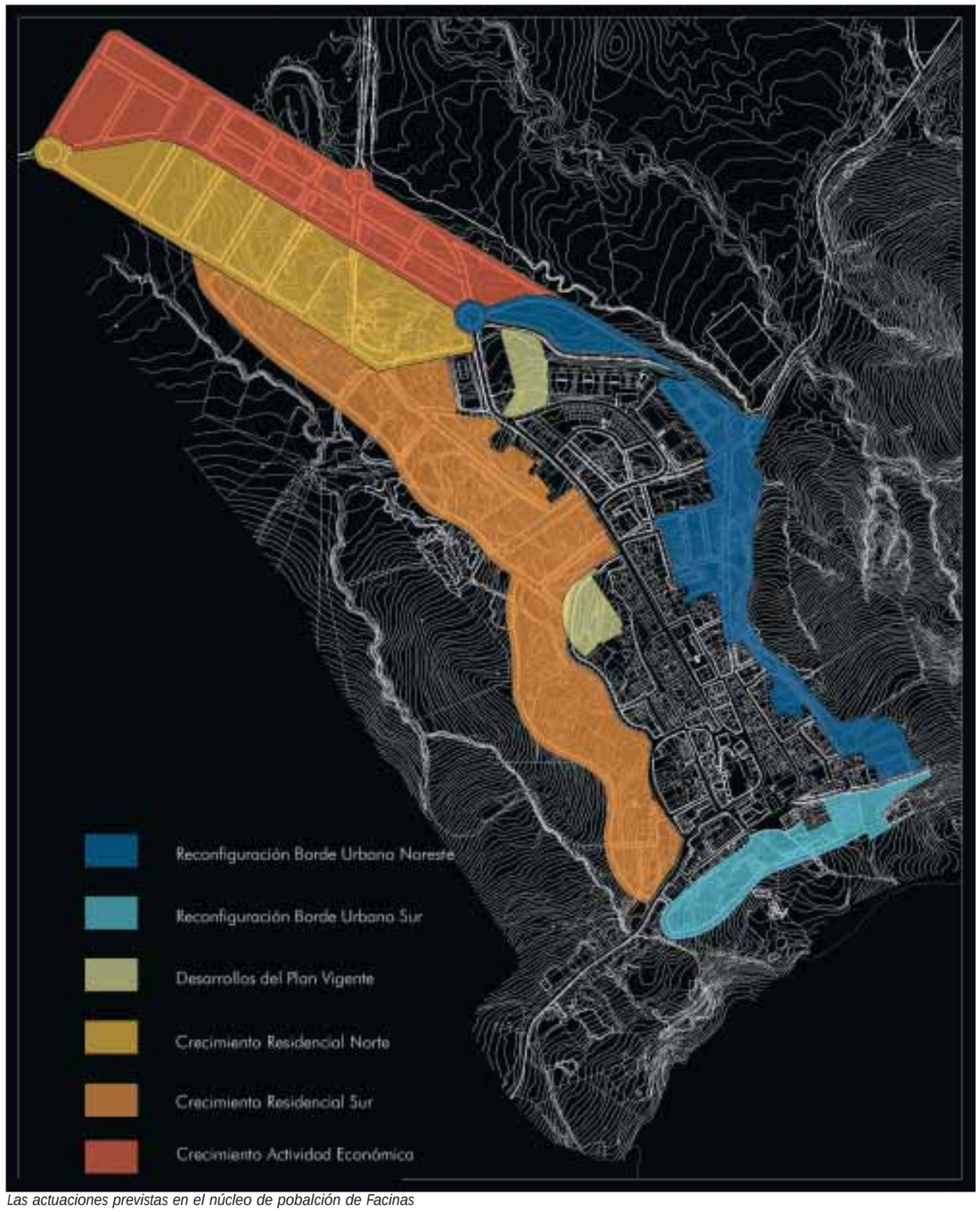
Las intervenciones propuestas en la ciudad consolidada se agrupan bajo una misma tipología de áreas de intervención, básicamente se trata de operaciones de reconfiguración de los actuales bordes urbanos, para garantizar la correcta transición entre la ciudad consolidada y el medio natural colindante, para formalizar adecuadamente las fachadas urbanas de una ciudad que convive con áreas naturales de elevado valor paisajístico, y no ofrecer la imagen residual y abandonada que actualmente presentan los límites del asentamiento. Se pueden agrupar fundamentalmente en dos grupos:

### 1. *Reconfiguración del borde urbano noreste*

El borde noreste de la ciudad se caracteriza por sus especiales condiciones topográficas, la disposición del asentamiento urbano en media ladera, la cercanía a toda una red hídrica de arroyos que bajan desde la sierra, se materializan en un límite urbano de acusada pendiente, que se mantiene en una posición visual predominante sobre el territorio, con el Parque Natural de los Alcornocales como fondo escénico. Sin embargo, su propia condición periférica, lo convierte en un espacio "trasero" de la ciudad, actualmente en estado de marginalidad y abandono, de bordes imprecisos, escombreras, donde predomina la presencia de las tapias de los grandes equipamientos existentes en la zona (Colegio Divina Pastora y Casa Cuartel de la Guardia Civil).

La actuación propuesta presenta dos niveles de intervención. Por un lado, en la zona más alta del núcleo urbano, se propone una operación de saneamiento y permeabilización de las actuales traseras del asentamiento, re-descubriendo la fachada este de la ciudad, mediante la regeneración del tejido residencial existente, re-definiendo su morfología, proponiendo nuevas aperturas de viario, y cualificando este nuevo límite de la ciudad mediante la consolidación de un "parque mirador", que con magníficas vistas, se dispone a media ladera

avance • ordenación


*Las actuaciones previstas en el núcleo de pobalción de Facinas*

avance • ordenación

*Reconfiguración de bordes urbanos*

incorporando al proyecto de espacio colectivo la presencia de un arroyo cercano. Destacamos la localización preferente, en posiciones próximas al camino de acceso al Parque Natural (en la parte más alta del núcleo urbano) de una oferta hotelero-terciaria vinculada, a la explotación sostenible de los recursos naturales del entorno, al desarrollo de un turismo de naturaleza de calidad.

En el tramo más septentrional de la intervención, los nuevos trazados viarios propuestos posibilitan el sellado y la formalización de la nueva fachada de la ciudad consolidada mediante la incorporación de nuevos ámbitos que permiten el desarrollo de una pequeña oferta residencial, de vivienda unifamiliar adosada o en hilera, buscando la mejor adaptación a la topografía existente y la permeabilidad con la trama urbana colindante.

**2.** *Reconfiguración del borde urbano sur*

En el borde sur de la ciudad, nos encontramos con una situación parecida a la antes descrita, la propia condición de límite urbano de este sector de la ciudad, desdibuja y difumina su perímetro, presentando actualmente una imagen urbana, de traseras, tapias, y bordes inconclusos, en una posición privilegiada, como "puerta" de acceso al Parque Natural, con la presencia de equipamientos de relevancia en la vida urbana de Facinas, como son el Consultorio Médico, la Iglesia Divina Pastora y el Cementerio Municipal.

La propuesta del Avance del Plan General, plantea reforzar el carácter de "área central" que posee este borde urbano, núcleo origen del asentamiento de Facinas, y potenciar la cercanía con el recurso "parque natural". Se propone desde esta operación de regeneración, la implantación de un equipamiento de carácter medioambiental (aula de naturaleza, centro de investigación, jardin de especies autóctonas..... ), que refuerce la oferta hotelero-terciaria prevista desde la actuación anterior. Pero la regeneración de este borde urbano debe ir acompañada de una mejora de su sistema de espacios públicos, de su accesibilidad, y de la renovación del tejido residencial existente, hacia parámetros de mayor calidad urbana. Se prevé el trazado de un nuevo eje viario perimetral que adaptándose a la topografía existente, formalice el nuevo borde sur de la ciudad, perfile el entorno del área Iglesia-Cementerio posibilitando su ampliación y establezca la adecuada accesibilidad a esta área dotacional, mediante el diseño de un espacio destinado al estacionamiento de vehículos, donde las condiciones del proyecto, además de resolver las necesidades de aparcamiento que demanda este sector de la ciudad, den respuesta a la posición de mirador sobre la vega del Río Almodovar y sobre las estribaciones del Parque Natural que este ámbito posee, desde los materiales empleados, desde la utilización de arbolado, desde la inserción de elementos de mobiliario urbano....

Además de las actuaciones descritas, se formaliza el acceso norte actual núcleo urbano de Facinas, mediante la implantación de una pieza de equipamiento al comienzo de la calle Labradores, que contribuya a reforzar el carácter estructurante del eje central de la ciudad.

Por último, señalar, que se asumen las propuestas del planeamiento vigente para los suelos que actualmente están en fase de desarrollo. Serían los correspondientes a las unidades de actuación, U.A. 2 y U.A. 3.

## C. LOS NUEVOS CRECIMIENTOS

### CRECIMIENTO RESIDENCIAL

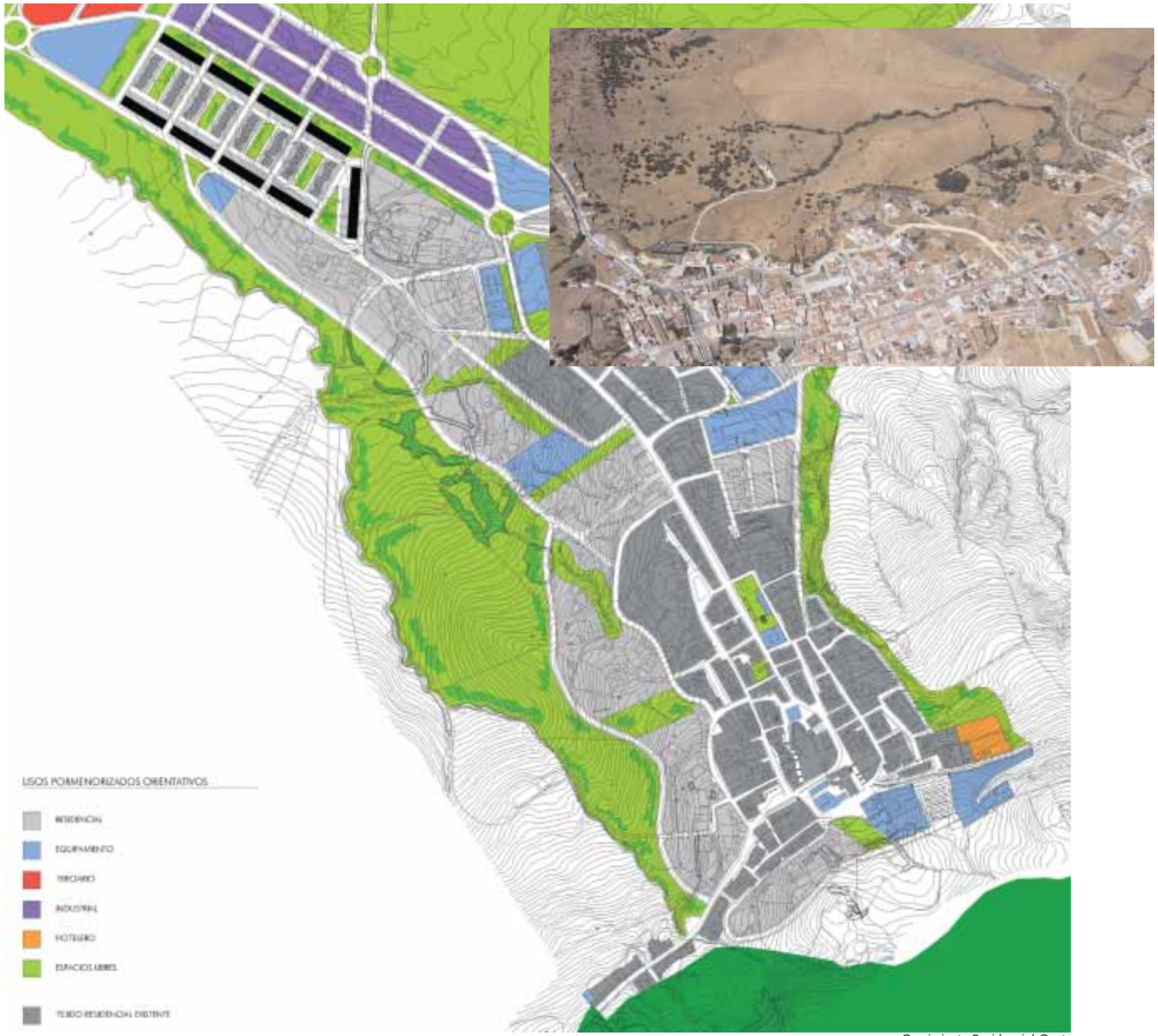
Las especiales condiciones topográficas que enmarcan el asentamiento del núcleo urbano de Facinas, ha condicionado el proceso de crecimiento y expansión de la ciudad a lo largo de su evolución histórica. Desde las cotas más altas del asentamiento original, el desarrollo urbano se ha ido extendiendo por la ladera, buscando las zonas de menor pendiente y de mejor accesibilidad, canalizado entre las líneas que conforman la "red de agua", el sistema de arroyos que desciende hacia la vega desde las sierras del Parque Natural y que singulariza la "frontera" de la ciudad con su medio natural.

La propuesta de crecimiento prevista para acoger las demandas residenciales del núcleo de Facinas se concreta en dos ámbitos territoriales:

#### Crecimiento Residencial Oeste

El límite oeste actual del núcleo urbano de Facinas, se caracteriza por la presencia de un preocupante diseminado de viviendas de carácter rural, vinculadas originariamente a la explotación de los recursos agrícolas del territorio. Sin embargo, la cercanía a la ciudad consolidada y las ventajas de la vida en un medio más natural, convierten esta área en un caldo de cultivo idóneo donde comienzan a proliferar nuevas edificaciones residenciales que ya no mantienen esa relación directa con la explotación del medio rural como razón de su existencia.

avance • ordenación


*Crecimiento Residencial Oeste*

El planeamiento vigente delimitaba para este ámbito un Plan Especial de Mejora del Medio Rural, donde se proponía la ordenación del área proporcionando la accesibilidad, dotaciones y servicios adecuados. Entendemos, que desde las propuestas del Avance debemos ir más allá en las actuaciones previstas: la necesidad de suelo para acoger la demanda de crecimiento de la población, la dificultad de expansión que presenta el borde este de la ciudad, y la necesidad de regularizar este asentamiento no reglado que comienza a pesar sobre un territorio de cierta fragilidad (cauces naturales de los arroyos que bajan desde la sierra), de acusada pendiente y de elevado valor paisajístico (posición visual dominante sobre la vega de los arroyos de Vico y el Tejar), nos lleva a incorporar este especial ámbito "urbano" dentro del modelo de crecimiento previsto para la ciudad.

Se propone un modelo de crecimiento residencial, que incorpore y regularice las viviendas existentes y donde las especiales condiciones topográficas de la zona se conviertan en un elemento más del proyecto urbano.

Se plantea un eje viario longitudinal que formaliza el nuevo borde urbano de la ciudad y perfila el sector de crecimiento, consolidándose como una de las arterias básicas de articulación de la ciudad, al establecer nuevos canales de relación entre las distintas partes que conforman el núcleo urbano de Facinas y ser el soporte de las redes de espacios publicos (viarios, sistema dotacional y de espacios libres) que proporcionan la conexión transversal.

Las nuevas arterias de comunicación conforman un sector de crecimiento caracterizado por una morfotipología de grandes manzanas de vivienda unifamiliar, bien aislada o pareada, que conviva con la edificación existente y se adapte a las especiales condiciones topográficas medioambientales de la zona, es decir: disposición en media ladera, de parcelación irregular, sobre una red viaria capilar que responda a una imagen más natural en su diseño y materiales, y donde el sistema de espacios libres, que articula las relaciones transversales con la ciudad consolidada, se dispone sobre la red hídrica existente, incorporando estas características formaciones naturales al proyecto del espacio colectivo de la nueva ciudad. En los puntos de contacto con el suelo urbano consolidado la tipología será de vivienda unifamiliar adosada o bien entremedianeras conformando manzanas de carácter tradicional, para garantizar el correcto sellado y regeneración de las actuales traseras de este área de la ciudad.

avance • ordenación

**Crecimiento Residencial Norte**

En el borde norte de la ciudad actual, en la parte más baja del núcleo urbano, se distingue, una zona, de suave pendiente, que transcurre paralela a la carretera CA-221 de comunicación con los Barrios, de la misma manera que con el sector de crecimiento anterior, esta zona de expansión urbana, queda enmarcada por los cauces del sistema de arroyos que descienden hasta la vega norte de este asentamiento de población.

Con estas premisas se delimita un nuevo sector de crecimiento residencial, que continua la directriz de expansión natural que presenta el núcleo urbano de Facinas, delimitado al norte por la carretera CA-221 (incorporada al sistema viario estructurante de la ciudad) y por los nuevos desarrollos de carácter industrial previstos; y al sur, por el arroyo de Vico, que formaliza y cualifica este nuevo borde urbano.

Se caracteriza este desarrollo urbano por ser la apuesta más potente de crecimiento de la ciudad, enmarcado, como ya hemos comentado por la CA-221, y por la nueva ronda oeste de la ciudad, donde se propone un aumento de la densidad edificatoria, buscando un producto mestizo y polifuncional, donde la textura y coexistencia de actividades residenciales, terciarias y comerciales, encuentre acomodo de forma racional.

Sobre estos dos canales principales de movilidad urbana se propone la "retícula" como modo de colonización de este territorio, la manzana se concibe como un contenedor flexible, que permita el acomodo de una diversidad tipológica, que enriquezca el tejido urbano potenciando la formalización de los ejes estructurantes, alineando en su frente las tipologías de mayor densidad y altura, posibilitando un sistema de ocupación que perpetúe las relaciones visuales entre la ciudad y el entorno natural colindante.

El sistema de espacios libres del sector, se estructura, por un lado, conformando un corredor ambiental, que en paralelo a la actual CA-221, sirve de espacio libre colchón entre el crecimiento residencial y el industrial; y por otro, a modo de piezas de acompañamiento de los canales de comunicación transversal de mayor jerarquía, construyendo una imagen urbana seriada de llenos y vacíos, legible desde el recorrido a lo largo de la actual CA-221, eje principal vertebrador de la ciudad. Se establece como estrategia de ubicación dotacional, la localización preferente de los equipamientos junto la arteria principal de entrada a la ciudad.

*Crecimiento Residencial Norte*

avance • ordenación

## CRECIMIENTO INDUSTRIAL Y TERCIARIO. LAS NUEVAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Dentro de la estrategia de diversificación económica prevista para el núcleo urbano de Facinas, una de las líneas de acción es la dotación de espacios aptos para el desarrollo de actividades productivas. Esta estrategia resulta imprescindible para no caer en el error del monocultivo productivo. No hay síntoma de mayor insostenibilidad que la existencia de un sector dominante que acoge a la mayor parte de la población activa de un municipio. Ante periodos de crisis la capacidad de respuesta y el estímulo a la reactivación desde la búsqueda de fórmulas alternativas es prácticamente nula. La estrategia de reactivación turística (el ecoturismo) prevista para este núcleo urbano, no debe impedir la apertura de campos de actividad alternativos de carácter industrial y terciario, que además puedan desarrollar una serie de funciones complementarias con aquella. Resulta pues, imprescindible, en el marco del Nuevo Plan General, la identificación de suelos óptimos para el desarrollo de un "producto" concebido como un ámbito híbrido en el que puedan cohabitar actividades industriales y terciario-comerciales, caracterizados por una significativa calidad ambiental que lo separe de los espacios tradicionales de actividades productivas. Con ello se incide positivamente en proporcionar argumentos para la diversificación de la base económica del municipio.

El ámbito identificado para la implantación de la nueva área de actividades económicas de Facinas, se encuentra localizado al noroeste de la ciudad, como hemos comentado, en continuidad con los crecimientos residenciales propuestos, en la zona más baja y de menor pendiente de la ciudad. Los criterios y principios básicos que rigen la ordenación propuesta son:

1. Inserción de las piezas de actividad en el sistema viario urbano con diversificación de accesos. La plataforma de suelo prevista para este desarrollo industrial, queda enmarcada por dos de los principales ejes estructurantes de la nueva ciudad. Por una lado , la actual CA-221, ya reconvertida hacia una vía de carácter urbano, conforma su límite sur, se constituye en el eje-soporte de la fachada urbana de este elemento, y por otro, la nueva ronda urbana norte, prevista desde las propuestas del Avance, que formaliza el borde septentrional de la operación, y articula la relación de esta pieza de crecimiento con los principales canales de accesibilidad territorial: la conexión con la N-340, la comunicación con los principales asentamientos del término; la conexión con el nuevo Acceso Norte, la comunicación supramunicipal; y finalmente la comunicación con la vía paisajística que, adentrándose en el Parque Natural comunica con Los Barrios.

avance • ordenación


2. A fin de acomodar la necesaria flexibilidad que debe orientar el diseño de estos espacios, se propone implantar una trama reticular de dimensiones adecuadas para servir de contenedor a la diversidad de opciones tipológicas que pudieran implantarse, asegurando la adaptabilidad temporal del espacio productivo a la mutabilidad consustancial a un mercado de estas características. Se prevé localización preferente junto al acceso norte desde la N-340, un área destinada a la implantación de una oferta de carácter terciario-comercial, que introduzca una diversidad de usos dentro del nuevo tejido propuesto y garanticen un nivel de figuración arquitectónica acorde con el carácter de nueva entrada a la población que va adquirir este tramo de carretera, al tiempo que coadyuve a cualificar la formalización del frente del parque industrial, actuando como reclamo y atracción para su desarrollo y comercialización.

3. Diseño de un sistema viario de sección adecuada que posibilite una racional canalización de los flujos internos del espacio, aportando un nivel suficiente de aparcamientos anexos.

4. La calidad ambiental como demanda específica y cobertura de los estándares legales. Especial concepción tendrán los espacios verdes del sistema público, como espacios equipados y asociados a la red viaria, actuando a modo de "escaparates" de la pieza, potenciando las relaciones transversales, con el medio natural colindante, y actuando de elementos de protección frente a la cercanía de los nuevos desarrollos residenciales.

5. Las normas reguladoras de las Actividades Económicas también tendrán una especial atención a la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación. Sin embargo, se mantiene el criterio de evitar restricciones en la medida de lo posible, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

6. Consideración de los nuevos productos edificatorios con relación a las actividades tradicionales y a la evolución del concepto del uso industrial/empresarial/tericiario/productivo.

7. Especial atención al cumplimiento de los estándares de calidad frente a los meramente cuantitativos, en especial a las características de la urbanización exterior e interior de parcela, y a la arquitectura industrial, que no puede convertirse en un subproducto.

### 3.2.3. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE FACINAS

#### A. Actuaciones en la ciudad consolidada.

| Tipo de actuación | Area | Superficie | Densidad | Edificabilidad | Reservas Dotacionales | | | Suelo Neto | | Superf. Maxima. Edificable | | Nº Viv. | Nº plazas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Esp. Libres | Equip. | Viario | Residencial | Terc-Hotelero | Residencial | Terc-Hotelero | | |
| Reconfiguración Bordes Urbanos | Noroeste | 57.117 mą | 37 viv/Ha | 0,45 mą/mą | 17.107mą | 5.409 mą | 14.032mą | 318.592 mąs | 2.337 mąs | 23.365 mąt | 2.337 mąt | 194 | 66 |
| | Sur | 20.747 mą | 37 viv/Ha | 0,45 mą/mą | 1.425 mą | 4.906 mą | 6.516 mą | 7.900 mą s | | 9.336 mą t | | 77 | |

#### B. Los Nuevos Crecimientos

| Area | Superficie | Uso Global | Densidad | Edif. | Reservas Dotacionales | | | Suelo Neto | | | Superficie Maxima Edificable | | | Nº viv | Nº plazas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Esp. Libres | Equip. | Viario | Residencial | Terc-Hotelero | Industrial | Residencial | Terc-Hotelero | Industrial | | |
| Crecimiento Residencial Norte | 70.941mą | Residencial | 40 viv/Ha | 0,5 mą/mą | 11.091 mą | 6.195 mą | 20.807 mą | 32.848 mąs | | | 35.470 mąt | | | 295 | |
| Crecimiento Residencial Oeste | 115.108 mą | Residencial | 10 viv/Ha | 0,15 mą/mą | 13.084 mą | 5.369 mą | 30.396 mą | 66.259 mąs | | | 17.266 mąt | | | 115 | |
| Crecimiento Norte Act. Económica | 620.084 mą | Act. Economica | | 0,4 mą/mą | 1.649 mą | 4.206 mą | 27.525 mą | | 13.816 mąs | 22.071 mąs | | 11.052 mąt | 23.581 mąt | | |

avance • ordenación


**C. Los Sistemas Generales**

- Parque Mirador: 17.107 m²

**D. Los Datos Globales**

La población actual del núcleo urbano de Facinas es de 1.308 habitantes (Datos del Padrón Municipal de Habitantes 04/04/2001). La propuesta de ordenación del nuevo Plan General, incorpora un volumen de viviendas de 398, que sumadas a las viviendas previstas en los actuales suelos en desarrollo desde el planeamiento vigente (UA-2 y UA-3), hace un total de 456. Ello, en aplicación de un parámetro de 3,5 hab/viv permanente da un techo poblacional de nuevos 1.596 habitantes, a los que habría que implementar las 66 plazas hoteleras previstas. Ello arroja un techo poblacional orientativo de 2.970 habitantes para el núcleo de población de Facinas.

Con este dato, el estándar de m² de sistema general de espacios libres por habitante es de 5,7 m ²/hab, dentro de los mínimos establecidos desde la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (5-10 m²/hab).

avance • ordenación

*Acceso desde la N-340 al nucleo urbano de Tahivilla*

*Tipología residencial característica*

*Ayuntamiento*

## 3.3. EL NÚCLEO DE TAHIVILLA

### 3.3.1. LA SITUACIÓN DE PARTIDA

El núcleo urbano de Tahivilla, localizado en el extremo occidental del término municipal de Tarifa, se crea en los años 50 como poblado de colonización, para el desarrollo agrario de la zona. Se emplaza junto a la carretera N-340 (E-05), que es la arteria de comunicación sobre la que gravita su principal accesibilidad.

**La Estructura General de la ciudad**

Este núcleo de población, presenta una morfología urbana, muy compacta y racional, que aporta una trama urbana reticular de fuerte impronta en la codificación de su paisaje urbano, donde la calle y la edificación alineada a vial se conjugan de manera eficaz, para constituir un argumento de cualificación espacial y significación figurativa. La trama urbana se caracteriza por la concentración central de las dotaciones, generando el elemento más referencial del poblado.

- El carácter agrícola del asentamiento, se refleja en la distribución funcional de su parque de viviendas, es decir dentro de una misma unidad residencial, conviven las actividades habitacionales y estanciales, con las laborales (almacenes y patios). Conformando un sistema viario, diferenciado según la fachada que formalice, por uno de sus frentes, las vías principales y centrales del asentamiento, garantizan la accesibilidad a la vivienda y por el otro, los corredores traseros, canalizan los tráficos de carácter agrícola. Esta distribución de la vivienda, actualmente se ve distorsionada debido a las distintas obras han modificado el caserío y por la cada vez más escasa actividad agrícola. Se detectan también, la presencia en las cercanías del núcleo naves, destinada al almacenamiento y al servicio de la actividad agraria, desvirtuando el modelo original, donde la misma célula residencial, resolvía y articulaba la transición entre estos dos mundos.

  Estos planteamientos, característicos del caserío de Tahivilla, se manifiestan de igual manera en el estado de conservación de las calles, que se va degradando desde el centro del poblado (la plaza está en perfectas condiciones), hasta las vías más periféricas, que se diluyen en los caminos que relacionan a Tahivilla con su entorno rural más inmediato, su razón de ser.

- Los espacios públicos más emblemáticos de la población, los accesos desde la carretera y la Plaza Mayor se encuentran perfectamente ajardinados, reforzando la idea de centralidad, que adelantábamos al comienzo de esta exposición. Destacamos la existencia de una red de calles peatonales, que presentan también un alto grado de ajardinamiento y un buen estado de conservación, debido a una preocupación general por parte de la población residente en el mantenimiento de sus zonas verdes, haciendo gala de un sentimiento de "pertenencia", es decir, la calle es de todos, y es un bien a conservar por y para la colectividad.

  También es destacable un pequeño espacio ajardinado, situado en la parte trasera del Ayuntamiento, que está acondicionado como área de juegos infantiles, y el importante eucaliptal que conforma el borde urbano oriental, calificado desde el planeamiento como Parque Urbano, hoy sin formalizar, que tiene como fachadas principales las traseras de la ciudad consolidada y el disperso edificatorio, no reglado, de carácter agrícola, marginal... que se asienta el límite este del poblado.

- El esquema dotacional básico de este núcleo de población se encuentra perfectamente cubierto, Tahivilla cuenta con: Casa Consistorial, Iglesia, consultorio médico, colegio, pistas deportivas, Piscina Municipal, dependencias del servicio municipal de aguas, Caseta Municipal y otras dependencias que, surgidas sobre la base de un proyecto dotacional unitario, parecen contar con viviendas destinadas a acoger a los funcionarios que trabajan en los distintos equipamientos de la ciudad (médico, maestro, etc.). En definitiva, se nos presenta un desarrollo urbano que verdaderamente genera sentimientos de pertenencia y donde los espacios públicos se viven desde la colectividad, como ejemplo, la preocupación general por el mantenimiento de las zonas comunes y de equipamientos de la ciudad, la utilización de la Casa Consistorial además de como centro administrativo, como centro cívico, la accesibilidad constante al Centro Educativo y a la Iglesia, la vida en sus calles y plazas...

Podemos considerar, que Tahivilla se erige como centro del ámbito rural del occidente del término municipal, por lo tanto su oferta dotacional, no solo sirva al propio núcleo urbano, sino al sistema de asentamientos dispersos por sus alrededores.

avance • ordenación

*El poblado de colonización de Tahivilla*

avance • ordenación

*La ordenación general del nucleo de población de Tahivilla*

**La actividad urbana**

El poblado de Tahivilla, es una comunidad de población, compuesta por familias de distintas generaciones, cuya actividad principal y razón de ser, es la agricultura, es la explotación de su medio físico como vía de subsistencia, pero todo esto bajo la forma de un desarrollo de carácter urbano, que se caracteriza por el uso y disfrute racional, y podemos decir que sostenible, de sus espacios públicos, la población es consciente de lo que posee en común y realmente se apropia, hace suyos, los ámbitos y edificios destinados a la colectividad. Señalar la presencia, fruto de los desarrollos del planeamiento vigente de un Polígono Industrial, en el otro margen de la carretera N-340, como elemento representativo del desarrollo de una pequeña industria de carácter local, y de la existencia de un disperso edificatorio, en aumento, que acompaña el recorrido de esta arteria de comunicación hasta su salida del asentamiento, donde tienen cabida, múltiples actividades, agrarias, industriales, hoteleras, de restauración, dispuestas sobre el territorio, sin ningún tipo de control ni estructura.

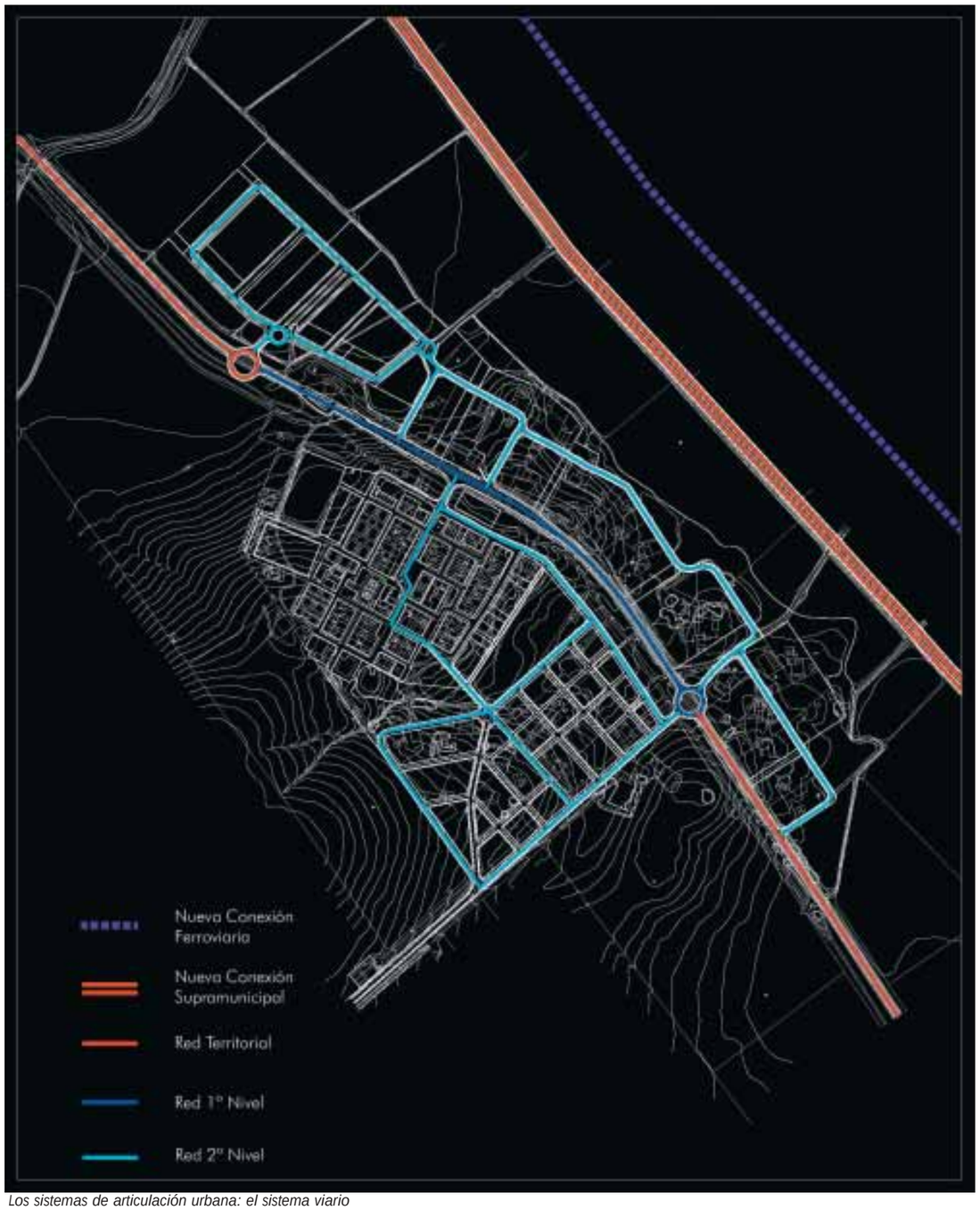
## 3.3.2. LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Las líneas básicas en las que se sustenta la propuesta de ordenación prevista desde el Avance del Nuevo Plan General para el núcleo urbano de Tahivilla son:

1. *Establecimiento de las posibilidades de crecimiento del poblado*. Se prevé la expansión del asentamiento hacia el este, reconfigurando el borde urbano actual, e incorporando la importante masa de árboles existente dentro del proyecto del espacio colectivo, como elemento de transición con la nueva zona de crecimiento residencial propuesta. Se concibe este nuevo sector urbano bajo parámetros urbanísticos similares a los del poblado original.

2. *Configuración de un Eje de Actividades Económicas*, como operación de revitalización económica y establecimiento de nuevas alternativas de desarrollo para Tahivilla. Se plantea la regularización del disperso industrial, terciario, hotelero ... existente frente al núcleo urbano, apoyado en la accesibilidad que les confiere la N-340, generando el soporte urbano adecuado para el desarrollo de un tejido diverso de actividades económicas, reforzado por la presencia, en la cabecera de la operación, del Polígono Industrial de Tahivilla (en desarrollo) y de los suelos previstos para su ampliación.

avance • ordenación

*Los sistemas de articulación urbana: el sistema viario*

## A. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN URBANA

### EL SISTEMA VIARIO

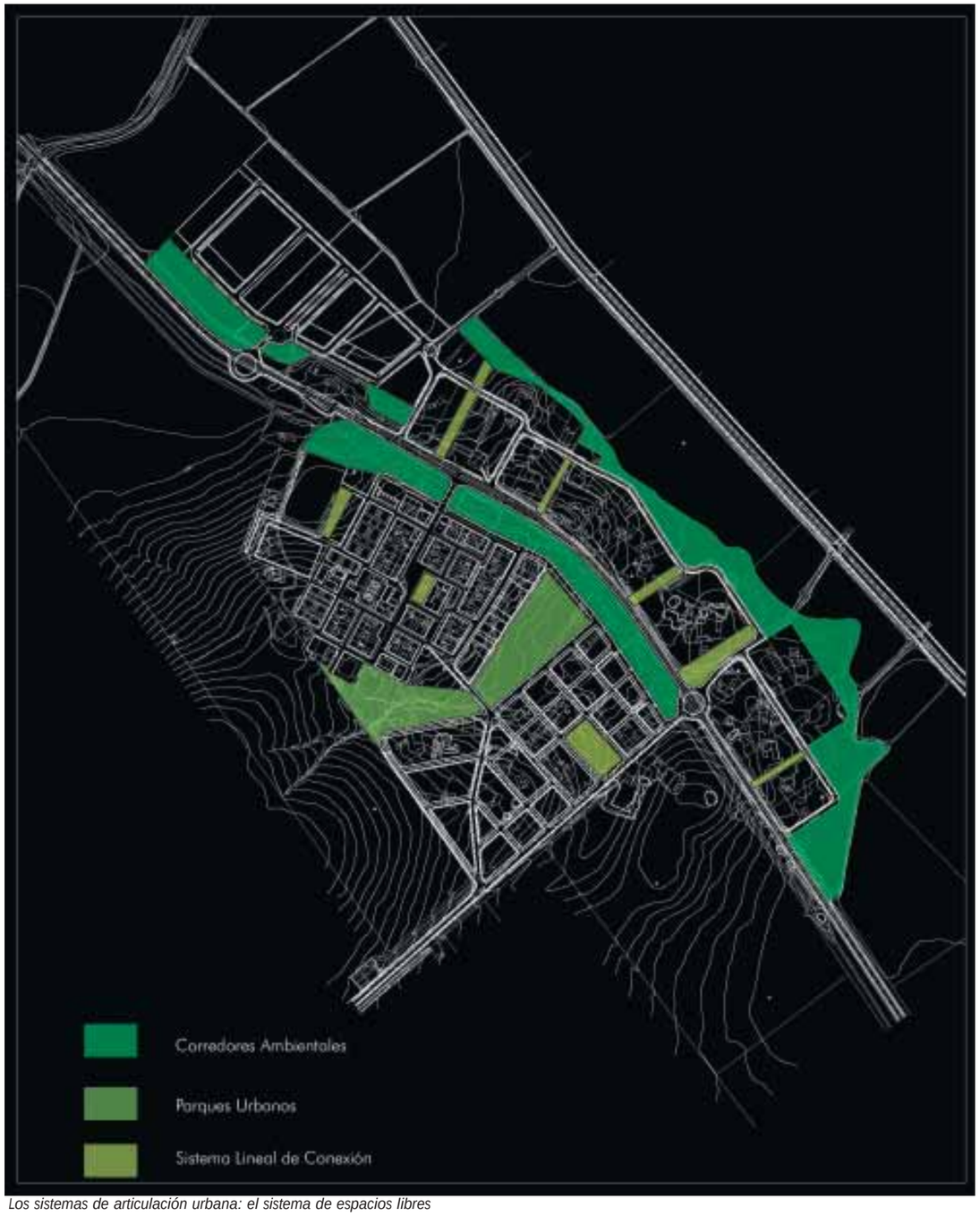
El modelo territorial planteado desde el Avance, establece unos nuevos canales de comunicación viaria de carácter supramunicipal. Se propone el desdoblamiento de la actual N-340 (E-05), a su paso por el núcleo urbano de Tahivilla, planteando una alternativa viaria que bajo diseño de autovía, transcurre más al norte del trazado actual, como ya hemos comentado, esto posibilita la reconversión de la N-340 hacia una vía de comunicación, de carácter paisajístico, entre los distintos asentamientos (tradicionales y turísticos) que pueblan el escenario del término municipal de Tarifa.

Con estas premisas de partida el sistema viario que articula este núcleo de población quedaría estructurado de la siguiente manera

- Red viaria de primer nivel **(1)**. La N-340, se configura como el eje principal de articulación de la ciudad, sobre la que gravita la función de relacionar el núcleo de Tahivilla con el escenario de los asentamientos tradicionales y turísticos del término municipal. Se plantea su transformación bajo parámetros de connotaciones más urbanas a su paso por este asentamiento, formalizando adecuadamente las dos fachadas por las que transcurre, la residencial y el eje de actividades económicas, regularizando su trazado, e incorporando rotondas que posibiliten la correcta articulación con la red viaria de segundo nivel.

- Red viaria de segundo nivel **(2)**. Dentro de esta categoría quedarían incluidas las arterias viarias, que partiendo del eje principal de articulación, están encargadas de garantizar la accesibilidad hacia las distintas áreas que conforman el modelo de ciudad propuesto. Son los principales ejes estructurantes de cada sector urbano, las vías de comunicación "soporte preferente" del sistema dotacional y de espacios libres, los elementos lineales que canalizan los principales flujos de tráficos y de población hacia las distintas zonas del poblado. Sería, por un lado, el eje central vertebrador del poblado original (Calle Real), que enlaza con la vía principal estructurante y con la ronda perimetral de la nueva zona de crecimiento, a través de la calle Dehesilla y Tarifa, y por otro, el nuevo eje viario que formaliza el borde norte de la operación industrial y de actividades económicas, que partiendo del sistema de nudos de acceso, canaliza los tráficos del sector y la confiere la adecuada accesibilidad que un área de estas características demanda. Sobre esta red se apoya el sistema viario capilar encargado de garantizar la permeabilidad local de cada sector urbano.

avance • ordenación


*Los sistemas de articulación urbana: el sistema de espacios libres*

## EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

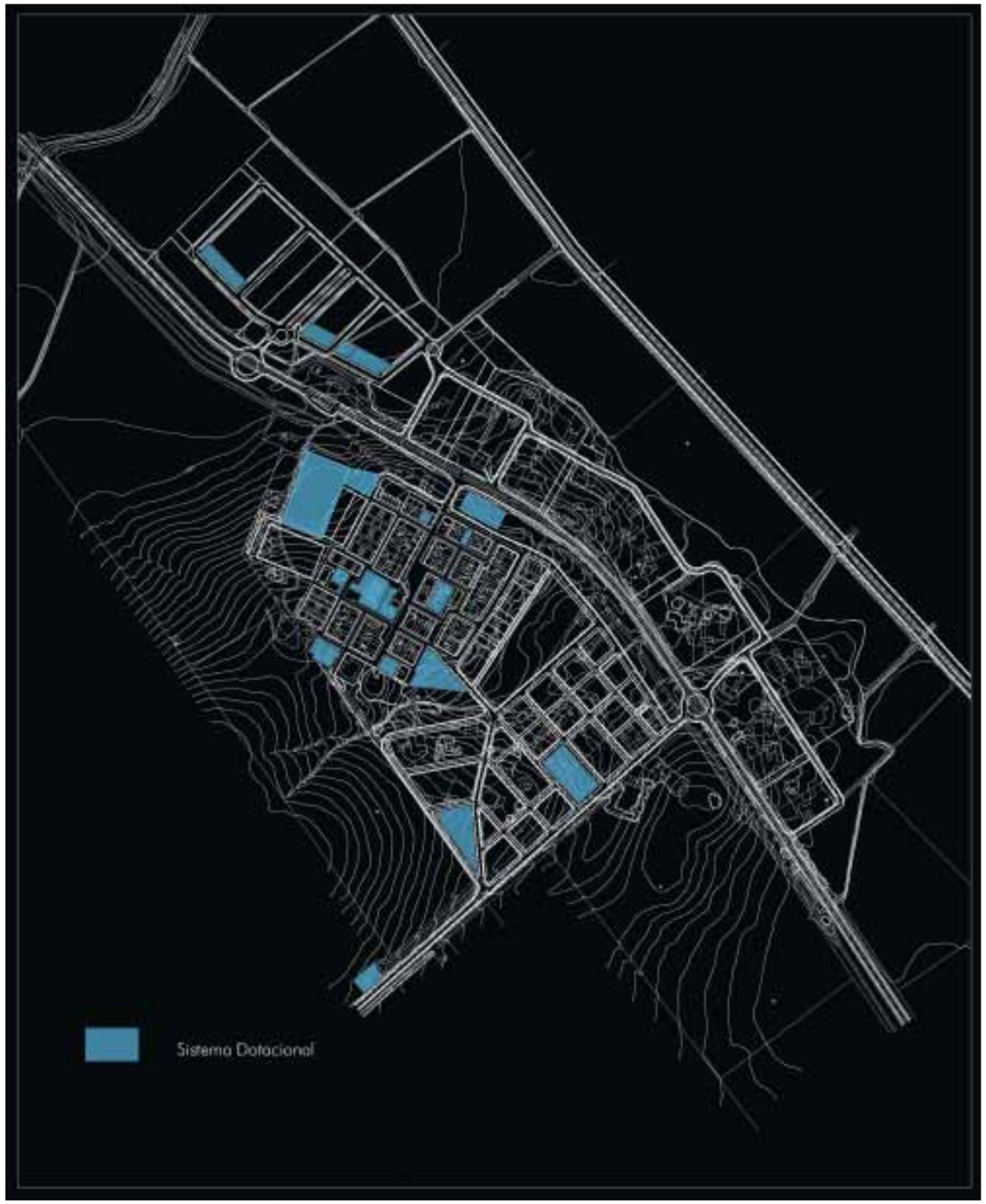
El sistema de espacios libres que caracteriza la propuesta de ordenación del núcleo urbano de Tahivilla, está compuesto por:

- Los corredores ambientales **(1)**. Se incluyen dentro de esta categoría, por un lado, los espacios libres de acompañamiento de los ejes urbanos principales, con la finalidad de garantizar su correcta integración paisajística y su cualificación ambiental, donde rotondas eficientemente dimensionadas y plataformas verdes de geometría diversa, son los elementos básicos de composición de esta directriz ordenancística; y por otro, aquellos espacios libres, de carácter lineal, encargados de resolver la transición entre la ciudad consolidada, y los grandes corredores infraestructurales, entre el medio urbano y el medio rural colindante, a modo de bandas verdes que actúan de colchón, garantizando la racional convivencia entre los distintos usos que conforman el mapa del territorio.

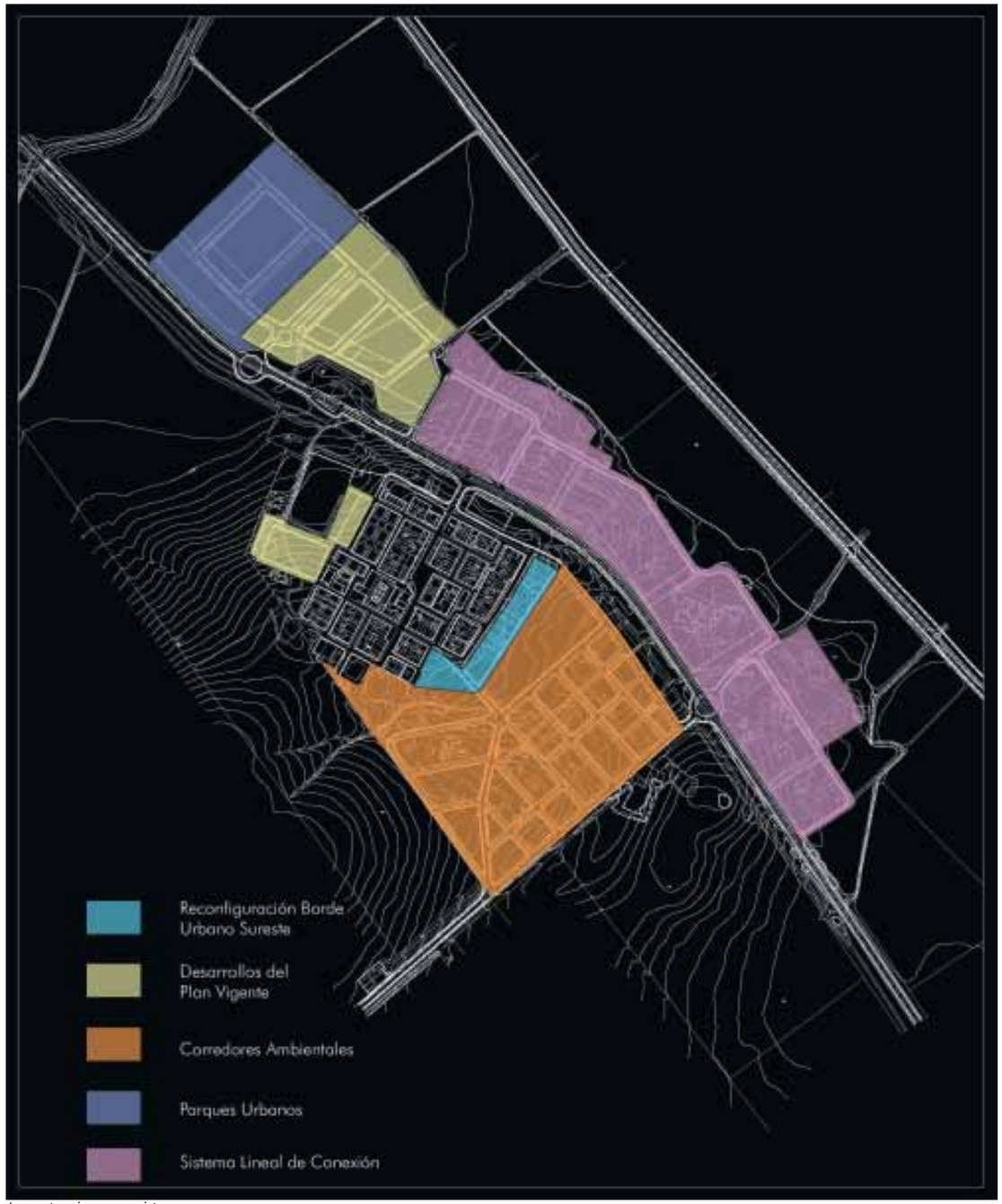
- Parque Urbano **(2)**. De la misma manera que ya se recogía desde la propuestas del planeamiento vigente, desde el Avance del Nuevo Plan General, se propone la incorporación del bosque de eucaliptos que formaliza el borde oriental actual del núcleo urbano dentro del proyecto de espacio colectivo previsto para Tahivilla. Su fuerte presencia en el paisaje urbano, con una masa arbolada densa, la existencia de cursos de agua, y su posición de charnela frente a la nueva zona de expansión de la ciudad, convierten este ámbito natural en el nuevo lugar de esparcimiento y encuentro de la población, reforzado por la presencia de piezas de equipamiento, que contribuyen a dotar de contenido este espacio natural y a generar nuevas áreas de centralidad en la ciudad.

- Sistema lineal de conexión **(3)**. Se identifica en esta categoría un conjunto de espacios libres, de geometría reconocible, de marcado carácter lineal, con la importante función de interconectar las distintas áreas de la ciudad, acompañando en sus recorridos al sistema viario estructurante y a las piezas dotacionales. Plataformas de espacio colectivo que se va adaptando a la realidad del tejido urbano, donde se injertan y codifican una estructura orgánica versátil y vitalizada. Quedarían incluidos en este nivel del sistema urbano de espacios libres, el sistema local, que, junto con la oferta dotacional, dota de calidad la vida pública de los distintos sectores de la ciudad, y busca establecer relaciones transversales entre los niveles superiores del sistema de espacios libres, conformando un sistema lineal de comunicación a nivel peatonal.

avance • ordenación


*Los sistemas de articulación urbana: el sistema dotacional*




*Las actuaciones previstas*

avance • ordenación

*Reconfiguración del borde urbano sur*

*Crecimiento Residencial Sur*

### EL SISTEMA DOTACIONAL

Como hemos comentado en el análisis de la situación actual, el núcleo urbano de Tahivilla presenta una adecuada cualificación en materia de equipamientos. La oferta dotacional prevista para los nuevos suelos de desarrollo, viene a reforzar, junto con el sistema de espacios libres previsto, el carácter estructurante de los principales ejes viarios. Se prevé la localización preferente de los equipamientos de carácter deportivo y lúdico vinculados al nuevo Parque Urbano central propuesto para la ciudad, como oferta de ocio que implemente la capacidad de encuentro y disfrute de la población que un área natural de este tipo conlleva.

## B. LAS ACTUACIONES EN LA CIUDAD CONSOLIDADA

Desde el Avance del Nuevo Plan General, se recogen las propuestas de actuación en la ciudad consolidada, previstas por el planeamiento vigente que actualmente están en trámites de desarrollo. Se trata de dos modificaciones puntuales del plan que corresponden: la primera, a la propuesta de creación de suelo industrial para el asentamiento urbano, incorporando al suelo urbanizable programado con uso global industrial, un área de suelo no urbanizable común, que posibilite el desarrollo de un Polígono Industrial, hoy con Plan Parcial aprobado definitivamente; y la segunda, corresponde a la incorporación al suelo urbano no consolidado con uso global residencial, como nueva unidad de actuación, un área de suelo no urbanizable común, en el límite occidental del núcleo urbano, con el fin de formalizar la fachada oeste del poblado, regularizando la situación residencial actual, de carácter marginal, con la incorporación de un nuevo tejido y reforzando la posición del Equipamiento Deportivo existente, mediante la mejora de su accesibilidad y la implantación de oferta dotacional en posiciones colindantes.

Como única actuación prevista desde al Avance, en la ciudad consolidada, se identifica la *Reconfiguración del borde urbano sur-este*. Su ámbito de actuación, corresponde básicamente con la unidad de actuación U.A.1, del planeamiento vigente, parcialmente desarrollada. Se propone un cambio de uso, en la manzana destinada a uso "actividad", planteando la incorporación de un tejido residencial que formalice la nueva fachada de la ciudad hacia el parque urbano, trasladando los usos destinados a actividades económicas a la zona prevista para ello, en el frente de la actual N-340 (E-05).

Se remata la operación "de borde" con la localización de una pieza de equipamiento, en la cabecera de esta intervención, apoyada en el eje transversal que relaciona las dos ciudades la nueva y la consolidada, reforzando el carácter colectivo, de centralidad que, con la presencia del Nuevo Parque Urbano, adquiere el área de unión de ambas tramas urbanas.

## C. LOS NUEVOS CRECIMIENTOS

### CRECIMIENTO RESIDENCIAL

Una de las estrategias de intervención en el núcleo urbano de Tahivilla, es la propuesta de nuevos suelos de expansión para la ciudad. Las especiales características de formación de este asentamiento urbano, compacto, racional, la detección en el borde oriental, de procesos edificatorios de carácter marginal, "pseudourbanos", donde conviven desde actividades industriales, naves, hasta edificaciones residenciales, huertos, zonas de acopio de material.... y por supuesto, la importante presencia del bosque de eucaliptos que marca el límite este del núcleo urbano, nos lleva a plantear un crecimiento residencial, que regenere y formalice adecuadamente este ámbito espacial, incorporando al paisaje urbano, como espacio para la colectividad, la importante arboleda, antes mencionada, y estableciendo como nuevo límite urbano oriental la cañada que transcurre de la Dehesilla a Tahivilla.

Se propone un crecimiento residencial, apoyado en la continuidad de algunos de los principales ejes estructurantes de la ciudad consolidada (la calle Dehesilla y la calle Tarifa) formalizado, en su borde occidental por el nuevo parque urbano de la ciudad, que se convierte en el elemento canalizador de las relaciones entre las dos ciudades. Se concibe este desarrollo urbano de manera similar al modelo establecido en el núcleo original, donde la trama urbana se desarrolla perpendicularmente a los principales canales de movilidad, conformando un paisaje urbano "reticular" de calles y edificación alineada a vial, con tipología predominante de vivienda unifamiliar entremedianeras.

La estructura viaria básica que articula la ordenación propuesta se apoya en la red de caminos existentes, incorporando como elementos del proyecto, las vías que establecían las relaciones de la ciudad con su medio agrario, sobre ella la oferta dotacional y de espacios libre vendrá a reforzar el carácter estructurante de estos canales de relación.

avance • ordenación

## CRECIMIENTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El nuevo escenario previsto para el desarrollo de las actividades económicas del núcleo de Tahivilla, se consolida teniendo como arteria principal estructurante y canal de relación inter e intra municipal, la N-340 (E-05), que formaliza su fachada sur. Sobre ella se propone el desarrollo de un "eje" destinado a acoger una importante oferta de carácter comercial y productivo, apoyo a la industria local y refuerzo de las actividades que la nueva vía paisajística, que atraviesa el término municipal, comienza a demandar. La propuesta de los nuevos suelos destinados al desarrollo de estas actividades quedaría caracterizada por dos actuaciones fundamentales:

- *La Ampliación del Polígono Industrial*. Se prevé como cabecera del nuevo eje propuesto, la localización de una importante reserva de suelo destinada a actividades de carácter productivo, que contribuyan a la revitalización de la economía de este núcleo urbano, e introduzcan nuevas alternativas para su desarrollo. Se propone un crecimiento hacia el oeste, en continuidad con el Polígono Industrial previsto por el planeamiento vigente, manteniendo la misma estructura viaria y zonificación, de manera que se garantice la correcta inserción de la pieza en la trama heredada.

- *Nuevo Eje de Actividades Económicas*. El frente norte de la carretera N-340, el límite "urbano" con la zona agrícola de la Vega del río Almodovar, se caracteriza por la presencia irregular de un diseminado de actividades, de diverso carácter, naves y edificaciones de apoyo al uso agrícola, viviendas, gasolinera, actividades hoteleras y de restauración.... apoyados en la accesibilidad directa que les confiere esta arteria de comunicación. La necesidad de regularizar bajo un mismo marco este tejido tan singular, nos ofrece la oportunidad de alojar una oferta terciario-comercial-hotelera en este ámbito espacial, que cualifique esta vía paisajística territorial, de carácter urbano a su paso por Tahivilla, a la vez que de servicio a las necesidades locales de este asentamiento de población y su entorno, generando un importante eje de concentración de actividades económicas, en un lugar preferente, de accesibilidad y cercanía hacia los principales canales de relación turística del término municipal.

Se propone la regularización del tejido existente, estableciendo un nuevo canal de accesibilidad, que desde la N-340, formaliza el borde norte de este sector urbano, posibilitando la accesibilidad hacia las nuevas áreas de actividad económica. El sistema de espacios libres

avance • ordenación


previsto, tendrá la misión de establecer y canalizar las relaciones transversales entre el núcleo urbano y estas nuevas áreas de actividad, serán los elementos de sutura urbana sobre los que gravitarán las relaciones peatonales con la población residente.

### 3.3.3. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE TAHIVILLA

#### A. Actuaciones en la ciudad consolidada.

| Tipo de actuación | Area | Superficie | Densidad | Edificabilidad | Reservas Dotacionales | | | Suelo Neto | | Superf. Maxima. Edificable | | Nº Viv. | Nº plazas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Esp. Libres | Equip. | Viario | Residencial | Terc-Hotelero | Residencial | Terc-Hotelero | | |
| Reconfiguración Bordes Urbanos | Sureste | 9.808 mą | 44 viv/Ha | 0,5 mą/mą | | 2.553 mą | 2000 mą | 5.255 mąs | | 4.904 mąt | | 43 | |

#### B. Los Nuevos Crecimientos.

| Area | Superficie | Uso Global | Densidad | Edif. | Reservas Dotacionales | | | Suelo Neto | | | Superficie Maxima Edificable | | | Nº viv | Nº plazas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Esp. Libres | Equip. | Viario | Residencial | Terc-Hotelero | Industrial | Residencial | Terc-Hotelero | Industrial | | |
| Crecimiento Residencial Sur | 98.526 mą | Residencial | 37 viv/Ha | 0,5 mą/mą | 27.126 mą | 5.753 mą | 28.955 mą | 36.692 mąs | | | 49.263 mąt | | | 366 | |
| Ampliación Polígono Industrial | 40.636 mą | Act. Económica | | 0,8 mą/mą | 8.355 mą | 1.469 mą | 6.129 mą | | | 24.703 mąs | | | 32.508 mąt | | |
| Eje Actividades Económica | 107.890 mą | Act. Económica | | 0,5 mą/mą | 8.060 mą | | 11.516 mą | | 88.314 mąs | | | 52.945 mąt | | | |

#### C. Los Sistemas Generales

Parque Central:12.507 m²

#### D. Los Datos Globales

La población actual del núcleo urbano de Tahivilla es de 489 habitantes (Datos del Padrón Municipal de Habitantes 04/04/2001). La propuesta de ordenación del nuevo Plan General, incorpora un volumen de viviendas de 409, que sumadas a las viviendas previstas en los actuales suelos en desarrollo desde el planeamiento vigente (UA-5), hace un total de 457. Ello, en aplicación de un parámetro de 3,5 hab/viv permanente da un techo poblacional de nuevos 1.599 habitantes. Ello arroja un techo poblacional orientativo de 2.088 habitantes para el núcleo de población de Tahivilla.

Con este dato, el estándar de m² de sistema general de espacios libres por habitante es de 5,9 m ²/hab, dentro de los mínimos establecidos desde la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (5-10 m²/hab).

avance • ordenación

*El asentamiento de población de La Zarzuela*

## 3.4. EL NÚCLEO DE LA ZARZUELA

### 3.4.1. LA SITUACIÓN DE PARTIDA

El núcleo de La Zarzuela, se encuentra localizado al oeste del término municipal de Tarifa, apoyado en la directriz de la carretera CA-2221, que partiendo de la N-340, comunica con Zahara de los Atunes, en el término municipal de Barbate, y con los asentamientos turísticos, de la zona de Atlanterra. Se trata de un asentamiento de carácter rururbano, que se asienta en un importante cruce "natural" de vías pecuarias, de caminos de conexión con los núcleos de población de la zona y de red de aguas, recordamos que nos encontramos en una zona de vega y de regadíos que confluyen en la desembocadura del río Cachón en Zahara. De estructura lineal, el caserío se dispone acompañando, el paso del arroyo de La Zarzuela (eje vertebrador del asentamiento) y el tránsito de la carretera CA-2221.

**La Estructura básica de la ciudad.**

- Esta singular disposición sobre el sistema de arroyos que caracterizan este ámbito espacial, singulariza la estructura básica del asentamiento, cuyas relaciones longitudinales se resuelven a través del sistema viario principal, la carretera CA-2221, soporte del sistema capilar de carácter rodado que garantiza la accesibilidad hacia el caserío existente. Son escasas la situaciones de accesibilidad directa desde la carretera hacia la viviendas, por lo tanto esta arteria de comunicación solo se ve "interrumpida" en los puntos de encuentro con las incorporaciones de las referidas calles. El pavimento de la red capilar es sobre todo de tierra, aunque las zonas más consolidadas, presentan un pavimento de hormigón de unos cinco metros de ancho.

  A los canales de tráfico rodado, se le superpone la red de movilidad peatonal, que transcurre por las mismas trazas sumando algunos puntos de paso sobre el arroyo, inaccesibles para el automóvil, que garantizan las comunicaciones transversales entre las dos orillas.

- El sistema de espacios libres que caracteriza y formaliza el asentamiento, es un reflejo del carácter rural de este núcleo de población. Podríamos considerar, como urbanos los espacios de relación entre las casas que componen la parte central del asentamiento, donde la edificación se presenta con mayor concentración, se trata de espacios urbanizados por tramos dónde a las actuaciones municipales, hay que sumarle las diferentes intervenciones particulares que hacen del espacio exterior una extensión de la vivienda. La plaza que conforma el acceso a la Iglesia, parece ser la única intervención sistemática en materia de zonas verdes del Ayuntamiento.

  Como elemento "clave" del sistema ambiental que caracteriza el núcleo de La Zarzuela, destaca el arroyo del mismo nombre, cuyos márgenes presentan un "cierto" grado de ajardinamiento, bien fruto de la espontaneidad de la naturaleza, o bien de la preocupación por el mantenimiento del espacio colectivo, por parte de la población residente.

- La escasa entidad de este núcleo de población y su clara vinculación con el medio rural se manifiesta de manera contundente en su cualificación dotacional, es decir, el asentamiento se caracteriza por una ausencia total de equipamientos, (con excepción de la Iglesia) que lo hace depender de Tahivilla que sin poseer mucha mayor población, sí cuenta con una oferta dotacional adecuada, centralizando todas las asistencias a los diferentes núcleos rurales dispersos por el entorno inmediato.

**La actividad urbana**

La actividad productiva principal de este asentamiento de población, se concentraba en la explotación ganadera; vinculada al sistema de vías pecuarias que recorren esta parte del término municipal. Actualmente este sector productivo se manifiesta en crisis, sobre una población que se caracteriza por su avanzada edad.

Destaca la presencia de nuevas construcciones, segundas residencias, que suelen ser levantadas por antiguos residentes de la propia Zarzuela o por sus descendientes, por lo tanto, podríamos hablar de un pequeño crecimiento endógeno. Sin embargo, el nuevo paisaje urbano que comienza a poblar este singular enclave poblacional, se aleja de los modelos de ocupación tradicional, donde la vivienda convivía en continuidad con el espacio público, generando ámbitos colectivos llenos de vida y donde los intersticios entre viviendas configuraban espacios amplios que favorecían el encuentro.

Se detecta una pequeña actividad comercial, que se sustenta el la presencia de tres ventas dispuestas a lo largo de la travesía, como es natural. Además aparece una pequeña industria panadera, que parece ser la más floreciente del poblado.

avance • ordenación

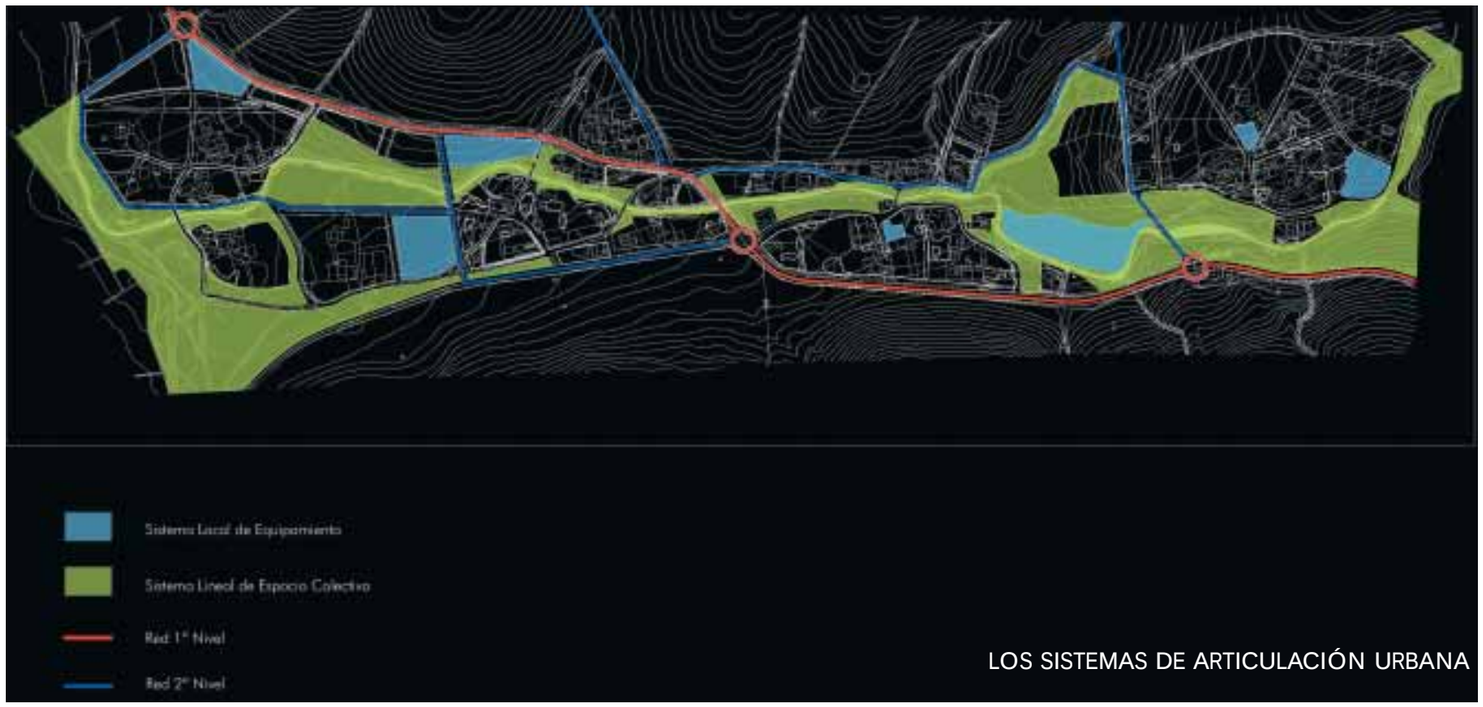
### 3.4.2. LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La propuesta de ordenación de los asentamientos turísticos prevista desde el Avance del Plan General, plantea una reconfiguración del trazado de la actual CA-2221, que libere a este asentamiento de población del paso de los actuales de los flujos de tráfico hacia Zahara y hacia los asentamientos turísticos del litoral. Se propone un nuevo trazado que partiendo de la actual arteria de comunicación, circunvale este núcleo de población por su borde occidental, posibilitando la implantación, al norte del actual núcleo urbano, de un asentamiento de carácter turístico vinculado a este nueva vía paisajística, a este nuevo canal de relación.

Con estas premisas de partida, y siendo conscientes de las connotaciones rurales que singularizan este asentamiento de población, que marcarán las pautas del diseño urbano de sus vías de conexión, espacios públicos y tipologías residenciales, los criterios y objetivos que rigen la ordenación propuesta para el núcleo urbano de La Zarzuela, son:

- Establecimiento claro y preciso de los límites del núcleo urbano, incorporando los procesos edificatorios a regularizar, apoyándose en la estructura de la propiedad y red de caminos existentes.
- Diseño jerárquico del sistema viario estructurante, donde la actual CA-2221 se configura como el principal eje longitudinal de articulación del asentamiento, soporte de las vías que articulan las relaciones, garantizan la permeabilidad de las principales áreas que conforman el asentamiento y formalizan las relaciones con el crecimiento turístico previsto al norte del núcleo urbano. Sobre este sistema viario se apoya la red capilar local que será la encargada de canalizar la accesibilidad hacia estas áreas urbanas. Se concibe el diseño de este de sistema de relación bajo parámetros "naturales", donde la sección, los materiales empleados, el arbolado...., siga manteniendo el carácter rural del lugar.
- Inclusión del arroyo de La Zarzuela, como área natural emblemática que caracteriza el sistema de espacios libres de este núcleo de población, como el elemento clave, soporte del discurso de espacio colectivo del asentamiento. La singular morfología urbana del asentamiento, en disposición lineal, acompañando en su recorrido el paso de este canal de agua, y las oportunidades que aún se descubren en las zonas que no colmata el frente urbano actual hacia este especial y frágil ecosistema, permite el diseño de un sistema lineal de espacio colectivo que reconoce esta singular formación natural, proponiendo la regeneración, reforestación, y recualificación de sus márgenes, implementando esta operación de re-

avance • ordenación

LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN URBANA

LAS ÁREAS DE OPORTUNIDAD

descubrimiento del espacio más emblemático del núcleo urbano, con la incorporación de espacios dotacionales, de áreas destinadas al esparcimiento y encuentro de la población, que a su vez sean un atractivo turístico que potencie la implantación de una oferta hoteleras vinculada a un turismo rural de calidad.

- Los nuevos canales de relación y movilidad de la población configuran una morfología urbana orgánica, que formaliza las manzanas de carácter residencial, donde queda incorporado el tejido residencial existente, permitiendo su regeneración y ampliación en aquellos ámbitos que así lo requieran, diseñando un paisaje urbano, de baja densidad con predominio de la tipología unifamiliar aislada, permitiendo su compatibilidad con pequeños huertos de uso privado.

- Se identifican como los ámbitos de oportunidad de la intervención, como los escenarios donde se puede materializar una oferta de nuevo suelo residencial y de actividades económicas dos áreas en los extremos del asentamiento:

  - El área norte, va a consolidar el disperso edificatorio que caracteriza la salida del núcleo hacia la N-340, asentado sobre una pequeña colina, incorporando un producto residencial de baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada; va a formalizar la fachada de la nueva ciudad hacia su sistema de espacio colectivo, regenerando la vegetación de ribera e incorporando un equipamiento que cualifique y revitalice este sector;;; y va a incorporar una oferta hotelera, bajo parámetros sostenibles y de calidad, vinculada el turismo de naturaleza, al "ecoturismo", relacionada con la red de vías pecuarias que atraviesan este ámbito espacial, como medida económica revitalizadora e inductora de dosis de actividad en el asentamiento.

  - El área sur, se plantea como la operación de reconfiguración de la nueva fachada urbana de acceso sur al asentamiento de La Zarzuela, reforzando el carácter de eje principal estructurante de la actual CA-2221 con la inserción de piezas de equipamiento que recualifiquen y diversifiquen el tejido urbano de este asentamiento. De igual manera que con el área anterior se plantea la introducción de una oferta hotelera de máxima calidad, destinada a la potenciación de los recursos naturales del entorno natural inmediato, que contribuya, como hemos comentado, a la revitalización económica de este asentamiento.

avance • ordenación


### 3.4.3. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA PARA EL NÚCLEO DE LA ZARZUELA.

#### A. Las Áreas de Oportunidad.

| Area | Superficie | Densidad | Edificabilidad | Reservas Dotacionales | | | Suelo Neto | | Superf. Maxima. Edificable | | Nº Viv. | Nº plazas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Esp. Libres | Equip. | Viario | Residencial | Terc-Hotelero | Residencial | Terc-Hotelero | | |
| Norte | 91.598 mą | 12 viv/Ha | 0,15 mą/mą | 17.030mą | 11.863mą | 4.767 mą | 48.113 mąs | 9.825 mąs | 8.827 mąt | 4.912 mąt | 68 | 140 |
| Sur | 33.858 mą | 12 viv/Ha | 0,15 mą/mą | | 2.780 mą | 8.386 mą | 18.068 mąs | 4.624 mąs | 2.766 mąt | 2.312 mąt | 21 | 66 |

#### B. Los Sistemas Generales

Sistema Lineal Arroyo de La Zarzuela: 137.667 m²

#### C. Los Datos Globales

La población actual del núcleo de población de La Zarzuela es de 229 habitantes (Datos del Padrón Municipal de Habitantes 04/04/2001). La propuesta de ordenación del nuevo Plan General, incorpora un volumen de viviendas de 89, que, en aplicación de un parámetro de 3,5 hab/viv permanente da un techo poblacional de nuevos 311 habitantes a los que habría que implementar las 206 plazas hoteleras previstas.. Ello arroja un techo poblacional orientativo de 2746 habitantes para el núcleo de población de La Zarzuela.

avance • ordenación

*El asentamiento de población de El Almarchal*

## 3.5. EL NÚCLEO DE EL ALMARCHAL

### 3.5.1. LA SITUACIÓN DE PARTIDA

El núcleo de población de El Almarchal, se sitúa al oeste del término municipal de Tarifa. Este asentamiento de población, de marcado carácter rural y vinculación original con la explotación agrícola y ganadera, se localiza en el punto de confluencia de una red de vías pecuarias y caminos naturales, que lo relacionan con el sistema de asentamientos más próximos (La Zarzuela, Tahivilla, los Hábitats rurales...) y con los principales recursos medioambientales que conforman el marco escénico donde se inserta este ámbito espacial (la vega del río Almodovar, la vega del arroyo Candalar y Acebuchal..., la Sierra de La Plata...).

El planeamiento vigente, identifica este asentamiento dentro del conjunto de núcleos rurales que se localizan en el suelo no urbanizable.

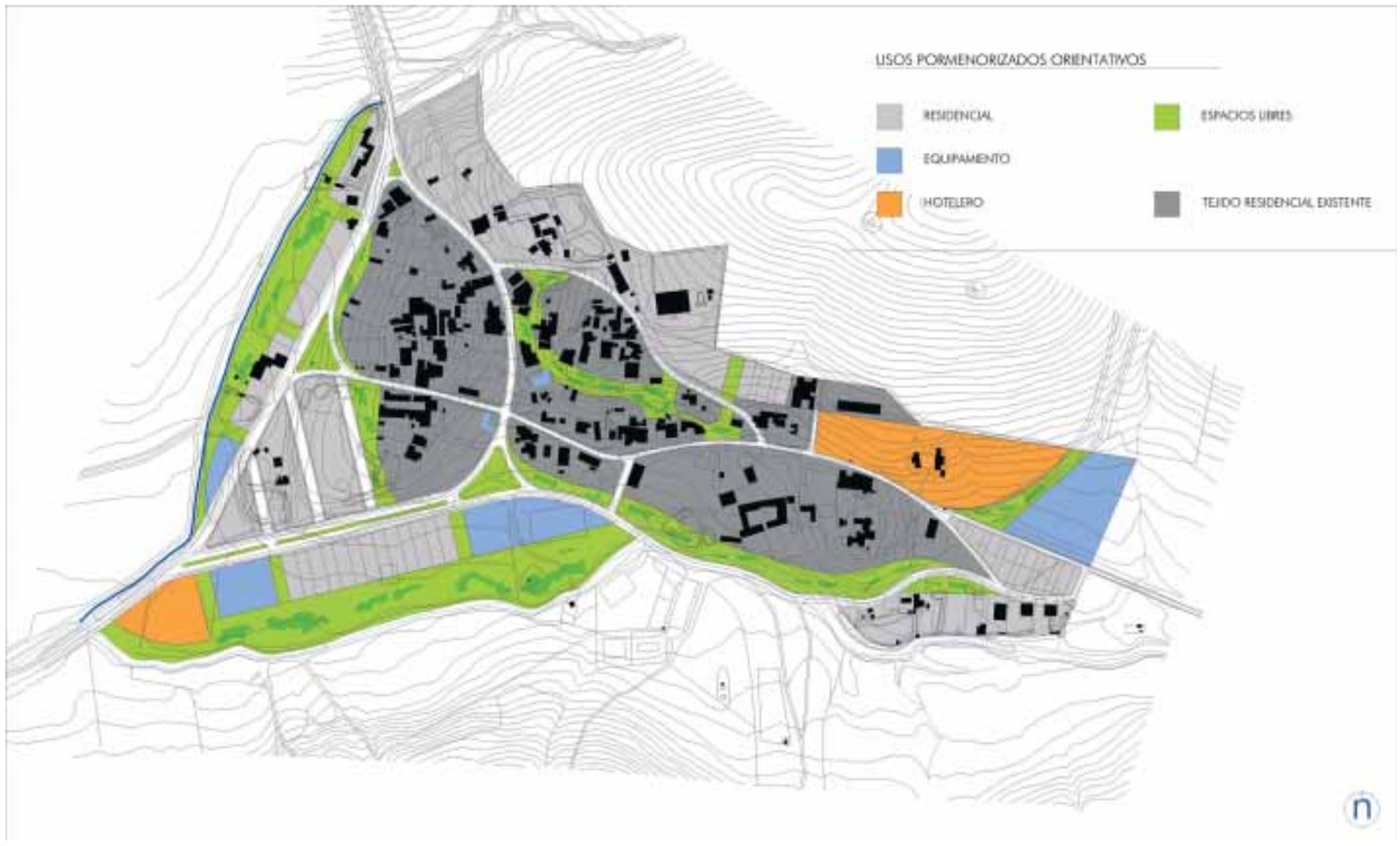
**Estructura básica del asentamiento**

La propia condición de "cruce natural" de caminos, la marcada presencia de la red hídrica que vierte desde la Sierra de La Plata hacia la desembocadura del Río Cachón en Zahara de los Atunes, condiciona la morfotipología que caracteriza este asentamiento de población.

- El caserío se dispone, con directriz este-oeste, sobre los principales canales de comunicación, la colada que relaciona el asentamiento con La Zarzuela y la Finca de El Moro (al norte de Atlanterra) y el camino que canaliza las relaciones con Zahara de los Atunes y su espacio litoral, conformando un paisaje "urbano" irregular y desestructurado, de vivienda unifamiliar, aislada o conformando pequeñas agrupaciones, que presenta una mayor concentración edificatoria en el nudo central donde confluye la red de caminos. A medida que nos alejamos de su centro de gravedad, se van desdibujando sus límites, conviviendo las edificaciones residenciales con una mayor presencia de huertos y cultivos. Los límites oeste y sur del asentamiento están caracterizados por la importante presencia de los cauces de dos arroyos, que descienden suavemente por la vega hasta fusionarse con el arroyo Candalar.

- El marcado carácter rural del asentamiento, se refleja en la ausencia de un sistema adecuado de espacios libres y de

avance • ordenación


dotaciones. Se detecta la presencia de un equipamiento de carácter religioso (una Capilla) y una Caseta Municipal, como los únicos lugares de encuentro de la población, reforzando el centro de gravedad del asentamiento como el área de mayor actividad urbana.

- A parte de la actividad, que hoy día, posee El Almarchal, vinculada a la explotación de su medio físico, bien a nivel agrícola o ganadero, y la presencia puntual de alguna nave de apoyo a estos sectores productivos, no se detecta ninguna oferta destinada a potenciar la singularidad de la posición de este núcleo de población en el territorio, es decir, en un medio de marcado carácter rural, a los pies de la Sierra de la Plata, en la vega que se abre a su espacio litoral, en una situación, como hemos comentado, de cruce natural de la red de vías pecuarias del término, los nuevos modos de re-conocimiento del medio natural ... este asentamiento se descubre como un lugar idóneo para la implantación de una oferta de turismo rural, de turismo de naturaleza, que posibilite la reactivación de la economía local a la vez que potencie la utilización sostenible del medio natural, mediante la estrategia de localización preferente, sobre asentamientos y edificaciones existentes, de la oferta hotelero-terciario y de ocio que este turismo demanda.

### 3.5.2. LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Con estas premisas de partida, dado el grado de consolidación edificatoria que presenta, donde se comienzan a detectar procesos de desvinculación de las actividades agrícolas, que fueron la razón de ser de su posicionamiento territorial, el asentamiento de El Almarchal, comienza a demandar la necesidad de ser incluido y regularizado dentro de los procesos urbanísticos previstos para el término municipal de Tarifa, por un lado, evitando y frenando la situación actual, irregular, que adolece fundamentalmente de los servicios e infraestructuras básicas que garantizan la calidad de vida de sus usuarios, sin hipotecar para ello el medio físico sobre el que se localiza, de elevada fragilidad y de importantes valores medioambientales, y por otro, bajo los parámetros racionales y sostenibles adecuados, posibilitando la implantación de una oferta hotelera y terciaria que contribuya a la revitalización económica de este asentamiento y al refuerzo de la potencialidad turística de su entorno natural.

Los criterios de intervención que rigen la ordenación prevista para el núcleo de población de El Almarchal son:

avance • ordenación

*Los sistemas de articulación urbana*

- Establecimiento de una estructura viaria que garantice su accesibilidad territorial, apoyada en la red de caminos existente, sin desvirtuar, en la medida de lo posible el carácter natural o rural de estos ámbitos. Se configura como acceso principal al asentamiento, la vía de comunicación con el núcleo de La Zarzuela, la red de caminos que enlazan con la sierra o con el litoral, permanecerán con su carácter natural, plataformas de tierra y vegetación, que posibilitan las relaciones con estos ecosistemas a través de modos alternativos de desplazamiento, a nivel peatonal, de carril bici, a caballo...

- Definición clara y precisa del límite del núcleo de población, incorporando todos los procesos edificatorios que deban ser recogidos bajo esta categoría de suelo. La estructura de la propiedad y los cauces de los arroyos que discurren por su límite sur y oeste, serán los elementos claves, la pauta a seguir en el establecimiento del límite del asentamiento, que reconocerá lo existente y propondrá un mínimo crecimiento urbano, que posibilite la implantación del modelo propuesto.

- Diseño de la red capilar articuladora de la movilidad en estos espacios "urbanos" bajo criterios medioambientales, donde el diseño de su sección y los materiales empleados, dialoguen con el medio natural en el que se posicionan, y se incorporen como elementos lineales del sistema de espacios libres del núcleo de población.

  Este sistema capilar, articulador de la relaciones internas del asentamiento, va a delimitar y a perfilar, de manera orgánica, la morfología del núcleo de población, grandes manzanas residenciales, que reconocen el caserío existente, y que, debido (en el momento actual) a la falta de una cartografía base donde se refleje la estructura interna de las agrupaciones de vivienda, serán fruto de un estudio en detalle, que posibilite su reforma interior, permeabilizando la trama con pasos de carácter peatonal, y con elementos dotacionales y de espacios libres que enriquezcan tejido urbano y el sistema de espacio colectivo del asentamiento.

- Reconocimiento del medio natural donde se localiza el asentamiento de población, como un elemento proyectual mas del diseño de unos espacios "urbanos" diferentes, donde la relación con el medio físico es mucho más directa, donde se establecen nuevos modos de habitar y de disfrutar del tiempo de ocio. Se incorporan al sistema de espacios libres, articulador de este nuevo hábitat urbano, la potencialidad de las formaciones

avance • ordenación

*Las Áreas de Oportunidad*

naturales que conforman su entorno más inmediato, los dos arroyos que formalizan los límites sur y occidental del asentamiento, que forman parte de los espacios colectivos que fachadizan la nueva ciudad propuesta, generando áreas de concentración de actividad dotacional y hotelera, que contribuyen a dotar de contenido este sistema ambiental de espacio público.

- Se identifican como escenarios de oportunidad, como las piezas sobre las que gravita la incorporación de nuevo tejido residencial y de oferta turística y de ocio complementaria, tres áreas fundamentales:

  - En la fachada norte del núcleo de población, se propone un operación de reconfiguración del actual borde del asentamiento, incorporando los procesos de parcelación detectados, regenerando el frente urbano, introduciendo elementos que garanticen la permeabilidad hacia este sector, y como remate de la actuación, se plantea localización preferente de una oferta de carácter hotelero y dotacional, apoyada en la vía pecuaria de relación con el cercano Parque Natural del Frente Litoral, vinculada al desarrollo de un turismo de naturaleza.

  - En el borde occidental hasta su encuentro con el arroyo, que con directriz norte-sur formaliza la fachada oeste del asentamiento, se propone un desarrollo de carácter residencial, que introduzca un producto tipológico que diversifique la oferta actual del núcleo de población incorporando la vivienda unifamiliar adosada o en hilera, y que regularice las vías que estructuran y articulan este ámbito espacial, formalizando y jerarquizando el sistema de relación y permeabilizando un sector hasta ahora de difícil accesibilidad, reforzando fundamentalmente la directriz de relación con su frente litoral.

  - En el sur del actual asentamiento de población, apoyado en la red de caminos que buscan la comunicación con Zahara de los Atunes y Atlanterra, se identifica un área de especial singularidad, (con el arroyo del Acebuchal como límite natural, en una posición visual intermedia entre el frente marítimo y el parque natural...), como el escenario idóneo para la implantación de una oferta residencial, hotelera y dotacional, de calidad, que regenere este espacio "urbano", consolidando las nuevas fachadas del núcleo de población, formalizando adecuadamente los

avance • ordenación


ejes viarios de relación, e incorporando la formación natural del arroyo dentro del sistema lineal de espacio colectivo, generando nuevas áreas para el encuentro y esparcimiento de la población residente, nuevos lugares para acoger adecuadamente al turista, que busca en el medio natural y en la posibilidad de disfrutarlo un atractivo para su permanencia.

### 3.5.3. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA PARA EL NÚCLEO DE EL ARMACHAL

#### A. Áreas de Oportunidad.

| Area | Superficie | Densidad | Edificabilidad | Reservas Dotacionales | | | Suelo Neto | | Superf. Maxima. Edificable | | Nº Viv. | Nº plazas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Esp. Libres | Equip. | Viario | Residencial | Terc-Hotelero | Residencial | Terc-Hotelero | | |
| Norte | 48.330 mą | 18 viv/Ha | 0,25 mą/mą | 2.010mą | 5.270 mą | 4.584 mą | 26.939 mąs | 9.527 mąs | 7.319 mąt | 4.763 mąt | 48 | 136 |
| Oeste | 28.646 mą | 20 viv/Ha | 0,25 mą/mą | 7.271 mą | 816 mą | 6.894 mą | 13.665 mąs | | 7.161 mąt | | 60 | |
| Sur | 38.922 mą | 12 viv/Ha | 0,15 mą/mą | 16.197mą | 5.688 mą | 8.355 mą | 5.760 mąs | 2.922 mąs | 4.377 mąt | 1.461 mąt | 36 | 40 |

#### B. Los Sistemas Generales

Sistema Lineal de Espacio Colectivo: 38.917 m²

#### C. Los Datos Globales

La población actual del núcleo de población de El Almarchal es de 173 habitantes (Datos del Padrón Municipal de Habitantes 04/04/2001). La propuesta de ordenación del nuevo Plan General, incorpora un volumen de viviendas de 144, que, en aplicación de un parámetro de 3,5 hab/viv permanente da un techo poblacional de nuevos 504 habitantes a los que habría que implementar las 176 plazas hoteleras previstas.. Ello arroja un techo poblacional orientativo de 853 habitantes para el núcleo de población de El Almarchal.

## 3.6. LOS HÁBITATS RURALES

Finalmente, dentro del modelo del sistema de asentamientos tradicionales del término municipal de Tarifa, no nos podemos olvidar del importante diseminado de núcleos de carácter rural que pueblan este escenario territorial.

La presencia de este conjunto de asentamientos plantea la necesidad de tener que reconocer o legitimar su existencia física, entre otras razones, ya no solo de índole social o urbanística, sino por ser preciso otorgarles una existencia jurídica y formal, integrándolos en todos los aspectos y con todas las consideraciones en la vida del término municipal, disfrutando y haciendo valer sus derechos y cumpliendo con sus obligaciones, cuestión suficientemente conformada tanto social como políticamente.

La forma de afrontar la situación de esta realidad territorial y social por parte del nuevo planeamiento no debe ser traumática, sino conciliadora- que no conformista- con la voluntad de transformar esta situación desde una óptica de integración urbanística. Se trata de reconocer la impronta de estas piezas en el territorio, ordenando sus trazados y señas de identidad, desde los propios elementos que las conforman.

Desde esta reflexión, se hace necesario reconocer un nuevo tipo de tejido residencial, una tipología de hábitat humano, cuya estructura formal estará más basada en los elementos naturales que "arquitecturizan" dicho territorio, que en los clásicos elementos e instrumentos urbanos de la ciudad fundacional, localizados en posiciones de elevado valor paisajístico y medioambiental (la mayoría quedan incluidos dentro de los límites de los parques que conforman el medio físico del término municipal), vinculados a la explotación agrícola o ganadera de los recursos naturales, e interrelacionados a través de la red de caminos y vías pecuarias que colonizan el territorio.

Las estrategias de intervención en este especial sistema de asentamientos humanos detectados en el territorio de Tarifa, nos llevan al establecimiento, según sus características morfotipológicas, su nivel de consolidación y su grado de relación productiva con el medio físico en el que se localizan, a considerarlos dentro de la categoría de *Hábitat Rural Diseminado.*

Por tanto, incluimos dentro bajo esta denominación aquellos asentamientos rurales dispersos por el territorio que presentan una clara vinculación con la actividad agropecuaria, amparándonos, para

avance • ordenación

*Los Hábitats Rurales en el término municipal de Tarifa*

ello, en el reconocimiento que de esta categoría del suelo no urbanizable realiza la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en cuya Exposición de Motivos queda definida como *el asentamiento que da soporte físico a asentamientos dispersos de carácter estrictamente rural y que responden a ciertos procesos históricos, como han podido ser iniciativas de colonización agraria, que precisan de determinadas dotaciones urbanísticas, pero que por su funcionalidad y carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano propiamente dicho*. Son áreas, pues, con marcado carácter rural, que se implantan en el territorio desde hace décadas y en las que se detecta un cierto grado de concentración edificatoria cuyo volumen y características morfotipológicas no hace aconsejable su consideración como núcleo de población.

Dentro de esta categoría quedarían incluidos los siguientes asentamientos:

- La Costa
- Betis
- La Jara
- Las Piñas
- Saladaviciosa
- El Chaparral
- El Bujeo
- Caheruelas
- El Pulido
- Los Zorrillos
- El Alamillo
- Puertollano
- El Realillo, La Glorias

Las intervenciones permitidas en los hábitats rurales diseminados, serán las propias de este tipo de ámbitos de carácter agrícola, destinadas al mantenimiento y mejora de la explotación de los recursos del medio físico del que subsisten, así como aquellas tendentes a garantizar un nivel de dotaciones adecuado para el desarrollo de índices razonables de calidad de vida. Por otro lado, señalar que, dentro de las estrategias de activación turística territorial previstas desde el Avance para el término municipal de Tarifa, el desarrollo de un turismo rural de máxima calidad, de un turismo que consuma naturaleza frente a la demanda exclusiva del recurso "sol-playa", de un turismo que disfrute e interaccione de una manera directa y activa con su medio físico, mediante el establecimiento de equipamientos de carácter medioambiental, la localización selectiva de hoteles, albergues o casa rurales, la implantación de actividades lúdicas y de ocio para el disfrute de estos espacios tan singulares, rutas,

avance • ordenación


deportes de naturaleza, ...se convierte en una de las acciones básicas que contribuyan a la revitalización económica de este territorio y posibiliten un desarrollo sostenible de sus recursos naturales.

Con estos planteamientos, por sus especiales características de posición territorial, dentro de los grandes espacios naturales protegidos del término municipal, por su vinculación al sistema de vías pecuarias, como modos alternativos de reconocimiento y descubrimiento de un medio físico de alto valor paisajístico, y por la preesxistencia de un caserío ya consolidado en el territorio, se identifican los Hábitats Rurales, como los ámbitos idóneos y preferente donde implantar una oferta alojativa de máxima calidad, vinculada, como hemos comentado, al desarrollo de turismo de naturaleza, a un turismo rural.

Dentro del conjunto de Hábitats rurales, destacar de manera especial, aquellos que conforman el entorno inmediato, de una área tan especial como frágil, tan singular como emblemática dentro del ámbito no solo municipal, sino regional y nacional, el **Área de Bolonia-El Lentiscal**.

Describimos a continuación el estado actual, la situación en que se encuentran los asentamientos y conjunto de edificaciones de carácter disperso que conforman este ámbito espacial, hoy incluidos dentro del nuevo Parque Natural declarado del Frente Litoral Tarifa-Allgeciras, y por tanto, sujetos a la normativa que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales establece para este conjunto de edificaciones en suelo no urbanizable de especial protección.

**Betis, El puntal y Betijuelo:**

Desde el "puerto de Bolonia", punto alto de la carretera de acceso desde el que se divisa casi toda la ensenada, parte el ramal de acceso al núcleo de Bétis o Betín. Se trata de una ocupación bastante dispersa, en la ladera norte del peñón de San Bartolomé, cuyo escarpe pedregoso sirve de telón de fondo al enclave.

La carretera, estrecha y asfaltada, discurre paralela al escarpe, por el nivel de transición entre la parte montañosa, a la derecha, y una ladera más suave hacia el valle del norte, por cuyo fondo discurre la carretera general. Los edificios se disponen a ambos lados, existiendo algunos buenos ejemplos de arquitectura popular, de casas configuradas mediante pequeñas naves alrededor de patios arbolados y ajardinados. Existen otras construcciones modernas de mala factura, de nueva planta o que han resultado de fuertes transformaciones de las tradicionales. Alguna destaca por su pretenciosa factura y enclave singular, como el "Cortijo Trujillo".

Al terminar el diseminado, la carretera se encuentra con la pista que asciende desde la carretera general a las instalaciones militares. Desde esta zona se contempla en toda su belleza la ensenada de Valdevaqueros.

Antes de llegar a las instalaciones militares, un sistema de carriles terrizos situados entre la carretera y el Peñón conducen a la derecha a los diseminados de El Puntal y Betijuelo, zonas de segunda residencia con abundantes nuevas construcciones.

**Cortijo Iglesias.**

Junto al puerto de Bolonia existen estas edificaciones, que son más bien de carácter tradicional, con acceso por carril terrizo.

**El Chaparral, La Majadilla y Cortijo La Majada.**

Desde el mismo puerto de Bolonia parte otra carretera pavimentada que discurre por la ladera oeste del peñón de San Bartolomé, en cornisa sobre la Ensenada, con vistas sobre Baelo Claudia, El Lentiscal y la Sierra de La Plata. Es muy interesante y variada la flora de esta zona, con especies exóticas, como el cactus, y flores de gran colorido. Existen asimismo interesantes cercados de piedra de ganado.

El Chaparral, es un núcleo con una pequeña zona compacta y otras edificaciones diseminadas, chalets modernos con grandes cercas, etc. Destaca una casa de piedra de buena factura, al parecer nueva, adosada a un cercado antiguo. Los dos cortijos citados se encuentran sobre un carril de tierra, en una cota más alta que la carretera que arranca de El Chaparral.

Al final, la carretera baja una pequeña vaguada y se transforma en un camino de herradura que llega hasta Punta Paloma, posible resto del antiguo camino Zahara-Tarifa por la costa.

**Molino Carrizales, Rancho Helechar, Cortijo Sierra Plata, Realillo, Ermita de la Santa Cruz y la Gloria.**

Estos enclaves se encuentran a lo largo de la pista de tierra que discurre hacia el nordeste por el borde donde cambia de pendiente la ladera sureste de la sierra de La Plata. En todos ellos se está dando la transformación de los antiguos asentamientos en enclaves de segunda residencia, siendo el fenómeno más amortiguado en las zonas más lejanas.

avance • ordenación


Junto a la ermita de la Santa Cruz (edificio moderno) parte la pista que sube a la Silla del Papa, el punto más alto de la Ensenada, en el que se encuentran los restos de la ciudad prerromana y hoy se corona con el repetidor de televisión, hito tecnológico que preside toda la zona.

Este conjunto de asentamientos y edificaciones, vinculadas históricamente a la explotación agrícola de los recursos de su medio físico, y dado el grado de protección del territorio donde se localizan, la fragilidad y singularidad del escenario natural sobre el que se asientan, se identifican como lugares preferentes para incorporar una oferta alojativa de calidad, que mediante el aprovechamiento de las construcciones existentes, refuerce la operación turística y dotacional prevista para el Área de Bolonia y El Lentiscal.

Dentro de este sistema de pequeños asentamientos de carácter disperso localizados en entorno de Bolonia y El Lentiscal, destacamos, por sus características y por su proceso de consolidación, el asentamiento de Rosa de Las Contreras y de Las Palomas, que pasamos a describir:

**Rosa de las Contreras y Cortijo Ranchiles.**

Si se continúa por la carretera militar que bordea el Conjunto Arqueológico, la pista gira bruscamente hacia el norte. De la misma curva parte una pista militar hacia el oeste, en cuyo inicio se localizan diversas edificaciones, casi todas modernas y de carácter precario, destinadas a bares y restaurantes, e incluso destaca la presencia de un "estudio de arquitectura".

Desde este punto y hacia el norte se encuentra una parcelación ilegal de considerables dimensiones, que no parece apoyarse en ninguna antigua estructura. Esta parcelación, ocupada en su totalidad por chalets de reciente construcción, esta posicionada sobre un enclave de alto valor visual y paisajístico sobre la Ensenada de Bolonia, que está afectando de manera directa al Conjunto Arqueológico, por su cercanía y elevación topográfica.

A partir de este punto, la pista militar comienza a subir a la sierra de la Plata. La casa más alta es el Cortijo Ranchiles. Se trata de una casa antigua reformada, que disfruta de una magnífica panorámica. Desde la parte alta de la pista se aprecia toda la belleza de la Ensenada, en un ámbito de gran interés geológico, paisajístico y botánico.

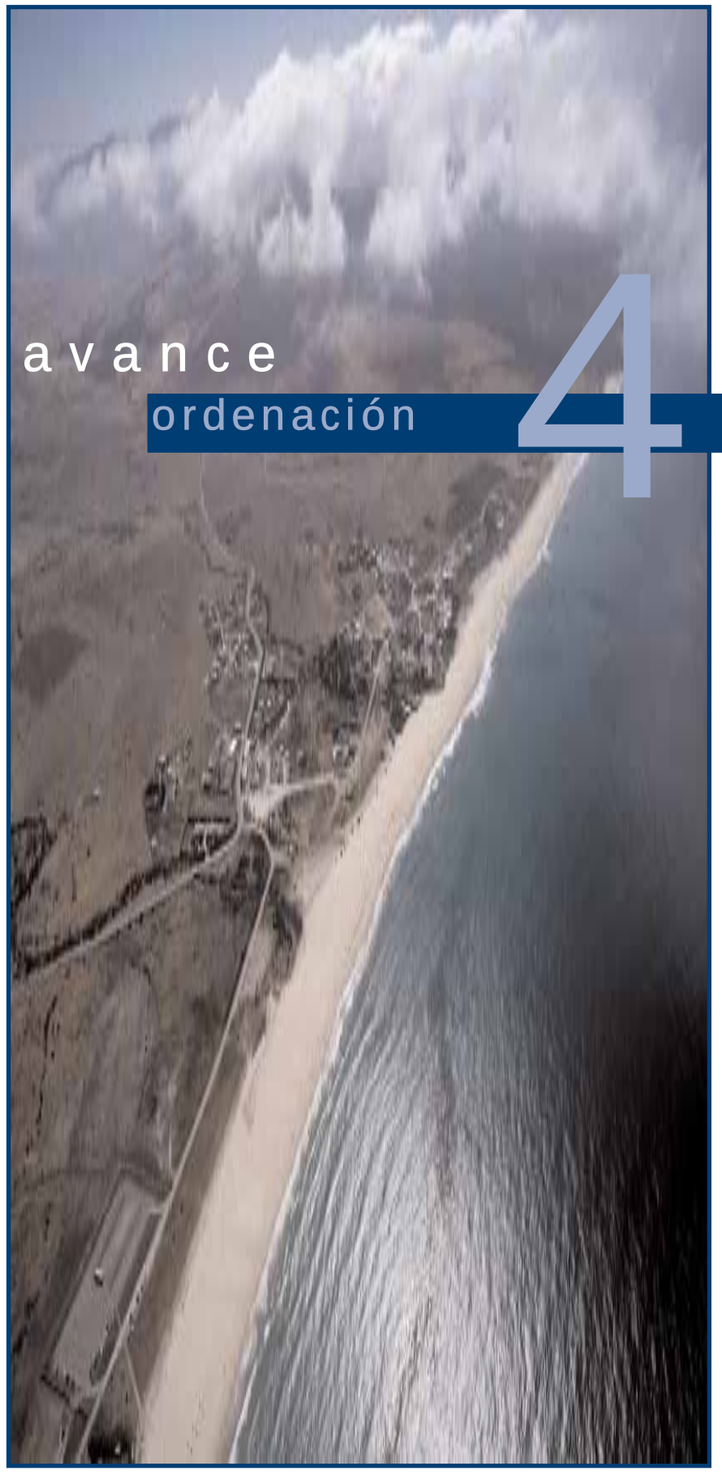
**Las Palomas**

En el extremo este de la zona, articulando la relación entre las ensenadas de Bolonia y Valdevaqueros, se encuentra esta población diseminada, anterior a la instalación militar, y que precisa el paso a través de la misma para acceder con vehículos desde la carretera militar que sube desde la CN-340. Se relaciona mediante un camino de herradura con El Chaparral y El Lentiscal (antiguo camino Zahara-Tarifa por la costa).

La pista de acceso a Punta Paloma discurre a media ladera, existiendo viviendas dispersas antiguas y modernas hacia el escarpe de la Peña que sirve de telón de fondo a toda la zona, y en la ladera suave que cae hacia la playa. Desde esta posición, baja un carril terrizo hasta los corrales de fango, hasta el arrecife situado ante la playa, en un paraje de gran belleza, desde donde se divisa la costa que se despliega hacia el oeste.

La zona más densa de Las Palomas se encuentra al final de la pista asfaltada, en el escarpe de la Peña. Al final existe una casa antigua aislada, ante un hangar militar antiguo, hoy en desuso. Tras el mismo se conserva un interesante cercado de ganado con sus construcciones arruinadas. Los edificios modernos que surgen en la zona atentan contra la belleza del lugar.

Debido a su carácter disperso, por la ilegalidad de su posición en el territorio, (no olvidemos que son implantaciones de segundas residencias y construcciones no agrícolas, en suelo no urbanizable y ahora, con la declaración del Nuevo Parque Natural del Frente Litoral de Algeciras-Tarifa, en suelos de especial protección), por la situación conflictiva que generan, y que con el tiempo acentúan, al posicionarse sobre ámbitos de elevada fragilidad y alto valor paisajístico y medioambiental, la estrategia de actuación sobre estos dos núcleos de dudoso carácter rural, pasaría por no incorporarlos al sistema de asentamientos identificados como Hábitat Rural Diseminado, quedando desde las propuestas del Avance, fuera de ordenación.



avance

ordenación

# 4 el turismo: la oportunidad estratégica.

**4.1. PRINCIPIOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS TURÍSTICOS.**

4.1.1. LOS ESPACIOS TURÍSTICOS DEL LITORAL. LA ESCALA TERRITORIAL.

4.1.2. DEFINICIÓN Y APLICABILIDAD DEL USO TURÍSTICO.

4.1.3. UNA PRIMERA APROXIMACIÓN A LA PARAMETRIZACIÓN DEL USO TURÍSTICO EN EL PLANEAMIENTO URBANO DE LAS AREAS LITORALES.

A. LA PARAMETRIZACIÓN DEL USO GLOBAL TURÍSTICO.

B. LOS PARÁMETROS DEL USO TURÍSTICO PORMENORIZADO.

C. LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

**4.2. EL PACTO ANDALUZ POR EL LITORAL. LA CONTEXTUALIZACIÓN DE SUS DIRECTRICES EN EL NUEVO PLAN GENERAL DE TARIFA.**

4.2.1. FINALIDAD.

4.4.2. PRINCIPIOS RECTORES

**4.3. LOS OBJETIVOS DE ORDENACIÓN TURÍSTICA EN EL NUEVO PLAN GENERAL DE TARIFA.**

**OBJETIVO 1: FORTALECIMIENTO DE LA POTENCIALIDAD TURÍSTICA DEL NÚCLEO URBANO DE TARIFA.**

A. LA POTENCIALIDAD TURÍSTICA DE LOS ASENTAMIENTOS URBANOS.

B. LAS INTERVENCIONES DE CONTENIDO TURÍSTICO PROPUESTAS EN EL NÚCLEO PRINCIPAL DE TARIFA.

**OBJETIVO 2. LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS TURÍSTICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TARIFA.**

A. EJE TURÍSTICO VALDEVAQUEROS - LOS LANCES.

B. NUEVO EJE TURÍSTICO, LA CIUDAD DE VACACIONES - ATLANTERRA.

C. EL ÁREA DE BOLONIA - EL LENTISCAL.

D. EL ASENTAMIENTO TURÍSTICO DE EL CUARTÓN.

**OBJETIVO 3: LA POTENCIALIDAD TURÍSTICA DEL MEDIO NATURAL: EL ECOTURISMO COMO ACTIVIDAD INNOVADORA**

A. EL "ECOTURISMO" CONSIDERACIONES GENERALES

B. LA ACTIVACIÓN TURÍSTICA DE LOS RECURSOS NATURALES DEL TERRITORIO DE TARIFA.

avance • ordenación

*Vista aérea del frente litoral de Los Lances*

## 4.1. PRINCIPIOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS TURÍSTICOS

### 4.1.1. LOS ESPACIOS TURÍSTICOS DEL LITORAL. LA ESCALA TERRITORIAL.

Dos son los principales campos de ordenación y planificación.

En primer lugar, una **planificación territorial de carácter estratégico** que abarque un ámbito espacial que permita diagnosticar la problemática en su verdadera dimensión e identificar las tendencias con fiabilidad. Este campo de ordenación supera visiones parciales, y permitirá:

- Analizar la situación existente, detectando el nivel de saturación de la oferta en determinados espacios, su carácter diverso u homogéneo, las patologías que pudieran presentarse y su grado de reversibilidad y las alteraciones que están provocando en el sistema de asentamientos urbanos preexistente.

- Estrategias de reversibilidad de situaciones patológicas avaladas o no por la legalidad urbanística.

- Caracterización diversificada de la oferta turística.

- Identificación de las potencialidades y vocaciones de cada una de las áreas territoriales dentro de una estrategia global de difusión contenida y selectiva de la oferta turística que impida la colmatación y ocupación intensiva, anárquica y caótica del litoral instrumentada en criterios parciales de oportunidad, inmediatez y competencia mal entendida, así como la preservación de áreas relevantes por sus condiciones paisajísticas y naturales.

- Definir una estrategia global de accesibilidad como input básico de localización y desarrollo de la actividad. Ello permitiría estructurar una adecuada política de priorización de inversiones desde el consenso y la coordinación interadministrativa que supere la eterna situación de tensión, y de debate generalizado y lo que es peor, a menudo divergente.

Esta escala de planificación de nada serviría sino se complementa con el campo de la planificación urbanística de ámbito municipal que, en definitiva, será la encargada de identificar espacialmente y dotar de contenido cierto a las estrategias antes enunciadas.

La finalidad última de la metodología así instrumentada está suficientemente clara: ofertar un producto diversificado que no se centre exclusivamente en la cualificación del destino o la plaza turística, sino especialmente en la puesta en valor de los recursos/reclamo que actúan como verdaderos atractivos para el desarrollo de la actividad, dejando definitivamente de lado criterios cuantitativos de acumulación indefinida del stock de alojamientos. Es decir, se trata de instrumentar un criterio básico de ordenación del territorio litoral que no se centre en el aumento indiscriminado del número de turistas, cuya referencia espacial es la ocupación intensiva e insensible a la que antes hemos hecho referencia, sino en la cualificación selectiva de la demanda mediante la puesta en carga de una oferta que posibilite mayor consumo de tiempo turístico.

Asimismo se hace necesaria la instrumentación de un sistema de transporte intermodal que huya de la tiranía del automóvil privado y favorezca la peatonalización y la adopción de modos compatibles con la singularidad paisajística de los escenarios y con la manera de usar el territorio por parte de la población turística, donde el concepto de optimización temporal del desplazamiento queda en un nivel secundario frente a otros como el disfrute y la actitud contemplativa (desplazamiento como placer y no tanto como necesidad básica).

### 4.1.2. DEFINICIÓN Y APLICABILIDAD DEL USO TURÍSTICO

La infraestructura turística es un gran activo en el modelo territorial en nuestras ciudades y, por tanto, un adecuado tratamiento supondrá una mejora sustancial de la competitividad del modelo.

Las diferencias de organización del espacio turístico respecto a la Ciudad "normal" están quizá tardíamente poniéndose de manifiesto, y empiezan hoy no sólo a ser conceptualmente reconocidas, sino que van traduciéndose a normas administrativas, aunque en Andalucía aún no han llegado al campo de la urbanística.

Esas diferencias de la Ciudad turística son especialmente relevantes en lo que respecta a los usos, como lógica consecuencia de constituir el fundamento mismo de los tejidos urbanos. La diferencia, con ser notable en el tipo de usos, es aún mayor en la forma en que éstos se organizan en uno y otro tipo de implantación urbana. De ahí su relevancia para la regulación urbanística turística que, pese a tales diferencias de fondo, ha venido tomando prestadas las modalidades de su regulación de la Ciudad ortodoxa, en último término por estar así genéricamente previsto en la legislación urbanística.

avance • ordenación


El equívoco mayor quizá proviene de la inadecuada asimilación del alojamiento turístico a la residencia permanente, que induce a concebir las áreas en donde aquél se concentra como si de polígonos de vivienda se tratase y, en consecuencia, a ordenarlas y regularlas miméticamente y directamente con las pautas y parámetros de la edificación de viviendas y, en último término, regulando tan sólo la edificación.

Aunque se trate en ambos casos de la misma función alojamiento, el turismo se produce y requiere condiciones diferentes a las de la residencia permanente. En el caso del hotel esa diferencia es más patente, como directa expresión de la provisión de un servicio. Cuando la modalidad de alojamiento es la genéricamente denominada extrahotelera -tantas veces sin embargo semejante al hotel en su funcionamiento real- aquellas diferencias se diluyen en la inadecuada asimilación del apartamento a la "vivienda". Incluso ésta se reproduce literalmente en algunas normativas de objeto turístico, que siguen utilizando un "módulo" reducido de la "vivienda" con una supuesta equivalencia de 4 camas por vivienda, aunque se exprese a través del módulo de 25 m²/cama. La tendencia no obstante a utilizar la denominación de "plaza turística" o simplificadamente "cama" como unidad de medida turística -sobre todo para medir la entidad agregada del stock - muestra la diferencia respecto a la residencia y lo inapropiado de pretender su equivalencia o asimilación con viviendas.

Lo que podría denominarse en términos generales "uso turístico", con independencia de la diversidad de manifestaciones e instalaciones a que pueda dar lugar, se deduce propiamente del "uso" cierto que se hace de éstas por una población predominante o exclusivamente no residente.

El uso turístico, pues, funciona como un tipo de utilización vinculado a áreas y, por tanto, conviene regularlo zonalmente. De hecho constituye la condición de una zona: todo lo que hay en el seno de ésta es, o resulta ser de hecho, "turístico", se trate de edificaciones destinadas al alojamiento o a otro tipo de servicios; y ello al margen de las tipologías de edificación empleadas, tantas veces mezcladas.

Eso no significa que toda zona donde hay turismo se caracterice como exclusivamente turística, pero sí que en las zonas turísticas esa condición determina todos los usos urbanos. Se habrán de considerar, en sentido estricto, zonas turísticas a aquéllas predominante o exclusivamente utilizadas por los no residentes y que, a la vez, sirvan como bases de macrozonificación de usos en el sentido de que toda edificación, instalación o espacio público o privado incluidos en ella serán normativamente considerados como de "uso turístico".

La clarificación del "uso turístico" que los profesionales y los estudios al respecto reclaman de los planes urbanísticos, precisamente como consecuencia de la constatada ambigüedad que normalmente éstos presentan entre el uso "turístico" y el "residencial", se ha de producir, pues, mediante esa definición y delimitación de zonas turísticas, en el seno de las cuales la ordenación de todas las piezas físicas y la regulación normativa de las construcciones, habrán de concebirse en el Plan a partir de su genérica condición de "uso turístico".

Los servicios más directamente ligados al alojamiento, ubicados tanto en la propia parcela -control, piscinas, restauración, espacio libre estancial o visual, etc.- como fuera de ella, en otras parcelas edificables o en el espacio público, constituyen algo consustancial con este tipo de alojamiento turístico diferente de la residencia. Puede haber "urbanizaciones residenciales" o en extremo "Ciudades dormitorio", pero no debería haber alojamiento turístico estrictamente restringido al "alojamiento" en sí mismo.

En principio no debería aceptarse la promoción de "productos" que sólo incorporasen instalaciones de "alojamiento", ya que en su condición de servicio, que no de residencia, la prestación de alojamiento turístico ha de implicar otras componentes e incluir otros servicios. Pero no son sólo los servicios directamente vinculados al alojamiento, susceptibles pues de proveerse en el seno de la parcela, los que caracterizan una zona turística o los únicos que pueden incluirse en ésta. Precisamente la madurez y consolidación, y en último término la calidad de una zona turística, dependen de la dotación de otras instalaciones y espacios. Todos ellos pueden englobarse dentro de un concepto más amplio, pero a la vez más específico de la actividad turística, cual es el ya introducido de productos turísticos, que requerirá una consideración más extensa.

En definitiva, lo que ello significa es que la densidad tolerable de alojamiento en una zona ha de ser sustancialmente menor que la que se deriva de la suma de plazas susceptibles de edificarse en cada una de las parcelas. O en otras palabras, que el suelo a reservar para otros destinos y funciones ha de ser muy importante en relación con las parcelas para uso de alojamiento.

Estos conceptos, traducidos a densidades y modelos urbanos, son la base de la ordenación y regulación turístico-urbanística que los planes habrán de recoger.

avance • ordenación

La densidad del alojamiento turístico viene ya siendo considerada como estándar significativo, por su relación inversa con la calidad de aquél, y por tanto contemplada como variable de control. Como todo estándar, encierra cierta simplificación. Ni la calidad se consigue tan sólo reduciendo la densidad, ni los problemas de deficiente calidad de las zonas turísticas se derivan tan sólo de la excesiva densidad. No obstante, a partir del diagnóstico se ha de manifestar que no rebasar ciertos límites de densidad es una condición necesaria, aunque no suficiente, para asegurar, o permitir al menos, una cierta calidad; y la excesiva densidad en algunos enclaves -a partir de la débil estructura que la soporta- sí aparece como causa indudable de los inadecuados resultados alcanzados.

En todo caso, como base de adopción de una política de densidades que el Plan habrá de incluir, parece conveniente aclarar algunos conceptos previos.

Con carácter de parámetro operativo se ha de establecer unos techos de densidad máxima a partir del establecimiento de un estándar en parcela expresado en m² de suelo por nueva plaza turística que se construya. Es una forma de medir lo que se denomina en urbanismo densidad neta, consiguientemente aplicada por parcela edificable. Ahora bien, esa variable tiene relación con la densidad bruta, es decir zonal, aplicada sobre una zona turística en su conjunto. Es evidente que, dentro de una zona o, en definitiva, en cualquier ámbito superior al de la parcela edificable, habrá también otras parcelas edificables no destinadas ni destinables a alojamiento, y habrá espacios públicos por definición no edificables.

En consecuencia, en una zona determinada, la densidad bruta ha de resultar, por definición, siempre por debajo de la densidad neta, sea cual sea ésta en cada una de las parcelas edificables incluidas en aquélla, y, lo que tiene mayor interés urbanístico, la relación entre ambas tiene que ver con el tipo de organización o "tejido urbano" de la zona.

No obstante, y para la futura regulación urbanística, en tanto que variable de control, esa relación puede constituir un significativo referente para la ordenación de la nueva edificación (destinada o no al alojamiento turístico), dentro de las zonas turísticas, tanto en las que estén prácticamente consolidadas como en las que puedan desarrollarse ex-novo.

La relación entre ambas densidades se convierte, pues, en una variable de control fundamental, ya que será ésta (y en función de la densidad alcanzada incluyendo en ella lo que ya está construido) la que legitime la adopción de medidas en algunas zonas, impidiendo la adición de nuevos alojamientos y autorizando sólo la edificación de oferta complementaria o la sustitución de la oferta de alojamiento preexistente. Asimismo, y para las zonas de nueva ocupación, se podrán introducir diversas proporciones de alojamiento/oferta complementaria que puedan resumirse como variable de control en la densidad bruta que se autorice y en su consecuente relación con la neta, establecida con carácter general para todo el territorio.

El establecimiento de un estándar de "densidad neta máxima" constituye un paso adelante para conseguir una oferta turística de mayor calidad. No obstante, como toda norma general, difícilmente puede entrar en matices ni en una conveniente adaptación diferenciada a las condiciones concretas de cada lugar.

avance • ordenación


*Área de Bolonia - El Lentiscal*

Pese a su condición vinculante, aplicable a toda promoción, la norma está lógicamente concebida para las actuaciones de producción de nueva oferta turística de alojamiento (tanto mediante nueva ocupación de suelo como por sustitución de la ya existente), cuya funcionalidad reclama hoy superar unos ciertos umbrales de dimensión, que ha de ser mayor que en los primeros años de formación del stock, cuando el mercado "toleraba" una gama mas amplia de tamaños de las promociones y apenas se daban las operaciones de grandes dimensiones que hoy cabe concebir.

En consecuencia, parece que esa "densidad neta máxima" autorizada se convierte en un techo, que debe incluso ser menor en casos determinados de acuerdo con las características de la promoción misma y también del lugar donde se ubique, que a su vez condicionará el tipo de promociones que puedan acometerse.

Corresponderá pues al Plan General establecer cuáles pueden ser las distintas densidades netas de parcela, complementando ese parámetro con otros a partir de aquellas características a las que responda la ordenación con sus rasgos diferenciales en cada zona turística. Con carácter general, uno de los principales objetivos del Plan Municipal es tratar de mantener o incluso recuperar en lo posible la imagen singular, propia e irrepetible de su territorio.

Ello no sólo exigirá distinguir zonas que, por su interés, hayan de preservarse. Reclama sobre todo que esas densidades se establezcan en función de la morfología y de las tramas urbanas que se diseñen, de acuerdo con la localización, la diferente topografía y el tipo de organización de la edificación que se prevea en el Plan.

Esas limitaciones de la densidad neta como variable de referencia y control de las promociones, se habrán de asignar asimismo a la proporción de oferta complementaria que en cada zona se pretenda captar y al modo de su implantación en el terreno, factor este último que incluso pudiera en casos modificar la forma de aplicar, en concreto, la medición de aquella densidad. En definitiva, determinar en relación con qué superficie de referencia se condiciona la densidad.

Con todo ello se quiere poner de manifiesto la diversidad de casos a que puede dar lugar el Plan, no sólo en función de las condiciones físicas de los terrenos, sino de las que se puedan derivar de la situación concreta en una zona, ante las que el Plan podrá arbitrar distintas fórmulas de gestión.

Con la aproximación al "uso turístico" (como carácter de una zona y de todo lo que en ella haya o se implante) y negada la asimilación del alojamiento turístico o la residencia permanente y, por

avance • ordenación

*Atlanterra*

ende, visto lo inadecuado de regular aquél sólo a través de normas de edificación, surge de nuevo la cuestión. ¿Qué puede autorizarse en el seno de una zona turística? Y ¿cómo hacerlo?. La gran cuestión, en definitiva, los elementos o promociones a construir en el seno de las zonas turísticas, se convierten en la cuestión central de la ordenación.

Puede, en principio, entenderse que esos "elementos" o "piezas", en términos de promoción, se deducen del tamaño de las parcelas edificables que el Plan establezca -con sus condiciones de parcela mínima- y, en último término, del mosaico catastral siempre tan condicionante cuando no es producto de una parcelación específica expresamente establecida en el planeamiento. Sin embargo, esas unidades de promoción remiten a un concepto que, aun si está condicionado por el despiece parcelario, depende sobre todo del mercado: los productos turísticos, a los que también se ha hecho referencia.

La denominación puede entenderse genérica o específica, respondiendo a la serie de agrupaciones y modalidades de oferta turística que puedan colocarse en el mercado y que, por tanto, traten de responder a la demanda e incluso de generar ésta mediante el lanzamiento de un nuevo producto. En último término, es a partir de la aparición de nuevos "productos" cómo evoluciona tanto éste como todos los mercados.

Para los objetivos de cualificación y diversificación, la ordenación a partir del concepto de "productos" turísticos aparece como especialmente conveniente. Instrumentar esta idea en el planeamiento (con la flexibilidad que en principio reclama) es uno de los retos del Plan, que habrá de incorporarse en sus futuros contenidos normativos.

La condición de "productos" lleva a la idea de "pieza mínima", de acuerdo con los umbrales de escala/rentabilidad que cada vez en mayor medida se derivan de las condiciones de mercado. La idea es muy clara en relación a un hotel singular que requiere unas dimensiones de suelo, máxime cuando contiene otras instalaciones complementarias que puedan caracterizarlos y que han de tener adecuada cabida en esa "pieza mínima". Lo mismo ocurre con una operación turística ligada a un campo de golf en el caso de una Ciudad de vacaciones cuya característica principal no ha de ser contar con edificios de reducida escala sino con unos determinados espacios libres, que no se han materializado por ejemplo en los remedos de "poblados andaluces" acometidos hasta ahora, que son mera "tipología edificatoria" pero no creados desde la perspectiva del producto turístico cualificado y diferencial.

El concepto de producto turístico remite pues a un doble referente, de un lado al mercado y de otro lado a unas condiciones mínimas (o características) que se derivan a su vez, y en último término también, de la experiencia de mercado, aquí o en otros lugares donde el producto se haya lanzado previamente.

Por último y en relación con el espacio turístico en general el Plan establecerá diversas acciones que tendrán como objetivos los siguientes:

- La mejora de la "imagen" de las áreas turísticas, en particular, rediseñando sus bordes y lugares de encuentro, así como estableciendo hitos de referencia para la legibilidad de los espacios urbanos, con peatonalizaciones selectivas, área diferenciales, etc.

- Señalamiento de la vocación diferenciada de las distintas áreas turísticas del litoral, al objeto de superar o evitar la fuerte homogeneidad del producto y avanzar hacia una complementariedad estratégica entre las diferentes zonas.

Diseño de los bordes marítimos como "lineas" esenciales que permitan diferenciar cada una de las áreas turísticas y aumentar sensiblemente su atractivo.

avance • ordenación

### 4.1.3. UNA PRIMERA APROXIMACIÓN A LA PARAMETRIZACIÓN DEL USO TURÍSTICO EN EL PLANEAMIENTO URBANO DE LAS AREAS LITORALES.

Al objeto de articular el deber de cooperación administrativa en las actuaciones con incidencia territorial y aportar argumentos a las Administraciones Públicas competentes en materias de ordenación territorial, urbanística o sectorial, que les permitan ejercer sus potestades- mediando la correspondiente planificación previa-, se hace necesario determinar los parámetros e indicadores urbanísticos a cumplimentar por los desarrollos turísticos con el fin de superar el vacío de anteriores legislaciones estatales e incluso algunas iniciativas de carácter sectorial en la Comunidad Autónoma sobre la ordenación territorial y urbanística.

Como paso previo, se hace imprescindible manifestar nuestro posicionamiento sobre 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 doctrina 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.

Es decir, es preciso regular el suelo turístico como una calificación obligada diferente al suelo residencial, industrial o terciario y como una específica categoría de suelo urbanizable, contemplando el fenómeno turístico como una actividad de tal importancia en el territorio, y con un régimen de utilización tan específico, que exige un tratamiento diferenciado.

Asi pues, estableciendo como fines de la actuación pública urbanística con relación al territorio, el mantenimiento y mejora de la calidad del entorno urbano- regulando las actividades productivas turísticas con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible-, así como la ordenación racional y conforme al interés general de la ocupación y del uso del suelo- con específica atención a la ordenación de éste en cuanto soporte la actividad turística-, y con la constatación de que los negativos efectos que durante décadas ha provocado el desarrollo intensivo y desordenado- propiciado por el binomio construcción-turismo y el aumento desproporcionado de la oferta alojativa- han encendido todas las alarmas sociales e institucionales, y han forzado a un cambio de tendencia en la vertebración del modelo turístico, con el fin de controlar de alguna forma el impacto destructor que tal desarrollo incontrolado provoca sobre los frágiles ecosistemas sobre los que se asienta- se hace necesario regular una producción de espacios turísticos basada en la defensa, protección y conservación de un entorno natural diferente y único.

Ello, además, teniendo en cuenta la creciente conciencia ambientalista de amplios segmentos del turismo europeo reflejada de forma sistemática en las encuestas sobre índices de satisfacción de nuestros visitantes, aspectos éstos que de no controlarse convenientemente pueden hacer perder el carácter preferencial de nuestros destinos en los mercados turísticos.

La regulación que se propone ha de incidir en las siguientes cuestiones:

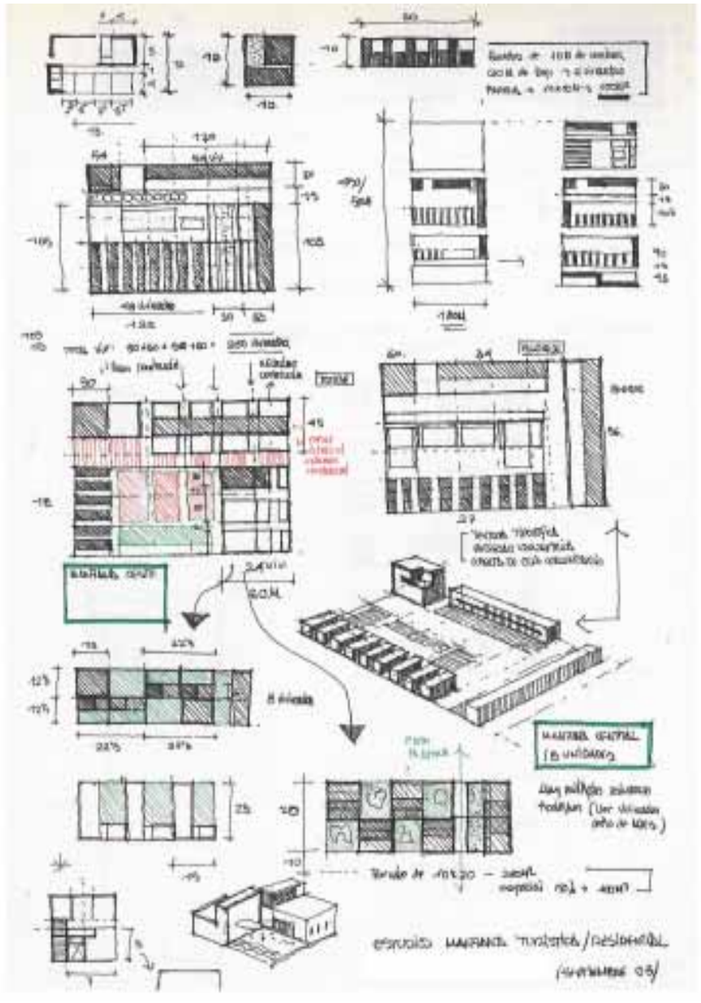
- Los estándares aplicables a la urbanización turística y en general, al suelo en que el planeamiento permita el uso turístico.
- La definición de los ratios aplicables en la consideración de la calificación pormenorizada de los usos turísticos.
- Los parámetros básicos que aseguren el correcto funcionamiento del metabolismo urbano, definiendo las características de las redes infraestructurales y de servicios.
- Los criterios y objetivos generales que deben atender los instrumentos de planeamiento urbanístico al objeto de asegurar el diseño, ejecución y mantenimiento de la urbanización turística.

### LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DEL USO TURÍSTICO.

Las dos técnicas instrumentales básicas que conforman la propuesta de ordenación de todo planeamiento de escala municipal y que, en no escasas ocasiones, suele ser objeto de confusión son la clasificación y calificación del suelo.

La clasificación del suelo, es decir, la adscripción del suelo del término municipal a cada una de las tres clases que contempla la legislación urbanística (urbano, urbanizable y no urbanizable) se constituye en una de las decisiones básicas a instrumentar por el

avance • ordenación

*Estudios y análisis tipológicos*

planeamiento municipal, no solamente por su incidencia en el régimen jurídico de la propiedad sino por su repercusión en el modelo de ordenación propuesto. Con ello queremos decir que la clasificación de suelo no debe ser instrumentada exclusivamente en base a argumentos técnico-jurídicos sino que debe considerarse el contenedor legal de un proyecto de ciudad que permita su gestionabilidad de forma coherente y racional y, por consiguiente, debe ser entendida como el reflejo de los objetivos y estrategias de política urbana que subyacen en el modelo de ciudad que se persigue.

La calificación del suelo, aporta contenido cierto a la propuesta de clasificación, caracterizando el modelo de localización de actividades y población. El nivel de concreción de la propuesta de calificación del suelo es significativamente diverso en función de la clase de suelo sobre la que se actúe. Así, para los suelos urbanos consolidados y no consolidados sobre los que el Plan General propone una ordenación vinculante, la calificación se entiende pormenorizada y ello implica la definición exhaustiva no solamente de la caracterización de usos a implantar en estos suelos sino una concreción rigurosa de su morfología y de la materialización edificatoria de los mismos (tipología característica).

Por el contrario en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados de ordenación diferida la calificación se entiende global, es decir se vincula a una definición genérica del uso de estos espacios, a desarrollar en momentos posteriores mediante la formulación de instrumentos de planeamiento de desarrollo. No obstante, la definición paramétrica del uso global en estos suelos debe inducir una caracterización espacio-funcional y predetermina, si bien de forma flexible, criterios de estructura urbana que pueden verse completados y matizados en la definición de objetivos de ordenación.

Por último, en el suelo no urbanizable se definirán los usos característicos del mismo vinculados con los valores naturales del suelo, así como el grado de compatibilidad, en relación a la capacidad de acogida de cada una de las unidades territoriales que lo conformen, admisible para la localización de otro tipo de actividades.

Es decir, la calificación del suelo cuenta con dos categorías básicas:

La calificación pormenorizada, entendida como el destino urbanístico específico con que se dota a un determinado suelo. Ello lleva asociado la definición de tres conceptos básicos : uso pormenorizado, intensidad de uso pormenorizado y tipología edificatoria.

La calificación global, es decir la definición del destino genérico de un determinado suelo. Los conceptos asociados en este caso son el uso global y la intensidad de uso global.

## A. LA PARAMETRIZACIÓN DEL USO GLOBAL TURÍSTICO.

Se define como Zona Turística la parte del territorio municipal calificada con uso global turístico entendiendo por tal el destinado al alojamiento temporal en cualquiera de sus diversas modalidades.

El destino turístico del territorio se configura mediante la obligada aplicación de las determinaciones normativas, de ordenación y uso, para asegurar el acondicionamiento general de este ámbito para el desenvolvimiento de la actividad de los turistas y residentes de temporada, asegurando la calidad urbana, equipamientos, servicios, y salvaguarda ambiental que son propios del uso global turístico del territorio.

La definición de un ámbito como Zona Turística no implica necesariamente la explotación en régimen hotelero de todas y cada una de las edificaciones. Está admitida en todos los sectores la mezcla de alojamiento turístico con alojamiento de temporada o "segunda residencia" pero no con viviendas permanentes. Y ello porque entendemos que la convivencia de modelos urbanos tan dispares, sustentados en demandas espaciales, dotacionales y funcionales sustancialmente diversas, puede producir efectos nocivos en el uso, gestión y mantenimiento de estos espacios que, a la postre, deviene habitualmente en su degradación.

Tres son los aspectos básicos a regular en la caracterización del uso global de una Zona Turística:

- Los usos pormenorizados, complementarios e incompatibles.
- La intensidad del uso global y compatibilidad de modelos (de servicios y extrahotelero).
- El nivel dotacional mínimo que se demanda al desarrollo de un suelo de uso global turístico con el fin de conformar una oferta espacial cualificada.

### 1. Usos pormenorizados, complementarios e incompatibles.

**Los usos pormenorizados** que desarrollan la calificación global de un uso turístico se identifican con las categorías contempladas en la Ley del Turismo de Andalucía. Es decir:

avance • ordenación


- Establecimientos turísticos.

  - Establecimientos hoteleros.
  - Apartamentos turísticos.
  - Inmuebles de usos turísticos en régimen de aprovechamiento por turnos.
  - Campamentos de turismo (sólo como uso admisible en suelo no urbanizable).
  - Casas rurales (sólo como uso admisible en suelo no urbanizable).

- Viviendas Turísticas Vacacionales.

Como orientación al desarrollo reglamentario regulado en el artículo 37.2. de la Ley del Turismo de Andalucía, además de las establecidas en el apartado 1 del citado artículo, se contemplan las siguientes categorías de establecimientos hoteleros:

- Hoteles especializados. Son hoteles que incorporan como servicios añadidos al de alojamiento otras facetas especializadas de actividad: conferencias, convenciones, servicios al desarrollo de los negocios, equipamientos de mantenimiento físico, etc., poseyendo además áreas comerciales en las zonas comunes de actividad. Son casos singulares de esta modalidad de hoteles: hoteles-escuela, balnearios terapéuticos o de asistencia al mantenimiento de la salud, vinculados a actividades universitarias, culturales, deportivas, etc.

- Una versión del aparthotel es el hotel de "suites", entendido como suma de apartamentos de lujo, cuyo valor para el turista consiste en la imagen y el confort del alojamiento cualificado, pero con servicios centralizados.

- El mega-hotel es un tipo concebido a partir del aparthotel, que ha extremado sus condiciones de autonomía, imbricación en la naturaleza, montaje de amenidades y equipamiento propio, y eventualmente de aislamiento, en cuanto que éste y el mayor número de plazas le permite proveer una oferta más exhaustiva a sus clientes. La gama de unidades de alojamiento adecuadas oscila entre las habitaciones dentro de un edificio mayor y los bungalows independientes, o mezcla de ambas modalidades. El hotel puede concebirse también como núcleo central de servicios, apoyando a otros modos de alojamiento. La conjunción de varios hoteles puede servir para generar una demanda de más calidad, atraída por la variedad de piezas autónomas.

- El "complejo" también denominado "resort" es el producto turístico más completo, y se organiza alrededor de una oferta turística o equipamiento cualificado, dispersando las unidades de alojamiento en un medio natural o urbano de singulares cualidades estéticas. Normalmente incorpora combinaciones de productos turísticos diferentes con alojamientos de segunda residencia. La oferta, servicio o equipamiento que da su razón de ser a estos productos (golf, instalación terapéutica, puerto deportivo, centro ecuestre...) es una gama inagotable y variable con la evolución de las costumbres y valores sociales. Hoy está principalmente ligada a formas agradables de deporte y al cuidado del cuerpo y la salud, en marcos de fuerte exigencia estética y de confort.

**Los usos complementarios lucrativos** que se habrán de incorporar como oferta obligatoria serán los terciarios en parcela exclusiva, es decir, no se incluyen los usos terciarios compatibles que pudiera contener una determinada oferta de alojamiento en su propia parcela. La proporción mínima que se regula es de 1 m2 de suelo/ plaza de alojamiento.

Por último, en aplicación del "principio de no coexistencia", ya mencionado, entre los modelos espaciales turísticos y los de residencia permanente no se admite la posibilidad de que el planeamiento designe como uso compatible para un mismo ámbito, el uso residencial.

**2. Intensidad del Uso global. La densidad turística bruta y la compatibilidad de modelos.**

Los parámetros básicos que definen la intensidad del uso global turístico son:

- Densidad máxima. 60 plazas de alojamiento/Hectárea.

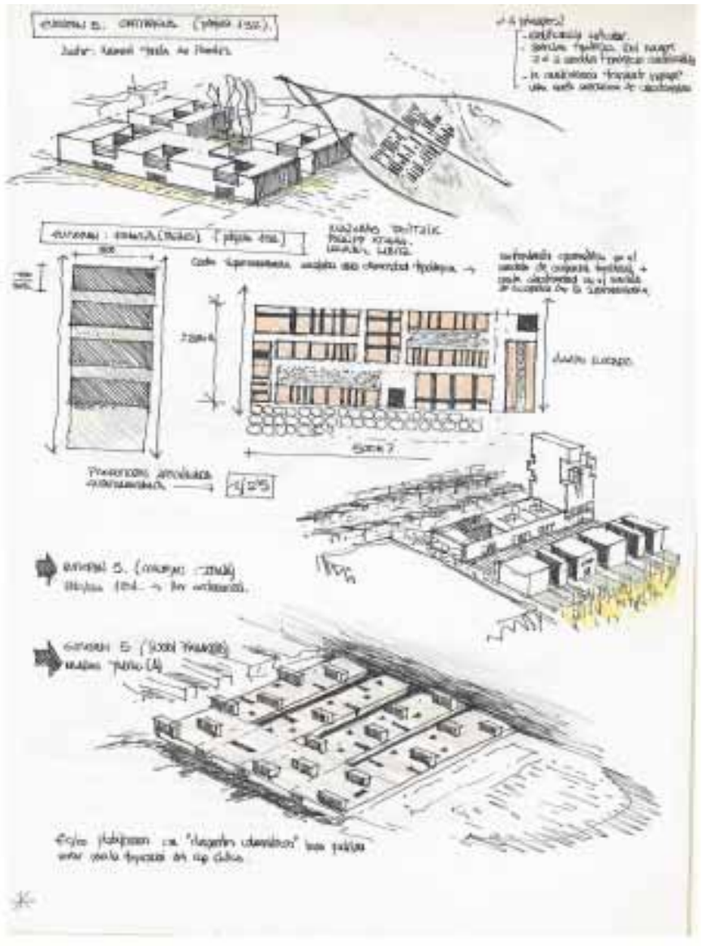
- Compatibilidad de modelos.

  - Entre el 35 y el 50% como mínimo de las plazas se materializarán en establecimientos turísticos.
  - Entre el 65 y el 50% como máximo de las plazas se materializará en viviendas turísticas vacacionales.

- Factor de conversión entre plazas alojativas y viviendas vacacionales.

  - Se considera que una vivienda vacacional consume tres plazas de alojamiento turístico.

avance • ordenación

*Estudios y análisis tipológicos*

**3. Las Reservas mínimas dotacionales en los desarrollos de los suelos con uso global turístico.**

Los estándares se han definido en aplicación de los siguientes criterios:

- Necesidad de configurar modelos de urbanización esponjada como presupuesto básico de compatibilidad con las características naturales y fragilidad del territorio soporte.

- Asegurar las condiciones que hagan posible la construcción de un auténtico proyecto de espacio colectivo legible, referencial, simbólico y proveedor de un nivel suficiente de información que coadyuve a revertir el carácter anónimo que suele impregnar la escena urbana de los espacios turísticos actuales.

- Necesidad de aportar una masa crítica de oferta complementaria de equipamientos adecuada a las pautas de comportamiento del usuario de estos espacios. No debemos olvidar que los equipamientos se constituyen en el principal soporte funcional de estas áreas y que el alojamiento, al contrario que sucede con los espacios urbanos tradicionales, se convierte en el "equipamiento del equipamiento".

- Ajustar la oferta dotacional a la demanda real de los usuarios. En este sentido, como veremos a continuación, cobran especial protagonismo los espacios libres destinados al esparcimiento, recreo y reposo de la población y los equipamientos deportivos como tipología que consume mayor cantidad de "tiempo de ocio".

- Adecuada provisión de aparcamientos como acción básica que posibilitará el dominio peatonal de estos espacios.

Las reservas mínimas dotacionales que se determinan son:

- Esp. Libres de Dominio y uso Público 30% de la sup. total
- Equipamiento Deportivo 8 m2 suelo/plaza
- Equipamiento Cultural/Docente 1,5 m2 suelo/plaza
- Otros Equipamientos (sanitario, administrativo, transporte, etc ) 1,5 m2 suelo/plaza
- Aparcamiento:
  1 plaza de aparcamiento/3 plazas de alojamiento en parcela privada.
  1 plaza de aparcamiento/3 plazas de alojamiento anexa a la red viaria.

**B. LOS PARÁMETROS DEL USO TURÍSTICO PORMENORIZADO.**

Con carácter general el estándar mínimo de densidad neta del uso pormenorizado turístico, para actuaciones sistemáticas en suelos urbanizables y urbanos no consolidados, no podrá ser inferior 75 metros cuadrados de parcela neta por plaza de alojamiento. Este parámetro se verá incrementado hasta 100 m2/plaza de alojamiento para las intervenciones turísticas de nuevo cuño en los suelos urbanos consolidados.

Con la aplicación de estos parámetros se intenta obtener la configuración de escenarios turísticos espacialmente equilibrados, en aplicación de los siguientes criterios:

1. Conformación de espacios urbanos de baja densidad edificatoria, donde los espacios libres públicos y las piezas edificatorias en que se concreta la oferta complementaria (dotacional y terciaria) sean los elementos de composición urbana sustentadores de la forma general de estos espacios.

2. Dotar a las parcelas privadas de una superficie de espacio libre suficiente para albergar actividades complementarias a la del alojamiento, vinculadas con el ocio y esparcimiento (jardines, piscinas, restauración, deportivas,etc). La presencia de las edificaciones en las que se materialice la oferta alojativa en el paisaje urbano, será circunstancial, siendo, por el contrario, una constante vital de estos ámbitos la sinergia y retroalimentación entre los espacios libres públicos y privados.

3. Apuesta firme por el predominio de tipologias edificatorias extensivas. Así, por ejemplo, en el caso de viviendas turísticas vacacionales (3 plazas/vivienda) el estandar mínimo de densidad neta que se obtiene es de 225 m2/vivienda, parámetro éste ajustado, bien a tipologías unifamiliares pareadas, bien a operaciones plurifamiliares (en bloque horizontal o vertical) aisladas en parcela.

4. La ampliación del estándar en las operaciones asistemáticas del suelo urbano consolidado se corresponde con el criterio de aportar a estos espacios, habitualmente obsoletos y disfuncionales, dosis suficientes de esponjamiento y cualificación con el fin de revertir la situación heredada.

No obstante, los instrumentos de planeamiento podrán reducir el estándar mínimo de densidad hasta 60 metros cuadrados de superficie mínima de parcela neta por plaza cuando se trate de urbanización

avance • ordenación


turística unitaria en la que se justifique la conveniencia de agrupar la merma de superficie necesaria por parcela para la construcción de cada plaza alojativa, para destinarla a equipamiento turístico complementario o espacios libres, independientes de los mínimos obligatorios establecidos en el apartado anterior siempre que su ejecución sea previa a la de los alojamientos o quede asegurada de acuerdo con el plan de etapas de las obras de urbanización.

### C. LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Las zonas, núcleos o urbanizaciones turísticas y, en general, todo el suelo calificado de uso turístico de nueva creación, a excepción de los asentamientos rurales, deberán contar con las siguientes infraestructuras y servicios mínimos en correcto estado de conservación y funcionamiento:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal, debidamente adaptados a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

- Redes independientes de distribución de agua potable y de riego. En todo caso, el abastecimiento de agua potable garantizará un volumen mínimo de 200 litros por plaza alojativa y día, en cada establecimiento, disponiendo, a su vez, de depósito de acumulación de 300 litros por plaza alojativa, capacidad que se elevará a 500 litros por plaza alojativa, si el abastecimiento proviene de medio diferente a la red general.

- Red de saneamiento que deberá garantizar el vertido final de las aguas residuales a una estación depuradora.

- Red subterránea de distribución de energía eléctrica.

- Instalación de alumbrado público con red subterránea.

- Jardinería en el sistema de espacios libres y viario público.

- Red telefónica subterránea y de servicios por cable.

- Red de extinción de incendios.

Hasta tanto no se disponga de las infraestructuras reseñadas o se garantice su solución, no podrán otorgarse autorizaciones previas para la construcción de nuevos alojamientos turísticos. En cualquier caso, la concesión de autorizaciones previas en áreas consolidadas que no sean de nueva creación requerirá que la parcela esté dotada de los servicios mínimos exigidos por la normativa de aplicación para ser considerada como solar.

Se hace, pues, imprescindible que los instrumentos de planeamiento municipal delimiten los núcleos o urbanizaciones turísticas existentes que cuenten con una deficiente infraestructura adoptando las previsiones necesarias para su recuperación.

En este sentido se considerarán núcleos o urbanizaciones turísticas insuficientemente dotadas aquellas en que concurran todas o alguna de las siguientes circunstancias, debiendo el planeamiento prever las medidas correctoras necesarias:

- Insuficiencia de la red viaria, provocando problemas circulatorios, aparcamientos generalizados en doble fila, invasión de espacios peatonales u otras disfunciones con incidencia negativa en la circulación rodada o peatonal.

- Deficiencias en la canalización, depuración de aguas o vertido de residuales, puestas de manifiesto por contaminación o presencia de malos olores.

- Capacidad de suministro de un caudal inferior a ciento cincuenta litros por habitante y día, así como capacidad de almacenamiento inferior a la correspondiente al consumo de dos días.

- Falta de capacidad de los contenedores o deficiencias en el servicio de recogida de residuos manifestadas por deposición de basuras en la vía pública, desbordamiento de contenedores, cercanía entre éstos y los espacios de estancia, malos olores, merodeo de animales o situaciones similares que caractericen negativamente el espacio turístico.

avance • ordenación

*Parque del Frente Litotal de Atlanterra*

*Deportes Hípicos vinculados a la Ciudad de Vacaciones*

## 4.2. EL PACTO ANDALUZ POR EL LITORAL. LA CONTEXTUALIZACIÓN DE SUS DIRECTRICES EN EL NUEVO PLAN GENERAL DE TARIFA

A continuación transcribimos las bases en las que sustenta el Pacto por la Defensa del Litoral Andaluz, en el entendimiento que han de constituirse en los axiomas y postulados que han de orientar la propuesta de ordenación del Nuevo Plan General de Tarifa. A tal efecto, se incorpora una descripción de aquellas actuaciones urbanísticas de las identificadas en este documento están llamadas a reforzar cada uno de estos principios.

### 4.2.1. FINALIDAD.

La finalidad del pacto por la defensa del litoral andaluz es la definición de los criterios y objetivos estratégicos de alcance espacial del sector turístico en el litoral andaluz, entendidos como las bases para lograr un desarrollo sostenible y de calidad del turismo de litoral y consecuentemente el establecimiento de los criterios sobre la forma de su implantación y de la actividad turística en esta parte del territorio andaluz.

Por tanto, de una parte, tienen la finalidad de asegurar la correcta integración de la ordenación del sector turístico con la ordenación urbanística y territorial

En segundo término, la finalidad es la de garantizar que los instrumentos de planificación urbanística establezcan una ordenación conforme a unos criterios y parámetros apropiados que aseguren un modelo turístico de calidad. En otras palabras, que la planificación urbanística contribuya a alcanzar los objetivos de la política sectorial turística que consoliden la imagen y proyección de Andalucía como destino turístico líder en un marco territorial equilibrado y sostenible.

### 4.4.2. PRINCIPIOS RECTORES

Las bases del pacto por la defensa del litoral andaluz deben responder a los siguientes principios rectores:

**1. Congruencia con la ordenación territorial andaluza.**

La ordenación del sector turístico debe de ser congruente con el modelo territorial de Andalucía, lo que significa asumir el reconocimiento explícito de la diversidad natural y cultural de Andalucía y el aprovechamiento de los potenciales endógenos del territorio. Por tanto su formulación debe realizarse en coordinación con las previsiones de los planes de ordenación territorial y urbanísticos. La planificación urbanística de ámbito municipal, será la encargada de localizar y dotar de contenido cierto a la planificación territorial del sector turístico en el litoral a partir precisamente de los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticas, de la valoración ajustada del territorio realizada por éstos, que han identificado ya valores ambientales, paisajísticos, culturales y productivos, y que han propuesto un sistema de planificación de los asentamientos urbanos existentes así como de los crecimientos futuros.

La propuesta de ordenación del Nuevo Plan General, se adecua y refuerza los criterios y objetivos de ordenación establecidos en Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar, así como los postulados de preservación ambiental determinados en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de los Alcornocales y en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Frente Litoral Algeciras-Tarifa. En concreto las acciones más destacadas son:

1. Mejora de trazado y sección de la CA-2213 de Facinas a Tarifa, como arteria principal de comunicación supramunicipal, permitiendo convertir la N-340 en un vía de carácter paisajístico, en un auténtico "paseo" de acceso al litoral y a las actividades de servicios turísticos que se asientan en ella.

2. La delimitación del "Parque Litoral" en el frente marítimo de Atlanterra, como medida de preservación del frente litoral y potenciación de su uso como espacio colectivo, y de implantación de una oferta dotacional y terciaria que diversifique y enriquezca la actual y exclusiva ocupación residencial de este frágil y singular ecosistema.

3. La reconfiguración del frente marítimo del núcleo urbano de Tarifa en un espacio de excelencia turística, especialmente óptimo para acoger una oferta mixta dotacional-terciario-alojativa de máxima calidad.

4. Propuesta de identificación, regeneración y revitalización de los asentamientos de carácter exclusivamente turístico, existentes en el término municipal, con la implantación de una oferta de ocio complementaria sostenible y de máxima calidad.

avance • ordenación

*Yacimiento arqueológico de Baelo Claudia y la Sierra de la Plata*

*Regeneración del Frente Marítimo de la ciudad de Tarifa*

5. Fomentar la activación del Ecoturismo, del turismo de naturaleza como un recurso territorial de primer nivel para la atracción de campos de demandas diversos, que apuesten por la diversificación del producto exclusivo de sol y playa.

## 2. Sostenibilidad en la Ordenación del Sector Turístico.

Es lugar común en los debates del sector turístico una progresiva valoración del medio ambiente, que no sólo ha dado lugar a una corriente específica de turismo (el llamado ecoturismo), sino también a la necesidad de que instalaciones, productos y destinos tengan en su concepción y desarrollo determinados componentes medioambientales, identificados cada vez más con la calidad turística.

La adopción de la Agenda 21 por el sector se lleva a cabo por la Organización Mundial del Turismo (O.M.T.) en 1994, que adopta el concepto de "turismo sostenible" como aquél que responde a las necesidades de los turistas actuales y las regiones receptivas, protegiendo y agrandando las oportunidades del futuro. Se le representa como rector de todos los recursos de modo que las necesidades económicas, sociales y estéticas puedan ser satisfechas manteniendo la integridad cultural, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas en defensa de la vida.

En el VI Programa Comunitario de la Política y Actuación en Materia de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible de la Unión Europea, se postula la necesidad de integrar el medio ambiente en todas las políticas sectoriales de la U.E. A este respecto, el turismo se define como uno de los cinco sectores básicos en los que se deben aplicar criterios de desarrollo sostenible.

En el mismo sentido, el proyecto de Plan General de Turismo también adopta el concepto de sostenibilidad turística para evidenciar que no puede concebirse calidad turística sin calidad ambiental. Según el Plan General de Turismo la sostenibilidad en materia de ordenación del sector turístico se manifiesta en dos ejes interrelacionados:

a. Sostenibilidad de destinos; que exigiría directrices y medidas incidentes en el conjunto del territorio considerado como producto turístico, con especial protagonismo de las políticas públicas dirigidas a dotar a dichos destinos de infraestructuras, equipamientos y servicios con repercusiones ambientales. Considera el Plan General de Turismo, que esta cuestión debe presentar un enfoque necesariamente diacrónico, que contemple la realidad de dos momentos diferenciados:

   - Creación del destino: proceso que tradicionalmente se ha efectuado de manera espontánea, no planificada, y guiado exclusivamente por las orientaciones del mercado. Las tendencias actuales plantean la necesidad de diseñar el producto turístico desde sus orígenes, atendiendo a la capacidad de acogida que el propio territorio pueda alcanzar en el futuro y ajustando coherentemente a la misma las dotaciones físicas y las políticas ambientales necesarias.

   - Gestión del destino: como actividad permanente en el tiempo, desde una concepción de la sostenibilidad que abarque la totalidad de aspectos que conforman la gestión pública de un territorio (sistema de comunicaciones, urbanismo, gestión eficiente de los recursos hídricos, gestión de residuos sólidos urbanos, etc.).

b. Sostenibilidad de las empresas turísticas; aplicación de los sistemas de gestión medioambiental en cada empresa, como un principio que impregne totalmente su funcionamiento en los diferentes aspectos (gestión energética, del agua, ocupación del suelo, tratamiento de residuos, transmisión de usos ambientalmente correctos a la clientela, etc.). Este eje de actuación, cuya responsabilidad recae en manos de los agentes privados, resulta imprescindible para el logro de la sostenibilidad en el conjunto del destino, y supone un objetivo únicamente alcanzable a partir de un ejercicio permanente de concertación público-privada.

En desarrollo de este criterio, el pacto por la defensa del litoral andaluz debe incorporar una visión integradora, de forma que los requerimientos de la política turística no deben entenderse enfrentados con los derivados de las exigencias de protección medioambiental. En otras palabras, deberá asumir como principal reto el procurar que la competitividad del sector y el desarrollo social que generan las actividades turísticas se armonice con las exigencias de preservación del medio ambiente, que se revela ahora como un activo propio para la consecución de un turismo de calidad.

En el capítulo 2 de la Memoria de Ordenación se analiza la aportación a la sostenibilidad del Modelo Territorial de la propuesta del Nuevo Plan General de Tarifa, estableciendo el sistema ambiental que cualifica el término municipal. No obstante, en relación con la creación de destinos turísticos sostenibles merecen destacarse las siguientes actuaciones:

avance • ordenación

*Propuesta de ordenación de los nuevos crecimientos del núcleo urbano de Tarifa*

1. Intervenciones estratégicas de contenido turístico en el núcleo principal de Tarifa.

   - Proyecto singular del Frente Marítimo de Tarifa.
   - Revitalización del Puerto de La Rada.
   - Propuestas de crecimiento urbano, centradas en aportar una oferta espacial y alojativa que implemente dosis de calidad a la obsolescencia actual.

2. Estrategia de desarrollo de un turismo de naturaleza con la implantación preferente de una oferta hotelera y de ocio, apoyada en el sistema de asentamientos tradicional de población, núcleos secundarios, hábitats rurales y edificaciones preexistentes.

3. Propuesta de ordenación del sistema de asentamientos propiamente turísticos, desde el desarrollo y refuerzo de las posiciones de interior, teniendo presente como líneas de acción principales la publificación del frente litoral y el establecimiento de pautas ordenancísticas que garanticen un diálogo equilibrado entre el medio urbano y el telón escenográfico que suponen los Parques Naturales de Los Alcornocales y del Frente Litoral Algeciras-Tarifa.

4. Aportación de una oferta complementaria que permita una más eficaz y positiva recreación del ocio como principio básico sobre el que gravita la práctica social de los destinos turísticos (Establecimiento de Áreas dotacionales de carácter supramunicipal, Frente Litoral de Atlanterra, Frente Litoral de Los Lances, la Isla de Las Palomas, Actuaciones de Interés Público de contenido dotacional en Suelo No Urbanizable, refuerzo de la oferta cultural de Baelo Claudia, implantación de operaciones de golf y deportes hípicos en los nuevos asentamientos turísticos, etc).

### 3. Cohesión territorial.

Este principio persigue la consecución de un territorio sin desigualdades. El pacto debe propiciar una redistribución racional de la actividad turística en el territorio de forma que existan mecanismos compensatorios para zonas concretas con determinadas afecciones - algunas de las cuales pueden suponer incluso un valor añadido a la propia oferta territorial - que les impidan apostar por intervenciones turísticas lucrativas.

Para ello deberá la planificación turística plantear prioridades y definiendo zonas preferentes de actuación atendiendo a criterios de planeamiento, relevancia territorial e integración en el entorno, pero al mismo tiempo desde consideraciones de cohesión territorial.

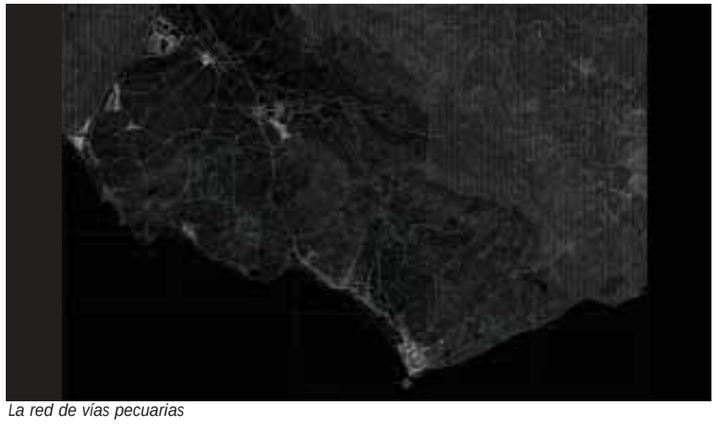
Este principio de cooperación resultará esencial para poder determinar las necesidades básicas de infraestructuras, servicios y equipamientos que son vitales para garantizar un modelo de implantación del sistema turístico de forma equilibrada en el litoral andaluz.

El criterio de compensación interterritorial debe ser tenido presente también para la aplicación de medidas de promoción a favor de aquellos territorios que contribuyen a la calidad del sistema turístico mediante la aportación de recursos naturales en los que no es posible la localización de usos lucrativos.

En este sentido, es preciso recordar que aproximadamente el 60% del territorio del término municipal de Tarifa se encuentra afectado por algún tipo de protección (Parque Natural de los Alcornocales, Parque Natural del Frente Litoral Algeciras-Tarifa, Paraje Natural de los LAnces, cordón litoral y afección militar dispersas por un territorio de elevado carácter estratégico). Ello, pese a coartar de forma sustancial las capacidades de crecimiento y desarrollo turístico de cada uno de los núcleos de población, no ha sido, en absoluto, entendido como una hipoteca territorial desde el Nuevo Plan General. Antes bien, la singularidad y calidad natural y paisajística del término municipal se considera un recurso de máxima significación, un valor añadido cuya activación permitirá el desarrollo de campos turísticos hasta ahora postergados al ostracismo (Turismo Natural y Ecoturismo, principalmente). Ahora bien, no es menos cierto que esta excepcionalidad natural debe implicar la búsqueda de modelos de financiación para el desarrollo de las actuaciones previstas (Áreas dotacionales en ámbitos tan singulares y frágiles como el yacimiento arqueológico de Baelo Claudia, la Isla de Las Palomas, el paseos marítimos en Tarifa, etc) centrados en la cooperación y coordinación interadministrativa, al entender que se trata de un recurso turístico que trasciende el propio territorio municipal, formando parte de una estrategia territorial de incidencia regional.

avance • ordenación

*El sistema ambiental del término municipal de Tarifa*


*La red de vías pecuarias*

*La Isla de las Palomas*

**4. Conseguir una imagen singular, propia e irrepetible del territorio turístico litoral.**

Uno de los objetivos de los Planes Generales de los Municipios del Litoral para contribuir a las finalidades propias de la Ordenación del Sector Turístico debe ser el procurar mantener, o en su caso, recuperar la imagen singular, propia e irrepetible de su territorio. Ello no sólo exigirá distinguir zonas en el suelo no urbanizable que por su interés o por constituir bienes pertenecientes al dominio público natural deban de preservarse. Reclama además que las densidades de cada zona se establezcan en función de la morfología y de las tramas urbanas que se diseñen, de acuerdo con la localización, la diferente topografía y el tipo de organización de la edificación que se prevea en el Plan.

Esa diferencia de la ciudad turística es especialmente relevante en lo que respecta a los usos, como lógica consecuencia de constituir el fundamento mismo de los tejidos urbanos. La diferencia, con ser notable en el tipo de usos, es aún mayor en la forma en que éstos se organizan en uno y otro tipo de implantación urbana. De ahí su relevancia para la regulación urbanística turística que, pese a tales diferencias de fondo, ha venido tomando prestadas las modalidades de su regulación de la ciudad ortodoxa, y en último término por estar así genéricamente previsto en la legislación urbanística.

El equívoco mayor quizá proviene de la inadecuada asimilación y equiparación del alojamiento turístico a la residencia permanente, que induce a concebir las áreas en donde aquél se concentra como si de polígonos de vivienda se tratase y, en consecuencia, a ordenarlas y regularlas miméticamente y directamente con las pautas y parámetros de la edificación de viviendas y, en último término, regulando tan sólo la edificación.

Por tanto es preciso que la introducción del uso turístico realizada por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía tenga trascendencia en los instrumentos de la planificación urbanística y territorial.

Las actuaciones llamadas a imprimir una nueva imagen de marca en el territorio de Barbate son:

1. Puesta en valor de la singularidad natural del Parque Natural de los Alcornocales y del Frente Litoral de Algeciras-Tarifa activando su potencialidad turística.

En este sentido la potenciación del desarrollo de un turismo de naturaleza desde el sistema de asentamientos tradicionales de población, desde el establecimiento de rutas y recorridos alternativos basados en la red de vías pecuarias, desde la localización de equipamientos de carácter medioambiental en lugares estratégicos, como la Isla de las Palomas, la implantación de áreas dotacionales en espacios tan singulares como el Frente Litoral de Los Lances, así como la proyectación de espacios libres de conexión que restituyan las relaciones visuales entre el ecosistema urbano y el natural, resultan intervenciones de vital importancia.

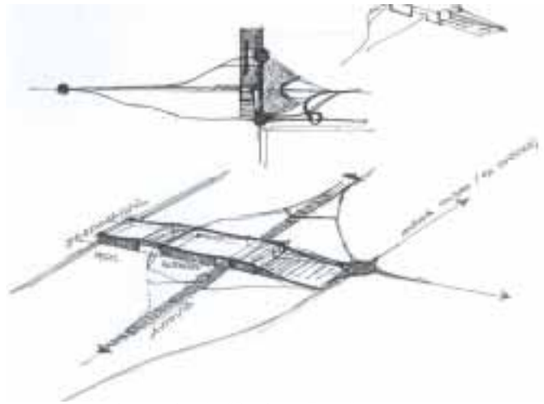
2. Integración en el sistema de espacios libres públicos de la zona de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre, revirtiendo, para ello la ocupación irregular que presenta.

3. Establecimiento de pautas ordenancísticas que garanticen la especificidad y singularidad de los espacios turísticos, apostando por productos urbanos más esponjados, con mayor presencia de espacios libres, dotaciones y actividades complementarias al alojamiento.

4. Búsqueda de densidades urbanísticas eficientes, definidas desde el parámetro de plazas turística/Hectárea evitando, pues cualquier referencia a la densidad residencial. Con ello tratamos de prevenir del equívoco que supone la asimilación del producto turístico al producto residencial, causa de la malformación y desvirtuamiento de no pocas operaciones urbanísticas. Esta decisión se verá reforzada con la obligatoriedad de materializar un porcentaje importante del volumen de plazas turísticas resultante en cada actuación (entre el 35 y el 50%) en usos pormenorizados específicamente turísticos, tal y como aparecen definidos en la Ley de Turismo de la Comunidad Autónoma Andaluza.

5. Fomentar la cualificación del paisaje urbano de los espacios turísticos como condición necesaria para la producción de artefactos urbanos coherentes con la recreación del ocio que debe presidir la toma de decisiones sobre su ordenación y funcionalización. En este sentido se apuesta por materializar una oferta tipológica diversa y mestiza que, además de aportar una figuración arquitectónica de mayor contenido simbólico y capacidad perceptiva, permita mitigar el dominio exclusivo que suele ejercer la tipología de vivienda unifamiliar y favorezca la cohabitación y coexistencia de actividades alojativas y oferta complementaria.

avance • ordenación

*Intercambiador modal de transportes. La "Puerta de Tierra"*

*La Ciudad de Vacaciones*

6. Incidir en la componente estética, la dimensión arquitectónica del Nuevo Plan General, tratando de aportar un repertorio figurativo de nuevas formas urbanas, de fábricas de contemporaneidad, apuestas tipomorfológicas innovadoras que permiten construir nuevos escenarios, nuevos sistemas urbanos donde el concepto de espacio colectivo transciende su caracterización ortodoxa y dogmatizada. Ello exige, como expresa Campos Venutti, una actualización de los proyectos. Hasta hoy toda solución se ha confiado al capricho, a la fantasía o, en el mejor de los casos, a la seriedad y compromiso del diseñador. Cada arquitectura ha partido de cero sin tener en cuenta experiencias anteriores. El desafío de los proyectos públicos debe proponerse el ambicioso objetivo de construir un nuevo modelo de desarrollo urbano.

Esta componente estética del proyecto de ciudad que busca la creación de una imagen de marca en el término municipal de Tarifa, encuentra una actuación especialmente paradigmática: El Proyecto Singular del Frente Marítimo de Tarifa.

## 5. Recualificación de los espacios turísticos maduros.

Planteamos establecer como objetivo prioritario de ordenación, la regeneración y recualificación de espacios turísticos existentes representativos de modelos ya obsoletos entendidos más que como escenarios de memoria como escenarios de amnesia. En este caso la generalización de las reflexiones se torna especialmente compleja, dado que el grado de intervención dependerá de la caracterización singular de la situación de hecho a la que nos enfrentemos. Sin embargo, son identificables algunos criterios de intervención que deben guiar la planificación turística, territorial y urbanística.

Resulta básico en este sentido la recuperación de la cultura del espacio público para estas áreas como elemento estructurante y definidor de la forma general de los hechos urbanos. Se trata, pues, de introducir nuevos elementos de espacio público selectivamente seleccionados, proponer una recualificación global del paisaje urbano, mitigar el dominio del automóvil privado y favorecer la peatonalización desde la instrumentación de una lectura simbiótica y superpuesta de los elementos que conforman el espacio público.

En relación con este principio rector nos remitimos al análisis de la propuesta de ordenación que el Nuevo Plan General establece para los asentamientos turísticos de El Lentiscal, de Valdevaqueros - Los Lances, o la importante operación de creación de un gran sistema general de espacios públicos en el Frente Litoral entre Atlanterra y Quebrantanichos.

## 6. Dotación de las infraestructuras y servicios mínimos necesarios.

Uno de los objetivos fundamentales del pacto debe ser que el litoral pueda corregir los déficits y carencias de infraestructuras, equipamientos y servicios mínimos, así como mantenerlos en correcto estado de conservación y funcionamiento, con especial énfasis en los aspectos medioambientales, de mejora de la calidad turística, tanto de los servicios como de los entornos presentes en la zonas turísticas maduras.

Especial importancia tiene garantizar que, cuando el uso turístico se localice en una actuación integrada, la implantación de los diversos establecimientos y edificaciones destinados al uso turístico se produzca en un entorno con los servicios adecuados o con una oferta de usos complementarios al de alojamiento. Para lograr una calidad del espacio turístico se requiere que las parcelas en las que se implantan los usos turísticos cuenten con las infraestructuras precisas para acceder a los distintos servicios públicos.

El Nuevo Plan General de Tarifa trata de aportar soluciones eficaces a la resolución de la sintomatología carencial que, en materia de infraestructuras presenta el término municipal, en especial en los asentamientos turísticos de El Lentiscal, Valdevaqueros-Los Lances y Atlanterra. En este capítulo la cooperación interadmistrativa resulta fundamental.Al mismo tiempo la propuesta de ordenación de cada uno de los asentamientos presenta como postulado básico el reforzamiento de su oferta dotacional, de equipamientos, espacios libres, de actividades complementarias y de servicios turísticos básicos.

Con los mismos criterios, los nuevos suelos de carácter turístico propuestos (La Ciudad de Vacaciones, el Crecimiento Turístico de Atlanterra, se diseñan bajo parámetros que garantizan el cumplimiento de todas sus necesidades en materia dotacional e infraestructural, generando productos respetuosos con el medio ambiente y de máxima excelencia turística.

avance • ordenación

*Ordenación del Área de Bolonia - El Lentiscal*

*Ordenación del Puerto de la Rada*

*El sistema viario de articulación territorial*

**7. Apoyo a la financiación del municipio del litoral.**

No cabe duda que los municipios litorales son los grandes protagonistas del diseño de planificación urbanística, de la conservación del entorno y de la prestación de los servicios públicos no sólo a los vecinos sino también a todos los turistas. Por ello es necesaria una acción concertada de todas las Administraciones para apoyarlos a través de una programación coherente en torno al hecho turístico.

A lo largo de la exposición de la ordenación del Nuevo Plan General se han significado, por su potencialidad, una serie de actuaciones en las que se entiende imprescindible la movilización de recursos públicos coordinados. Entre ellas destacan:

1. La Regeneración del Frente Marítimo de Tarifa, identificado como un Área de Gestión Integrada y condicionada por la presencia de ocupaciones de la zona de servidumbre e implantaciones de carácter industrial y docente que es necesario trasladar.

2. La identificación de la Isla de Las Palomas como un área dotacional de relevancia supramunicipal, de carácter medioambiental, actualmente perteneciente al Ministerio de Defensa.

3. La implantación de una oferta dotacional de relevancia territorial, que refuerce la potencialidad, cultural, histórica y paisajísticas del área del yacimiento arqueológico de Baelo Claudia.

4. Propuestas de localización preferente de actividades de ocio y dotacionales en los Frentes Litorales de Atlanterra y de Los Lances como centros neurálgicos para la activación de la potencialidad turística del Parque Natural del Frente Litoral y de los frentes de costas del .

5. Revitalización del Puerto de la Rada.

6. Propuestas de nuevos espacios de actividades económicas, destacando sobre todos, por su relevancia más allá del ámbito municipal, y vinculada a la operación de paso fijo del Estrecho de Gibraltar, la Zona de Actuaciones Logísticas prevista en el entorno de Facinas.

   Junto a ella, destaca, los nuevos suelos de carácter productivo previstos para el núcleo principal de Tarifa, y la consolidación de un eje de actividades económicas en Tahivilla.

7. Solución definitiva, eficaz y válida, de las carencias infraestructurales existentes en el término municipal (Depuradoras, red en alta de abastecimiento de agua, depósitos de agua, estaciones de bombeo, colectores generales de saneamiento, etc).

8. Mejora de la accesibilidad del término municipal. Entre las actuaciones propuestas destacan:

   - Desdoblamiento de la actual N-340 y propuesta de nuevo trazado por la CA-2213, como nueva arteria de conexión territorial.
   - Consolidación de la N-340 como vía paisajística.
   - Nueva conexión territorial de acceso al Puerto de Tarifa.
   - Mejora en los trazados de la red arterial existente, introduciendo, en tramos específicos (conexión Ciudad de Vacaciones-Atlanterra y conexión Bolonia-El Lentiscal) plataformas de movilidad alternativa (peatonales, carriles-bici, paseos a caballo, etc).

**8. Especial atención a nuestras playas y costas.**

El mantenimiento de este recurso turístico por excelencia es, en última instancia, la causa y origen de todas nuestras preocupaciones. Por ello es fundamental que todas las Administraciones con competencias sobre el litoral redoblen sus esfuerzos de mantenimiento, conservación y actuaciones planificadas a través del diálogo y la coordinación administrativa. De especial relevancia resultarán las medidas relativas a la limpieza, recuperación y regeneración de las playas, a mejorar los accesos públicos, a realizar actuaciones infraestructurales de mínimo impacto medioambiental, a minimizar la estacionalidad y a mejorar el nivel de seguridad en este espacio. Igualmente es necesario dotarnos de mecanismos preventivos en las zonas de riesgos ante posibles catástrofes naturales o medioambientales.

.

La construcción del paseo marítimo del núcleo de Tarifa, la consolidación del Frente Litoral de Atlanterra como un gran sistema de espacio libre, la cualificación dotacional y de servicios del frente litoral de Los Lances, son la acciones más relevantes, permitiendo desarrollar una política de optimización de los servicios y equipamientos de las playas y garantizando una adecuada utilización del litoral.

avance • ordenación

*Las intervenciones estratégicas en el nucleo principal de Tarifa*

## 4.3 LOS OBJETIVOS DE ORDENACIÓN TURÍSTICA EN EL NUEVO PLAN GENERAL DE TARIFA

**OBJETIVO 1: FORTALECIMIENTO DE LA POTENCIALIDAD TURÍSTICA DEL NÚCLEO URBANO DE TARIFA.**

**A. LA POTENCIALIDAD TURÍSTICA DE LOS ASENTAMIENTOS URBANOS.**

**La ciudad desde la perspectiva del ocio.**

Desde la perspectiva del ocio la ciudad tiene para los turistas un mínimo de tres lecturas:

a. La ciudad como espacio donde interpretar el tiempo y la historia a través de sus calles, sus hitos y sus nodos. La doctrina y la práctica urbanística manifiestan la necesidad de insertar en la trama urbana objetos figurativos y funcionales (de carácter fundamentalmente dotacional y centrados en el incremento de la oferta cultural principalmente) capaces de desencadenar procesos más generales de recualificación del tejido urbano y de reconquista de espacios degradados.

b. La ciudad como espacio donde adquirir bienes y servicios ligados al ocio en equipamientos especializados. Las ciudades, cada vez más, no so solamente centros de residencia y trabajo, sino que se están convirtiendo en centros de ocio lo cual está provocando la multiplicación de equipamientos recreativos y comerciales que optimicen la oferta lúdica de la ciudad ofreciendo al turista un multiplicidad de situaciones donde poder desarrollar eficazmente sus demandas.

c. La ciudad como espacio privilegiado donde satisfacer unas expectativas culturales asociadas a una masa crítica de intereses, actividades y posibilidades (conciertos de música, teatros, festivales, etc). Los efectos de estas manifestaciones suelen ser muy significativos en el mercado turístico permitiendo la activación de nuevos campos de actividad como el turismo congresual.

Ahora bien, solamente desde la base de la polifuncionalidad y el multidestino (población foránea y población local) todo este tipo de equipamientos puede justificar el volumen de inversiones a desarrollar. Además estas actividades, enmarcadas en una estrategia más global deben desencadenar la optimización de la oferta turística de alojamiento y terciario-comercial. No obstante, hay que tener cuidado con actitudes megalómanas. Existen no pocos fracasos en ciudades que han encadenado un volumen de inversión que, a la postre, no ha desarrollado el efecto atractor para el que se pensó. Para que ello no ocurra hay que tener presente en la ideación de la estrategia cinco aspectos claves:

- El concepto de destino turístico definido para la ciudad.
- Los segmentos de mercado prioritarios a seleccionar.
- La buena estructuración de las ofertas globales de acuerdo con las necesidades de la demanda.
- La flexibilización en la comercialización de los equipamientos especializados. En este sentido la apuesta por actuaciones de cofinanciación público-privadas pueden ser enormemente eficaces.
- El desarrollo de una imagen corporativa y de marca.

**Desarrollo del Turismo y reestructuración urbana.**

El objetivo básico de esta directriz de ordenación es fomentar la mejora del producto turístico en el sistema de asentamientos urbano con la finalidad de facilitar los mecanismos de dinamización y desarrollo de las economías locales.

Según Cazes y Potier (1.996) la estrategia de desarrollo turístico de las ciudades puede interpretarse como una respuesta a un triple haz de problemas que tiende a aportar soluciones a través de la terciarización de la economía urbana:

1. *Una crisis de las funciones económicas tradicionales.*

El Turismo representa una oportunidad de modernización y diversificación de la economía urbana, generando la activación de sectores complementarios (construcción, comercio, producción-comercialización de productos locales, comunicaciones y telecomunicaciones, servicios y equipamientos lúdicos, potenciación patrimonial, etc). El Turismo, en definitiva, como catalizador de la reactivación urbana.

avance • ordenación

*La ordenación del Puerto de La Rada*

2. *Una crisis del atractivo de la ciudad.*

La definición de una estrategia de desarrollo turístico para la ciudad es una oportunidad de valor inestimable para favorecer la aparición de nuevos elementos (parques, monumentalización de la escena urbana, museos, eventos de diversa índole, etc) que permiten reconfigurar el paisaje tradicional, en el caso concreto del núcleo de Tarifa, caracterizado por la presencia de espacios olvidados y degradados, como el frente marítimo actual o el encuentro de la ciudad con el Paraje Natural de Los Lances.

La imagen que puede crearse a partir de la citada renovación multifacética (histórica, cultural, lúdica, etc) puede dotar de una nueva identidad a la ciudad. El Turismo no solamente puede dotar a la ciudad de una nueva base económica local sino de un nuevo contenido simbólico.

Esta nueva imagen permite a la ciudad posicionarse territorialmente a partir de un proceso de construcción de identidad basado en el desarrollo de productos turísticos ( sirva de ejemplo, salvando las lógicas distancias de escala y carácter, el caso de Birmingham donde ha quedado demostrado que la imagen de una ciudad puede ser recompuesta de nuevo si su renovación se apoya en los equipamientos y eventos adecuados).

3. *Una crisis espacial y urbanística.*

El Turismo, al tiempo, puede servir como argumento para la reurbanización de espacios degradados y para el reciclaje de estructuras urbanas infrautilizadas (caso de la regeneración de espacios obsoletos y abandonados como el frente marítimo de Tarifa, recuperando piezas tan simbólicas para la ciudad como el Castillo de Santa Catalina o la Isla de Las Palomas, estrategia de reactivación centrada en la potencialidad turística del asentamiento).

El Turismo se convierte pues, en una actividad clave para la revalorización del tejido urbano e, incluso, para desarrollar políticas sociales. Las oportunidades que ofrece la estrategia turística que implica la re-dotación urbana son enormemente válidas.

Este uso del Turismo como instrumento clave de una estrategia más global de reestructuración urbana se ha puesto en marcha con la realización de no pocas operaciones de ordenación urbana de carácter emblemático que han significado el desarrollo de nuevas piezas urbanas que introducen un nuevo léxico que permite activar un percepción de la ciudad más inteligentes, creativa e innovadora. Algunos de estos artefactos urbanos de nuevo cuño se han implantado en tejidos y estructuras degradadas y marginales (un ejemplo característico los constituyen las reconquistas de los frentes industriales y las zonas portuarias obsoletas a través de la creación de nuevos espacios escénicos de carácter recreativo). En esta dinámica se enmarcan actuaciones previstas en el Nuevo Plan General como la refuncionalización y revitalización del Puerto de la Rada.

## B. LAS INTERVENCIONES DE CONTENIDO TURÍSTICO PROPUESTAS EN EL NÚCLEO PRINCIPAL DE TARIFA.

Para un análisis más profundo de estas intervenciones nos remitimos al capítulo de la presente Memoria de Ordenación donde se describe pormenorizada y rigurosamente el proyecto de ciudad planteado el asentamiento de población tradicional de Tarifa. La repercusión de estas actuaciones es tan significativa que han sido adjetivadas, como "Intervenciones Estratégicas". Todas ellas se abordan desde la complejidad. No tratan de dar respuesta a una carencia sectorial de la ciudad. Su carácter multifacético y multifuncional trata de aportar soluciones a temas tan diversos como la optimización de la movilidad y la accesibilidad, la reversión de los déficts dotacionales de los núcleos, la monumentalización escenográfica de espacios de acusada marginalidad, la aportación de una oferta lúdico-terciaria y alojativo-hotelera de máxima calidad, la revitalización de tejidos urbanos decadentes localizados en posiciones adyacentes, o la activación de los resortes precisos para solucionar problemas de infravivienda o realojo (viviendas prefabricadas del Barrio de la Chanca).

En todo caso, a título de recordatorio volvemos a transcribir las reflexiones vertidas sobre estas actuaciones en el capítulo de la Memoria de Ordenación donde se analiza la estructura del nuevo modelo urbano previsto para la ciudad de Tarifa, en el presente Avance del Nuevo Plan General.

1. El Proyecto Singular del Nuevo Frente Marítimo de Tarifa.

*Podemos decir que la ciudad de Tarifa, no disfruta hoy, de un espacio tan singular y articulador como es su frente marítimo, que recorre la ciudad de norte a sur, construyendo su fachada occidental, si disfruta de su playa en las épocas estivales, pero el contacto con ella, lejos de convertirse en un elemento atractivo para la ciudadanía, que posibilite su disfrute y utilización durante todo el año, se produce de manera puntual, y tortuosa, (no todas las zonas presentan una*

avance • ordenación

El nuevo frente marítimo de la ciudad de Tarifa

*accesibilidad adecuada ni los servicios necesarios) apenas visible en aquellas épocas del año donde la climatología no hace agradable asomarse a este recurso.*

*El frente marítimo de la ciudad de Tarifa, es un espacio hetereogéneo en su composición, marginal y fracturado, del que emergen algunos fragmentos de "paseo marítimo" en los desarrollos urbanísticos mas recientes (La Marina I), sistemas lineales de relación que no llevan a ningún sitio, donde la cualificación del espacio colectivo, en mucho puntos, esta vacía de contenido, donde la transición con el medio natural colindante nos habla más de espacios degradados (entorno del Estadio Municipal Antonio López Púa) que de "espacios-lanzadera" hacia la potencialidad de los recursos naturales que caracterizan el medio físico colindante del núcleo urbano.*

*En estas circunstancias el Frente Marítimo de Tarifa, el espacio olvidado, desde las propuestas del Avance del Nuevo Plan General, vuelve a recuperar su protagonismo, al constituirse en el escenario principal para contextualizar el acomodo de una oferta urbana de calidad y excelencia que sirva de acicate para el desarrollo turístico del núcleo. Su enorme singularidad paisajística, el fondo escenográfico que aportan el propio Estrecho de Gibraltar, La Isla de Las Palomas, la Playa de Los Lances y más allá, la magnífica Ensenada de Valdevaqueros, le confieren una potencialidad que no debe ser desaprovechada. Y ello implica, inexorablemente, un planteamiento radical en relación con la situación preexistente que provoque su total transformación.*

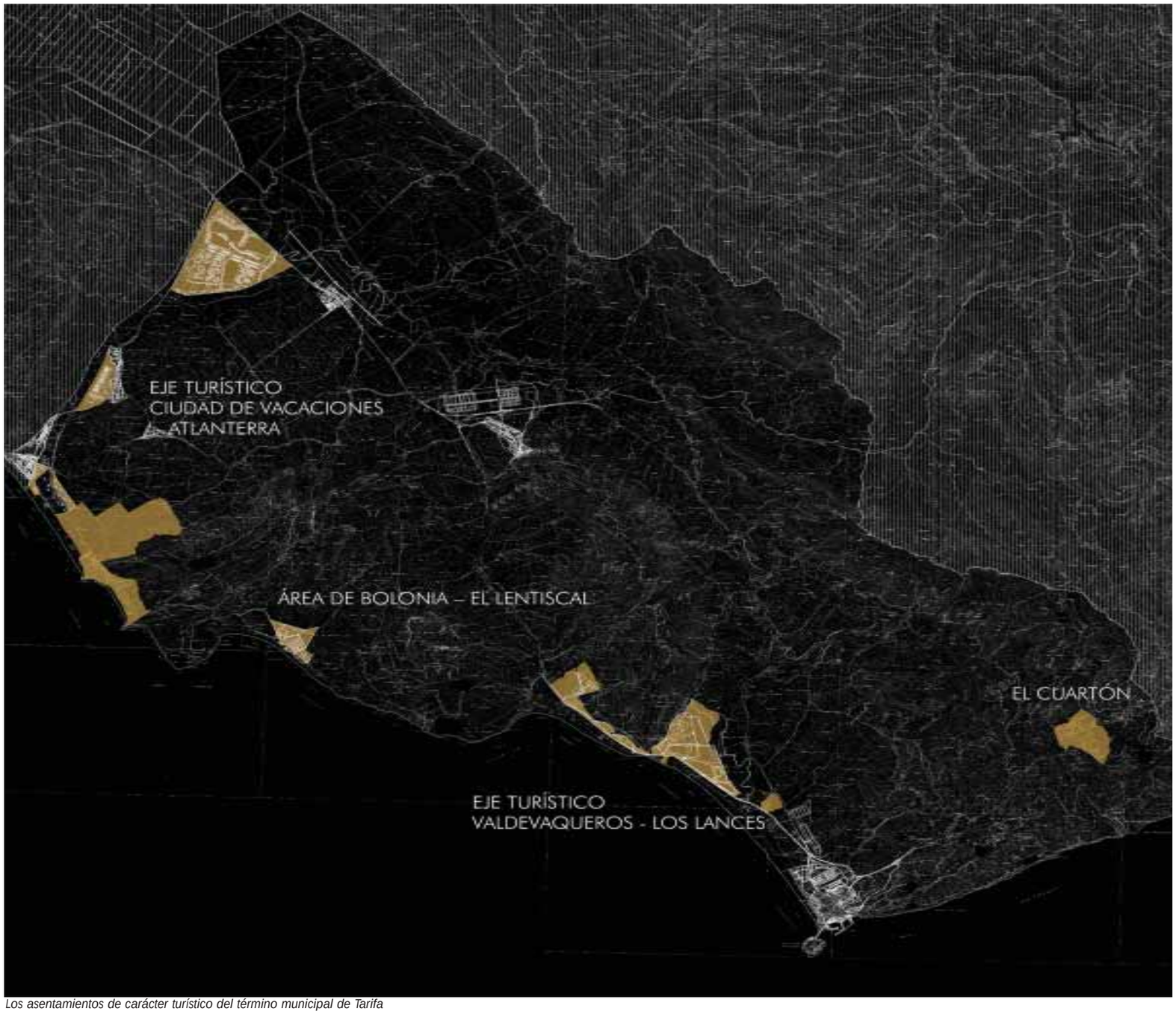
## 2. La Revitalización del Puerto de La Rada

*El Puerto de la Rada, se sitúa al sur de la ciudad de Tarifa, al pie de la Puerta del Mar, junto a sus murallas históricas, en una posición estratégica sobre el Estrecho de Gibraltar, entre la playa de Los Lances y la Playa de La Caleta. Después de atravesar la totalidad del núcleo urbano, la accesibilidad hacia esta pieza clave en la economía tarifeña, se produce a través de la Avenida de la Constitución, acceso directo a las instalaciones portuarias y al muelle deportivo; a través de la Avenida de las Fuerzas Armadas, que desemboca en la entrada al muelle pesquero, y a través de la calle María Coronel, que facilita el acceso a la zona de intercambio de pasajeros con Tanger. Se dibuja así un recinto, de difícil acceso, que se divide en tres ámbitos fundamentales, el occidental, donde se localiza la lonja y el muelle pesquero, el oriental, destinado al tráfico de pasajeros con otros países del Estrecho y donde se sitúa la aduana, y el área central, donde se localizan las instalaciones propiamente portuarias y el muelle deportivo.*

*Se hace necesario, la recuperación del diálogo del puerto con la ciudad, no nos debemos olvidar de este ámbito que conforma la fachada marítima sur de Tarifa, de esta "pieza urbana" clave que dialoga con la murallas históricas y establece conexiones visuales más allá del Estrecho. Pero la recuperación de las relaciones con la ciudad no se basa sólo en la mejora de la piel de contacto entre estos dos ámbitos (se detectan operaciones de mejora de la fachada portuaria mediante tratamientos que permiten la visibilidad), la permeabilidad entre puerto-ciudad pasa por la incorporación de una oferta deportiva, lúdica, recreativa, comercial..., en definitiva, de ocio, que provoque el acercamiento de estas instalaciones a la colectividad, que conviertan el Puerto de la Rada en un atractivo turístico, en un nuevo lugar de encuentro y esparcimiento para la población de Tarifa.*

*Desde el Documento de Avance del Nuevo Plan General de Tarifa, se plantea la Revitalización del Puerto de la Rada, su re-ordenación hacia un espacio de mayor competitividad económica, mediante la ampliación y mejora de las instalaciones actuales, aportando los espacios adecuados para el desarrollo de usos industriales, y reforzando la potencialidad turística de la ciudad y sus recursos naturales, mediante el aumento del peso específico de los usos terciario-comerciales complementarios a las nuevas instalaciones deportivas propuestas.*

avance • ordenación


*Los asentamientos de carácter turístico del término municipal de Tarifa*

avance • ordenación


**OBJETIVO 2 LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS TURÍSTICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TARIFA.**

Independientemente del modelo urbano establecido para los asentamientos tradicionales de la población del término municipal, se incluyen en este apartado, por su relevancia territorial, por su contenido específico, las propuestas de ordenación y desarrollo de aquellos escenarios existentes o propuestos que van a ser el soporte de la actividad turística prevista para Tarifa, las áreas de acogida de los desarrollos turísticos y de la oferta complementaria dotacional y de ocio que cualifica y diversifica este sector económico.

A escala territorial, estas "apuestas estratégicas" significan la ordenación espacial de una serie de actuaciones que se irán produciendo necesariamente y que serán puestas en relación precisamente por la existencia del Plan. Son operaciones que vehiculan estrategias de transformación y/o desarrollo urbano, que van más allá del alcance de un proyecto urbano, por su tamaño, por su programa, por su gestación, por su gestión, etc. Son desarrollos territoriales a medio y largo plazo que, por su escala, tienen capacidad para canalizar formas de actuación de diferentes niveles de la administración y de los sectores privados, y que, por tanto, pueden disfrutar de fórmulas de gestión dinámicas y novedosas. Con estas operaciones se podrán orientar todas las iniciativas hacia la consecución de un objetivo fundamental: *El desarrollo orientado de áreas clave del territorio y, por ende, el impacto esperado sobre la estructura urbana en su conjunto.*

La ordenación prevista para los asentamientos turísticos se sustenta en los siguientes axiomas:

1. Como punto de partida, el establecimiento de una estrategia locacional preferente de los desarrollo turísticos en posiciones de interior, potenciando la directriz transversal frente a la colmatación longitudinal de sus sistema de playas, liberando la tensión que los asentamientos actuales ejercen sobre su frente costero, reforzando el carácter colectivo y público de este singular ecosistema, e implementando estas propuestas con una oferta complementaria lúdico - terciario - deportiva que coadyuve a potenciar nuevos modos de disfrute de los espacios litorales.

2. Optimización de la accesibilidad inter e intraurbana, desde el nivel territorial, re-diseñando las vías de comunicación bajo parámetros paisajísticos que apuesten por la incorporación de plataformas alternativas de transporte, y desde el nivel urbano, y racionalizando la jerarquía de canalización entre los diferentes sectores urbanos, que de forma aleatoria y descohesionada se están materializando en el territorio soporte amparados en la ausencia de principios rectores que caracteriza los procesos de urbanización irregular. Introducir racionalidad en la configuración del espacio, confeccionando una trama, una arquitectura del suelo que permita la definitiva transformación de sus condiciones originales.

3. Recualificación de la escena urbana, cimentada en la proyectación de un sistema de espacios públicos que garantice, por un lado, la cohesión y articulación del nuevo modelo urbano, y por otro, la intervisibilidad con los grandes ecosistemas medioambientales que formalizan sus límites. El objetivo final es aportar argumentos de codificación al espacio urbano que favorezcan la territorialización identitaria de la población, por entenderse depositario de valores socialmente compartidos.

4. Apostar por la materialización de un modelo turístico equilibrado, donde la oferta de alojamiento turístico-hotelero debe asumir un protagonismo clave que mitigue la práctica exclusividad que, en la actualidad, está ejerciendo el modelo de segunda residencia.

5. Fomentar, la implantación de ofertas tipológicas mixtas y desarrollar una estrategia selectiva con el uso de la tercera dimensión al objeto de introducir en el paisaje urbano objetos figurativos de mayor impronta que coadyuven al reconocimiento del territorio optimizando la capacidad de orientación del usuario. Esta directriz ordenancística se verá complementada con la localización selectiva de las piezas dotacionales, como argumentos de significación de la escena urbana, de manera que enriquezcan el tejido alojativo y doten de contenido los espacios turísticos más alla de los planteamientos tradicionales de la implantación vinculada al consumo del recurso sol-playa. De la simbiosis proyectual de este objetivo y la configuración de un sistema de espacio colectivo equilibrado resultará un artefacto urbano dotado de orden, estructura y sentido común.

6. Implementar las medidas necesarias para racionalizar el funcionamiento de su metabolismo urbano, ofreciendo el nivel infraestructural adecuado que estos espacios demandan.

avance • ordenación


Los escenarios que componen el sistema de asentamientos turísticos previstos desde el Avance del Nuevo Plan General de Tarifa son los siguientes:

A. Eje turístico Valdevaqueros - Los Lances.
B. Nuevo eje turístico, la Ciudad de Vacaciones - Atlanterra.
C. El Área de Bolonia - El Lentiscal.
D. El Asentamiento Turístico de El Cuartón.

## A. EJE TURÍSTICO VALDEVAQUEROS - LOS LANCES

### LA SITUACIÓN DE PARTIDA

Apoyado en la directriz de la N-340, desde la Ensenada de Valdevaqueros hasta la playa de Los Lances, a los pies del Parque Natural de Los Alcornocales, se localiza un desarrollo turístico, de carácter longitudinal y disperso que se asoma al frente marítimo, en una posición de elevado potencial paisajístico y medioambiental, fruto de desarrollos irregulares y sin control que a lo largo de los años se han ido posicionando en un territorio de gran potencialidad turística, buscando la repercusión económica que los recursos sol, playa y viento les ofrecen.

La accesibilidad hacia estos espacios "turísticos" se produce directamente desde la carretera N-340, soporte de los múltiples accesos que garantizan la permeabilidad actual de la zona, con los inconvenientes que ello produce en la fluidez de un canal de movilidad que actualmente es el que articula todas las relaciones territoriales del término municipal.

La N-340, que transcurre paralela a la línea de costa, se convierte también en el soporte de los caminos y redes peatonales que facilitan el acceso al frente marítimo, y con la reciente declaración del nuevo Parque Natural del Frente Litoral Algeciras-Tarifa se consolida como el límite físico de este importante área de suelo de especial protección.

Es significativo el hecho, de que en este ámbito espacial, confluyen los grandes ecosistemas medioambientales que caracterizan el medio físico del término municipal de Tarifa, el Parque Natural de los Alcornocales, conformando su límite norte, y el Parque Natural del Frente Litoral, incluido el Paraje Natural de Los Lances, formalizando el frente sur.

Debido a la acusada topografía de la zona, las sierras del Parque Natural de los Alcornocales se asoman a la costa conformando un sistema natural de cornisas, donde la playa se constituye en el punto de recepción del sistema natural de desagüe, apareciendo toda una red de canales de agua, de desembocaduras de ríos y arroyos.

Las edificaciones que se asientan en sobre estos escenarios, de marcado carácter natural, tuvieron su origen en el desarrollo de la actividad agropecuaria, sin embargo, dado lo privilegiado de la posición territorial del asentamiento y la cercanía con la playa, la situación actual refleja un elevado grado de desarrollo de viviendas destinada a segunda residencia (fundamentalmente en el área central del ámbito y en Torre La Peña), así como, una marcada implantación hotelera sobre la directriz de la N-340, todo ello sobre un espacio, podríamos decir, "rural", sin cualificar, sin estructura que organice y canalice los flujos internos de la zona y que articule adecuadamente la convivencia de los usos que comienzan a establecerse en este frágil escenario territorial.

avance • ordenación

*Torre La Peña*

*Frente Litoral de Los Lances*

Reflejo de la condición rural del asentamiento, de la irregularidad de los desarrollos urbanos detectados, es la ausencia total de dotaciones en el área, con excepción de los servicios de playa (la permanencia de estos servicios presumiblemente abarque todo el año, debido a la independencia temporal inherente al espíritu de los windsurfistas). Destaca la presencia de una zona destinada al descanso y recepción de los inmigrantes magrebíes, que supone la antesala al puerto de Algeciras. Su funcionamiento dependerá del nivel de afluencia en la inmediata zona de embarque.

El carácter turístico de la zona se manifiesta en las actividades que se implantan en este ámbito espacial. La carretera N-340, sirve de eje soporte de diferentes tipologías alojativas, destacando la presencia de múltiples campings y restaurantes. Abundan los negocios relacionados con el turismo ecológico y los deportes de aventura, vinculados, en la mayoría de los casos, a la explotación del recurso-viento: escuelas de surf, windsurf, kitting-surf, paseos a caballo, alquiler de mountain-bikes, rutas de trekking... se van diseminando por el paraje ocupando, en la mayoría de los casos, humildes construcciones preexistentes.

El paisaje "urbano" resultante, mezcla el colorido y diseño de la ropa y artículos "surfers" con la arquitectura tradicional de la zona, que se ven totalmente influenciada por dicho modo de vida, a caballo entre el deporte y la ecología. Dichas edificaciones conservan en parte de lo vernáculo fusionándolo con esta singular estética, dando lugar a escenarios mestizos, con reminiscencias de otras culturas playeras propias de California, Hawaii, Jamaica, Australia...

Se detectan en el Parque Natural del Frente Litoral, un cierto grado de acondicionamiento para el uso y disfrute del espacio costero, red de caminos peatonales, áreas de estancia y merenderos, así como una dispersa implantación de carácter hotelero y de camping, que proporciona áreas para el estacionamiento de vehículos, conformando los accesos a la playa.

Los accesos y espacios de aparcamientos localizados en la ensenada de Valdevaqueros surgen de manera más natural que en el frente litoral de Los Lances. Dichas áreas de estacionamiento funcionan como campings ilegales donde se instalan múltiples vehículos, no precisamente autocaravanas, pero que cuentan con todo tipo de comodidades para la práctica de este particular modo de vida.

Por su singularidad paisajística, por su riqueza natural, por la accesibilidad directa hacia el frente litoral de Los Lances, el planeamiento vigente, ya identifica este escenario como un ámbito para el desarrollo del un producto turístico de calidad, prueba de ello son las delimitaciones de suelos urbanizables que realiza a lo largo del frente Valdevaqueros -Los Lances, diseñando un producto discontinuo, formado por un conjunto de piezas de carácter autónomo que se localizan a lo largo de la N-340, dejando intersticios naturales, que actúan de acolchamiento y coadyuvan a significar la identidad territorial del frente litoral. La propuesta de desarrollo turístico de este ámbito espacial se concreta en la delimitación de tres sectores de suelo urbanizable programado, SL1 Valdevaqueros, SL2 Torre de la Peña y SL3 Los Lances, y dos sectores de suelo urbanizable no programado UUI1 Las Piñas y UUI2 Pedro Valiente. Actualmente, el sector SL3 Los Lances es el único que esta en fase de desarrollo.

## LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Con estos planteamientos de partida, desde el Avance del Nuevo Plan General se plantea la consolidación de este especial y singular escenario territorial, como el lugar idóneo para el desarrollo de un oferta turística de máxima calidad que se sustenta en tres líneas básicas de intervención: por un lado, el reconocimiento "cualificado" de las situaciones consolidadas existentes, que no se limitan a los ámbitos clasificados por el plan, sino que el irrefrenable proceso de construcción ilegal del territorio ha colmatado áreas hasta la fecha, en suelos no urbanizables, convirtiéndose en un preocupante conjunto de edificaciones que es necesario regular y acotar; por otro lado, la asunción de la clasificación establecida desde el planeamiento vigente, incorporando los suelos que están en fase de desarrollo y reconociendo dentro de la propuesta los sectores de suelos urbanizables; y finalmente la apuesta por el desarrollo de nuevos suelos de crecimiento turístico, potenciando, como ya hemos comentado, la directriz transversal de crecimiento frente a la colmatación del frente litoral, proponiendo nuevos desarrollos hacia el interior, que posibiliten en los espacios de articulación entre áreas, el acercamiento y la intervisibilidad entre los grandes ecosistemas de espacio protegido del término municipal, que cualifican las fronteras de este territorio.

Dentro de esta estrategia de actuación, destacan como elementos fundamentales para su incorporación al sistema dotacional y de espacio libres que cualifican el escenario turístico que se propone, las riberas de los ríos Jara y Valle, y los espacios de contacto con el Parque Natural de los Alcornocales y con el Parque Natural del Frente Litoral Algeciras-Tarifa.

avance • ordenación

*Ordenación general del Eje turístico Valdevaqueros - Los Lances*

avance • ordenación


Se consolida así un "eje turístico" que formaliza, cualifica y construye el frente al Parque Natural del Frente Litoral, desde la Ensenada de Valdevaqueros hasta la playa de Los Lances, desde la desembocadura del río Valle hasta el complejo hídrico que conforman la desembocadura del río Jara y de la Vega, perfilado por la monumentalidad del Parque Natural de los Alcornocales y con la Isla de las Palomas y el Estrecho de Gibraltar como fondo escénico.

**La accesibilidad territorial y urbana**

La consolidación de la N-340 (E-05) bajo parámetros de vía paisajística se convierte en un elemento "clave" para el adecuado desarrollo de estos suelos. La propuesta de desdoblamiento de la actual carretera N-340 y los nuevos trazados propuestos a través del Parque Natural de los Alcornocales (CA-2213), posibilitará liberar esta importante arteria de comunicación, descargóndola de los flujos de carácter supramunicipal, y su reconversión hacia una tipología de "vía paisajística", donde las intervenciones sobres su trazado vayan encaminadas a mejoras de su sección, incorporación de plataformas reservadas a otros tipos de movilidad, ferrocarril turístico, tranvía ligero, bandas peatonales, carril bici.... Bajo este planteamiento, la N-340 se convierte en el eje principal de articulación del asentamiento turístico Valdevaqueros - Los Lances. Se concibe este eje vertebrador, como una vía metamórfica, que se va adaptando y transformando según las diversas áreas por las que atraviesa, rediseñando su trazado, donde la topografía y la situación actual lo permita, hacia tipologías viarias bulevarizadas, incorporando al sistema de espacios libres o dotaciones los "espacios-isla" resultantes, sumando nuevas plataformas de movilidad, reurbanizando el trazado actual en los tramos donde la presencia de los Parques Naturales impida su ampliación y articulando, mediante rotondas, la relación con el sistema viario, de jerarquía inferior que garantiza la accesibilidad urbana del sector.

Para garantizar la adecuada permeabilidad de los nuevos desarrollos propuestos se concibe un sistema viario, de connotaciones "urbanas" donde el bulevar, de generosa sección, se constituye en la pieza que organiza la distribución de los flujos de tráfico, conformando ejes referenciales de espacio colectivo controlado que articulan y pautan los distintos escenarios que conforman el nuevo producto turístico. Serán el soporte fundamental de las áreas de actividad dotacional y terciario hotelera que enriquecen y diversifican el tejido turístico propuesto. Sobre estos canales principales de movilidad, se apoyará la red capilar viaria que se encarga interrelacionar los nuevos crecimientos. La estrategia proyectual que rige el diseño de este sistema viario, es el reconocimiento de la red de caminos existentes, de los canales de movilidad "historicos" que colonizan este territorio.

**El sistema de espacios libres, las interrelaciones con el medio natural**

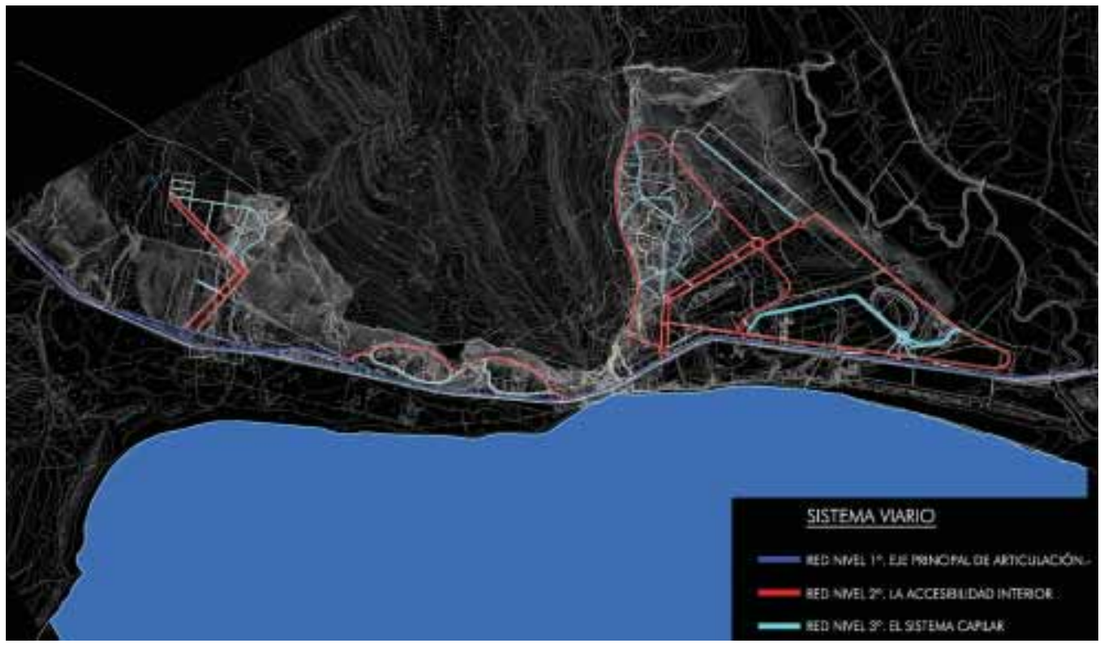
Como hemos comentado, el Eje Turístico de Valdevaqueros - Los Lances se posiciona entre los dos grandes ecosistemas medioambientales del término municipal de Tarifa, el Parque Natural de Los Alcornocales y el Parque Natural del Frente Litoral, en un área de alto valor paisajístico y natural. Se conciben estos ámbitos territoriales como áreas naturales relevantes que contribuyen a enriquecer la oferta turística que se asienta junto a ellos, como elementos activos y protagonistas de la consolidación de un producto turístico de calidad, ofreciendo la potencialidad de sus recursos, mediante el establecimiento de rutas de senderismo, paseos a caballo, carril bici, practica de deportes de aventura, escalada, y naúticos... áreas de observación de la fauna, servicios adecuados de disfrute del espacio litoral, establecimiento de equipamientos de carácter educativo y medioambiental....

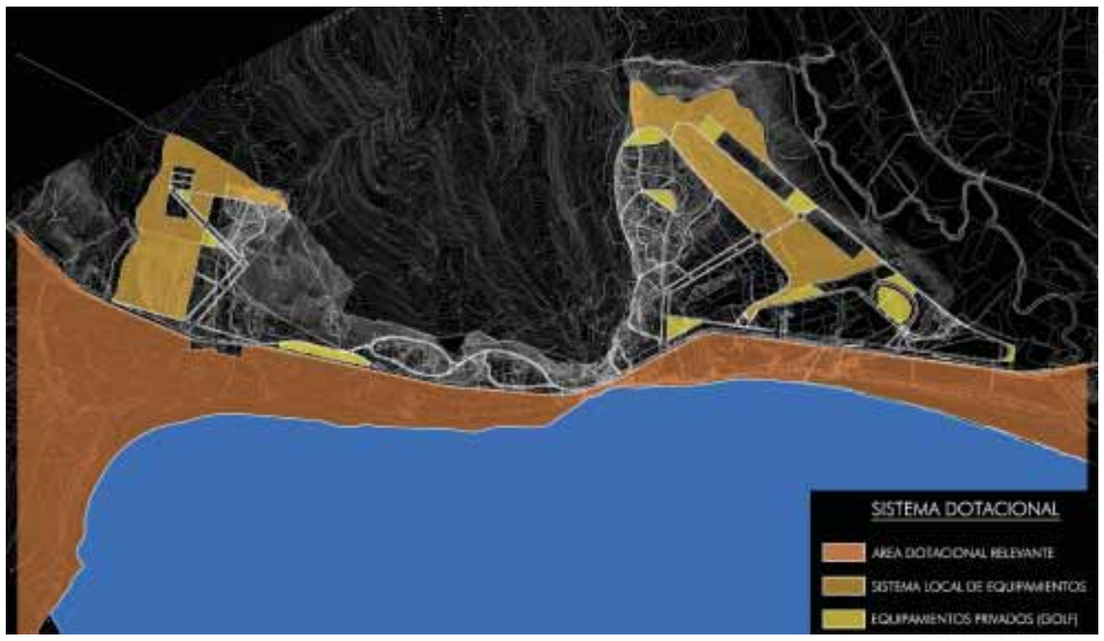
Junto a ellos se identifican como áreas paisajísticas, por su propia condición natural, topográfica, hídrica, ámbitos que deben ser, por un lado preservados del proceso edificatorio, y por otro lado potenciados desde su integración en el sistema dotacional y de espacio libres que cualifica y articula el Eje Turístico propuesto, la ribera del río de La Jara y el espacio libre de contacto entre los suelos turísticos y el Parque Natural. Sobre ellos recae la misión de adecuar racional y sostenibleme la transición entre los nuevos desarrollos propuestos y el medio natural colindante.

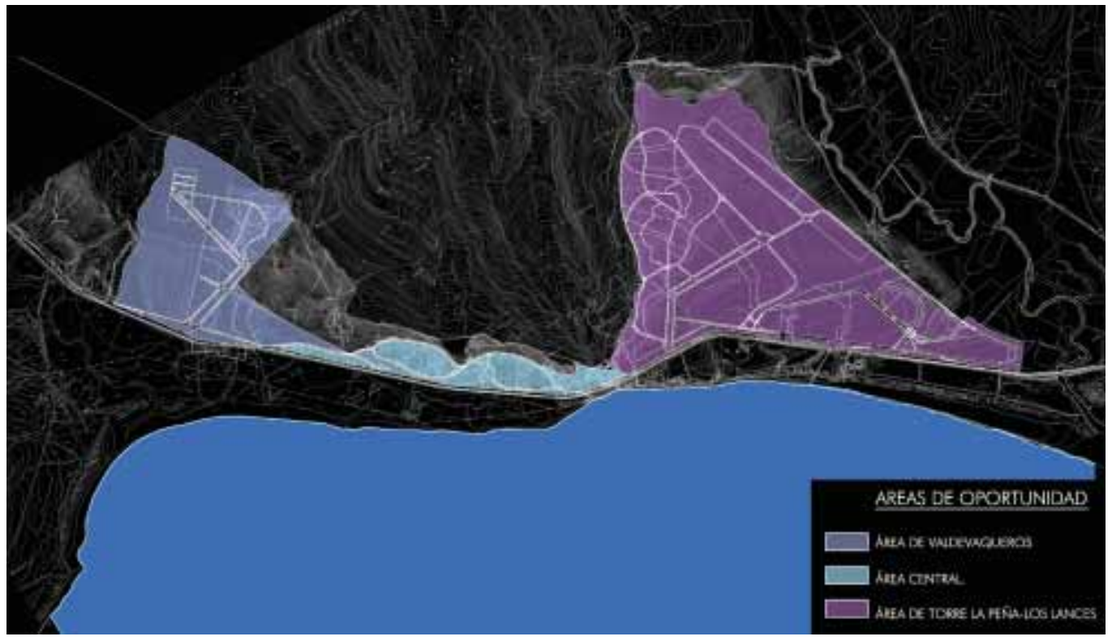
Además del sistema de bulevares que formalizan los principales canales de movilidad de los nuevos desarrollos propuestos, los múltiples arroyos que desde la sierras descienden hasta su encuentro con el mar, se convierten en las trazas naturales que van a marcar el diseño del sistema de espacio libre local, generando un paisaje urbano orgánico, desde el cual se reconocen las formaciones naturales y elementos de comunicación que forman parte de la memoria colectiva del lugar y son señas de identidad del asentamiento.

Las operaciones golf, además de aportar un contenido dotacional al espacio turístico contribuirán a una mejora ambiental de estos desarrollos, incorporando áreas de espacio libre que, aunque de carácter privado, facilitan la intervisibilidad y la transición entre los distintos elementos que integran el sistema de espacio libres.

avance • ordenación



avance • ordenación


**La cualificación dotacional de los escenarios turísticos**

De la misma manera que se expuso al hablar del sistema de espacios libres, los grandes ecosistemas naturales que confluyen en este eje de actividad turística, se integran en el proyecto turísitco desde la consideración de su capacidad ambiental y dotacional, es decir, el Frente Litoral de Los Lances se concibe como un área dotacional de relevancia territorial, como el escenario adecuado para materializar un oferta de equipamientos y servicios, que repercuta en un aumento de la potencialidad turística del área, mediante un diseño adecuado del sistema de caminos peatonales que articulen las conexiones con la playa y las zonas de estancia y merenderos, mediante la implantación selectiva de piezas de servicio a este importante recurso natural, o mediante la localización de equipamientos de carácter medioambiental o deportivo destinados a establecer nuevos modos de conocimiento de este singular hábitat natural.

La localización de los sistemas locales de equipamiento comunitario deberá proyectarse desde una actitud simbiótica con los ejes viarios principales, al objeto de construir un sistema de secuencias urbanas significativas que actúe como traductor del tejido residencial-turístico que se pretende articular, canales de reconocimiento, identificación y significación del espacio urbano resultante. Se trata con ello de evitar la residualidad que suelen presidir las decisiones de localización de estos elementos vitales para la colectivización de la ciudad favoreciendo la congruencia entre la formalización y la práctica social de los escenarios turísticos. Los equipamientos, asumen un rol enormemente relevante en la figuración y construcción semántica del proyecto de ciudad, al incorporar capacidad de significado, introduciendo en el paisaje urbano signos de referencia que ayudan a establecer vínculos territoriales de afinidad en el usuario de estos espacios.

Como oferta complementaria deportiva y de ocio de los nuevos desarrollos turísticos, se proponen dos operaciones de Campo de Golf, en las dos principales áreas de oportunidad que se identifican en el eje turístico, el área de Valdevaqueros y el área de Torre La Peña - Los Lances. La localización de estas dos piezas de equipamiento de carácter privado, además de introducir dosis de actividad que diversifique y enriquezca el producto turístico que se pretende ofrecer, debe coadyuvar a la integración de cada actuación en la estructura y forma general del modelo de ciudad propuesto. Se trata con ello de evitar la materialización de productos autistas y autónomos que se implanten en el escenario territorial del término municipal de manera acumulativa, sin voluntad de diálogo e incapaces de articular un espacio dotado de orden y estructura. La implantación de estas áreas de actividad complementaria debe contener una oferta alojativa y terciaria de calidad.

**Las áreas de oportunidad en el nuevo Eje Turístico de Valdevaqueros - Los Lances**

La ordenación de este singular ámbito territorial se concibe desde un proyecto turístico global, bajo la consideración de un espacio lineal y diverso pero unitario, sin embargo, la especiales características del soporte físico y los condicionantes sobre los que se asienta, estructuran la propuesta de ordenación, de manera que se identifican dos importantes áreas o escenarios, sobre los que va a gravitar la propuesta de nuevos crecimientos turísticos, y un área central que a modo de charnela, consolida y regulariza el caserío existente y canaliza las relaciones entre ellas. Así tenemos:

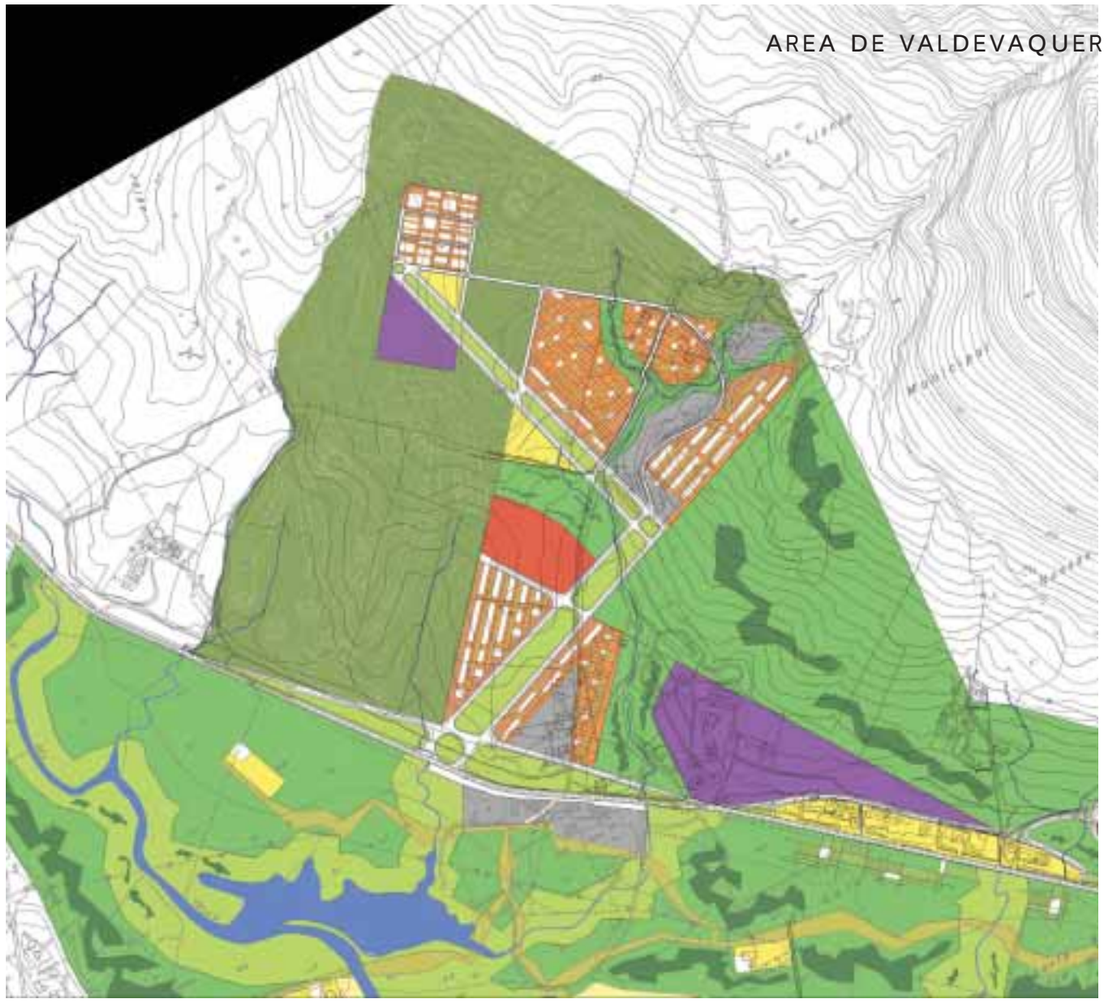
*Área de Valdevaqueros*

Se localiza en el extremo occidental del eje turístico, formalizando la cabecera de la Ensenada de Valdevaqueros. Uno de los "escenarios de oportunidad" llamados a formar parte de la nueva propuesta de crecimiento turístico, vinculado a la localización de una operación golf y de una oferta alojativa y terciaria que cualifique y dote de actividad este espacio urbano. Identificado sobre el ámbito del sector SL1 Valdevaqueros, este nuevo desarrollo turístico, se expande hacia el interior, modificando la directriz de crecimiento longitudinal prevista por el planeamiento vigente y liberando el actual ámbito del sector de suelo urbanizable no programado UUI1 Las Piñas, para incorporarlo al sistema de espacios colectivos que conforman el colchón verde de transición con el Parque Natural de los Alcornocales.

Se organiza, por lo tanto, con directriz norte sur, sobre la que se asienta la operación golf que cualifica este ámbito territorial, estructurada por un sistema viario que, a modo de bulevar formaliza el borde oriental de la operación y actúa de soporte de los crecimientos turísticos y de las actividades económicas propuestos, a la vez que garantiza la accesibilidad al pequeño disperso residencial preexistente. La red hídrica configura el sistema de espacios libres que articula las diversas áreas que componen este sector y establece los canales de movilidad alternativa que bajan hacia el frente litoral

avance • ordenación


AREA DE VALDEVAQUEROS



AREA DE TORRE LA PEÑA-LOS LANCES

avance • ordenación

AREA CENTRAL Y FRENTE LITORAL

*Área de Torre La Peña - Los Lances*

Se consolida como el otro gran escenario de oportunidad que conforma el Eje Turístico de Valdevaqueros - Los Lances. Nos encontramos con un territorio soporte de mayor complejidad, de elevado valor paisajístico y en un posición visual dominante sobre la Ensenada de Valdevaqueros y la Playa de Los Lances, donde se detecta la presencia de un importante diseminado de carácter residencial y alguna implantación hotelera. Desde la propuesta de ordenación se busca la correcta articulación entre el desarrollo turístico previsto desde el planeamiento vigente (SL3 Los Lances en trámites para su desarrollo), con el tejido residencial ilegal existente en el ámbito de Torre de La Peña, y con los nuevos desarrollos propuestos vinculados a una oferta alojativa y deportiva de campo de golf que se propone sobre la cornisa oriental que desciende hacia la ribera del río de la Jara.

Se configura un escenario turístico articulado por un eje central de acceso, formalizado, como ya hemos comentado, bajo un tipología de bulevar, que se convierte en la "espina dorsal" del nuevo asentamiento turístico, sobre el que se apoyan los dos principales canales de movilidad, que a modo de anillos enlazan los distintos sectores que conforman esta área, y se constituye en el elemento lineal canalizador de la actividad terciario-hotelera y dotacional de este ámbito, siendo el lugar preferente de localización de la actividad alojativa, formalizando el acceso a la operación golf. Se consigue de esta manera articular un ámbito espacial tan singular como complejo, donde conviven tejidos urbanos y rurales actualmente de difícil coexistencia, frente al crecimiento reglado y de carácter autónomo propuesto desde el sector de suelo urbanizable SL3 Los Lances, el preocupante diseminado que coloniza sin control el área de Torre la Peña.

La operación golf se desarrolla formalizando el borde oriental del área, facilitando la integración paisajística del sistema general de espacios libres previsto sobre la ribera del río de la Jara con el modelo de asentamiento turístico propuesto, perpetuando de esta manera las relaciones visuales entre las estribaciones del Parque Natural de los Alcornocales y el frente litoral.

La red hídrica que discurre por este ámbito territorial, se asume como un elemento activo y atractivo dentro del proyecto de espacio colectivo, entrará a formar parte del sistema lineal de espacios libres que sutura el tejido urbano resultante, canaliza la movilidad peatonal hacia el frente litoral, fortaleciendo las relaciones entre los grandes ecosistemas que singularizan las fronteras de este Eje Turístico.

*Área Central*

En el área central, charnela entre las dos grandes apuestas turísticas antes descritas, se caracteriza por la presencia de un desarrollo residencial irregular y sin control de viviendas destinadas a segunda residencia, en un ámbito espacial de acusado carácter lineal, enmarcado por la cercanía entre los dos Parque Naturales, que se acercan hasta casi tocarse. La intervención prevista en este ámbito, propone el reconocimiento "cualificado" del tejido residencial existente, se establece un nuevo canal de movilidad interior, que partiendo desde la N-340, garantice la accesibilidad hacia este área turística formalizando su borde septentrional, y liberando la vía paisajística de los múltiples accesos que hasta la fecha interrumpen los flujos de tráfico. Desde la ordenación de este ámbito se busca asegurar el dialogo entre los Parques Naturales mediante un diseño un sistema de espacio colectivo, que favorezca el establecimiento de las relaciones transversales, apoyado en la red hídrica que desde las sierras colindantes desciende hasta el frente litoral.

avance • ordenación


## AVANCE DE CUANTIFICACIÓN

### A. Áreas de Oportunidad

| Area | Superficie | Uso Global | Densidad | Edificabilidad | Nº Viv. | Nº plazas |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Valdevaqueros | 1.345.373 mą | Turístico | 30 plazas/Ha | 0,12 mą/mą | 700 | 1.000 |
| Zona Centra | 525.532 m² | Turístico | 10 viv/Ha | 0,2 mą/mą | 420 | 367 |
| Torre La Peña | 540.082 m² | Turístico | 10 viv/Ha | 0,2 mą/mą | 432 | 378 |
| Los Lances | 1.903.310 m² | Turístico | 12 viv/Ha | 0,15 mą/mą | 1.000 | 2.200 |

### B. Los Sistemas Generales

Sistema General de Espacios Libres:773.345 m²

### B. NUEVO EJE TURÍSTICO CIUDAD DE VACACIONES - ATLANTERRA

El proyecto de la Nueva Ciudad de Vacaciones y la consolidación de un Eje Turístico Cualificado entre este asentamiento y el Frente Litoral de Atlanterra, se concibe como una de la grandes "apuestas territoriales" lanzadas desde el documento del Avance del Nuevo Plan General de Tarifa. Con esta propuesta se plantea una nueva manera de concebir el espacio turístico, un nuevo modo de consumo de los recursos sol-playa, el descubrimiento de otras alternativas de disfrute del medio natural generando un modelo de crecimiento turístico sostenible y funcionalmente diverso.

#### LA SITUACIÓN DE PARTIDA

El nuevo eje turístico Ciudad de Vacaciones - Atlanterra se desarrolla formalizando el borde occidental del término municipal de Tarifa, sobre un territorio que, con excepción del intensivo asentamiento turístico de Atlanterra, se encuentra aún sin colonizar.

La accesibilidad actual hacia estos suelos de carácter turístico se produce, desde la CA-2221 que parte de la N-340 con directriz perpendicular a la costa, produciéndose el enlace con el asentamiento a través del núcleo urbano de Zahara de los Atunes, en el término municipal de Barbate. Este hecho provoca un incomoda "dependencia territorial" de este núcleo de población para garantizar su accesibilidad, a la vez que las comunicaciones se producen a través de un viario cuyas dimensiones son insuficientes para acoger adecuadamente la densidad de tráfico que estos desarrollos movilizan.

Desde el desvío de la N-340 nos encontramos ante un escenario de elevado valor visual y paisajístico, que se asienta, con suave pendiente, sobre la vega que conforma el río Almodóvar a los pies del Parque Natural de los Alcornocales y sobre el sistema hídrico que conforman el conjunto de arroyos que descienden hasta fundirse en la desembocadura del río Cachón. La monumentalidad de la Sierra del Retín, ya en el término municipal de Barbate, formaliza su borde occidental y la espectacular riqueza natural de la Sierra de la Plata, incluida en el Parque Natural del Frente Litoral Algeciras-Tarifa, construye su fachada oriental

La CA-2221 se adentra en este escenario, atravesando primero el núcleo de población de La Zarzuela y posteriormente el de Zahara de los Atunes, dentro del término municipal de Barbate para, como hemos comentado, acceder al asentamiento turístico de Atlanterra.

avance • ordenación

*Ámbito espacial de desarrollo del Eje Turístico Ciudad de Vacaciones-Atlanterra*

*Frente Litoral de Atlanterra*

El núcleo turístico de Atlanterra, en primera línea de playa, se localiza en el ámbito espacial entre Cabo de Plata y Cabo de Gracia, al igual que el núcleo de El Cuartón, se trata de un Centro de Interés Turístico Nacional, desarrollado en aplicación de las determinaciones establecidas desde un Plan de Ordenación del año 1.966, y modificado en el 1.971. Fruto de él son los espectaculares desarrollos de vivienda unifamiliar aislada sobre la ladera de la Sierra de la Plata, que se asoma al mar, y los primeros asentamientos intensivos de carácter turístico y hotelero vinculados a la zona más extensa de la playa.

A partir de aquí y hasta el momento actual, el desarrollo de este asentamiento, localizado en un ámbito tan singular y frágil, ha producido un modelo de ocupación excesivamente condensado y abigarrado, con una deficiente oferta complementaria y de servicios públicos, donde las diversas operaciones inmobiliarias se disponen de manera autista en forma de peine sobre el eje principal de acceso, sin un proyecto urbano global que unifique el criterio de ocupación, formalice la adecuada transición con el frente litoral, y articule un adecuado sistema de relación transversal con el principal recurso que, hasta la fecha, da sentido al desarrollo turístico de este ámbito espacial, la playa.

Desde el planeamiento vigente se plantea el refuerzo de la potencialidad turística de este asentamiento mediante la delimitación, como ya hemos desarrollado en apartados anteriores de la Memoria de Información, de dos sectores de suelo urbanizables, SA1 Cabo de Plata y el SA3 Cabo de Gracia.

Posteriormente, por vía modificación de plan, se incluye un nuevo sector de suelo urbanizable programado, el SA2 Quebrantanichos, actualmente en trámites para su desarrollo, que propone un crecimiento residencial-turístico en colindancia con el núcleo de población de Zahara de los Atunes, enmarcando con esta operación, la única franja de frente litoral que queda libre en este singular escenario territorial.

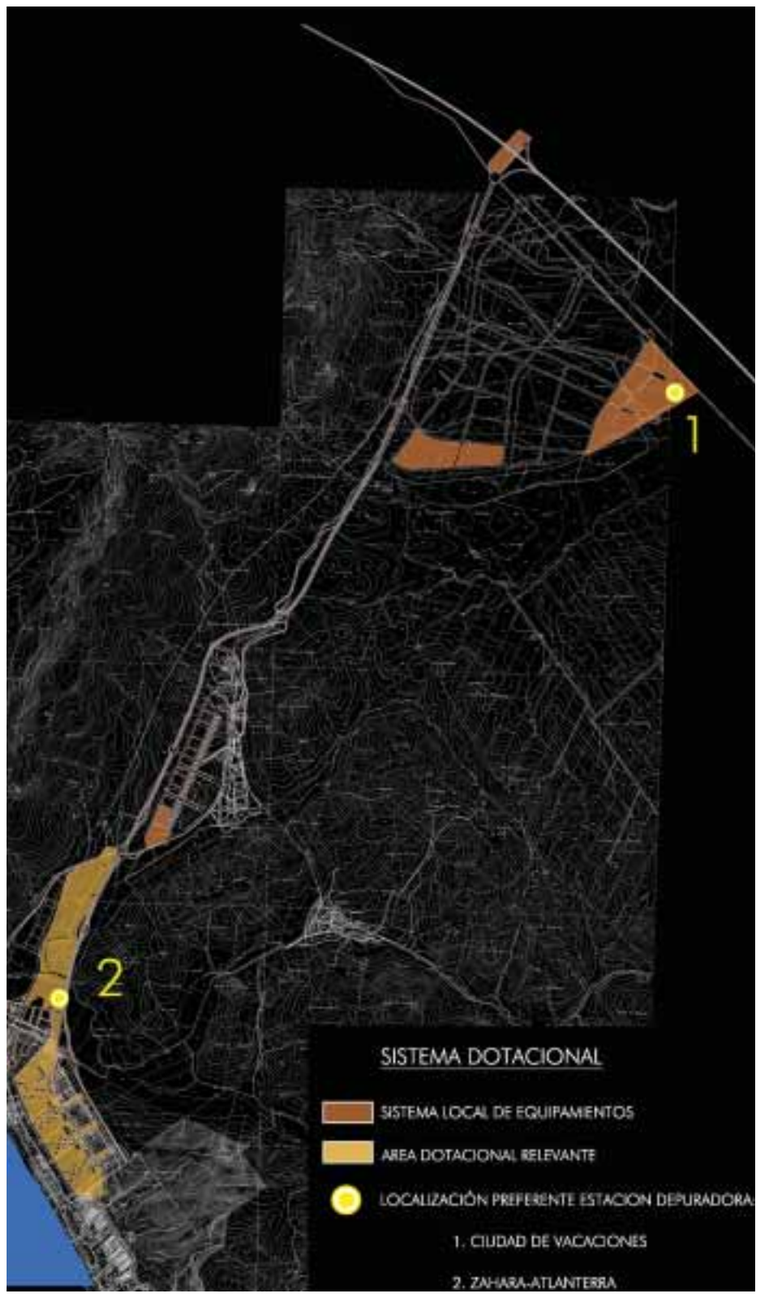
## LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### Una nueva forma de colonización

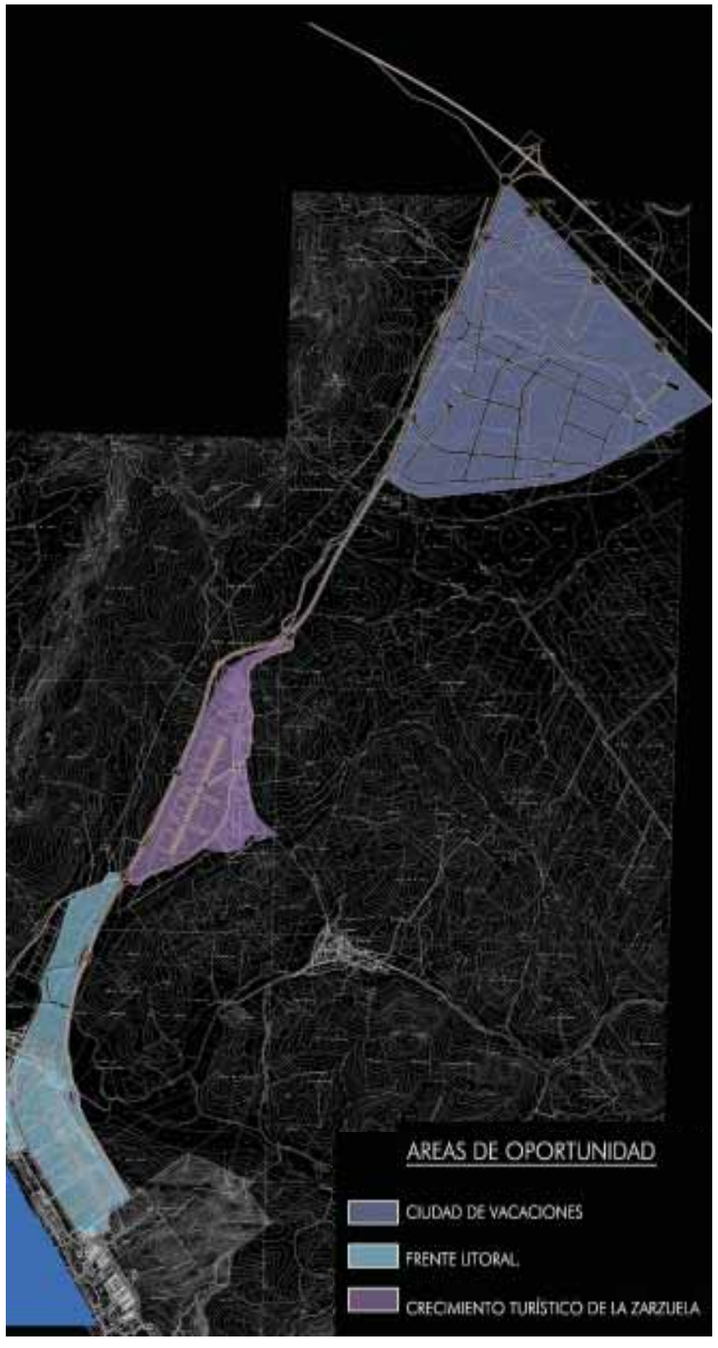
La Costa de Cádiz es desde hace tiempo un gran foco de atracción turística. La política de colonizar y construir la banda costera inmediata en pro de un mercado seguro ha sido hasta el momento la tendencia a seguir, generando la saturación de dicha banda y la búsqueda de nuevos espacios inmobiliarios mediante la incorporación en los suelos interiores de ámbitos residenciales ligados sobretodo al golf.

Esta política de colonización de la costa se muestra como un modelo "revisable" en muchas costas andaluzas, donde la colonización de toda la banda costera se encuentra saturada y por ello es preciso buscar nuevos modelos de implantación de complejos turísticos y espacios de ocio mirando hacia el interior del territorio. Por otro lado los ámbitos costeros saturados ponen en fuga un turismo de calidad que ha superado el binomio sol-playa en búsqueda de espacios culturales y de ocio más complejos que complementen la bondad del clima andaluz.

avance • ordenación



avance • ordenación

*La ordenación del Eje Turístico Ciudad de Vacaciones - Atlanterra*

La búsqueda del mantenimiento y desarrollo del turismo en nuestra Comunidad hace necesaria la revisión del modelo actual de colonización de la costa, replanteándolo en pro del fomento de un turismo de calidad y de un uso medioambientalmente sostenible del medio físico que colonizamos. Debemos proponer otra forma de desarrollo de la costa argumentado desde una sensibilidad medioambiental activa, superando viejos paradigmas de extensión urbana o zonificación.

Igualmente debemos proponer formas de crecimiento desde el paisaje y con él más que sobre él, impidiendo que el turismo de masas se instale allí donde el medio natural es más rico, más sensible, degradándolo hasta hacerle perder todo el interés y valor original. Tan sólo superando los modelos de ocupación y desarrollo turístico actuales y presentando modelos alternativos podremos entender el territorio de una nueva forma que revalorice la banda costera y obtenga óptimos resultados dentro de un modelo turístico realmente sostenible.

Con estos planteamientos de partida, desde el Avance del Nuevo Plan General de Tarifa se propone un desarrollo turístico innovador, un modelo de colonización territorial desde el interior, proyectando desde cero, una "Ciudad de Vacaciones", enmarcada entre la actual N-340 y la CA-2221, que junto con un crecimiento turístico vinculado al núcleo de población de La Zarzuela, permita la liberación del frente litoral de Atlanterra para su incorporación al sistema de espacios públicos que cualifican el término municipal (Nuevo Parque del Frente Litoral, el "parque del mar"), posibilitando la implantación de una oferta dotacional y de espacios libres que refuerce su carácter de pertenencia a la colectividad y coadyuve a la recualificación de los desarrollos turísticos colindantes.

Todo esto se fundamenta sobre la propuesta de nuevos canales de comunicación territorial, que posicionarán con fuerza estos nuevos desarrollos turísticos en el escenario social y económico del término municipal. El desdoblamiento de la N-340 a la altura del núcleo de Tahivilla, la nueva red ferroviaria de conexión con Los Barrios y el paso fijo del Estrecho, identifican el actual nudo de conexión de la N-340 con la CA-2221, a la cabecera de la Ciudad de Vacaciones, como el lugar idóneo para la localización de un Intercambiador Modal de Transportes, desde donde se distribuyan los flujos de pasajeros hacia el sistema de asentamientos tradicional de la población y hacia los espacios turísticos, convirtiéndose este punto "nodal" en la que hemos denominado la "Puerta de Tierra" de Tarifa.

avance • ordenación

*La Ciudad de Vacaciones*

Se propone un nuevo eje de relación con el frente litoral que, partiendo de la nueva arteria de conexión supramunicipal (desdoblamiento de la N-340), regulariza el trazado de la actual CA-2221, propone un nuevo tramo que circunvale el núcleo de La Zarzuela (posibilitando la implantación de un desarrollo de carácter turístico), y articula las nuevas relaciones territoriales con el Parque del Frente Litoral, garantizando así una vía de accesibilidad directa al asentamiento turístico de Atlanterra.

Podemos decir que, el modelo de colonización del territorio propuesto no se plantea como una única alternativa, sino como un sistema capaz de identificar aquellas situaciones que ofrecen suficiente potencial, (conectividad con las distintas redes de transporte, situación medioambiental menos sensible, proximidad a la costa…) como para desarrollar nuevas formas de asentamientos turísticos de calidad media-alta.

La "Ciudad de Vacaciones" de Tarifa, se asienta en el interior, asimilando modelos ya existentes de actuaciones turísticas interiores exitosas, pero que han sido realizadas tras la colonización de la banda costera y como complemento de la misma. Sin embrago, en este caso la estrategia de localización territorial es distinta, la ordenación propuesta se fundamenta en un modelo complejo de ciudad del ocio situada en una posición estratégica con respecto a los medios de transporte, que permiten una eficaz comunicación, liberando la costa y conectándola con multitud de focos de atracción cultural, medioambiental y turística del término municipal de Tarifa. Se pretende una renovación y comprensión de la costa desde el interior, desde una ciudad para el ocio entendido como un concepto muy complejo que abarca desde los usos deportivos como el golf o tenis, a los deportes hípicos emergentes, desde los espacios de esparcimiento o recreativos a las salidas culturales, o desde el tradicional sol-playa hasta los recorridos interpretativos del medio protegido circundante. Todo ello apoyado en el desarrollo de una nueva infraestructura de transportes, basada en el desdoblamiento de la red de carreteras actuales, ferrocarriles cercanos vinculados a una red de tranvía ligero y vías que supongan la rápida y eficaz conexión con la costa.

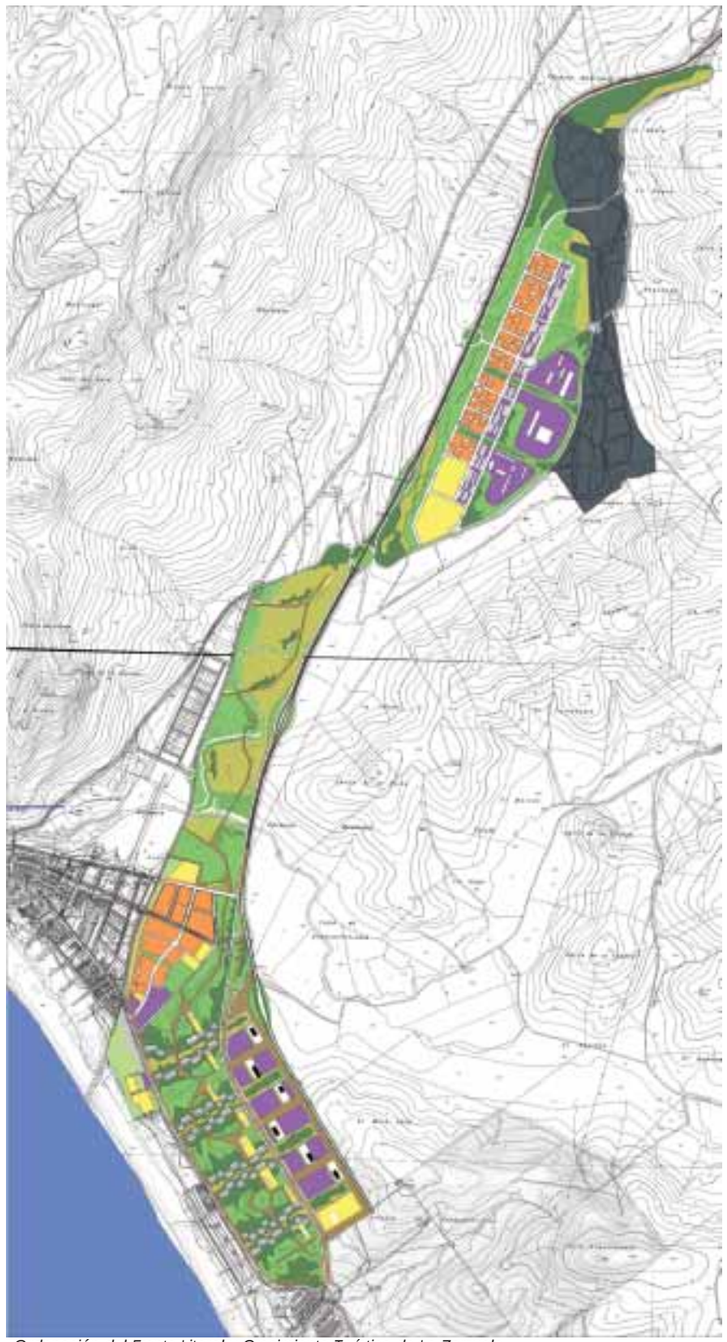
Apoyado en la directriz del nuevo trazado viario de la CA-2221, se dispone un Crecimiento Turístico vinculado al asentamiento de población de La Zarzuela, pero a la vez, independiente del desarrollo del núcleo tradicional de población. Se concibe como una plataforma de contenido residencial-turístico y hotelero, que refuerza la estrategia de localización interior de los nuevos desarrollos turísticos frente a la liberación de su frente litoral más próximo, en una posición de óptima accesibilidad y equidistante del sistema de playas de ambos términos municipales colindantes.

avance • ordenación

*Áreas residenciales en condominio*

*Área hotelera junto al parque litoral*

*Parque del Frente Litoral*



*Ordenación del Frente Litoral y Crecimiento Turístico de La Zarzuela*

avance • ordenación

*Áreas residenciales vinculadas a la practica del golf.*

*El eje del ocio*

*Áreas residenciales vinculadas a los deportes hípicos.*

Finalmente, y como ya hemos avanzado, estos desarrollos turísticos de interior permiten la consolidación de un sistema general de espacios libres, que desde el núcleo de población de La Zarzuela, libera para su uso colectivo, un sistema lineal que incluye desde el escenario de confluencia del sistema de arroyos que desemboca en el río Cachón hasta el frente litoral de Atlanterra. Se plantea una colonización "diferente" de este territorio desde su consideración como "área dotacional de relevancia", como ámbitos para el encuentro y esparcimiento de la población.

El "parque del mar" se diseña como un contenedor de actividades lúdicas y deportivas, que formaliza la nueva fachada "turística" hacia el frente litoral. Se estructura a modo de ejes transversales de relación que, desde la arteria principal de comunicación (la nueva CA-2221) que transcurre paralela la costa hasta su enlace con el asentamiento de Atlanterra, canalizan la movilidad hacia la playa, mediante plataformas reservadas al tráfico rodado, áreas de estacionamiento de vehículos, canales de circulación peatonal, y por otro lado, cualifican este ámbito territorial mediante la adecuada dotación de equipamientos de carácter deportivo, lúdico, bandas de actividad comercial….. construyendo nuevos lugares para el disfrute de la población, nuevos atractivos turístico, que diversifiquen la actual oferta sol-playa-viento que ofrece esta costa.

Formalizando el frente interior del Parque Litoral, apoyado en la accesibilidad que la nueva arteria de conexión territorial les confiere se platea la localización selectiva de una oferta hotelera de máxima calidad.

**Una nueva forma de entender las infraestructuras**

La propuesta de articulación del nuevo territorio sólo es comprensible desde la generación de nuevas estructuras sensibles al medio y a la naturaleza, que sean capaces de favorecer lógicas de intercambio entre territorio y ciudad, incrementando la diversidad.

La nueva vía paisajística de conexión con el frente litoral se convierte en la arteria principal de articulación del "Eje Turístico", sobre la que se apoya la red capilar que garantiza la permeabilidad hacia el espacio turístico. Desde su diseño se pretende reactivar el escenario litoral potenciando la conectividad y la dependencia. Junto al sistema viario "tradicional" de relación, se prevén plataformas reservadas a un tranvía ligero y redes peatonales, estas propuestas suponen estrategia de establecimiento de una conexión limpia, rápida y eficiente entre puntos interdependientes.

avance • ordenación

*El eje del ocio*

*Áreas lúdicas vinculadas a los deportes hípicos*

*Apeaderos del tranvía ligero integrados en áreas verdes*

La aparición de ésta nueva infraestructura de comunicación irá acompañada de sucesivos apeaderos ligados también a las carreteras de acceso a los distintos ámbitos espaciales que conforman el Eje Turístico expandiendo la relación con los alrededores tanto en la nueva ciudad de vacaciones como durante el recorrido y el frente litoral.

**Una nueva forma de entender el territorio**

Es conocida la definición de Nómada como aquel que cruza un territorio sin el objetivo fundamental de conseguir una meta. En este sentido el recorrido es más relevante que el objetivo de la búsqueda, ésta manera de entender el viaje es exactamente la contraria a aquella que está en la base del turismo de masas, donde el trayecto es unívoco, y la elección nula.

Debemos comprender el paisaje como un hecho cultural antes que físico, como percepción humana del mundo exterior, ubicándonos en el mundo que nos rodea, insertando imágenes de éste en nuestro patrimonio de experiencias. Al evitar la pauta de linealidad paralela a la costa, aparecen nuevas redes de conectividad compatibles con el medio físico más sensible y consolidan la propuesta de un desarrollo apoyado en caminos, senderos peatonales, recorridos en bicicleta o paseos a caballo, relacionados éstos últimos con la explotación de la actividad hípica.

**Una nueva forma de entender el turismo**

Tradicionalmente el desarrollo turístico se ha basado en la explotación de los recursos medioambientales y paisajísticos de nuestras playas, concentrados en el binomio sol-playa que ha ido siendo superado por la incorporación de otras actividades deportivas como el golf, sobre todo al agotarse el modelo de ocupación del litoral. El golf es un deporte en auge en nuestro país y gracias al clima que disfrutamos en Andalucía es posible practicar este deporte durante todo el año, permitiendo razonables cotas de ocupación en temporada baja.

El fenómeno turístico se expande y desarrolla relacionado con actividades deportivas y de ocio como el golf y la hípica, que sirven de fuente de atracción del turismo residencial y hotelero. Los espacios residenciales ligados al golf se plantean desde la singularidad de pequeñas agrupaciones en condominio que huyen de operaciones continuas agresivas con el medio físico y que permitirían cierta privacidad de los equipamientos propios, piscinas, pistas deportivas, con un evidente deseo de huir de una imagen de cierta aglomeración o densidad edificatoria. El área del golf incorpora un campo de 18 hoyos, un club social y área de aprendizaje así como áreas hoteleras vinculadas a este deporte.

Los deportes Hípicos se consideran valores emergentes dentro del turismo de ocio, tanto en las formas deportivas, doma o Polo como en sus facetas más lúdicas mas ligadas a paseos a caballo o recorridos guiados. El espacio de ocio ligado al caballo se complementa con una casa club, un centro hípico, espacios para practicar actividades deportivas como la hípica deportiva o el polo, y una escuela hípica y picadero. Los paseos a caballo, desde la ciudad del turismo hacia la playa potencian las conexiones perpendiculares con la línea de costa e introducen una nueva forma de disfrute del paisaje.

La Ciudad de Vacaciones no pretende una justificación basada únicamente en su cercanía a la playa o en la incorporación de deportes atractivos para las tendencias turísticas actuales, sino que se pretende consolidar como un espacio cultural y de ocio con entidad propia en el denominado "Eje Turístico" generando nuevos flujos de relación, mediante las infraestructuras propuestas, con puntos de interés cultural o medioambiental desde Tarifa, a la provincia de Cádiz y hacia toda la Comunidad autónoma.

## AVANCE DE CUANTIFICACIÓN

### Áreas de Oportunidad

| Area | Superficie | Uso Global | Densidad | Edificabilidad | Nº Viv. | Nº plazas |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad de Vacaciones | 4.903.988 m² | Turístico | 30 plazas/Ha | 0,15mą/mą | 2..600 | 6.000 |
| Crec. Turístico La Zarzuela | 790.753 m² | Turístico | 50 plazas/Ha | 0,2 mą/mą | 1.000 | 500 |
| Frente Hotelero | 374.876 m² | Turístico | 50 plazas/Ha | 0,2 mą/mą | | 1.800 |

A parte de los desarrollos previstos desde el planeamiento vigente, en la zona de Atlanterra se prevé un crecimiento de carácter turístico, al norte del asentamiento en parte de la Finca de El Moro, conformando un sector de suelo urbanizable con los siguientes parámetros:

Superficie del sector: 203 Has.
Uso Global: Turístico
Edificabilidad: 0,08 m²/m²
Densidad: 20 plazas/Ha

**Los Sistemas Generales**

El Parque Litoral: 1.010608 m²

avance • ordenación

## C. ÁREA DE BOLONIA - EL LENTISCAL

### LA SITUACIÓN DE PARTIDA

La propuesta de ordenación del Área de Bolonia - El Lentiscal puede suponer una oportunidad única para el "desarrollo territorial" racional y sostenible de un entorno que, más allá de consideraciones más o menos idílicas y en parte irreales, presenta hoy un repertorio de problemas y de amenazas que dibujan un horizonte próximo de suma fragilidad.

Parece pues necesario, y con carácter previo, aclarar el concepto de "desarrollo territorial" al que nos estamos refiriendo. Esta expresión es reciente pero está teniendo una creciente utilización, sobre todo hacen uso reiterado de ella los documentos comunitarios, que la relacionan con otros conceptos de nuevo cuño como "cohesión social".

- Desarrollo Territorial " quiere expresar la óptima distribución espacial del desarrollo, sea como realidad constatable o como objetivo. Implica, por tanto, dos ideas principales:

- El desarrollo adecuado a las características y posibilidades de cada ámbito, que implica en consideración sus posibilidades, a partir de sus recursos y, por tanto, de la idea de "desarrollo endógeno". A la vez incorpora la aspiración del "desarrollo sostenible", consistente en la posibilidad de mantener tasas de crecimiento y pautas de evolución social que consigan mayores cuotas de bienestar sin dañar la calidad general del medio ambiente y sin comprometer los recursos que deben recibir las generaciones futuras.

- El equilibrio territorial, como superación de las desigualdades debida a la localización, con lo que ello supone de ocupación del espacio geográfico, compleja y bien trabada, aunque necesariamente diversa.

Vemos, entonces, como la idea de "desarrollo territorial" enriquece y completa planteamientos anteriores sobre el desarrollo, y que presenta tres componentes principales:

- Que cada parte del territorio debe contribuir al desarrollo general en relación al óptimo aprovechamiento de sus posibilidades, que implica una cuidadosa valoración de sus recursos naturales, culturales y económicos para su utilización actual y futura.

- Que cada una de las partes del territorio disponga de los medios infraestructurales y dotacionales que convengan a sus requisitos de actividad.

- Que los habitantes de cada parte integrante de un territorio tengan garantizada una auténtica igualdad de oportunidades en el acceso a los bienes y servicios que hacen posible el disfrute de los derechos individuales y sociales.

El esfuerzo de planificación cobra, pues, su sentido más profundo en la reflexión sobre el desarrollo sostenible de los territorios. Y el caso de la Ensenada de Bolonia podría ser un ejemplo paradigmático de ello, de manera que podría constituirse como un "proyecto demostración" en nuestra Comunidad Autónoma, por su propia naturaleza y por la necesaria cooperación entre los distintos

avance • ordenación

*Asentamiento de población de El Lentiscal*

departamentos o Consejerías, así como otras Administraciones Públicas, entre las que tiene que estar de forma ineludible el Ayuntamiento de Tarifa con un papel protagonista.

**La accesibilidad.**

La carretera de acceso a la Ensenada de Bolonia llega al núcleo de El Lentiscal, a cuyo paso se está transformando en los últimos años en travesía casi urbana a causa de la gran cantidad de construcciones que aparecen en sus bordes. En su extremo se encuentra el cruce de caminos creado al derivarse hacia el norte la primitiva carretera militar. De este cruce parten la carretera militar antigua, que sirve de acceso al Conjunto Arqueológico, y la cañada que discurre hacia el este, que sirve de apoyo a la zona de El Lentiscal cercana a la playa. Esta pista se difumina en su extremo, aunque la cañada continúa hasta Punta Paloma.

La pista militar rodea al Conjunto Arqueológico por el norte. Una vez superado el lugar denominado Rosa de Contreras, asciende hacia el oeste, hasta las instalaciones militares de Sierra de la Plata. Desde Rosa de Contreras parte una pista terriza por la ladera de esta sierra, que se difumina al final en el lugar denominado la Gloria. Un poco antes se ha bifurcado para acceder a la Silla del Papa, el lugar más alto de toda la Ensenada, antiguo asentamiento de población.

Esta estructura ramificada y capilar se completa con una extensa red de caminos y senderos menores que registran intensamente el territorio, tanto hacia las zonas altas y escarpes como a espacios de altura media y hacia la playa.

El acceso al frente litoral se verifica por determinados puntos: desde la explanada de los bares y restaurantes que existen dentro del Conjunto Arqueológico, desde la carretera de acceso al mismo, desde el Lentiscal por diversas penetraciones peatonales perpendiculares a la cañada y al borde litoral.

El acceso al privilegiado enclave de playa que se desarrolla ante Punta Paloma (corrales de fangos) está restringido por la barrera militar, aunque se puede acceder a pié desde las playas de la ensenada de Valdevaqueros.

**El conjunto arqueológico**

BAELO CLAUDIA es un conjunto arqueológico de interés excepcional, no solo por la envergadura y estado de conservación de la ciudad romana, sino por entender su influencia a un amplio territorio circundante, en el que se distribuyen canteras, necrópolis, villas, acueductos, etc., sobre un sistema anterior a la romanidad formado por asentamientos de población antiguos, desde la prehistoria a la ciudad prerromana de la Silla del Papa, aún sin estudiar.

La ciudad precisa actuaciones decidas para su puesta en valor. Para que se produzca un entendimiento claro del espacio urbano es indispensable eliminar los enclaves que aún hoy perduran entre la factoría y el decumanus máximo. Cuando se recupere la continuidad del cardo, desde la playa hasta la zona del foro, resaltará en todo su esplendor la estructura reticular de la ciudad.

El uso de la zona de playa ante el Conjunto Arqueológico es compatible con el respeto y conservación de éste, siempre que el acceso de los usuarios de la playa se realice mediante paseo por la misma faja de arena.

**Diagnóstico, amenazas y oportunidades.**

La naturaleza territorial de la Ensenada de Bolonia es compleja: la propia interrelación de los elementos medioambientales, culturales y turísticos, las riquezas y canteras propias del conjunto arqueológico, la dificultad de su acceso y, sin embargo, la presión urbana que puede llegar a soportar, etc., toda esta multiplicidad de factores nos ponen ante una realidad diversa y cambiante sobre la que se ciernen hoy graves amenazas.

Al mismo tiempo, ciertamente, es un espacio con no pocas oportunidades y fortalezas que derivan también, en parte, de su propia posición en el territorio y de su original compatibilidad entre el mundo de la cultura y el mundo de la naturaleza.

Hoy que se comienza a hablar en los escenarios internacionales de desarrollo sostenible del concepto de la *biocultura*, **natura e cultura**, como síntesis superadora de la tradicional contraposición campo-ciudad, se nos presenta ante nosotros el hecho de la Ensenada de Bolonia como ejemplo histórico superador de esta antítesis, único en Andalucía.

avance • ordenación

*Conjunto arqueológico de Baelo Claudia*

*El asentamiento de población de El Lentiscal*

Sin embargo, es verdad que, como ya se ha dicho anteriormente, debemos detectar una serie de síntomas reales y concretos que componen en conjunto un cuadro de debilidad y fragilidad territorial que pudiera llevar a la quiebra a este modelo o a la necesidad de adoptar, en un futuro no muy lejano, medidas traumáticas sobre el territorio.

Territorio presionado.

A pesar de que la estructura de los asentamientos de la Ensenada de Bolonia es de naturaleza dispersa y que de este hecho se podría esperar una cierta distensión sobre el suelo, la realidad es que existe una gran presión sobre la franja litoral resultado, en parte, de la presión urbana inmobiliaria que se produce desde el entorno próximo del área: en el extremo septentrional, con el complejo de Atlanterra y en el meridional con el suelo urbanizable de la Ensenada de Valdevaqueros.

La presión urbanística también actúa sobre los núcleos aislados mas lejanos de la costa, donde se construye de forma incontrolada con grave deterioro de los valores naturales.

A esta situación hay que añadir una evidente inadecuación del planeamiento urbanístico y territorial para responder a la fragilidad y a la vez dinamismo de este espacio litoral, lo que genera grandes incertidumbres sobre su evolución, dibujando un escenario de ausencia de modelo que ha provocado una proliferación de la indisciplina urbanística y una desproporción en el uso y consumo de recursos naturales y culturales, que puede provocar un colapso de la situación actual fruto de la presión ejercida sobre el medio y la fragilidad y precariedad de las infraestructuras existentes.

Finalmente, debemos añadir a este repertorio de debilidades la consideración de que no cualquier modelo de desarrollo sirve para solucionar esta situación y, mucho menos, en un entorno sobre el que se asoman tantas amenazas: la mera extrapolación al arco atlántico del modelo aplicado en la zona mediterránea podría constituir un problema mayor de los que actualmente tenemos, con la única diferencia de que éste último sí que sería ya irreversible.

En este sentido habría que reconocer el sistema de asentamientos dispersos por su territorio, de gran valor histórico, como un valor también a tener en cuenta en la actualidad por sus cualidades para el equilibrio territorial.

Los asentamientos históricos diseminados que pueblan el Área de Bolonia - El Lentiscal, ya descritos en el apartado de los Habitats Rurales del capítulo de "El Sistema de Asentamientos Tradicionales" de la Memoria de Ordenación, son los siguientes:

- Betis, El Puntal y Betijuelo:
- Cortijo Iglesias.
- El Chaparral, la Majadilla y Cortijo la Majada.
- Molino Carrizales, Rancho Helechar, Cortijo Sierra plata, Realillo, Ermita de la Santa Cruz y La Gloria.

Este sistema sería capaz de absorber las modernas tensiones turísticas si se realiza una gestión pública adecuada, totalmente ausente del lugar hasta el momento.

**El Lentiscal**, por su proximidad al mar y al conjunto de Baelo Claudia, es el núcleo que mayores tensiones acumula en las últimas décadas. Además allí se concentra gran parte de la titularidad pública del suelo, por lo que es razonable que se propicie un desarrollo armónico y controlado del mismo a partir de un entendimiento de los modos como se han producido históricamente estos crecimientos.

Este asentamiento de población, enmarcado por los arroyos del Alpariate y de El Pulido, está formado por dos sistemas lineales de ocupación territorial. El primero, a lo largo de la carretera de acceso a Bolonia CA-2216, donde se hace predominante la implantación de vivienda unifamiliar aislada sobre la margen derecha de esta arteria de comunicación. Las edificaciones más voluminosas se encuentran a la izquierda de la carretera, constituidas por establecimientos hoteleros de baja calidad, apartamentos de playa, bares, restaurantes, etc.

Una vez que la carretera baja a cruzar el arroyo, se encuentra el acceso al Conjunto Arqueológico de Baelo Claudia, nudo de comunicación del que parten la nueva carretera militar que bordea el Conjunto, la antigua vía que sirve de acceso al mismo, y la cañada que discurre paralela a la costa en dirección este, eje-soporte de los asentamientos residenciales y turísticos que conforman el segundo ámbito identificado en el área de El Lentiscal.

Este sector se caracteriza por la presencia de una serie de pequeños núcleos o bolsas residenciales donde se detectan usos hoteleros, en cuya estructura se reconoce perfectamente la antigua traza de ocupación de este ámbito espacial, a base de cercados donde

avance • ordenación

*Yacimiento arqueológico de Baelo Claudia*

se acumulaba el ganado y pequeñas edificaciones adosadas a los mismos, dejando amplios espacios intermedios vacíos. Sin embargo, el paso del tiempo, la construcción incontrolada, desvirtúa hoy un espacio que poseía una gran potencialidad desde el punto de vista del reflejo de una identidad histórica rural de formación, en un espectacular paraje natural, presentando una imagen marginal y degradada, desestructurada, donde los espacios de relación con su medio cultural y natural colindante, el yacimiento arqueológico, el frente litoral y el sistema de arroyos que discurren por este escenario, se muestran en estado de lamentable abandono.

No existen elementos de continuidad alguna ni entre estas peculiares formas de ocupación, ni entre el sistema viopecuario de interrelación y la carretera de acceso. Mientras que en la cañada persiste el sistema de ocupación primitivo, en la carretera no existe orden alguno.

La cañada es una cinta de espacio libre de anchura variable, de la que parten los pequeños carriles de acceso a las diversas agrupaciones residenciales. Al final, la cañada se pierde en un espacio indiferenciado.

Desequilibrio territorial interno y externo.

La inadecuación de la planificación territorial y la ausencia de un modelo de referencia se hace patente en el desequilibrio que la Ensenada de Bolonia presenta respecto de otras zonas de la Comarca del Campo de Gibraltar, con déficits importantes tanto funcionales como en relación con un mínimo estándar de calidad de vida y de bienestar para los propios ciudadanos de este territorio. Puede llegar a ser llamativo el escasísimo nivel de dotaciones asistenciales, educativas, de esparcimiento, etc., que tienen estos asentamientos de Bolonia, comparados con los del ámbito territorial al que pertenecen, así como el déficit de infraestructuras básicas -accesibilidad, saneamiento, energía, etc.

Desde la perspectiva de un mínimo equilibrio provincial, el entorno de Bolonia se encuentra aislado entre las dos bahías gaditanas, Algeciras y Cádiz, en una situación geográfica que por todas las razones que venimos enumerando no acaba de encontrar su acomodo en el concierto de los ámbitos territoriales de la Provincia.

En este orden de cosas, no es menor la consideración de equilibrio territorial que podría suponer para el campo de Gibraltar el desarrollo sostenible de esta parte de su territorio. Históricamente esta comarca ha centrado su esfuerzo en el desarrollo del arco mediterráneo. No estaría de más pues que el Campo de Gibraltar apostase por desarrollar su fachada atlántica proponiendo un modelo general como el que aquí se diseña. Este hecho compensaría territorialmente la zona, que además tendría carácter de compensación territorial estructurante, es decir, con capacidad de incidir en un territorio más amplio que el propio de la intervención.

Aparece así la Ensenada de Bolonia como oferta de espacio limpio, para el ocio y la cultura para el campo de Gibraltar, y como espacio de encuentro del mismo con toda la Provincia.

La afluencia del público que disfruta de esta zona se intensifica en la época estival. Este hecho no esta abordado seriamente para ofrecer los servicios de manera originada. Existe un déficit de equipamiento absoluto para la atención al usuario, tanto en los aspectos sanitarios y de asistencia primaria como de seguridad ciudadana, pues en realidad toda la oferta se centra en el alojamiento sin contemplar los servicios complementarios.

Alto valor medioambiental y paisajístico.

La Ensenada de Bolonia es un territorio con clara base rural que, a pesar de la degradación de su vegetación autóctona, mantiene su atractivo gracias a la dosis de naturalidad persistente, y sobre todo a las elevaciones cercanas a la costa que conforman un fondo escénico con matices de monumentalidad. Por otra parte, se produce en el ámbito una elevada diversidad y riqueza ambiental que origina una elevada concentración de áreas con gran valor paisajístico en un reducido espacio.

Es preciso añadir que los espacios naturales del ámbito precisan de una mejor articulación con el territorio para construir una auténtica red medioambiental, entendiendo los valores naturales del territorio no como islas sino como redes integradas, con lo que ello supone de contribución al equilibrio ambiental y al adecuado acceso y disfrute ciudadano de la naturaleza.

Señalar que la Ensenada de Bolonia, y todo su ámbito de influencia, queda hoy asumida dentro de los límites del nuevo Parque Natural declaradado del Frente Litoral Algeciras-Tarifa, por tanto dentro del suelo no urbanizable de especial protección del término municipal de Tarifa.

Valores culturales singulares.

Este relativamente pequeño ámbito contiene una importante red de conjuntos arqueológicos romanos compuestos por canteras, necrópolis, villas, acueductos, etc., entre los que destaca el conjunto

avance • ordenación


arqueológico de Baelo Claudia. A su vez existe en el ámbito un sistema de asentamientos anteriores a la época romana, desde la prehistoria a la ciudad prerromana de la Silla del Papa. Todo ello le confiere a la Ensenada un peculiar carácter de reserva natural de alto valor docente y recreativo.

Territorio dinámico.

La Ensenada de Bolonia, concretamente su litoral, presenta una playa virgen abrigada por las Sierras de la Plata y de El Chaparral, entre la Punta Camarinal y Punta Palomas. Este hecho la sitúa como un lugar receptor de turista-consumidores del producto clásico sol y playa, que día a día aumentan la presión sobre este punto de la costa de Cádiz. Es, pues, un territorio sobre el que comienza a plantearse amenazas importantes lo que nos lleva a considerar que es éste el momento de la toma de decisiones que despejen estos peligros.

Territorio valorizado objetivamente.

Valor objetivo es la expresión de una redundancia, en el sentido de que todo valor indica algo positivo y, por tanto, existente. Sin embargo, también es verdad que existe un aspecto subjetivo, la percepción el valor, el reconocimiento de su carácter de excelencia. En Bolonia se dan estos dos aspectos (objetivo y subjetivo) en la consideración de su patrimonio. Y ello en dos áreas fundamentales en nuestra cultura y como valores de futuro reconocido en todos los foros. Nos referimos al valor del Patrimonio Cultural, y mucho más si es de la naturaleza de Baelo Claudia, y al valor del Patrimonio Ambiental.

Territorio Puerta-Puente.

En la consideración lineal Europa-España-Andalucía-Cádiz-Tarifa y Estrecho de Gibraltar, Bolonia se constituye en una situación eminentemente fronteriza de paso de entrada/salida con el continente Africano. Y por su situación geográfica interna es charnela entre dos realidades humanas bien diferenciadas: El Campo de Gibraltar y el oeste del litoral hasta la Bahía de Cádiz. Tanto por su situación geográfica interna (provincial) como externa (continental) constituye el punto Sur de un hipotético eje norte-sur.

Este lugar de privilegio es, quizás, su mayor potencialidad, su mayor originalidad y, a la vez, su mayor debilidad. O mejor, cabría decir que la situación geográfica es origen de una cierta fragilidad en la medida en que la Ensenada de Bolonia no presenta por ella misma la suficiente entidad territorial -como el caso de al Bahía de Cádiz y del Campo de Gibraltar-, para convertirse, en un momento dado, como la lanzadera y el punto de inflexión para desarrollar todas sus potencialidades. De ahí la necesidad de llevar a cabo una intervención pública directa. No olvidemos que la idea de frontera ha pasado de ser considerada como límite externo y alejado, a la consideración de punto estratégico privilegiado por los peligros y amenazas que conlleva, pero también por las oportunidades que este carácter puede hacer aflorar.

Territorio gestionable

Generalmente, la ordenación territorial en su vertiente de planificación actúa, de hecho, sobre realidades territoriales en las que los problemas se han hecho endémicos con el paso del tiempo. Efectivamente, la función planificadora tiene en la praxis la urgencia que imponen situaciones de difícil retorno, y el papel del urbanista es con frecuencia confundido con el de un buen cirujano territorial que suele atajar de una manera más o menos traumática un crecimiento sin modelo, una proliferación de disfunciones o una anarquía edificatoria, en el mejor de los casos.

En contadas ocasiones, las autoridades responsables en la materia se plantean con la suficiente antelación la consideración de un modelo de desarrollo que debe dar cuenta del repertorio de medidas concretas que constituyen una política coherente sobre el territorio.

El caso de la Ordenación de la Ensenada de Bolonia constituye, vistas así las cosas, una excepción a la regla: la voluntad política se ha anticipado esta vez en el tiempo a la proliferación de problemas que un espacio físico como éste podría llegar a plantear en un futuro próximo. Lo cual lo sitúa como un caso paradigmático para llevar a cabo una planificación en toda la extensión y contundencia de esta idea y de esta palabra.

Confluyen además en este territorio dos situaciones que lo hacen especialmente gestionable. De un lado, se trata de un espacio cuya titularidad del suelo es, básicamente, pública, lo cual significa que uno de los condicionantes principales para cualquier operación "interventora" de la Administración está en buenas condiciones de partida. De otro lado, es un territorio que puede acceder fácilmente a recursos comunitarios, es por así decirlo, un territorio financiable.

Procesos de cambio.

Efectivamente, la actual coyuntura turística de Tarifa vive momentos de cambio, al dejar atrás una época en la que no se logró integrar el municipio en el proceso de crecimiento turístico general y

avance • ordenación

*Area de Bolonia - El Lentiscal*

entrar en otra en la que se abren claras posibilidades de desarrollo, siempre que se afronten con un nuevo planteamiento por los agentes locales.

El crecimiento desarrollado hasta ahora de las modalidades turísticas de menor capacidad de generación de renta y empleo, entre ellas la edificación ilegal, las viviendas de alquiler irregular o, dentro de la oferta regular, el predominio de la oferta camping, y una débil demanda de servicios turísticos, es el resultado de lo que podríamos denominar "actitud pasiva" de los agentes públicos y privados, ya que no han logrado realizar un planteamiento sobre el modelo turístico a implantar en el municipio y han dejado la configuración de la situación actual en manos de la afluencia, que ha marcado los tipos de recursos a utilizar, las épocas de actividad y el tipo de oferta a instalar.

Tal situación es causa de que, hasta la fecha, el municipio haya obtenido un saldo muy inferior a las posibilidades que ofrecen sus recursos. Aunque paradójicamente, al no haberse equiparado al de las áreas de mayor dinamismo, comienzan paulatinamente a ofrecer nuevas expectativas, a juzgar por la modificación, lenta pero constante, que comienza a registrarse en las preferencias de la demanda, que valora cada día más los destinos menos saturados y de mayor calidad.

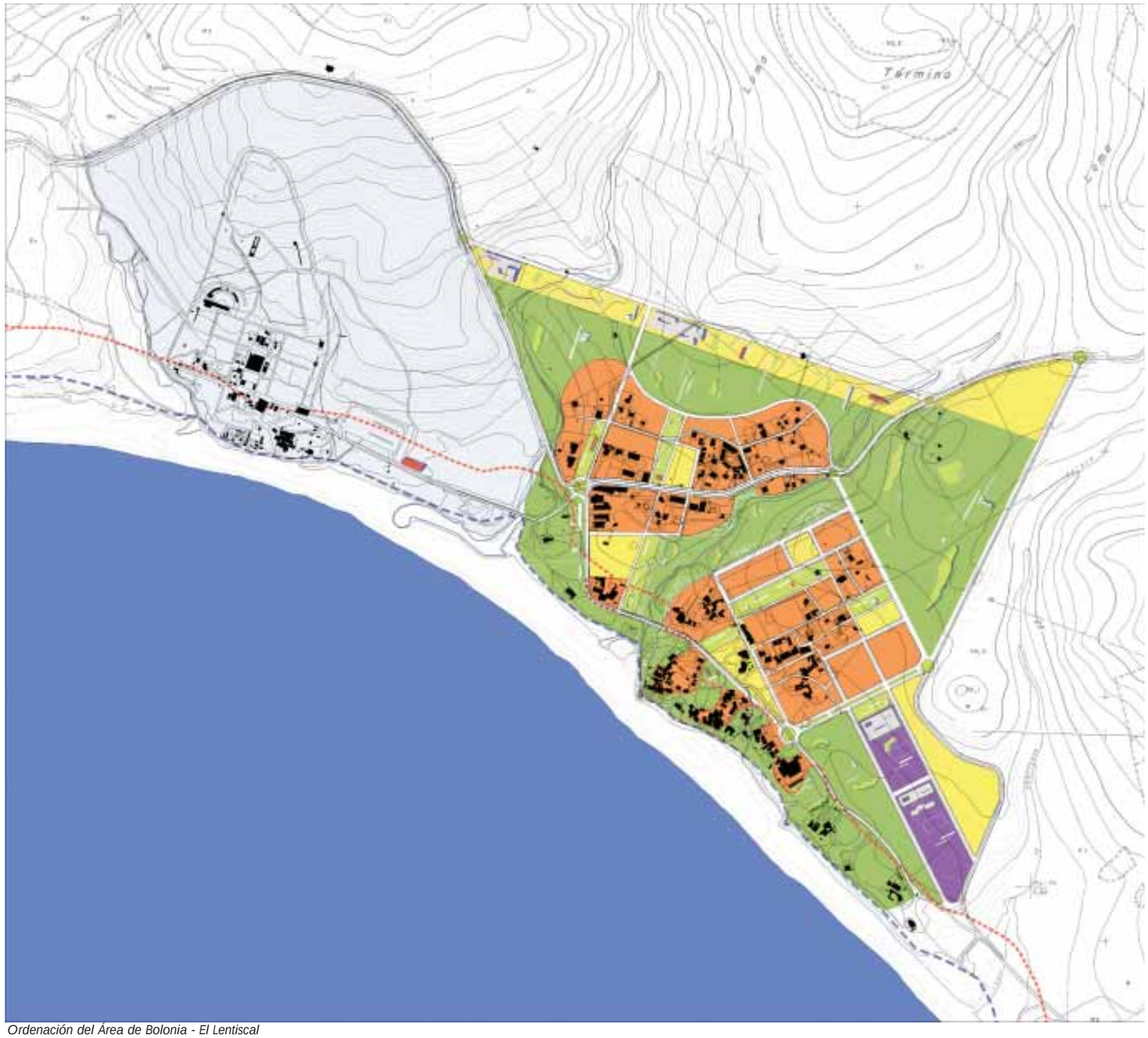
El planteamiento para este nuevo periodo ha de ser doble, por una parte, debe buscarse el mayor rendimiento posible, medido en términos de renta y empleo, al aprovechamiento de las potencialidades turísticas singulares del municipio y, paralelamente, evitarse el deterioro de los recursos. Ambos aspectos no sólo forman parte de una misma estrategia, sino que son indisociables, ya que no es posible generar beneficios en base a recursos mal gestionados, ni tampoco éstos se pueden mantener adecuadamente si no generan riqueza.

## LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### Objetivos y Estategias.

El empeño por recuperar para el "desarrollo territorial", tal como lo definimos al principio de este apartado, la Ensenada de Bolonia, debe concentrarse en unos objetivos concretos y concisos que orienten los esfuerzos de todos las Administraciones y Entidades Públicas implicadas. Los objetivos de esta propuesta, dado su carácter estratégico, se plantean de carácter cualitativo, y son dos:

avance • ordenación




*Ordenación del Área de Bolonia - El Lentiscal*

avance • ordenación


- La construcción de un nuevo modelo territorial para la Ensenada de Bolonia

- La realización de un Programa Operativo para el Desarrollo Sostenible.

Para alcanzar estos objetivos se precisa una estrategia basada en los principios de convergencia y cooperación. Convergencia en cuanto que es necesario hacer confluir los esfuerzos de los distintos agentes implicados entorno a los mismos objetivos, agentes que en algunas ocasiones interpretan la realidad desde distintos puntos de vista que conducen, con frecuencia, a políticas no confluentes. Por tanto, para facilitar la convergencia es conveniente que todos los actores implicados participen en el proceso de aprobación de este instrumento y que asuman como propios los compromisos generales derivados de los objetivos.

El principio de cooperación hace referencia a la articulación de la acción de los diferentes agentes para la consecución de objetivos concretos vinculados a actuaciones.

- **Las Ideas Fuerza.**

En la actualidad es lugar común en los debates asistir a un cambio en el paradigma explicativo de los procesos territoriales. Así, podemos comprobar como las nuevas dinámicas territoriales están basadas en dos pensamientos esenciales:

1. De la visión del territorio continuo y jerarquizado se pasa a una concepción del espacio organizado en redes, discontinuo y fragmentado. La articulación del territorio se efectúa a través de relaciones horizontales.

2. El medio ambiente como elemento sustancial en la gestión del territorio.

Una actuación decidida sobre el territorio de la Ensenada de Bolonia debe tener en cuenta esta nueva visión de la ordenación territorial y debe atender a su complejidad. Una complejidad que gira alrededor de tres elementos fundamentales: Un enclave natural excepcional, un enclave arqueológico único y un asentamiento histórico disperso y blando tensionado por un fenómeno ocio-turístico en aumento.

Por tanto, los criterios y objetivos generales que rigen la propuesta de ordenación del Área de Bolonia - El Lentiscal son:

1. La preservación del medio natural, cuyos grandes valores se manifiestan en toda la extensión del territorio.

2. La preservación del Conjunto Arqueológico y su estructura territorial diseminada, que se encuentra en estrecha simbiosis con el medio desde épocas remotas y comienza a alterarse desde hace unas décadas.

3. La ordenación racional, equilibrada y sostenible de los usos turísticos y deportivos característicos de la zona, que pueden compatibilizarse con los puntos anteriores, de forma que se genere un producto turístico de calidad desde el cual se potencie el disfrute de los valores naturales y culturales de este singular enclave.

4. Mantenimiento de los valores históricos de los asentamientos, desde la estrategia de su reconocimiento como "Hábitat Rural Diseminado", y potenciando la localización preferente en estos ámbitos territoriales de una oferta alojativa que impulse el desarrollo de un turismo de naturaleza, evitando la ocupación masiva del territorio.

5. La búsqueda de un modelo de crecimiento ponderado en el asentamiento de El Lentiscal, manteniendo en la medida de lo posible la ocupación polinuclear que ofrece y coherente con la ocupación histórica, de forma que no se pierda el carácter semirural del área, que además es una de las causas que contribuye a su atractivo.

6. Atajar la indisciplina urbanística y la usurpación del dominio público sobre la clara conciencia que, de no detenerse esta situación con una decidida actuación de las Administraciones municipal y medioambiental, el área puede llegar a un punto de no retorno, con lo que ello conlleva de pérdida de potencialidad.

- **Las áreas de oportunidad**

El nuevo modelo territorial de carácter turístico previsto desde al Avance para un área tan singular, como la Ensenada de Bolonia, se concreta en tres actuaciones fundamentales:

avance • ordenación

avance • ordenación


Consolidación del Área Dotacional Relevante de Baelo Claudia.

Relacionada directamente con el yacimiento arqueológico, y dada la precariedad de las instalaciones existentes para acoger adecuadamente la oferta de turismo cultural y de ocio deseable para este especial ámbito territorial, se delimita, al norte del asentamiento de El Lentiscal, de un área destinada a acoger una Actuación de Interés Público de carácter dotacional, que posibilite una mejora y modernización de las infraestructuras de apoyo a este importante enclave cultural e histórico. Así, trazada a modo de atalaya, que controla el paisaje desde una zona ligeramente elevada sobre el yacimiento y resto del asentamiento, se plantea la realización de una plataforma polivalente, que posea como remate el Centro de Recepción de Visitantes, que actualmente está en fase de construcción y que de respuesta al trinomio "ocio-cultura-naturaleza" como elementos activos en la construcción de un producto turístico de calidad. Se diseña esta plataforma, con un carácter metamórfico, heterogénea en su contenido, donde tengan cabida desde áreas destinadas al estacionamiento de vehículos, que den respuesta a la demanda de un destino turístico de esta categoría, estaciones de autobuses o de tranvias ligeros, zonas de espacio colectivo, a modo de antesalas del yacimiento arqueológico, áreas de servicio que incluyan piezas de carácter comercial, terciario, deportivo que permitan el disfrute de este ámbito y que lo hagan atractivo al visitante. Además, la localización a modo de cabecera de esta plataforma de espacios públicos, del Centro de Recepción de Visitantes, potencia la implantación en el entorno de una oferta dotacional de carácter medioambiental, cultural, educativo, vinculada al conocimiento, investigación y divulgación de la importante herencia que posee este ámbito espacial.

Operaciones de esta envergadura, unidas al desarrollo del asentamiento existente de El Lentiscal, hace necesario también, la localización de las piezas dotacionales llamadas a resolver y a garantizar el nivel infraestructural adecuado que esta área necesita. Por tanto, se plantea la localización de una estación depuradora, a la entrada de la plataforma dotacional, junto al cauce del arroyo, destinada a dar servicio tanto a los suelos ya consolidados como a las nuevas actuaciones propuestas.

La ordenación del asentamiento turístico de El Lentiscal

Desde el Avance del Nuevo Plan General, se propone la regeneración y rehabilitación del núcleo urbano de El Lentiscal incorporándolo al sistema de asentamientos turísticos que pueblan el escenario del término municipal de Tarifa. Al analizar la forma de establecer el modelo de desarrollo idóneo para una ocupación turística en el núcleo de El Lentiscal, el punto de partida ha sido el reconocimiento del tejido residencial existente, el respeto hacia sus estructuras históricas de formación, (la característica agrupación de viviendas en "corrales"), y la incorporación, dentro del sistema del espacio colectivo, de las formaciones naturales que singularizan este territorio (arroyo de El Pulido y del Alpariate), siendo conscientes del carácter marginal y precario que hoy día presentan muchas zonas del asentamiento. Estos planteamientos se reflejan en el grado de intervención propuesto sobre las distintas zonas que conforman el núcleo de El Lentiscal, desde actuaciones de regeneración de los bordes actuales, posibilitando la rehabilitación de los mismos y formalizando nuevas fachadas urbanas a los elementos que conforman el sistema de espacios libres del asentamiento (fachadas al parque urbano, el nuevo borde norte al área dotacional de Baelo Claudia); operaciones, se podría decir de cirugía urbana, dotando al asentamiento de la permeabilidad viaria adecuada, y cualificando su tejido residencial mediante la incorporación de plataformas de espacios libres y equipamientos, que establezcan relaciones transversales con el frente litoral; intervenciones destinadas a incorporar nuevo tejido residencial , en áreas de menor consolidación, con la retícula como elemento base de la ordenación, buscando la implantación de tipologías que diversifiquen el producto residencial actual; y finalmente actuaciones destinadas a la regeneración del frente marítimo actual, desde la consideración del frente litoral como espacio para la colectividad.

Implantación de una oferta alojativa de calidad

Dada la precariedad e irregularidad de la oferta alojativa que posee el núcleo urbano de El Lentiscal, la singularidad y potencialidad de este enclave espacial, y las actuaciones destinadas a la consolidación de este ámbito como un área dotacional de relevancia territorial, hacen imprescindible una ampliación de la capacidad alojativa del ámbito, mediante la delimitación de un área de suelo destinada a desarrollar un producto terciario-hotelero de calidad, acorde con el alto valor cultural y paisajístico del paraje en el que nos encontramos. Así, en la zona mas oriental del asentamiento, se plantea la localización de una bolsa de suelo urbanizable hotelero que resuelva las deficiencias detectadas y otorgue al asentamiento el carácter y la relevancia territorial que realmente posee, diseñando espacios de estancia de excelencia, que propicien un desarrollo turístico del área controlado y respetuoso con su medio ambiente, frente al irrefrenable y disperso proceso de colonización de las viviendas de segunda residencia. Vinculado a la operación hotelera se plantea además la localización de una bolsa de suelo dotacional, destinado a dar servicio

avance • ordenación


no solo a la actividad terciaria, sino, con carácter general, al resto del asentamiento turístico, potenciando las actividades relacionadas con el medio ambiente, (siendo punto de partida para visitas guiadas por los ecosistemas próximos) junto a otras de carácter lúdico o deportivo vinculadas con la playa.

La implantación de las actividades turísticas en el lado oriental del asentamiento de El Lentiscal permitirá un disfrute más sosegado del yacimiento arqueológico, y el establecimiento de espacios de respeto, usados como descanso y paseo por los visitantes, en la zona de la actual carretera de acceso y su entorno

- **Sobre el sistema de asentamientos.**

Con el modelo propuesto, el sistema de asentamientos que caracterizan este ámbito espacial, quedaría compuesto por un lado, por el núcleo urbano de El Lentiscal, como núcleo principal, soporte de los crecimientos turísticos previstos y por otro, el conjunto de asentamientos de carácter disperso que se localizan en el Área de Bolonia, formando parte, por su carácter rural, por su dispersión en el territorio, por su vinculación histórica a la actividad agraria, de la categoría de Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable, ya descrita en apartados anteriores.

Este conjunto de asentamientos de carácter rural, son un valor histórico a tener en cuenta, conforman un sistema residencial, inserto en el medio natural y relacionados a través de la red de vías pecuarias y caminos existentes, que ofrecen un modo alternativo, diferente y sostenible de reconocimiento y disfrute de este territorio, se identifican como los lugares preferentes para la localización de una oferta alojativa y dotacional, vinculada a las estrategias de desarrollo de un turismo que consume el recurso - naturaleza, de un "ecoturismo".

- **La estructura territorial y urbana: la movilidad**

Conscientes de esta estructura de asentamientos diseminados, los elementos que conforman los sistemas lineales de comunicación tendrán la función de garantizar la adecuada accesibilidad hacia estos hábitats rurales (red de vías pecuarias y caminos de tierra) y hacia el núcleo principal del área (redes viarias de conexión territorial). Además de esto, sobre el sistema viario que articula el núcleo de El Lentiscal, junto con el sistema dotacional y de espacios libres, recaerá la misión de disminuir la presencia del tráfico rodado a medida que nos acercamos al litoral, estableciendo plataformas para el estacionamiento de vehículos y aumentando el dominio del peatón, y por otro, establecer el control sobre la ocupación edificatoria del frente litoral, creciente y preocupante en los últimos años.

Por tanto, se trata de potenciar y enriquecer estas cualidades mediante la adecuada jerarquización de la movilidad del área, homogeneizando sección y materiales según el nivel viario en el que nos encontremos, desde la carretera hasta los caminos y senderos peatonales, en relación directa y dialogante con los elementos que conforman el sistema dotacional y la red de espacios libres que cualifican este

En un primer nivel, indiscutible, destaca la vía paisajística de conexión territorial CA-2216, que desde la N-340, canaliza los flujos turísticos con el Área de Bolonia, convirtiéndose en la arteria fundamental estructurante del sistema de asentamientos que colonizan este ámbito espacial. Como ya hemos descrito, al hablar del modelo territorial propuesto, dado la potencialidad del territorio que atraviesa, se concibe como una vía de carácter paisajístico, donde el diseño de su sección, las plataformas de movilidad reservada (tranvía, ferrocarril turístico..), las conexiones con otros modos de reconocer este territorio (vías pecuarias), nos hablan de un elemento de relación, donde la posibilidad de disfrutar del territorio por el que atraviesa, bien en automóvil, autobús, tranvía, bicicleta, caballo, andando... , prima sobre el tiempo transcurrido en recorrerlo.

Este primer nivel, de escala territorial, dará paso en las proximidades de El Lentiscal a un segundo nivel cuya función primordial será la de garantizar la accesibilidad hacia los principales sectores que conforman este área. Estará compuesto por dos elementos claramente identificables, por su forma y por su función, dentro del ámbito al que dan servicio. En primer lugar, se define un eje principal de relación, que formaliza el borde norte del área y se convierte en el soporte de la plataforma dotacional que da cobertura al yacimiento arqueológico de Baelo Claudia. Por otro lado, la accesibilidad hacia el asentamiento turístico de El Lentiscal y la operación hotelera, queda garantizada por un conjunto de arterias que a modo de anillo, posibilitan la correcta articulación de este ámbito. Estaría compuesto, por la carretera principal de acceso al asentamiento, el actual viario que transcurre paralelo a su frente litoral, y un nuevo eje que formaliza la transición del núcleo consolidado con la operación hotelera y que enlaza con la vía de conexión territorial siguiendo las trazas de un camino preexistente. Será este anillo, el soporte de la red capilar que garantiza la permeabilidad del tejido residencial-turístico.

avance • ordenación

Por medio de esta capilar, implementada con una dotación adecuada de aparcamientos disuasorios, se provoca la disminución de la presencia del automóvil en le escena urbana, destacándose su mayor vinculación con las redes de movilidad peatonal, se busca así, liberar la tensión que el tráfico provoca en el frente litoral, preservando, en la medida de lo posible, este frágil y singular ecosistema.

Por ultimo, no nos podemos olvidar, del sistema de caminos, sendas y vías pecuarias, que como recorridos alternativos, como diferentes modos de reconocimiento, se extienden por los montes y sierras de este ámbito espacial, cosiendo este territorio tan extenso y relacionando todos los núcleos que se encuentran en él.

- **El sistema dotacional y de espacios libres**

En estrecho diálogo con el sistema viario nos encontramos el sistema de espacios libres que cualifica y articula este singular y frágil ámbito espacial. Se identifican en un primer nivel, aquellas áreas naturales, de elevado potencial paisajístico, que establecen la transición entre los distintos sectores que conforman el área y los ecosistemas medioambientales donde se insertan, los grandes sistemas generales que construyen el modelo de ciudad propuesto. Se conciben como áreas paisajísticas, como espacios equipados, contenedores de múltiples actividades destinadas a garantizar el uso y disfrute del medio natural. Será un área paisajística, la encargada de establecer las relaciones entre la plataforma dotacional y con el núcleo consolidado, actuando como nexo de unión y a la vez, como espacio colchón entre sectores de usos diferentes.

De igual manera, el frente litoral, que aún no ha sido colmatado por la edificación, y que esta sujeto a las servidumbres de protección de la Ley de Costas, queda incorporado al sistema general de espacio libres del área, preservando para la colectividad este fundamental elemento donde se canalizan las relaciones con el frente litoral.

A una escala menor, identificamos como "parques urbanos" aquellas piezas de espacio libre que cualifican los distintos sectores del asentamiento y generan áreas de centralidad y actividad local en el modelo propuesto, serán los puntos de encuentro de la población. Se conciben como espacios-charnela dentro del núcleo, con la función de, además de proteger elementos de gran valor paisajístico como el cauce del arroyo de El Pulido, mantener y potenciar ese carácter polinuclear original y característico del asentamiento, uno de ellos dividiendo el núcleo en dos ámbitos claramente identificables, y el otro, protegiendo y a la vez relacionando la actuación hotelera con su frente litoral tan maltratado en las ultimas décadas.

Por último y con un carácter mucho más capilar, aparecería un tercer nivel de espacio colectivo, que, con directriz transversal al frente litoral, buscará desdensificar y permeabilizar el tejido residencial-turístico existente, a la vez que establece nuevos canales de relación y sutura con su franja costera. Entendidas como piezas polivalentes, se proyectan como operaciones puntuales de mejora de la calidad urbana de los ámbitos que articulan, contenedores de actividades diversas, desde zonas verdes y áreas de esparcimiento a edificios de equipamiento deportivo, cultural, terrazas, aparcamientos, pérgolas o miradores... Constituyen un sistema homogeneizador, basado en la geometría reticular, que introduce un orden en el sistema de ocupación

avance • ordenación


tradicional, hoy día adulterado, un reconocimiento espacial de la nueva escena urbana, tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como del peatón, introduciendo pautas e hitos referenciales en un ámbito tan complejo y disgregado como el que nos ocupa.

El sistema dotacional, con excepción de la estación depuradora, al norte del asentamiento, y el equipamiento deportivo vinculado a la operación hotelera, que presentan un carácter más global, se concibe como apoyo del sistema viario de relación y del sistema de espacios libres, conformando ejes activos, que articulan y cualifican las distintas partes de la ciudad, que buscan la relación con la playa, construyendo "referencias" que además de introducir, las dosis de calidad urbana que un espacio turístico de esta categoría necesita, diversifiquen el tejido existente estableciendo las pautas para un reconocimiento y una lectura clara del lugar.

## AVANCE DE CUANTIFICACIÓN

La cuantificación de este singular ámbito territorial se estructura según tres áreas fundamentales:

Actuación de Interés Público en Suelo no urbanizable de carácter dotacional.

| | |
|---|---|
| Sistema general de espacios libres: | 195.575 m² |
| Área Dotacional: | 70.885 m² |
| Estación depuradora: | 140.021 m² |

Suelo Urbanizable Hotelero

| | |
|---|---|
| Superficie total: | 85.146 m² |
| Edificabilidad: | 0,15 m²/m² |
| Densidad: | 35 plazas/Ha |

Usos pormenorizados:

| | |
|---|---|
| Espacios libres: | 32.128 m² |
| Equipamientos: | 22.276 m² |
| Suelo neto hotelero: | 30.741 m² |

Núcleo urbano de El Lentiscal

| | |
|---|---|
| Superficie total: | 379.508 m² |
| Edificabilidad: | 0,10 m²/m² |
| Densidad: | 5 viv/Ha |

Usos pormenorizados:

| | |
|---|---|
| Espacios libres: | 65.910 m² |
| Equipamientos: | 26.817 m² |
| Suelo neto residencial: | 178.393 m² |

El número de viviendas incluidas en la totalidad del núcleo de población de El Lentiscal sería de 356 viviendas, de las cuales se estima aproximadamente en unas 145 las nuevas viviendas propuestas.

avance • ordenación

*Asentamiento turístico de El Cuartón*

## D. EL ASENTAMIENTO TURÍSTICO DE El CUARTÓN

### LA SITUACIÓN DE PARTIDA

El asentamiento turístico de El Cuartón se localiza en el extremo oriental del término municipal de Tarifa, apoyado sobre la directriz de la N-340, en estrecha vinculación con los dos grandes ecosistemas medioambientales de relevancia territorial, el Parque Natural de los Alcornocales y el Frente Litoral Algeciras-Tarifa. El único acceso a este ámbito residencial se produce exclusivamente desde la carretera N-340, que atraviesa por la mitad este núcleo turístico. El desarrollo de este área proviene de su declaración como CITN (Centro de Interés Turístico Nacional) y de las determinaciones urbanísticas contenidas en su Plan de Ordenación.

Se localiza en un marco natural incomparable, las estribaciones del P.N. de Los Alcornocales, asentándose en la vaguada del río Guadalmesí. Está circundado por altas cumbres, sometidas a la servidumbre militar, abriéndose a la inmejorable perspectiva del continente africano por el valle del Guadalmesí.

#### Estructura básica de la zona

Una carretera de directriz perpendicular sobre la traza de la N-340 se erige como el eje principal de articulación de la urbanización. Sobre esta arteria de relación se apoya el sistema capilar viario de distribución, dando lugar a múltiples ramales periféricos. A las distintas parcelas existentes se accede por esta red tentacular cuyo dominio público - privado es discutible.

El estado de conservación concuerda perfectamente con la jerarquización establecida. La carretera principal está magníficamente asfaltada, en sus primeros tramos. El segundo escalón jerárquico conserva la pavimentación original a partir de hormigón que se encuentra en pésimo estado de conservación. El último estadio lo componen carriles terrizos o bien, pavimentados por los propietarios de las viviendas que se apropian de los mismos. El hecho de que la gran mayoría de las parcelas estén desocupadas conlleva que algunas de estas pequeñas ramificaciones se desdibujen dentro del monte.

Esta colonización urbanística se reduce, por tanto, a disponer una trama viaria "jerarquizada" de acceso a las parcelas, que se van introduciendo en el interior del alcornocal. Por lo tanto no se puede hablar de un sistema de espacios libres desde la óptica urbana. Los senderos peatonales que terminen de fusionar la urbanización con su entorno son inexistentes ya que el único registro de la sierra se lleva a cabo gracias a las pistas militares existentes, que en parte son aprovechadas como soporte de la urbanización.

La urbanización se encuentra poco consolidada, conformando un paisaje "urbano" de fuerte carácter natural, donde los espacios no construidos han sido ocupados por el crecimiento espontáneo de la naturaleza, y caracterizado por la ausencia total de un sistema dotacional que cualifique este asentamiento turístico, a la vez que potencia el uso y disfrute de los espacios naturales que cohabitan con el desarrollo residencial. Se detecta junto a la carretera N-340, la presencia de algunas edificaciones de carácter hotelero y una gasolinera, así como un cierto grado de dotación infraestructural destinada a garantizar la adecuada calidad urbana que un asentamiento de esta categoría demanda (transformador eléctrico, depósito y depuradora de agua…).

### LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Como se recoge en el apartado correspondiente de la Memoria de Información, donde se analizan las propuestas del planeamiento vigente sobre este asentamiento turístico, se propone la delimitación como suelo urbano de aquellas zonas pertenecientes al primitivo CITN, que presentan un alto grado de consolidación edificatoria y parcelaria, asumiendo las determinaciones urbanísticas que el Plan de Ordenación original establecía para ellas, y completando la precariedad de su sistema infraestructural, dotacional y de espacios libres mediante la redacción de proyectos de urbanización desde el planeamiento vigente, proyectos que aún no se han desarrollado.

Al mismo tiempo se plantea el desarrollo de los suelos colindantes, mediante su clasificación como urbanizables. Sobre ellos que gravitará la misión de recualificar dotacionalmente el área, la salvaguarda y protección del cauce del río Guadalmesí y la diversificación funcional mediante la instrumentación de una complementariedad de usos específicamente turísticos.

Los sectores delimitados por el planeamiento vigente son:

- SC1 Guadalmesí, en la zona más meridional del núcleo turístico, tiene la responsabilidad de colmatar el crecimiento del área hacia la ribera del río Guadalmesí.

- SC2 El Cuartón, formaliza el frente "urbano" del área norte hacia la carretera N-340-

avance • ordenación


Por encontrarse en trámites para su desarrollo, desde el documento de Avance del Nuevo Plan General de Tarifa, se asumen las propuestas de crecimiento turístico previstas para el núcleo de El Cuartón por el planeamiento vigente.

Las intervenciones en el ámbito delimitado como suelo urbano, dado la monofuncionalidad y precariedad de su estado actual, irán encaminadas al establecimiento de una reglas de ordenación y diseño que, desde el reconocimiento la "componente natural" del asentamiento como argumento consustancial e irrenunciable en el modelo de ocupación propuesto, contribuyan a la recualificación de su sistema de espacios públicos, consolidando un producto turístico de excelencia acorde con la potencialidad del escenario natural que lo acoge.

avance • ordenación

## OBJETIVO 3: LA POTENCIALIDAD TURÍSTICA DEL MEDIO NATURAL: EL ECOTURISMO COMO ACTIVIDAD INNOVADORA

### A. EL "ECOTURISMO" CONSIDERACIONES GENERALES

La importancia que ha adquirido esta modalidad turística y su relación con determinados principios del sistema social y del sistema productivo en los comienzos del siglo XXI obliga a profundizar en su conocimiento. En la actualidad, según diversos estudios, el segmento que está registrando un mayor crecimiento es el turismo en espacios naturales y, entre ellos, en las áreas protegidas.

**Los Fundamentos del Turismo en Espacios Naturales.**

El medio natural constituye una de las bases del desarrollo y de la localización del turismo, actuando como soporte físico y como factor. El turismo convencional se sustenta, en buena medida, en espacios naturales.

El denominado turismo en espacios naturales (turismo de naturaleza, turismo verde o ecoturismo, entre otras acepciones) se diferencia del turismo convencional en las motivaciones y conductas de los turistas y, por otra parte, en la singularidad de los recursos, que identificamos, a priori, con espacios sujetos a algún tipo de protección, con la que se persigue su conservación.

La frecuentación del campo y los espacios naturales con fines recreativos es antigua, y también es antigua la concepción de los parques naturales como zonas de disfrute público. Sin embargo ha sido a lo largo de los últimos años cuando se ha producido una popularización del turismo vinculado a la naturaleza. El crecimiento cuantitativo de las visitas a los parques de todo el mundo ha adquirido tal importancia que es inevitable plantear el aprovechamiento turístico de los espacios naturales protegidos desde una perspectiva más amplia.

Precisamente, uno de los principales dilemas de la conservación de los espacios naturales en todo el mundo estriba en compaginar dicha protección con la visita destinada a contemplar las bellezas paisajísticas y/o ecológicas de tales espacios.

La innovación más sorprendente operada en el campo de lo que genéricamente podría llamarse actividades turísticas y de ocio, al menos en lo referente a los países más fuertemente desarrollados, es la que ya se denomina como explosión del turismo en espacios naturales o turismo verde. Este realidad no es fruto de una mera coyuntura casual o reflejo de una moda pasajera, sino que resulta de la conjunción de una serie de factores de largo alcance que parecen irreversibles, al menos a corto y medio plazo. Estos factores pueden ser divididos en dos grandes bloques: factores materiales o factuales, y factores culturales.

De este conjunto de factores interesa subrayar, como razón específica que ayuda a entender el reciente desarrollo del turismo en espacios naturales, la difusión del ecologismo como un nuevo paradigma que ha impregnado no sólo una buena parte de las ciencias sociales, sino también a multitud de manifestaciones y expresiones de la vida cotidiana del hombre actual. Concretamente han de destacarse dos aspectos novedosos:

1. El desarrollo del paradigma "eco", y el surgimiento y consolidación de una mayor sensibilidad por el medio ambiente, ante el carácter finito de los recursos. Una conciencia ambiental que defiende el uso adecuado y no lesivo de los recursos, su preservación y no degradación.

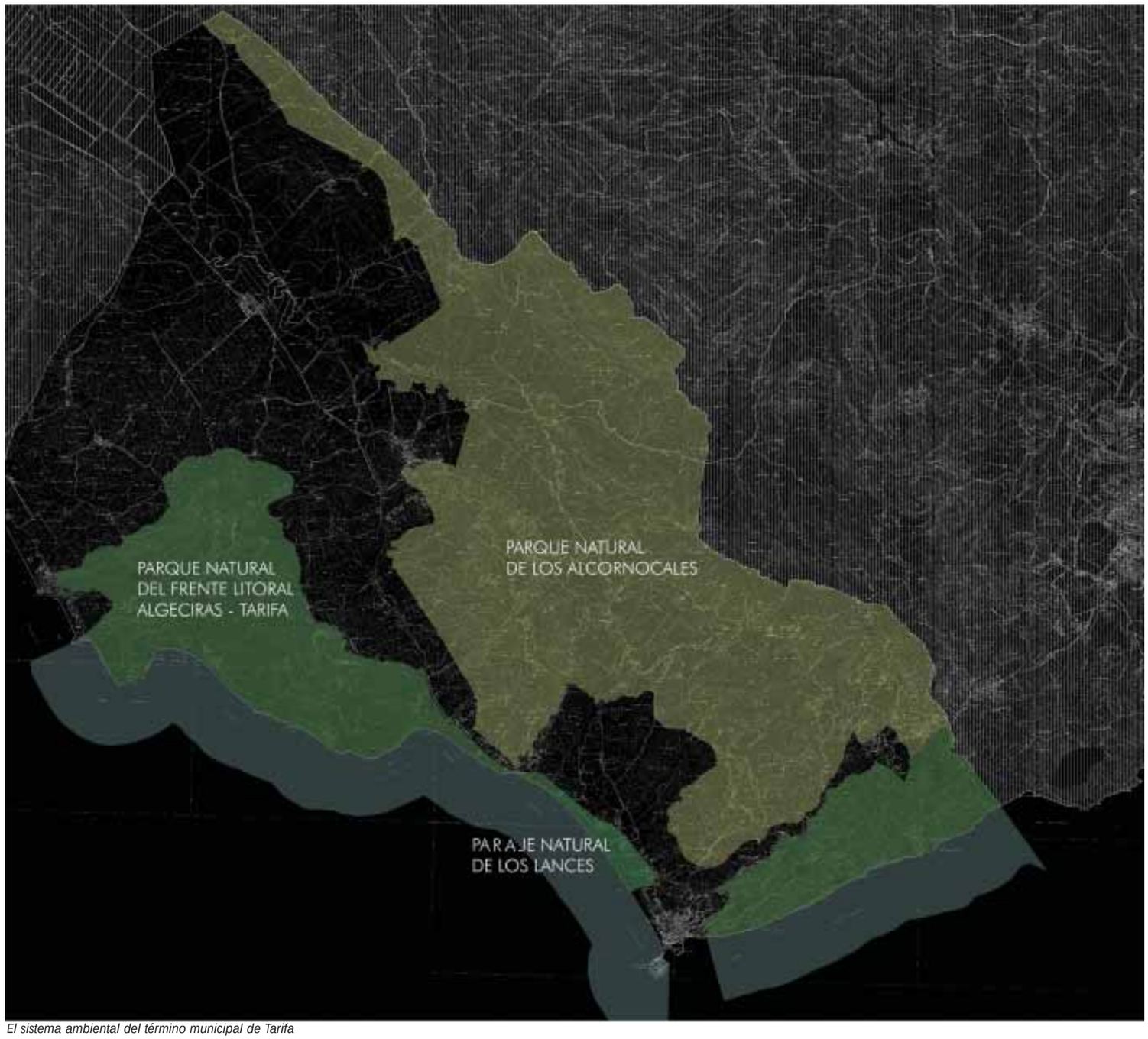
2. La incorporación de lo "eco" y de la naturaleza como bien de consumo, y de su mercantilización gracias a los procesos de creación de nuevas necesidades y nuevos consumos que suponen, de facto, la mercantilización de la naturaleza.

De esta forma ha ido generándose una conciencia, cada vez más extendida, de cansancio hacia aquellas formas de vida urbana caracterizadas por la agitación, el desasosiego y la aparición del estrés como elemento inseparable de la jornada laboral de amplias capas de la población; abriéndose paso la búsqueda de fórmulas de turismo y ocio que, tomando el concepto de calidad de vida como eje configurador, ofrezcan una alternativa natural o ecológica a la pretendida artificiosidad de la sociedad postindustrial.

Como consecuencia de ello han ido surgiendo denominaciones como turismo natural, turismo ecológico o turismo verde, entre otras para designar todas aquellas modalidades basadas en presentar un contacto más o menos directo con el medio ambiente como punto central de la oferta turística y que se sintetizan en la expresión de "turismo en espacios naturales".

La importancia que ha adquirido la conservación del medio ambiente y, en particular, de las diversas áreas consideradas de especial valor natural, se ha materializado por parte de la

avance • ordenación


*El sistema ambiental del término municipal de Tarifa*

avance • ordenación


Administración en la declaración de parques naturales y áreas protegidas, con el objetivo base de la preservación. El sector turístico no ha permanecido ajeno a esta tendencia conservacionista como parte integrante de la sociedad. Así, se pone de manifiesto la existencia de una demanda cada vez más fuerte de, áreas naturales inalteradas, vírgenes y conservadas, y de la recreación y educación en temas medioambientales.

**Concepto y significado del Ecoturismo.**

En el contexto señalado surge el ecoturismo, que es definido como el segmento del turismo que viaja a áreas naturales con el objetivo específico de admirar, estudiar, disfrutar del viaje, de su flora y fauna, así como los rasgos culturales del pasado y del presente de dichas zonas. El término ecoturismo combina oikos, el medio ambiente, la casa en sentido de casa global, con turismo. Turismo en las áreas naturales protegidas es lo que se denomina, pues, turismo ecológico ecoturismo.

Frente al turismo hegemónico, de masas, y de sol y playa, el ecoturismo como turismo alternativo evita el carácter agresivo y pretende ser garante de la conservación del a naturaleza y el medio ambiente. Concretamente el ecoturismo se caracteriza por:

1. Desarrollarse en zonas naturales alejadas de los grandes núcleos urbanos. En algunas ocasiones se desarrolla en espacios naturales protegidos, como pueden ser los parques naturales.

2. Ayuda a desarrollar la economía local.

3. La oferta turística es de bajo impacto ambiental, muy cuidadosa con la naturaleza, sin generar fricciones con la población local.

4. La oferta turística está despolarizada del espacio, es decir, los equipamientos turísticos se suelen dispersar.

5. El ecoturismo es un turismo activo que busca descubrir la realidad donde se inserta, tanto la cultural como la natural. Por ello es muy común la promoción de actividades lúdico-deportivas y las de tipo educativo-culturales.

6. Por último el ecoturismo es reciente, y, en parte debe ser promovido por las administraciones a través de la política de uso y gestión de los parques naturales.

**Frecuentación turística e impactos en los espacios naturales.**

Se ha escrito mucho sobre los impactos ambientales negativos del turismo en general y del ecoturismo en particular. Sin embargo esta valoración ha de contextualizarse, puesto que parece demostrado que las actividades primarias pueden provocar efectos ecológicos más devastadores y perjudiciales que la actividad turística.

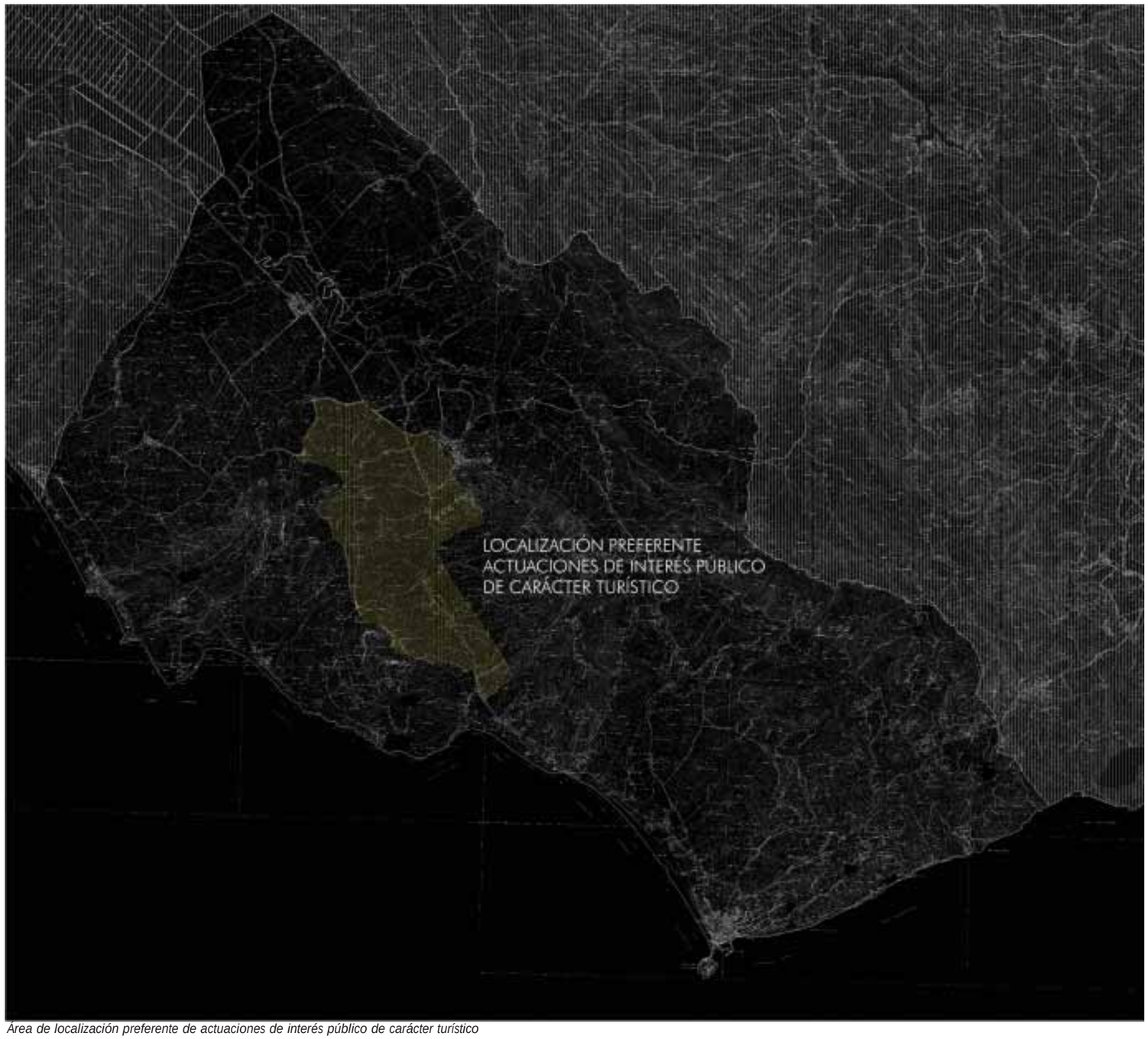
El ecoturismo, por propia definición se concentra en los ambientes naturales que están menos alterados por el hombre, menos antropizados y, por esta razón, debe ser considerado como un actividad económica de primer nivel en estos escenarios territoriales. Dado que la satisfacción de los ecoturistas depende de la virginidad del ambiente natural, la sinergia entre turismo y medio ambiente parece, en este caso, evidente, como objetivo y como necesidad. En la interacción entre turismo y medio ambiente han de prevalecer, pues, las situaciones de "indiferencia", es decir, situaciones en las que la actividad turística no provoca ninguna alteración o ésta es inapreciable; o bien la situación de "simbiosis", es decir, aquella en que la actividad turística contribuye a la preservación del medio, que es el principal recurso para su desarrollo. No obstante, la dialéctica entre turismo de naturaleza y conservación del medio se manifiesta muchas veces en una interacción de "conflicto", es decir, en la que aparecen impactos negativos de diversa naturaleza y magnitud. En este caso, los impactos pueden tener tres orígenes distintos:

a. La construcción de infraestructuras y equipamientos.
b. Los efectos de la explotación turística.
c. Las actividades de los propios turistas.

La dimensión y perdurabilidad de los impactos presenta escalas y situaciones diferenciadas y dependen del número de turistas, de su comportamiento, de la frecuentación de uso y, por último de la sensibilidad del ecosistema. La mayoría de los ecosistemas de alto valor para el ecoturismo son sensibles al uso humano y, además, relativamente frágiles.

La naturaleza tiene capacidad para regenerarse, hecho que se consigue bajo unas condiciones y unos ritmos diferenciados según los casos y el alcance de los impactos, pero también hay que recordar que las actividades turísticas pueden ocasionar efectos irreversibles en los ecosistemas naturales. En este marco cabe introducir el concepto de capacidad de carga y otros asociados. La capacidad ecológica y perceptual de un ecosistema depende de su propio carácter, de la conducta de los turistas en relación al medio y de la actitud de los turistas en relación a su propia presencia y comportamientos.

avance • ordenación


*Área de localización preferente de actuaciones de interés público de carácter turístico*

avance • ordenación


## B. LA ACTIVACIÓN TURÍSTICA DE LOS RECURSOS NATURALES DEL TERRITORIO DE TARIFA.

El objeto de esta estrategia de ordenación es el de identificar los elementos que manifiestan un cierto potencial turístico y definir el papel que han de jugar los diferentes núcleos y aldeas para estructurar la oferta de alojamientos y de contenidos. Dentro de esta propuesta, incluimos la activación deportiva, considerado como sector turístico, con la amplia oferta que el municipio ofrece. Hemos de reconocer que en gran mayoría de los casos, las propuestas turísticas están vinculadas al conocimiento del patrimonio cultural y etnográfico, deportivo y medio natural existentes, tan variados y abundantes en el término. Hemos de destacar el gran peso que supone el patrimonio natural de que dispone el término, ya que es la base para el desarrollo del turismo deportivo y telón de fondo del patrimonio cultural y etnográfico tarifeño.

Los elementos de interés son los lugares concretos que en razón de sus notables valores ambientales, paisajísticos, histórico-artístico, etnográficos, etc, pueden ser objeto de una actuación de puesta en valor para el uso público que los convierta en contenido-soporte para la actividad turística. La gran extensión del término de Tarifa y su diversidad medioambiental con zonas de montaña, llanas de cultivo, litoral y unas condiciones eólicas excepcionales van a determinar los usos sobre su territorio.

Esta estrategia se formula con la finalidad de favorecer la incorporación del turismo no masivo, del Turismo Rural en sus diversas modalidades, como una actividad complementaria en la zona.

### A. Estructura de la estrategia: funciones de los núcleos y rutas-relaciones:

La definición de las distintas funciones que con respecto al Turismo rural ejerce cada asentamiento ha de orientar la formulación de propuestas de equipamientos e informar otras políticas, como las de articulación territorial, oferta de suelo, etc...

En primer lugar, se distinguen entre los asentamientos que funcionarán cómo "nodos", puntos fundamentales en el desarrollo de la oferta turística del término municipal, de los que van a actuar como "vértices", elementos integrantes de la red turística, localizaciones preferentes de la oferta complementaria al desarrollo propuesto.

Los Asentamientos nodales como el núcleo principal de Tarifa, Ciudad de Vacaciones - Atlanterra, Valdevaqueros - Los Lances, El Cuartón y el Lentiscal están llamados a ser los focos de oferta de alojamientos turísticos y concentrarán las mayores propuestas y, asimismo, concentrarán los equipamientos cualificados y de cierta jerarquía ligados al alojamiento. En ellas se han de concentrar las ofertas de alojamiento turístico, diversificando más que en la actualidad los tipos de alojamientos disponibles, en relación con los elementos de interés y el tipo de oferta que se haga.

Los núcleos de población como Facinas, Tahivilla, La Zarzuela y el Almarchal ejercen de nodos secundarios y han de complementar la oferta de alojamientos con casas rurales y albergues, admitiéndose también la ubicación de camping. Al igual que en Tarifa la oferta de alojamientos debe fundamentarse en la rehabilitación de edificios, hoy en desuso o abandonados, y que son un interesante ejemplo de la arquitectura vernácula de la zona.

El sistema de "hábitats rurales" que pueblan el término municipal de Tarifa se concibe como el conjunto de asentamientos que han de funcionar como Vértices en relación a la oferta turística. Su función es la de potenciar el desarrollo de este ecoturismo o turismo de naturaleza y atraerlo, hacia estos territorios, mediante la localización selectiva de alojamientos rurales, bien en estos núcleos ya consolidados o sobre edificaciones existentes en el medio rural, o incorporando actividades dotacionales que permitan un uso sostenible y educativo de los ecosistemas medioambientales donde se localizan. Ante la masificación turística del frente litoral, se plantean opciones diferentes de disfrute de la riqueza de este término municipal.

Como oferta complementaria, a este modelo de desarrollo descrito, se identifica un ámbito espacial, apoyado en la accesibilidad que le confiere la vía paisajística, N-340, a modo de rótula entre los dos Parques Naturales, como el área de localización preferente de actuaciones de interés público de carácter turístico, generando ámbitos de centralidad, que potencian y refuerzan el carácter de eje turístico de esta arteria de comunicación.

Los Nodos y Vértices de la Estrategia de Activación Turística se enlazan por una serie de Rutas que los vinculan unos con otros, y con el resto de los elementos de interés, y que componen una estructura con mayor capacidad para atraer y dar cobertura al turismo.

Se han identificado una serie de rutas cuyos itinerarios ponen en resalte los valores naturales y ambientales de la práctica totalidad del término municipal de Tarifa. Estas rutas se van a apoyar en las ya

avance • ordenación


existentes vías pecuarias muchas de las cuales ya cumplen esta función de relacionar áreas muy distantes dentro del término sin recurrir a los vías de comunicación convencionales. Caso es la ruta designada que discurre por la Colada de la Reginosa a lo largo del litoral o la propuesta por la Colada de Camarinal conectando el litoral con el interior del municipio.

**B. Elementos de interés: potencialidades y propuestas:**

Los Elementos de Interés son los lugares concretos que en razón de sus notables valores ambientales, paisajísticos, histórico-artísticos, arqueológicos etnográficos, etc, pueden ser objeto de una actuación de puesta en valor para el uso público que los convierta en contenidos-soporte para la actividad turística.

Estos elementos se relacionan en función del valor que los caracteriza y son los siguientes:

1. *Elementos de interés naturalístico*.

Se agrupa un conjunto diverso de elementos, caracterizados por su particularidad, rareza y, en algunos casos, su fragilidad. Para estos últimos la gestión ha de tener como objetivo la preservación y conservación de sus elementos constitutivos pero dada la naturaleza de los mismos pueden admitir usos complementarios como el turismo.

Estas áreas son susceptibles de ponerse en valor con actividades turístico-recreativas asociadas a las formaciones naturales, tales como senderismo, rutas a caballo, bicicleta, deportes náuticos... etc. Para la realización de estos actividades se tendrá que habilitar las áreas para tal fin con las infraestructuras dotacionales requeridas así como la señalización de las rutas propuestas. Señalar la potencialidad para acoger este tipo de oferta turística que presenta el sistema lineal de playas que conforman el frente litoral de Tarifa (frente litoral de Atlanterra y Valdevaqueros-Los Lances), implementando su carácter consustancial de dominio público con la incorporación de actividades dotacionales y de servicio que garanticen un uso racional, sostenible y respetuoso de este recurso natural.

Entre las áreas de interés naturalísticos se encuentran:

- **Sierra de San Bartolomé**: Con sus 444 metros posee farallones escarpados que caen sobre las zonas costeras de las dunas de Paloma y la Ensenada de Bolonia, en cuyo extremo Norte se encuentra la llamada Sierra de la Plata. La escalada es un deporte que se practica en ocasiones en la Sierra de San Bartolomé, pero únicamente a nivel de aficionado puesto que en las condiciones en las que se encuentran las vías no son las más adecuadas. Por lo tanto, una mejora de éstas vías de escalada y además indicando el nivel de dificultad de cada una y con mapas ubicados en distintos puntos donde se indique la situación de cada vía y su dificultad para que a los escaladores puedan acceder a ellas con más facilidad y rapidez en función de se propio nivel puede potenciar la zona, e incluso fundar una Escuela de Escalada en el Municipio de Tarifa que utilice estas vías. Además sería un punto de encuentro de distintas asociaciones de escalada para organizar campeonatos, exhibiciones, etc.

- **Sierra de Saladavieja, Ojén y El Bujeo**: La estructura interna de las Sierras de Saladavieja-Ojén es compleja, abundan los pliegues y las fallas y las líneas de capa se orientan en todos los sentidos. La zona de Los Calabozos, en el extremo SE, es la más compleja, aflorando las series de base y la unidad de Almarchal. Situadas hacia el Sudeste, buscan las riberas mediterráneas del Estrecho. Con unos picos situados a 718 m, 804 m y 500 m respectivamente son adecuados para el senderismo guiado con técnicos especializados.

- **La Sierra de En medio**: Se caracteriza por una gran pendiente y con laderas abruptas lo que es un escenario muy llamativo para deportes como el Barranquismo y su descenso en bicicleta de montaña.

- **Sierra del Aljibe**: Constituye los relieves más destacado y abruptos del territorio, que corresponden a las zonas de mayor hipsometría y mayor pendiente por lo que sería interesante la propuesta de cursos de supervivencia donde se podrían enseñar a todos los interesados como interpretar un mapa, el empleo de una brújula, con qué nos podemos encontrar en determinados sitios, etc. A la finalización de dichos cursos, se realizarían distintas pruebas o concursos por grupos en el que tuvieran que localizar distintos distintivos por la Sierra, sorteando distintas dificultades, donde al llegar a la meta recibirían su premio.

- **Canutos**: Largas y estrechas vaguadas de escarpadas paredes y fondos arcillosos por donde discurre el agua. Ellos han permitido el sostenimiento de elementos botánicos relictos de los bosques tropicales del Terciario. Entre sus especies más significativas se encuentran: *Rhododendron ponticum subsp. baetica*, especie de influencia póntico-europea, *Pteris palustris*, pteridofito

avance • ordenación


macaronésico muy raro y único en Europa, *Culcita macrocarpa*, pteridofita macaronésica-atlántica muy rara *relicta laurifolia*, *Diplazium caudatum*, pteridofita macaronésica muy rara única en Europa, etc. Y entre los canutos mejor conservados se encuentran: el Helechoso, Puertollano, los Brezales, alto Guadalmesí, el Alisoso y la Silla del Papa. Como medida de reactivación socio-económica sería interesante hacer la propuesta de realizar rutas de senderismo perfectamente delimitadas dada la fragilidad del terreno.

- **Sistemas dunares de Valdevaqueros y Bolonia**: Las Dunas Rampantes son mantos de arena que trepan por los relieves litorales. Son especialmente notorias en el Monte Camarinal y en la Sierra de San Bartolomé (Paloma Alta y Paloma Baja) donde llegan a cubrir totalmente el sustrato y penetran más de 2 Km hacia el interior. Las Dunas Artificiales son enormes acumulaciones de arena favorecida por una empalizada de cañas construida por el hombre para controlar el depósito de arenas en las zonas interiores. Son susceptibles de ponerse en valor como áreas para las actividades turístico-recreativas asociadas a las formaciones naturales, tales como senderismo.

- **Playa de los Lances**: Este singular espacio natural, se concibe desde la potencialidad de sus recursos naturales. El sistema de playas, los pinares que formalizan el frente litoral, la red hídrico que conforman las desembocaduras de los arroyos que vierten hacia el mar, su capacidad de acogida, como parada obligatoria, de los flujos migratorios de las aves que atraviesan la península, por no olvidarnos del recurso-viento que se convierte en el principal atractivo de este ámbito espacial, consolidan este ecosistema como un área de relevancia territorial de Tarifa, a implementar desde la localización selectiva de piezas de equipamiento y áreas de servicio que contribuyan a reforzar su capacidad dotacional.

- **Embalse de Almodóvar**: con una capacidad de 5 Hm3, fue construido entre 1967 y 1972 en relación al proyecto de desecación del conjunto de la Laguna de la Janda (no exclusivamente la laguna, sino también el conjunto de pequeñas lagunas y tierras de la cuenca del Almodóvar que se inundaban periódicamente) para su puesta en cultivo y riego.

- **Red de vías pecuarias**: El conjunto de la red de Vías Pecuarias que transcurren por el ámbito municipal tiene la virtud de conectar el núcleo principal de Tarifa con gran parte de su término poniéndolo en relación espacios de interés ambiental y paisajístico. Por ello se propone la recuperación de las numerosas vías pecuarias existentes en el municipio.

- **Cursos fluviales interiores**: Los cursos y riberas de los ríos y arroyos del término, así como sus entornos inmediatos o zonas de influencia, constituyen parajes y poseen valores de interés botánico, faunístico y paisajístico, en algunos casos incrementado por la existencia de formaciones ripícolas. Forman una red que cubre buena parte del término, y constituyendo, en ocasiones, zonas de dominio público lineal que puede asimilarse a corredores o senderos transitables.

2. *Elementos de interés histórico-cultural.*

Partiendo de los orígenes de los primeros moradores de estas tierras se han preservado, hasta la actualidad, numerosos **Yacimientos Arqueológicos**, de los cuales muchos de estos son cuevas en las que podemos encontrar pinturas rupestres del Paleolítico. Sería afortunado sugerir su rehabilitación y protección. De esta manera se podría proceder a la creación de rutas controladas (importante evitar la dispersión del turismo en los interiores del Parque Natural) y dar a conocer una de las riquezas de la zona, mediante folletos informativos o con ayuda de personal especializado, que entre otras cosas, inculque su valor y protección.

En cuanto a **Yacimientos Prehistóricos**, los más destacados son los yacimientos líticos situados en la Campiña de la Laguna de la Janda como: Tapatana, Tapatanilla, Tahivilla, De Ramaderos y otros, junto con conjuntos dolménicos y la necrópolis de los Algarbes.

Yacimientos fenico-púnicos son los localizados en la Isla de las Palomas, quedando sin investigar los niveles interiores del Castillo deTarifa, donde han sido detectados restos muy interesantes.

Además de Baelo Claudia, existen otros enclaves en el término, donde se hace evidente la presencia romana en el municipio, tal es el caso del asentamiento romano de Mellaria cuya ubicación en la actualidad aún esta por determinar correspondiendo o bien a la ensenada de Valdevaqueros o a la ciudad de Tarifa.

Igualmente debemos hacer mención a los encontrados en la isla de Tarifa o de las Palomas y en el subsuelo del propio Castillo, que nos permiten hablar de un poblamiento en época romana en las cercanías de la actual Tarifa. Por último algunos restos esparcidos por la campiña como los situados en el cortijo de Las Habas y la Laja de la Sarja.

avance • ordenación


Los **yacimientos medievales** nos ofrecen materiales cerámicos, numismáticos y funerarios pertenecientes a las culturas bizantina y visigoda, destacamos entre ellos la lápida sepulcral existente hoy día en la parroquia de San Mateo y fechada en el siglo VII.

Destacables igualmente son unos extraños y misteriosos conjuntos funerarios, situados en ocasiones muy cerca de los complejos dolménicos y que son conocidos como **"piletas de moro"**, grandes bloques de piedra donde se han esculpido tumbas antropomorfas, en las que los únicos materiales encontrados han sido de época tardoromana o altomedieval.

Por último el mundo islámico con numerosas piezas de cerámica encontradas en el subsuelo del castillo de Tarifa y en el perímetro que ocupó la ciudad islámica.

Todo este patrimonio fomenta un mayor interés en los itinerarios propuestos sobre el término además de otros valores existentes como el naturalístico.

3. *Elementos de interés etnográfico:*

Tarifa es el municipio gaditano que presenta un mayor perfil costero. El litoral tarifeño puede ser dividido en dos claros sectores, comprendidos ambos en el Estrecho de Gibraltar, por un lado el litoral **mediterráneo** que abarca desde la cala del Tormo hasta la punta Marroquí y por otro el sector **Atlántico** que se extiende desde la referida Punta Marroquí hasta la población de Zahara de los Atunes.

Tanto el propio municipio de Tarifa como sus Núcleos Consolidados o su sistema de asentamientos rurales, tienen una serie de valores atractivos para el turismo y que, en muchas ocasiones, no se encuentran utilizables o no se ha realizado el mejor aprovechamiento de ellos.

Dentro del Patrimonio del municipio de Tarifa contamos con el Castillo de Guzmán el Bueno, las Muralllas y Torreones que rodean a la ciudad de Tarifa además de otras edificaciones destinadas a la defensa de la ciudad y del paso del Estrecho, como son el recinto fortificado de la Isla de las Palomas y las construcciones defensivas ("bunkers") distribuidas a lo largo de las costa tarifeña.

Entre las Edificaciones religiosas destacan la Iglesia de Santa Maria, de Santiago, San Francisco, y la Ermita de la Virgen de la Luz.

Estas edificaciones constituyen auténticas obras arquitectónicas de relevancia de cuya conservación y protección constituye un bien al patrimonio cultural e histórico de la ciudad siendo la evidencia de las modos de vida y de los acontecimientos históricos acontecidos siglos atrás en Tarifa. Es así que estos sean el mejor escaparate en el que dar a conocer y divulgar tanto a los cuidadanos como a los visitantes la historia de la ciudad.

**Propuesta de actividades relacionadas con el turismo, patrimonio cultural, actividad deportivo y medio natural**

- La Sierra de Enmedio se caracteriza por una gran pendiente y con laderas abruptas lo que es un escenario muy llamativo para deportes como el Barranquismo y su Descenso en bicicleta de montaña.

- La Escalada es un deporte practicado en la Sierra de San Bartolomé, pero únicamente a nivel de aficionado puesto que las condiciones en las que se encuentran las vías no son las más óptimas. Por lo tanto, una mejora de estas vías de escalada y además indicando el nivel de dificultad de cada una de ellas y con mapas indicativos de la situación de la vía ubicados en diferentes puntos y de su grado de dificultad, puede potenciar la zona, e incluso fundar una escuela de escalada en el municipio de Tarifa que utilice estas vías. Además sería un punto de encuentro de distintas asociaciones de escalada para organizar campeonatos, exhibiciones, etc.

- Un Acercamiento de la Población a los Parques Naturales se convierte en una opción importante a la hora de su conocimiento y conservación. Con la organización de excursiones con profesionales del Medio para conocer flora y fauna existente así como las especies endémicas, explicar su papel en el Medio encaminado a conocer la importancia de su conservación. Así también sería viable enseñar a los asistentes a evitar incendios, cómo se hace una repoblación de árboles, etc.…Es interesante esta opción porque muchos de los lugareños no conocen bien los recursos que tienen y sus características. Proponer itinerarios dentro del Parque Natural en los que se pondrían carteles describiendo la flora y fauna que en ese punto en concreto se puede observar adjuntando fotografías para una mejor identificación. Los Alcornocales, Canutos y Robledillares sería una buena opción a considerar para la realización de las excursiones e itinerarios.

avance • ordenación


- Potenciar los Acantilados como Miradores Naturales en la que contemplar desde un punto de vista paisajístico la franja litoral tarifeña, además de fomentarlo con la creación de concursos de pinturas o fotográficos.

- Los "lagoons" que se forman cerca de la Ensenada de Valdevaqueros y relacionados con la desembocadura del río Valle pueden ser utilizados para el Aprendizaje del Windsurf para aquellas personas que quieran iniciarse en el deporte y en mar abierto el viento y el movimiento de la superficie del mar sea excesivamente fuerte. Un deporte que actualmente está moviendo a muchos aficionados es el Fly-Surf que tiene un gran potencial en la zona de Tarifa por la fuerza del viento que se registra, para lo cual se podrían habilitar escuelas para el aprendizaje de éste deporte y haciendo la práctica en la playa.

- Centros de Deportes de Aventura. Tarifa en un auténtico foco de atracción turística: sierra, playa, viento y olas deben servir para atraer al turista deportivo, especialmente a los amantes de la naturaleza, del mar, del windsurf y sobre todo del surf. En torno al surf se puede generar escuelas de surf (no existe ninguna en la provincia, pese a ser un deporte cada vez más practicado). Proponemos la creación de centros deportivos vinculados a la desarrollo de actividades acuáticas, en ámbitos tan singulares como el Puerto de la Rada, y en los Frentes Litorales de Atlanterra y Los Lances, o vinculados al desarrollo de un turismo de naturaleza, estableciendo localización preferentes en los núcleos rurales del término, con monitores, cursos y alquiler de equipamientos para deportes tales como parapente, ala delta, paramotores, rapel, Barranquismo.

- Implantación de un Nuevo Muelle Deportivo en el Puerto de la Rada, recuperando el dialogo puerto - ciudad, mediante la incorporación de áreas terciario-comerciales, destinadas a generar una nueva área de centralidad para la ciudad, fortaleciendo la potencialidad turística de la misma.

- Además, utilización del recurso-playa como soporte del desarrollo de diversas actividades que contribuyan a diversificar la oferta de ocio de la población. Se trataría de desarrollar, tanto los deportes tradicionales de playa, como otros que se trasladen a la misma como una variante más del mismo, o deportes que surjan del ingenio popular.

  Se proponen cursos de Juegos Malabares destinados a cualquier persona pudiendo organizar concursos entre los aprendices. Se puede añadir el aprendizaje de objetos de artesanía haciendo hincapié en materiales recogidos de la playa.

- Cursos de Supervivencia en la Sierra de Aljibe o Sierra de Enmedio.

- Avistamiento de Cetáceos. Esta zona próxima al estrecho de Gibraltar es un lugar de paso en sus migraciones de muchas especies marinas como por ejemplo orcas, atunes, etc. Además se pueden observar varias especies de delfines. Para esta zona se podría proponer salidas en barco para el avistamiento de cetáceos. La Isla de Las Palomas, se concibe como un equipamiento medioambiental de carácter supramunicipal, posibilitando la utilización de este singular enclave territorial, como punto de partida para el avistamiento de los cetáceos, para la implantación de un centro de estudios marinos, museos…

  Se plantea la localización de un centro de recuperación de cetaceos y quelonios marinos, paradójicamente, en un antiguo poblado ballenero, en Punta Camorro, como medida de reutilización de edificaciones preexistentes en el territorio.

- Actividades Subacuáticas como por ejemplo submarinismo, tanto con la realización de cursos de submarinismo con botella como la organización de inmersiones en apnea para aquellas personas que lo deseen y que pueden llevar asociado lecciones de reconocimiento de flora y fauna acuáticas endémicas así como su importancia y conservación.

- Jornadas de Vida en el Campo que pueden tener lugar en casas o cortijos abandonados y donde se llevarían a cabo actividades de la vida tradicional en el campo como es cuidar del ganado, cultivo y recolección de productos hortícolas, etc.

- La Instalación de Hamacas para la observación de las puestas de sol es una forma de apreciar una gran virtud de la zona. Un lugar en el que se podría llevar a cabo sería en el pinar de la Sierra de San Bartolomé.

- Habilitación de las Torres Vigías como Centros de Información Turística.

- Aprovechamiento del Viento para Actividades Artístico - Recreativas en las zonas interiores del término municipal.

avance • ordenación

09 la activación territorial
AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA
ABRIL 2024

avance • ordenación


Órgano musical del viento de Levante. Instrumentos que aprovechen el viento para hacer música o sonidos singulares. Estructuras tubulares, espirales, etc, a modo de esculturas (land-art) que al fluir el viento en su interior produzcan sonidos, movimientos o transformaciones interesantes de observar. Pueden diseñarse de modo que el visitante interaccione con ellos y pueda crear sonidos, movimiento o formas exclusivas.

- El Diseño de Rutas o Itinerarios para visitar tanto Cuevas, Pinturas rupestres y Monumentos etnográficos e Históricos Culturales, potenciará el valor artístico e Histórico-Cultural del término. Existe un gran número de Yacimientos Arqueológicos en la zona en cuestión para los cuales se podrían habilitar itinerarios algunos de estos por espacios naturales que facilitasen a todas las personas interesadas el origen, creación y significado de los mismos haciendo hincapié en la importancia de su conservación. En el Término no existen señalizaciones ni infraestructuras lo suficientemente dotadas para el acceso de todos los puntos arqueológicos existentes propuestos a ser visitados. Se propone la localización selectiva de Centros de Educación Ambiental (área de Bolonia, Los Lances, la Isla de Las Palomas, ...) que coadyuven al reconocimiento y re-descubrimiento de los recursos naturales de este término municipal. En alguno de estos Centros de Interpretación de la Naturaleza se expondrán las técnicas empleadas para la creación de las pinturas rupestres del Paleolítico además de habilitar aulas para la aplicación y puesta en práctica de lo expuesto con la simulación de los visitantes como hombres de la prehistoria. El yacimiento arqueológico de Baelo Claudia que se encuentra en la Ensenada de Bolonia por su extensión podría ser utilizado como escenario para la representación de obras teatrales y por consiguiente lograr un acercamiento ciudadano tanto al Medio Ambiente como a sus antepasados.

- Encontramos un gran número de Vías Pecuarias distribuidas por todo el término las cuales pueden aprovecharse para el desarrollo de actividades compatibles con los usos permitidos sobre estos espacios, conforme queda recogida en la legislación especifica para este dominio público, con actividades tales como la equitación, senderismo, ciclismo, carril cicloturístico. Se propone una serie de rutas e itinerarios los cuales deberán de estar señalizados e identificados con Paneles Informativos en el que se especificarán el nombre, la ubicación mediante mapa además de las actividades permitidas para las que han sido destinadas así como las vedadas. En aquellas áreas donde sean lugar de confluencia de Vías Pecuarias, caso del Municipio de Facinas, se habilitarán Albergues Juveniles para dar acogida a los excursionistas. En estos puntos de información daremos a conocer los valores naturales y los valores de uso de nuestra zona, las posibilidades de ocio, recreo y turismo natural, actividades deportivas y de esparcimiento en contacto con la naturaleza.

- Potencialidad del Embalse de Almodóvar. Tiene aptitudes para los deportes náutico-deportivos y para la pesca fluvial. Piragüismo y otros deportes náuticos en cauces fluviales. Se habilitará mediante la creación de un embarcadero para pequeñas embarcaciones. Introduce usos turísticos complementarios a los existentes en la zona. Propuesta de equipamiento: Embarcadero para pequeñas embarcaciones y coto de pesca.

avance

ordenación

# 5 las actividades industriales


5.1. CONSIDERACIONES GENERALES

5.2. LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS EN EL NUEVO PLAN GENERAL DE TARIFA

A. ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DE FACINAS.

B. LOS NUEVOS SUELOS PRODUCTIVOS DE TARIFA.

C. EL EJE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE TAHIVILLA.

avance • ordenación

## 5.1. CONSIDERACIONES GENERALES

**Tendencias actuales.**

Al margen de las industrias más antiguas que mantienen localizaciones centrales o de procesos espontáneos que buscan la adyacencia no planificada con determinadas vías de comunicación, el proceso de territorialización de la industria suele estar asociado a espacios ad hoc, calificados y urbanizados para este uso específico. Hasta fechas recientes se trataba de industria convencional, sin una presencia especialmente relevante de sectores de tecnología avanzada. No obstante esta tendencia se está invirtiendo en los últimos años alcanzando también a las empresas innovadoras especializadas en tecnologías avanzadas. Su importancia es más cualitativa que cuantitativa, pero han conformado algunas áreas de innovación tecnológica insertas en el nuevo paisaje industrial. Al tiempo se está generalizando, sobre todo en los territorios más dinámicos (Comunidad de Madrid, Comunidad Valenciana, Cataluña o País Vasco), la materialización de productos híbridos terciarios-industriales denominados parques empresariales o parques industriales caracterizados, fundamentalmente, por una notable diversificación de las actividades productivas enclavadas.

Las tipologías más comunes de nuevas formas de implantación industrial son:

1. Parques Industriales, entendidos como zonas industriales de baja densidad edificatoria, elevada calidad paisajística y ausencia de industrias contaminantes.

2. Parques Tecnológicos, concebidos como una combinación de industrias de alta tecnología y centros de investigación, diseño e innovación que faciliten la sinergia del sistema ciencia-tecnología-industria. Dentro de los parques tecnológicos es habitual la presencia de viveros o incubadoras de empresas, destinados a facilitar el nacimiento de industrias poco capitalizadas pero con potencial innovador.

3. Parques Empresariales o Parques de Actividades, creados al objeto de favorecer la diversificación y complementación de actividades terciarias, industriales, investigadoras, etc.

Luis Felipe Alonso Teixidor expone de forma clara y contundente (Revista Geometría nº 11) la situación actual de la doctrina y práctica urbanísticas cuando comenta que estas toponimias reflejan un cambio de actitud en la concepción y ordenación de estos espacios. Ello no quiere decir que haya desaparecido el concepto de polígono industrial tradicional o los rasgos básicos de su organización e imagen convencional. Lo que realmente significa es que se ha producido una poderosa transformación en la noción misma de espacio productivo, o de actividad económica en general, impulsado por cambios en la naturaleza misma- tecnológica y organizativa- de muchas funciones industriales en el desarrollo y diversificación de los servicios y en la atenuación- cada vez más elocuente- de la frontera entre lo industrial y lo terciario, todo ello aderezado con radicales transformaciones en materia de infraestructuras de comunicación y tecnología del transporte. Las consecuencias funcionales de estas transformaciones han sido realmente revolucionarias, entre otros aspectos, en lo que se refiere a los cambios en la demanda de espacio. Unos cambios que, como expondremos a continuación, han afectado a lo viejos requerimientos locacionales tanto de la industria como de los servicios, pero también a las propias exigencias, en cuanto a la caracterización y configuración del propio espacio físico, de la empresas o plantas productivas.

**La Localización de Actividades Económicas y el Planeamiento General.**

El espacio productivo se refiere, explícita o implícitamente, al espacio físico de las actividades productivas, asumida conscientemente la ambigüedad de esta noción con tres dimensiones posibles:

- El Espacio / Localización:Referido a la posición relativa de un enclave o polígono en el territorio del que forma parte.

- El Espacio / Soporte:Referido a los polígonos propiamente dichos en los que se delimitan y organizan las parcelas de un conjunto de establecimientos y sus servicios de infraestructuras colectivas.

- El Espacio propio de las parcelas.

En este apartado vamos a extendernos acerca del primero de los aspectos referidos.

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 las factores clásicos (accesibilidad, precios del espacio, cualificación y precio de la

avance • ordenación


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:

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

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

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

4. 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.

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 localizaciones propuestas en el presente Avance para los nuevos emplazamientos de Actividades Económicas dan respuesta a estos principios generales. La accesibilidad y, por consiguiente su estrecha relación con los canales infraestructurales del primer nivel (la nueva autovía fruto del desdoblamiento de la N-340 y del nuevo trazado propuesto, las nuevas conexiones ferroviarias), la intervisibilidad y su capacidad para desarrollar imágenes-reclamo para el asentamiento de empresas, la cualidad ambiental del entorno y su relación con espacios naturales relevantes y la aptitud topográfica para el desarrollo racional de las funciones de los espacios productivos, son los fundamentos en los que se sustenta las decisiones adoptadas en el presente documento.

**Criterios y Objetivos básicos para la ordenación de los Espacios Productivos.**

La estructura urbana resultante de la ordenación de todo espacio productivo tiene como elemento clave en su definición el trazado propuesto, es decir, la especial articulación entre el sistema de espacios públicos y el sistema de espacios edificables donde la calle actúa como elemento estructurador y jerarquizador del sistema de espacios públicos de la ordenación y la parcela como elemento mediador entre trazado y tipo

Las claves compositivas y articuladoras de la estructura urbana a proponer en estos espacios son:

1. La estructura viaria es, quizás, el elemento básico para la lectura de la ordenación, tanto desde el punto de vista de la eficacia sectorial de la propia red (buen funcionamiento del tráfico) como del logro de la necesaria flexibilidad y racionalidad de la parcelación, como soporte ésta del producto y la actividad que ha de acoger.

   En relación a la forma de ordenación del trazado de estos espacios, es evidente la idoneidad de las mallas dada su operatividad, flexibilidad y economía, así como su adaptabilidad a las irregulares condiciones de entorno que suelen aparecer asociadas a las delimitaciones planteadas (carreteras, arroyos, formaciones geográficas relevantes, caminos, etc). Asimismo esta organización espacial permite una mayor flexibilidad para la definitiva concreción de la estructura parcelaria. Suele ser habitual en la ordenación de espacios productivos, en la actualidad, poner en valor elementos singulares de la urbanización, tales como ejes centrales que adoptan la

avance • ordenación


configuración de bulevares, o plazas en las rotondas de intersección. En definitiva mayor cualificación de espacio resultante, incidiendo de manera especial en mayores índices de urbanización tanto cuantitativos (amplitud de las secciones viarias) como cualitativos (provisión de elementos cualificadores en su diseño y configuración)

2. La organización parcelaria es, junto con la definición de la trama viaria, el elemento primordial de la ordenación de los polígonos industriales y de actividades.

   Los tres tipos básicos de ordenación parcelaria que podemos adoptar son:

   a. Ordenación basada en uno o más módulos base con relaciones frente-fondo fijadas, a partir de la cual se definen las dimensiones de las manzanas y se da respuesta flexible a las distintas demandas de tamaños empresariales. Esta alternativa permite la reversión del proceso y evita, en la mayor parte de los casos, la formación de piezas residuales.

   b. Ordenación basada en la definición de las manzanas a partir de las cuales se organizan las parcelas mediante frentes variables y fondos fijos distintos en cada manzana, con establecimiento de lindero interior no necesariamente coincidente con el eje medio de la manzana. Esta alternativa garantiza la adaptación del suelo a las necesidades de la empresa estableciendo un control en la relación frente-fondo que no aumente los costos de urbanización. La oferta de una gama de diferentes fondos de parcela lleva a las empresas a clasificarse automáticamente según tamaños.

   c. Ordenación por "surtido en oferta" con división de suelo que se va haciendo a medida que se producen o prevén las demandas de implantación. Esta parcelación se define a partir de una organización viaria fija, al menos en lo que respecta al sistema principal. El proceso tiene teóricamente la máxima flexibilidad en un principio pero decreciente según se va ocupando el polígono no evitando la formación de piezas residuales.

De los tres sistemas enunciados, los dos primeros, son en general los más recomendables, partiendo del principio de que muchas veces una flexibilidad absoluta a las diferentes demandas parcelarias implica una mayor rigidez formal. Se trata de entender la flexibilidad como respuesta a las novedosas, erráticas y diversas demandas de las nuevas actividades productivas, difícilmente clasificables en categorías estrictas. Ello no significa sin embargo la apuesta por una tolerancia absoluta. Nuestro territorio productivo está lleno de situaciones en las que como la norma es demasiado rígida, o no contempla tales nuevas actividades, acaban consolidándose las implantaciones más aberrantes por un exceso de tolerancia.

Por el contrario, el logro de los mayores niveles de flexibilidad, en términos de diseño espacial, exige una cierta apuesta por la rigidez formal; y ello se consigue, como hemos comentado, a través de la definición de mallas regulares bien articuladas, con modulaciones parcelarias adaptables a ofertas y demandas no siempre suficientemente definidas, valorando las razones económicas de la forma parcelaria y, sobre todo, las relaciones frente-fondo.

3. El tercer aspecto estructurante de cualquier ordenación urbana y que ejerce una influencia notable en la configuración física de la misma es, sin lugar a dudas, el Sistema de Espacios Libres y su relación con otros aspectos estructurantes de la ordenación, especialmente con el sistema viario y el dotacional.

   El papel que los Espacios Libres desempeñan en las áreas industriales y, en consecuencia, su concepción y diseño, no pueden resultar de la simple traslación de las que caracterizan las áreas urbanas y residenciales.

   La vinculación entre Zonas Verdes y Polígonos Industriales nace del utópico enfoque funcionalista del verde como minorador de los impactos industriales (barreras anti-ruido, masas de árboles con efecto anti-polucionante, etc.) Hoy en día, a pesar de estar introducida en la legislación urbanística la necesidad de reservas para las zonas verdes de uso público, la práctica ha demostrado su inoperancia en gran número de ocasiones por no haberse llevado a cabo como tales.

   Parece por tanto más esencial, con la descentralización de la industria, la valoración del impacto de las implantaciones industriales en términos de integración en el paisaje manteniendo determinados elementos de éste y reduciendo determinados efectos ambientales relativos al saneamiento y la depuración, los drenajes, etc.

avance • ordenación


En todo caso el elemento espacial a definir sería el de Espacio Libre más que el de jardines o parques estanciales. Espacio Libre sin edificar con características de público, colectivo o común, como reserva y holgura de suelo para acoger y resolver también futuros impactos y efectos del uso industrial: aparcamiento, barreras de separación y aislamiento, zonas deportivas, reservas para infraestructuras, zonas paisajísticas a valorar, etc. Incorporar el diseño del verde a la urbanización, a las zonas deportivas o a las de servicio colectivo e incluso prever, en el caso que sea posible el ajardinamiento de las parcelas privadas como elemento adicional de imagen conjunta del Polígono, puede ser mucho más efectivo que la segregación y carácter residual con que suelen ser concebidos y diseñados estos espacios.

El término de "parque" (industrial, de actividad, etc.) con que habitualmente se define a las últimas actuaciones industriales, tiene que ver con esta aproximación a un tipo de espacio productivo donde predomina el espacio libre sobre el edificado, e incluso el paisaje de pradera edificada.

Entre los críticos de localización más comúnmente empleados para el sistema de espacios libres, podemos destacar la formación de "Fachadas Verdes" de los polígonos a las carreteras o ejes viarios exteriores mediante la calificación de amplias bandas ajardinadas, con tolerancia reglada de aparcamientos o de pequeños elementos construidos destinados a usos dotacionales de ocio, servicio de carretera, etc. Se conciben como grandes fachadas del Espacio Productivo en los puntos de acceso, lo que va permitir dignificar la imagen exterior del mismo. Al tiempo también se conciben como contenedores de posibles elementos infraestructurales, así como de una cierta dotación de aparcamiento.

Además de estos espacios de transición y los espacios libres vinculados al diseño viario (arbolado de alineación, bulevares, rotondas ajardinadas, etc.), adquieren especial protagonismo en la ordenación la incorporación de preexistencias naturales (vaguadas, cerros, arroyos, formaciones arbóreas) al sistema de espacios públicos. Con ello se trata de garantizar un adecuado diálogo entre el sistema urbano y el natural minimizando el impacto que habitualmente generan estos asentamientos.

4. El último aspecto a relacionar a la hora de analizar la estructura urbana de cualquier ordenación es el sistema dotacional, su significación y localización en la misma. En el apartado anterior ya se ha reflexionado sobre este punto, analizando su relación con el Sistema de Espacios Libres propuesto. Resulta evidente la necesidad de establecer una cierta reserva de parcelas para usos colectivos, dotacionales y de servicios no industriales, relacionados en términos estructurales y funcionales en el Polígono.

Servicios comerciales, administrativos, bancarios, de restauración, etc, son hoy imprescindibles para el desarrollo de la actividad industrial. No obstante, no siempre un espacio industrial puede atraer por sí mismo dichas funciones de servicios u otras actividades sociales en cantidades significativas por lo limitado de su clientela. Estos usos, no tienen porqué ser total y necesariamente públicos, toda vez que existen fórmulas privadas de explotación que han dado resultados satisfactorios.

En todo caso, y como criterio general, el Planeamiento de desarrollo de estos espacios deberá situar sus reservas, sociales y deportivas, de modo que contribuyan a una adecuada articulación de la estructura urbana propuesta. Por ello, las reservas de suelo para actividades dotacionales habrán de materializarse en localizaciones centrales y/o abiertas a sus principales accesos rodados. Así se contribuye a la configuración y concentración de los elementos de vida urbana dentro de los polígonos.

avance • ordenación

*Las actividades productivas en el término municipal de Tarifa*

## 5.2. LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS EN EL NUEVO PLAN GENERAL DE TARIFA

Dentro de la estrategia de diversificación económica que orienta la El Modelo Territorial propuesto para el término municipal de Tarifa desde el Avance del Nuevo Plan General, una de las líneas de acción instrumentada es la dotación de espacios aptos para el desarrollo de actividades productivas. Como punto de partida, y tal y como se reflejó en el documento previo de Criterios y Objetivos, somos conscientes de la doble caracterización que posee el medio físico de la Comarca del Campo de Gibraltar, y más concretamente Tarifa, por un lado las limitaciones reales existentes de suelo apto para el desarrollo urbano y de las actividades productivas primarias más intensivas, y por el otro, su alto valor medio-ambiental. Este valor queda reflejado en la existencia en la comarca de varios espacios naturales declarados y catalogados en el Plan Espacial de Protección del Medio Físico, encontrándose solo amenazado, en algunos puntos de la franja litoral, como consecuencia de las actividades portuarias y de los vertidos industriales y urbanos.

Es precisamente toda esta riqueza medioambiental, la que hace que se extreme la atención en la toma de decisiones sobre la localización y ordenación de los usos y actividades que pueblan el escenario del término municipal. Así, se intenta implementar diversificación de la base productiva y económica de Tarifa, de manera que el Turismo, apuesta primordial para el desarrollo de este municipio, coexista con la explotación de sus valores agropecuarios, con la potencialidad para la acogida de actividades económicas y productivas, que la estratégica posición territorial de este término posee, (entre las dos Bahías, punto de paso fijo de Estrecho), así como con la producción de energías alternativas (eólica) que la explotación del recurso-viento posibilita.

Desde el Avance del Nuevo Plan General, se destaca el hecho de encontrarnos en Tarifa ante un centro productor de energía verde y limpia de primera magnitud, del que todavía no se han obtenido más que una mínima parte de los beneficios que es capaz de producir, y que aun así, la ha convertido en los últimos años en el principal Parque Eólico de Europa. Todo esto hace de la energía eólica una alternativa real y capaz de colocar a Tarifa en un puesto privilegiado no solo a nivel nacional, sino mundial, dentro del campo de la energía ecológica y renovable. Así además, sin abandonar los criterios de sostenibilidad y respeto por el medio ambiente enarbolados a lo largo de este documento, se da respuesta a la gran demanda que existe actualmente de este tipo de energías, por parte de una sociedad cada vez más concienciada de la fragilidad de nuestro entorno.

avance • ordenación

*Zona de Actuaciones Logísticas de Facinas*

avance • ordenación


Como hemos mencionado, el carácter estratégico y la localización privilegiada del término municipal, no solo a nivel provincial, sino incluso nacional, unido a los planteamientos de nuevas infraestructuras de comunicación y a la mejora las existentes, será el punto de partida de la localización e implantación de los ámbitos destinados al desarrollo de las actividades económicas y productivas. De esta forma, se plantea que una diversificación de las actividades económicas del término municipal de Tarifa, no confiando el futuro del municipio al desarrollo exclusivo de un modelo turístico, que si bien genera beneficios rápidamente, puede conllevar deseconomías posteriores de muy difícil reversión.

Así, la concreción de estas directrices ha quedado finalmente reflejada en la ordenación del Avance del Nuevo Plan General en los siguientes espacios:

A. Zona de Actividades Logísticas de Facinas.
B. Los Nuevos suelos productivos de Tarifa.
C. El Eje de actividades económicas de Tahivilla.

## A. ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DE FACINAS.

Existen multitud de documentos que reflejan la potencialidad de este territorio debido principalmente a su vinculación con el ámbito del puerto de Algeciras, pero también relacionados con su estratégica posición como punto de control del paso del Estrecho. Todo esto, sumado los estudios realizados sobre la construcción del enlace fijo entre Europa y África, y sobre la mas que probable localización del trazado ferroviario que lo haga posible en el área de Facinas, ha hecho de esta actuación la más importante a nivel económico y productivo dentro del escenario previsto para el término municipal de Tarifa. Importancia que se ve reflejada en las dimensiones e impronta territorial de la ordenación propuesta.

De cualquier forma esta actuación, no puede verse reducida a la simple creación de un punto de desembarco, sino que para su adecuada realización y puesta en carga se hace necesario el refuerzo de la conexiones territoriales, que posicionarán este ámbito productivo en el mapa no sólo provincial, sino regional y nacional. Mas concretamente nos referimos a la realización de la conexión ferroviaria entre las dos bahías, junto con el desdoble y mejora del trazado de la actual N-340 (E-05). Estas infraestructuras además, harán posible el binomio mercancías-pasajeros, convirtiéndose éste área, en una actuación complementaria a la actividad del puerto de Algeciras, cuya importancia como centro logístico es claramente conocida.

Como veremos a continuación, será esta dicotomía funcional junto con la influencia de la mejoras infraestructurales, establecerán la pautas que rijan la morfología definitiva de la ordenación resultante.

Se entiende por tanto el Área de Actividades Logísticas de Facinas, como un nodo de interconexión dentro del entramado infraestructural desplegado en el término (Puerta de Europa) y será su posición estratégica, localizada entre las dos grandes redes de comunicación existentes en el municipio, la que le otorgará la relevancia territorial, necesaria para absorber y a su vez desempeñar su papel de pieza clave en el marco productivo y económico, no solo del municipio, sino de toda la comarca.

En este punto, enmarcada entre la nueva red ferroviaria, que en este enclave se bifurca hacia el este (Los Barrios - Algeciras) haciendo posible la relación entre las dos Bahías, y la N-340, que a partir de aquí abandona su trazado actual y comienza uno nuevo planteado a través del Parque Natural de los Alcornocales, se posiciona el ámbito elegido para nuestra actuación. Dado que la topografía en este punto se suaviza, y la relación con el núcleo próximo de Facinas se resuelve limpiamente por medio de la introducción de un gran sistema de espacios libre que los separa -al menos a nivel morfológico-, la solución formal viene definida prácticamente por las necesidades técnicas que un área logística de estas características demanda.

Así, adaptándose a los condicionantes antes descritos, se plantea una pieza de marcado carácter lineal, donde la contundencia de su implantación queda claramente dividida, por la presencia de uno de arroyos que vierten hacia la vega del Almodóvar, que se incorpora al sistema de espacio libre que cualifica la ordenación propuesta. Se identifican así los dos ámbitos físicos y funcionales que estructuran la Zona de Actividades Logísticas. El primero de ellos, el ámbito más occidental, estará relacionado directamente con el tráfico de mercancías, se plantea con un esquema base en forma de filtro donde, desde su origen y dada su división en niveles, se potenciará y facilitará la organización, distribución y almacenaje de los productos, funciones primordiales en todo enclave logístico de importancia, tanto de las mercancías como de viajeros. Esta zona se situará en relación directa con la alternativa ferroviaria de conexión fija entre Europa y África.

Pero parecería ingenuo no pensar que una actuación de tal relevancia a nivel territorial, no fuera a traer consigo la creación de toda una serie de empresas de apoyo a esta actividad logística. Esta idea, que en un principio podría parecer básica, es la causante de la implantación y formalización del segundo ámbito definido, en el que se realizará una apuesta aún más clara hacia la actividad económica

avance • ordenación

*Los nuevos suelos productivos del núcleo principal de Tarifa*

y productiva. Se plantea por tanto la creación de una área, que podríamos definir como un gran parque empresarial de apoyo a la zona de actuación propiamente logística, y cuya función principal será la de complementar, suplir y permitir el crecimiento y desarrollo de una pieza de tanta importancia y relevancia para un municipio además, tan necesitado de actuaciones - en general- y de gran valor alentador y ejemplarizante - en particular-.

Por último referido a la movilidad interior y a la accesibilidad, se ha optado por una solución basada en un esquema en forma de doble peine, que desde un bulevar central distribuya todo el tráfico del área y del que colgarán tanto las manzanas destinadas a la actividad económica, como los distintos equipamientos propuestos en la zona. El acceso se ha planteado de tal manera, que toda esta actuación queda colgada por medio de un solo punto de la red viaria, haciendo posible el registro de entradas y salidas y, desde su posición, relacionando directamente esta actuación con el núcleo de Facinas. Todo esto además, queda enlazado y rodeado por el sistema de espacios libres y de protección de las infraestructuras, el cual actúa como el elemento barrera y a la vez charnela, cuya aparición se hace necesaria para facilitar el diálogo entre una actuación económica de esta envergadura, y un núcleo rural de las dimensiones y condiciones como es el de Facinas.

## B. LOS NUEVOS SUELOS PRODUCTIVOS DE TARIFA.

Situado norte del núcleo principal de Tarifa, y vinculado a la única reserva de suelo productivo establecida desde el plan vigente (sector, actualmente en desarrollo S1. La Vega), desde el Avance se plantea la incorporación de nuevos suelos de carácter industrial al "mapa económico" de la ciudad, que sirvan de apoyo y complemento no solo a la actividad desarrollada en el núcleo -donde deberá jugar un papel importantísimo la revitalización y puesta en carga del puerto-, sino a las nuevas actividades turísticas y productivas desarrolladas en el municipio.

Las acusadas condiciones topográficas de territorio colindante, la presencia del río de la Vega y los ámbitos de suelo no urbanizable de especial protección (parques Naturales) que enmarcan el núcleo de población, y la imposibilidad de un crecimiento en continuidad con el actual, debido a la cercanía de la N-340, han condicionado la localización de los nuevos suelos productivos. La propuesta de desdoblamiento de la actual N-340, y la reurbanización del nudo de acceso sur a la ciudad, mejorará las conexiones viarias entre este nuevo escenario económico, los actuales suelos en desarrollo y la ciudad de Tarifa.

avance • ordenación

*Eje de actividades económicas de Tahivilla*

La organización interior se estructura en basa a un eje viario principal de articulación, paralelo a la directriz de la arteria de conexión supramunicipal, sobre el que se apoyan las parcelas productivas y dotacionales. Este eje viario tendrá un único punto de enlace con la carretera N-340. Este nodo de conexión, cobrará también una gran importancia al trazarse y situarse como punto de relación directa con la antigua N-340, que recordemos pasará a formalizarse como esa vía paisajística y por tanto, al convertirse en nexo de unión entre los nuevos suelos productivos y aquellos otros más vinculados con el turismo y la actividad terciaria. Por último, dentro la trama industrial propuesta, serán los espacios libres, los encargados de dar solución de continuidad, permitiendo el paso y el diálogo entre este espacio productivo y los elementos naturales en el que se encuentra imbuido.

### C. EL EJE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE TAHIVILLA.

Creado por y para la producción agrícola, el núcleo de Tahivilla nace relacionado y vinculado a la N-340, elemento primordial de comunicación con el resto del municipio. Esta relación de dependencia, ha traído entre otras consecuencias, la aparición, junto a unos suelos destinados a uso industrial por el planeamiento vigente, de toda la serie de piezas inconexas, disgregadas y mal comunicadas que podemos contemplar hoy en día al Norte del núcleo y que se extienden a lo largo de la carretera actual.

Partiendo de estas premisas, y teniendo en cuenta el carácter que poseerá la nueva carretera nacional vinculada directamente, no solo con todos los suelos productivos propuestos -alguno de tanta importancia como el Área de Actividades Logísticas de Facinas- sino además, con un producto turístico de la importancia y relevancia territorial de la Ciudad de Vacaciones y la denominada Puerta de Tierra, parece lógico la implantación en este ámbito tanto de nuevo suelo industrial como espacios destinados al desarrollo de actividades terciario-comerciales. Se propone por tanto, apoyándonos en el tejido preexistente, y en la óptima accesibilidad que la N-340, la nueva vía paisajística, les confiere, la aparición de un nuevo suelo productivo de ampliación del polígono propuesto por el planeamiento vigente, así como la regeneración de todo el frente a la nueva arteria de comunicación turística, promoviendo la aparición de un producto mixto y heterogéneo que coadyuve a la implantación de una actividad terciaria, hotelera y comercial, que de como resultado el tejido rico en variedad y actividad que la sociedad actual demanda para actuaciones turístico-productivas como las que aquí se plantean.

avance

ordenación

# 6 el nuevo plan general de tarifa y el nuevo marco legislativo


6.1. LA IMPLANTACIÓN DE UN NUEVO SISTEMA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

6.2. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PREVISTO EN LA LOUA.

6.3. LA REGULACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DE LOS DERECHOS Y DEBERES VINCULADOS A CADA CATEGORÍA

6.4. LA PROGRAMACIÓN EN LA LEY 7/2002, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

6.5. LA RECUPERACIÓN DE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN LA LOUA

6.6. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA EN LA LOUA

6.7. LA CONFORMACIÓN DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LOUA

avance • ordenación


## 6.1. LA IMPLANTACIÓN DE UN NUEVO SISTEMA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

Las necesidades objetivas que aconsejan proceder a la Revisión del Plan General vigente de Tarifa se ven complementadas con las oportunidades que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía otorga a los poderes públicos para poder ejercer las competencias en materia de urbanismo de forma plena y ajustada a los requerimientos de la sociedad andaluza del Siglo XXI. .

Es verdad que la nueva Ley de reforma de la legislación urbanística andaluza no va a suponer un cambio radical de las bases y principios generales de nuestro Derecho Urbanístico tradicional, pero en cualquier caso, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, incorpora importantes novedades, que indudablemente pueden mejorar la forma de abordar muchas de las cuestiones y retos urbanísticos que el Municipio tiene planteados. Y no se trata sólo de las mejoras que se incorporan en las figuras de planeamiento, sino también en otras materias como es el caso de la ejecución.

En cualquier caso, hay que advertir que gran parte de las nuevas posibilidades en materia de ejecución que la Ley otorga a los municipios no se van a poder aplicar por los Ayuntamientos, hasta tanto no procedan a la adaptación de su planeamiento general actúa a la nueva regulación.

Así, por ejemplo, el Título IV de la Ley, referido a la Ejecución, y que otorga nuevas posibilidades para mejorar la gestión urbanística (como es la incorporación de la figura del agente urbanizador, la mejora del sistema de compensación, la flexibilización de la gestión a través de la figura de los convenios de ejecución, la implantación de las Áreas de Gestión Integral, etc.) no podrán ser aplicadas por el Ayuntamiento de Tarifa hasta que se produzca la adaptación de su vigente planeamiento general a dicha Ley. De igual modo, el Título V relativo a la Expropiación por razón del Urbanismo, hace depender su aplicabilidad de la adaptación del planeamiento. Este Título recupera la técnica de la ocupación directa o las posibilidades de aplicar la expropiación como herramienta de la política de rehabilitación del patrimonio edificado.

Por último recordar que, como consecuencia del trámite parlamentario al que se ha sometido el Proyecto de Ley remitido por el Consejo de Gobierno, se ha incorporado una enmienda a la Disposición Transitoria Segunda.2 que obliga de forma indirecta a la adaptación del planeamiento general a la Ley en el plazo máximo de 4 años. Caso de no producirse esa adaptación, quedará prácticamente congelado el planeamiento urbanístico vigente, imposibilitándose la aprobación de modificaciones puntuales que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos.

En consecuencia, es aconsejable que la revisión del planeamiento general de Tarifa se realice también con la voluntad de cumplir en plazo con la directriz de la adaptación de la Nueva Ley, no sólo para evitar el riesgo que se produzca esa congelación del Plan General vigente que indudablemente representaría un duro golpe al desarrollo urbanístico del municipio, sino también para que el Ayuntamiento pueda ejercitar con plenitud las diferentes facultades urbanísticas que en materia de ejecución atribuye el nuevo marco jurídico para agilizar la gestión urbanística municipal.

Por ello, a continuación procedemos a un análisis del nuevo texto legal en aquellas materias que se estiman de mayor interés a los efectos del presente trabajo.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía pretende reformar en parte el actual sistema de planificación urbanística. Las modificaciones propuestas en el sistema de planeamiento por el Proyecto inciden sustancialmente en las figuras de planeamiento general y en las de planeamiento de desarrollo.

Actualmente la legislación vigente reconoce un primer grupo de figuras de planeamiento general (Plan General, NNSS y Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano) con distinto alcance y contenidos pero que tienen como referente el término municipal en su globalidad.

La LOUA prevé una única figura de planeamiento integral del municipio, el Plan General de Ordenación Urbanística, si bien con la flexibilidad adecuada para adaptar y adecuar sus determinaciones dependiendo de la realidad física, social y económica del municipio de Andalucía de que se trate. En concreto, el nuevo sistema de planificación urbanística que propone el Proyecto es el siguiente:

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

- PLANEAMIENTO GENERAL
  - Plan General de Ordenación Urbanística
  - Planes de Ordenación Intermunicipal
  - Planes de Sectorización

avance • ordenación


- PLANES DE DESARROLLO

  - Planes Parciales de Ordenación
  - Planes Especiales
  - Estudios de Detalle

- CATALOGOS

- DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS SOBRE ORDENACIÓN PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

RESTANTES INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- NORMATIVAS DIRECTORAS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

Por tanto, las principales novedades de este nuevo sistema de planificación con respecto al vigente, tienen como objeto principal el grupo de planeamiento general. Así de una parte establece una única figura de ordenación completa del término municipal, el Plan General de Ordenación Urbanística, y de otra, otorga carta de naturaleza a dos nuevas figuras de planeamiento general: los Planes de Ordenación Intermunicipales y los Planes de Sectorización, a los que el Proyecto los dota de esta naturaleza (instrumentos de planeamiento general).

El Proyecto elimina las Normas Subsidiarias de Planeamiento General y el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Por tanto, la Revisión de las actuales NNSS de Tarifa tendrá que realizarse bajo la forma de Plan General de Ordenación Urbanística, que sustituiría y derogaría por completo a las vigentes Normas Subsidiarias.

Ha de advertirse, que pese a existir una única de figura de planeamiento urbanístico general de todo el municipio, ello no significa que todos los Planes Generales vayan a tener idéntico nivel de determinaciones y contenidos.

La adecuación del contenido de los Planes Generales a las características de las distintas tipologías de municipios andaluces, se realizará tomando como base el Sistema de Ciudades de Andalucía y mediante los Planes de Ordenación del Territorio y las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística (artículos 8, 9 y 10), atendiendo a los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según las características del municipio.

## 6.2. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PREVISTO EN LA LOUA.

La nueva configuración y contenido del Plan General de Ordenación Urbanística que realiza la LOUA está presidido por la voluntad declarada de incidir en la problemática actual de las dificultades de gestión urbanística que se presentan en el momento del desarrollo y ejecución de las decisiones del planeamiento general, propone como medida ante esta situación, incorporar a las determinaciones del Plan de una cierta dosis de flexibilidad y simplificación. Ahora bien, esta voluntad flexibilizadora en cuanto a contenidos y determinaciones del Plan, se ve dificultada en su materialización final por la incidencia que en el texto del Proyecto se desprende de otra dirección asumida por el redactor, si bien no tan explicitada, como es la de reducir el ámbito de discrecionalidad en las decisiones urbanísticas.

Así, de una parte, la propuesta de la Ley de diferenciar, en el Plan General, entre determinaciones de ordenación estructural y ordenación pormenorizada conjuntamente con la configuración de determinaciones necesarias y potestativas en atención a las circunstancias urbanísticas y socioeconómicas del Municipio, pretenden incorporar esa dosis de flexibilidad al planeamiento general.

También rompe la LOUA con la correspondencia estricta entre figuras de planeamiento de desarrollo y clasificación de suelo, permitiendo que tanto el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, si el Plan General establece su ordenación pormenorizada, puedan desarrollarse directamente sin requerir ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

Por último, el reconocimiento a los planes de desarrollo de la capacidad de alterar las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecidas, con carácter potestativo, por el Plan General. Lo que permite cerrar el círculo para que el sistema de planificación urbanística pueda contar con la flexibilidad requerida, de forma que la opción de incorporar una ordenación pormenorizada en el planeamiento general, para posibilitar la inmediata ejecución, no se convierta en una solución arriesgada en la medida en la que puede ser objeto de innovación posterior.

Otras novedades que incorpora la LOUA se refieren a la mayor simplicidad y proporcionalidad de estos instrumentos a las características de cada municipio, así como su vinculación a la ordenación del Territorio y a las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

avance • ordenación


La Ley 7/2002 encomienda a la figura del Plan General de Ordenación Urbanística la labor de materializar su objetivo, declarado en la Exposición de Motivos, que apuesta por la ciudad existente y por un desarrollo sostenible integrado en la ordenación del territorio.

Estos principios además de enunciarse en la Exposición de Motivos y de impregnar todas las determinaciones que analizaremos posteriormente, se contienen en el artículo 9 "Objeto del Plan General".

Por tanto, el Nuevo Plan General de Tarifa, por exigencias del artículo 9 del Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, deberá en cuanto a su ordenación:

a. Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:

- Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por las Bases y Estrategia del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

- La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.

- La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del Municipio.

- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, que no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado, por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural.

- La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

- La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurran valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a la futura Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida; y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

b. Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

c. Propiciar, en el marco del modelo adoptado, la ocupación de baja y media densidad, especialmente en las actuaciones turísticas.

d. Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del Municipio y las necesidades de la población.

e. Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

f. Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del Municipio. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.

g. Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transportes.

avance • ordenación


En relación con las determinaciones de los Planes Generales, las novedades principales de la nueva Ley se refieren a la diferenciación entre ordenación estructural y pormenorizada; su adaptación a las características de los distintos municipio, todo ello basado en el Sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía; y por último, la potestad del Plan de definir algunas determinaciones pormenorizadas sobre suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados para que puedan desarrollarse sin necesidad de ulterior planeamiento de desarrollo. En consecuencia, la nueva ordenación urbanística general de Tarifa deberá reflejarse en las oportunas determinaciones de carácter estructural, de contenido necesario, en determinaciones de ordenación pormenorizada obligatorias y de carácter potestativos.

**Las determinaciones necesarias de carácter estructural** que deberán contenerse en el futuro Plan General de Tarifa, según el artículo 10 de la LOUA son:

a. La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

b. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General o los planes sectoriales de aplicación.

c. Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

   - Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del Municipio.

   - Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indican en la nueva Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

d. Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

e. Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

f. Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

g. Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h. Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1.g) de esta Ley; y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

i. Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

avance • ordenación


En el Artículo 10.1B se refiere a las determinaciones de la ordenación estructural que de forma complementaria se exigirán para aquellos municipios con relevancia territorial pertenecientes al primer nivel del Sistema de Ciudades así como aquellos otros que definan los Planes de Ordenación del Territorio.

La Disposición Transitoria Octava dispone, que hasta tanto no se determine reglamentariamente, se consideran municipios con relevancia territorial aquéllos que sean litorales y los de más de 20.000 habitantes censados. En consecuencia, el futuro Plan General de Tarifa estará obligado a incorporar las determinaciones complementarias. En concreto estas otras determinaciones complementarias hacen referencia:

- Incorporación en los sectores de uso característico residencial, la reserva del 30 del aprovechamiento objetivo con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

- Definición de una red coherente de tráfico y peatonal, de aparcamientos, de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

- Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional.

La otra novedad que ofrece la LOUA, es la configuración de determinaciones de ordenación pormenorizadas, unas de contenido obligatorio, y otras de carácter potestativas. Estas últimas se refieren a la potestad que tiene el Plan General de definir la ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbano no consolidado y de urbanizable con la finalidad de excluir la necesidad de posterior planeamiento de desarrollo y por tanto de la eficacia inmediata de dichas determinaciones una vez aprobado el Plan General. Esta posibilidad igualaría estos suelos a los actuales suelos urbanos con ordenación directa, agilizando de forma considerable la gestión de estos suelos.

Así, el Plan General de Tarifa, deberá establecer **las determinaciones preceptivas relativas a la ordenación pormenorizada**:

a. En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, que precisen un instrumentos de desarrollo para su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

c. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

d. La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural

e. La normativa de aplicación a la categorías de suelo urbanizable no sectorizado que no tenga el carácter de estructural

f. Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

g. Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación pormenorizada anterior.

Además, **de forma potestativa, el Plan General podrá contener, las siguientes determinaciones de Ordenación Pormenorizada**:

a. Para todo o parte del suelo urbano no consolidado, y con la finalidad de hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, su ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución.

b. Para aquellos sectores del suelo urbanizable que decida su ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural, conteniendo igualmente esta ordenación, la determinación de los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de Plan Parcial.

avance • ordenación


c. Las previsiones de programación y gestión de las determinaciones anteriores.

El Plan General deberá contener además las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, los criterios y circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del mismo, así como, de manera expresa, la valoración, justificación y coherencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

Los nuevos Planes Generales no tendrán libertad absoluta para establecer las anteriores determinaciones, sino que estará sujeta a **límites sustantivos y estándares de ordenación establecidos por el propio Proyecto de Ley** en su artículo 17.

En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General o el Plan Parcial de Ordenación deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:

1ª) En cuanto a densidad y edificabilidad, éstas deberán ser adecuadas al modelo adoptado de ordenación y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al uso característico residencial, la densidad no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. El parámetro de edificabilidad se aplicará también al uso industrial y terciario. Si es uso turístico, la edificabilidad no será superior a 0,3.

2ª) Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

- En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines; y además, entre 0'5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

- En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0'5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

- En suelo con uso característico turístico, entre el veinticinco y el treinta por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el veinte por ciento del sector a parques y jardines; además, entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente, de forma justificada, en los siguientes casos:

a. En la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.

b. En la ordenación de sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

A estos efectos, la LOUA obliga al Plan General a identificar como sectores las superficies de suelo urbano no consolidado que tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales de Ordenación. En cambio, en las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado, la densidad, en ningún caso, podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Los instrumentos de ordenación urbanística deberán, en su caso, completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de éstos resultante no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

avance • ordenación


La nueva Ley excepciona el cumplimiento de estándares de dotaciones para la ordenación de sectores con presencia de elementos singulares. En concreto, en sectores en los que por su localización aislada o su uso característico, en particular el industrial, turístico o residencial no permanente, resulte previsible que el disfrute de alguna de las reservas para dotaciones vayan a corresponder mayoritariamente a los propios habitantes o usuarios del sector, el instrumento de planeamiento podrá contener determinaciones, expresamente justificadas y detalladas, que habiliten y fijen las condiciones del uso privado de las mismas, sin perjuicio de su titularidad pública.

En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar, las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad. En estas áreas la densidad, en ningún caso, podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. Cuando el uso existente en las áreas de reforma interior sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, así como otras actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno.

La Nueva Ley en su afán por controlar y establecer límites a la ordenación de los Planes, establece además una remisión a su desarrollo reglamentario para determinar:

a. La densidad y, en su caso, edificabilidad por usos a que se refiere el apartado 1.1ª de este artículo, en función de las características territoriales y urbanísticas y las del sector.

b. Las características básicas, en particular en cuanto a dimensiones, de las reservas destinadas a parques y jardines y de las restantes dotaciones.

c. La graduación y la distribución interna de las reservas mínimas para dotaciones exigibles entre los diferentes tipos de éstas, en función de la capacidad edificatoria total y los usos pormenorizados del sector; así como la precisión de las condiciones y el alcance del incremento de las reservas de las áreas de reforma interior.

La documentación necesaria para los distintos instrumentos de planeamiento viene definida en el artículo 19, sin perjuicio de la remisión a su desarrollo reglamentario para precisar los documentos y su contenido. Además encomienda a las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística la fijación de las prescripciones técnicas que deberán ser observadas en la elaboración de los documentos (apdo. 3 del art.19).

En síntesis **el contenido de la documentación** que deberá contener el Plan General de Tarifa es la siguiente:

A. Memoria General, que explicitará los contenidos y finalidad del Plan; la memoria de información; la justificación y descripción de la propuesta; las previsiones de programación, gestión y evaluación económica-financiera de las acciones necesarias para el desarrollo del Plan General y la memoria de participación.

B. Planos del Plan General, con los Planos de Información y los Planos de Ordenación.

C. Normas Urbanísticas, que incluirán Fichas de Planeamiento y Gestión.

D. Catálogo de Bienes Protegidos.

E. Estudio de Impacto Ambiental.

avance • ordenación


## 6.3. LA REGULACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DE LOS DERECHOS Y DEBERES VINCULADOS A CADA CATEGORÍA

### A. LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO EN LA LOUA.

La nueva Ley ofrece la siguiente definición de los criterios de clasificación de suelo urbano, contenida en el apartado 1 del artículo 45:

1. *Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:*

   a. *Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.*

   b. *Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.*

   c. *Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.*

Como puede comprobarse, la regulación de la LOUA coincide en líneas generales con la establecida en la Ley estatal y en la Ley andaluza 1/1.997, si bien introduce algunos cambios. Estos cambios se refieren a todos los apartados y los analizamos a continuación.

El apartado a) del art.45.1 regula el criterio de consolidación por urbanización. En primer lugar, la LOUA no opta por elevar al alza los requisitos de carácter mínimos establecidos por la Ley estatal, tal como la STC 164/2.001 le habilita. Por el contrario, reproduce la regulación estatal básica, salvo en la apreciación de que la energía eléctrica debe ser en baja tensión. Pero en cambio no explicita los requisitos de adecuación y proporcionalidad de las cuatro infraestructuras elementales para servir a la edificación que sobre ellos exista o se vaya a construir como exigía el art.10.a) del TRLS92. Estos niveles mínimos no se establecen para la clasificación de suelo urbano, sino como condicionantes de la pertenencia a una de las dos categoría de suelo urbano: La de no consolidación.

En cambio, la LOUA sí incorpora el requisito complementario, similar al exigido por la jurisprudencia, de la necesidad de que los terrenos transformados por la urbanización deban integrarse en la malla urbana existente, la nueva formulación que propone es de *formar parte de un núcleo de población existente o ser integrable en él* (se entiende que en ejecución del plan). Este requisito jurisprudencial que ahora se explicitará, incorpora un elemento de restricción en la capacidad para reconocer la clasificación de suelo urbano a determinados terrenos cuya integración con algún núcleo existente presenta dificultades.

En resumen, del apartado a) se deduce que para reconocer unos terrenos como suelo urbano por el criterio de consolidación de la urbanización no es suficiente con contar con los elementos mínimos de infraestructura, sino que precisa de la integración con un núcleo de población existente.

El apartado b) del art.45.1 regula el segundo criterio para reconocer la clasificación de suelo urbano, el de la consolidación de la edificación, con una regulación similar a la actual. Así se configura el supuesto de hecho como el estar ya consolidado por la edificación *al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos*

La novedad que la LOUA introduce en el supuesto de consolidación por la edificación es, además de *legalizar* el criterio jurisprudencial de su integración en la *malla urbana*, su vinculación a la capacidad de conexión a los servicios generales básicos, por tanto a la urbanización. Bien es cierto que no es una vinculación a unas condiciones de urbanización existentes sino potenciales, basta que puedan acometerse las conexiones. En cualquier caso, ya no es suficiente con la existencia de un grado de consolidación de la edificación sino, además, una capacidad de los suelos para servir de soporte a las infraestructuras requeridas a todo suelo urbano.

Por último, el apartado c) del art.45.1, regula el tercer criterio para que pueda ser reconocido un suelo como urbano. En este caso se refiere a aquellos terrenos provenientes del desarrollo del planeamiento vigente, que precisa para que puedan adquirir la

avance • ordenación


condición de urbanos que se hayan ejecutado de conformidad con sus determinaciones. Por tanto aquellos suelos de planeamiento general o de desarrollo que no se hayan ejecutado de acuerdo a sus determinaciones no podrán clasificarse como suelo urbano. Esta matización incorporada por la LOUA, de su ejecución conforme con las previsiones, es trascendente. En cualquier caso, esta condición debería entenderse aplicable exclusivamente para aquellos suelos provenientes del desarrollo de suelos urbanizables y no de suelos urbanos previos que ya poseían esta clasificación.

## B. SOBRE EL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y EL NO CONSOLIDADO (POR LA URBANIZACIÓN)

En el apartado 2 del artículo 45 se define qué clase de terrenos tienen la consideración de suelo urbano consolidado y cuáles se adscriben al no consolidado, cuestión que tiene una trascendencia vital en la determinación de los deberes urbanísticos.

Mientras que en el no consolidado, su propietario debe cumplir todos los deberes urbanísticos, análogos a los que corresponden al suelo urbanizable, en el consolidado únicamente se imponen los deberes de completar la urbanización, sin perjuicio en ambos casos del deber de edificar. La distinción entre ambas clases de suelo urbano también tiene trascendencia a efectos valorativos (artículo 28).

En lo que respecta al régimen de derechos y deberes del suelo urbano, la LOUA, con una regulación deficiente y compleja, establece la diferenciación lógica entre el urbano consolidado y el no consolidado en el artículo 45.2.

El régimen del suelo urbano consolidado se realiza por remisión al no consolidado pero con excepción de deberes (artículo 56), en concreto los relativos a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico.

El contenido positivo del derecho de propiedad cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, se regula en el apartado E) del artículo 50 de la LOUA, que el uso y disfrute y su explotación normal se concreta en, *"el derecho a ejecutar las obras de urbanización precisas, en su caso, y en los términos previstos con carácter simultáneo a la edificación, salvo en los supuestos en los que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a éste, en unidades de ejecución. En este último supuesto, dichos derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado*.

En cuanto al régimen de deberes del propietario del suelo urbano no consolidado, son los que se señalan en el apartado 1.C del artículo 51 relativos a:

a. *Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.*

b. *Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.*

c. *Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.*

d. *Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.*

e. *Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.*

f. *Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.*

g. *Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.*

La LOUA adopta la exigencia del deber de cesión de sistema general en el suelo urbano no consolidado que se establece en el artículo 14.2.b) LRSV (*"los propietarios de terrenos de suelo que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:… ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión"*. La diferencia en la redacción de este deber entre la regulación estatal y la de LOUA, radica que al legislador estatal le está vedado concretar la

avance • ordenación


técnica de gestión urbanística que determine el ámbito en el que sea exigible este deber en suelo urbano no consolidado, por ello se refiere a que esté incluida en "el ámbito correspondiente". La LOUA sí está habilitada para determinarlo, en este caso es el área de reparto, ahora bien cuando el precepto habla de inclusión no se refiere ya al ámbito del área de reparto, sino al ámbito de actuación que es sinónimo a unidad de ejecución. El sistema general puede estar incluido en el ámbito de la unidad de ejecución o bien adscrito al mismo, pero siempre habrá de estar en el ámbito de su área de reparto, coincidiendo así con la previsión estatal

De igual modo, el deber de cesión del 10% debe realizarse urbanizado. Situándose la Ley andaluza en la posición máxima habilitada por la Ley 6/1.998, y convirtiéndose esta decisión en una de las grandes novedades que incorpora el texto legal autonómico.

Por otra parte, el régimen del suelo urbano no consolidado conforme dispone el artículo 55 tiene dos regulaciones según se trate de terrenos sujetos o no a ejecución sistemática de las previsiones del planeamiento urbanístico.

El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

El régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución es el siguiente:

a. Los propietarios están obligados a cumplimentar los deberes pendientes que corresponden al suelo urbano no consolidado. Ahora bien, así como las cesiones para usos públicos son las mismas prescritas para el suelo urbanizable, en cambio la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado.

b. De forma congruente con lo anterior, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo.

## C. EL SUELO URBANIZABLE EN LA LOUA.

El legislador andaluz dentro del marco de juego establecido por el legislador estatal y de acuerdo con la doctrina del Tribunal Constitucional, pretende ejercer sus competencias haciendo uso del amplio margen de maniobra que la Constitución y el Estatuto de Autonomía le otorga, y así la LOUA comienza, por lo que al suelo urbanizable se refiere, caracterizando el mismo mediante tres categorías:

- **Suelo urbanizable ordenado**, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

- **Suelo urbanizable sectorizado**, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. El Plan General de Ordenación Urbanística delimitará uno o más sectores, y fijará condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

- **Suelo urbanizable no sectorizado**, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

La LOUA especifica que los propietarios de terrenos que pertenezcan **al Suelo Urbanizable No Sectorizado** además de las facultades propias de la clase de suelo no urbanizable, les corresponderá:

a. El derecho de formular al Municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. Reglamentariamente se determinará el régimen de ejercicio de este derecho.

avance • ordenación


En todo caso, la petición de consulta deberá acompañarse de la documentación informativa, descriptiva y justificativa de las características generales de la actuación pretendida; el plazo máximo para evacuar la consulta será de tres meses; y la consulta solo tendrá alcance informativo, no vinculando a la Administración en el ejercicio de su potestad de planeamiento, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el solo transcurso del plazo máximo para su evacuación.

b. El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la aprobación del Plan de sectorización, justificado según lo dispuesto en el artículo 12.2 de la LOUA.

Respecto a los derechos correspondientes al **Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado**, la LOUA -sin distinguir los derechos que en cada una de las posibles variables correspondan a los propietarios de los terrenos- dispone que tratándose de suelo urbanizable sectorizado u ordenado para los que la Administración no opte por la ejecución pública directa del planeamiento, les corresponderá el derecho a usar y disfrutar y ejercer la explotación normal del bien, el cual comprende el de **iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización**, que incluyen los siguientes:

a. Competir, en la forma determinada en el propio texto y en unión con los restantes propietarios afectados cuando así se exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.

b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones previstos en el propio texto, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dispone como axioma que los deberes urbanísticos forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, y a tal fin establece los deberes correspondientes, que podemos clasificar entre unos deberes genéricos o comunes, y unos deberes específicos en atención a la concreta categoría a la que pertenezcan los terrenos según su clasificación urbanística, y así como **obligaciones comunes** a las demás categorías de suelo, señala las siguientes:

a. *Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística y la conservación de las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como, en su caso, el cumplimiento de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.*

b. *Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.*

c. *Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación sectorial que le sea de aplicación.*

Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, los propietarios tendrán la obligación de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles y previo establecimiento de su ordenación detallada, cuando el sistema de ejecución sea privado.

Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado deberán:

a. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

b. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

avance • ordenación


d. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

e. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

En cuanto al suelo urbanizable ordenado, dispone la LOUA que una vez aprobada la ordenación detallada del suelo urbanizable su régimen jurídico será:

- Los terrenos por ministerio de la ley quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio del sector en el que se ubiquen, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

- Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

- Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto; así mismo quedarán sujetos al cumplimiento de los deberes y a ejercitar los derechos anteriormente reseñados.

- Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

En esta categoría de suelo, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

1. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

2. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, si bien prevé el Proyecto de LOUA que dicha cesión pueda sustituirse por el abono de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

3. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento.

Aclarando la LOUA que dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico o por su equivalente económico.

## D. EL SUELO NO URBANIZABLE EN LA LOUA.

Según el artículo 46 de LA Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo, por:

a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

avance • ordenación


c. Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.

d. Entenderse necesario para la protección del litoral.

e. Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

f. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

g. Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del Municipio, proceda preservar.

h. Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j. Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

k. Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

Los terrenos que el Plan adscriba al suelo no urbanizable por alguna de las razones antes expuestas, podrán subdividirse en algunas o todas de las categorías siguientes, que se contienen en el artículo 46.2:

a. Suelo No Urbanizable de **especial protección por legislación específica**, que incluirá en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b), e i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

b. Suelo No Urbanizable de **especial protección por la planificación territorial o urbanística**, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios c), d) y e) del artículo 46.1.

c. Suelo No Urbanizable de **carácter natural o rural**.

d. Suelo No Urbanizable de **Hábitat Rural Diseminado**, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del artículo 46.1

En cuanto a los derechos, el artículo 50, únicamente reconoce un derecho para los propietarios del suelo no urbanizable. Es un derecho universal para todos los propietarios con independencia de la clasificación de suelo, y sin perjuicio del régimen específico que le sea de aplicación como consecuencia de la clasificación que se le atribuya. Este derecho general es el **uso y disfrute y la explotación normal del bien**, a tenor de situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

En suelo no urbanizable, este derecho de uso y disfrute normal del terreno conforme a su destino comprende las siguientes facultades:

a. En cualquier categoría de suelo no urbanizable: la realización de actos de utilización y explotación conforme a su naturaleza agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, incluidas las instalaciones adecuadas para ello, que no supongan transformación de su destino. Si esta utilización precisa instalaciones u obras, estas deben realizarse de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En el Suelo No Urbanizable de especial protección esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que estén sujetos.

avance • ordenación


b. En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Hábitat Rural Diseminado, la realización de las obras y construcciones o edificaciones e instalaciones y el desarrollo de usos que excedan de las previstas en el apartado a) anterior deberá estar legitimada por los instrumentos de planeamiento territorial, urbanístico o medioambiental.

c. En las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, la realización de las obras y construcciones o edificaciones e instalaciones y el desarrollo de usos que excedan de las previstas en el apartado a) deberá estar legitimada por la legislación sectorial que sea de aplicación, por los instrumentos de planeamiento territorial de los que traiga su causa la clasificación, o por la ordenación establecida por el Plan General para los mismos.

No establece la LOUA deberes específicos para los propietarios del Suelo No Urbanizable, sino que están sujetos a los deberes generales de aplicación a todos los propietarios, establecidos en el artículo 51.1 con independencia de la clasificación:

a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística y la conservación de las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como, en su caso, el cumplimiento de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos.

b. Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación sectorial que le sea de aplicación.

Evidentemente el apartado b), aun a pesar de estar incluido dentro de los deberes generales, no puede ser exigible al propietario del suelo no urbanizable, por ser contrario con su finalidad.

En el artículo 52 se regula el régimen de utilización del suelo no urbanizable, que a continuación se describe.

Primero: En suelo no urbanizable no adscrito a categoría de especial protección pueden realizarse los siguientes actos:

a. Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de actividades naturales conforme a su destino descritas en el artículo 50.B, a), pero siempre que no estén prohibidas expresamente por la legislación sectorial, por el planeamiento territorial o por el planeamiento urbanístico (Plan General de Ordenación o Planes Especiales).

En estas categorías, se prohíben las actuaciones urbanísticas que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Incorpora una novedad significativa como es el establecimiento de una sanción de nulidad de pleno derecho para cuantos actos administrativos autoricen actuaciones prohibidas en suelos con esos riesgos de inundación, contraviniendo lo dispuesto en la legislación aplicable por la razón de la materia o los planes urbanísticos.

b. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación o Plan Especial de desarrollo vengan exigidas por:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- La ejecución, mantenimiento y servicio de las infraestructuras públicas, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Se excepciona de la necesidad de licencia, las segregaciones de naturaleza rústica en cuanto su finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos. En estos casos es suficiente la declaración municipal de innecesariedad de licencia a fin de contar con un mínimo control por la Administración Urbanística Municipal de segregaciones aun cuando sólo tengan finalidades estrictamente rústicas.

c. Las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable, previa formulación y aprobación, del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

avance • ordenación


Segundo: En suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento urbanístico (Plan General O Plan Especial), que sean en todo caso compatibles con su régimen de protección. Establece un régimen más protector, pues precisa no sólo la compatibilidad con el régimen de protección sino además que estén previstas y permitidas por el planeamiento.

Tercero: Se establece un régimen específico de cautela para terrenos del suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos. Este régimen es similar al establecido con carácter general para usos provisionales en terrenos con planeamiento pendiente de desarrollo, es decir, construcciones e instalaciones en precario, de naturaleza provisional fácilmente desmontables

Cuarto: Cuando el planeamiento posibilite en el suelo no urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, se podrán autorizar (en las condiciones determinadas por el Plan, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación, e incluso por las que establezca la licencia), previo pago por el propietario de un canon urbanístico de cuantía hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar. Además deberá asegurar el propietario, la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de dicho importe para responder de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución. Estos actos podrán tener una duración limitada, aunque renovable, no inferior al tiempo preciso para la amortización de la inversión. Esta exigencia afecta a las actividades consideradas Actuaciones de Interés Público.

Quinto: Se habilita al planeamiento (Plan General o Planes Especiales) para que establezcan las condiciones para llevar a cabo los actos permitidos en el suelo no urbanizable. Esta habilitación de la LOUA al planeamiento urbanístico no es de libre configuración, sino que está predeterminada, en el sentido de que en la configuración de esas condiciones se deberá:

- Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza del suelo no urbanizable, la no-inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera del Hábitat Rural Diseminado, así como la adopción de medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

- Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Podemos deducir de esta regulación, que el Planeamiento no puede generar nuevos asentamientos en suelo no urbanizable, ni tan siquiera de la categoría de Hábitat Rural Diseminado, únicamente puede limitarse a reconocer una situación existente.

avance • ordenación


## 6.4. LA PROGRAMACIÓN EN LA LEY 7/2002, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

La Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que los instrumentos de planeamiento podrán (excepto los Planes de Sectorización que deberán establecerlos obligatoriamente) fijar plazos máximos para la ordenación detallada de los sectores, la ejecución de las unidades que comprendan, la edificación de solares y la conservación y rehabilitación de edificios. Dichos plazos se podrán fijar o no con carácter general o para determinados sectores, áreas o zonas de la ordenación urbanística.

Cuando los instrumentos de planeamiento no contengan la organización temporal, la LOUA contempla que los plazos correspondientes sean fijados por el Ayuntamiento *por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución*. Así mismo, los Ayuntamientos podrán establecer, motivadamente, el orden para el desarrollo de las diversas actuaciones en el marco de la organización temporal que se establezca y por el mismo procedimiento.

Como se ha podido comprobar se suprime, en relación con la regulación actual, la determinación de los plazos de ejecución desde la Ley. Con ello no se pretende restar importancia a la programación de la ejecución, sino hacer más flexible el contenido legal, confiando la programación temporal y el orden de la ejecución al responsable de velar su cumplimiento, esto es, el Ayuntamiento. De hecho, la organización temporal adquiere en la LOUA gran trascendencia, toda vez que el incumplimiento de los plazos máximos cualquiera que sea el procedimiento por el que se establezcan justifica, del mismo modo que lo justifica el incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema o a la forma de ejecución establecida, el cambio del sistema de actuación y, en su caso, la ejecución por sustitución, facultándose la intervención de terceros como *urbanizadores, edificadores o rehabilitadores*. Terceros que actuarán generalmente sustituyendo a los incumplidores y, a veces, asumiendo la ejecución en *colaboración o coadyuvando* con ellos. Tal es la versatilidad con la que se han pretendido regular la organización y las formas de ejecución de las actividades de gestión y ejecución del planeamiento.

## 6.5. LA RECUPERACIÓN DE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN LA LOUA

La LOUA vuelve a dar carta de naturaleza a las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos (TAU), ahora bien con un alcance restringido y con una regulación deficiente que va a dificultar su implantación.

Lo primero que habrá que manifestar, es que la existencia de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico depende de una decisión de planeamiento. Según el artículo 62.1 la técnica de la Transferencia se aplicarán "si así lo previera el instrumento de planeamiento aplicable". No determina el Proyecto qué clase de instrumento de planeamiento es el que puede adoptar esta decisión. En principio, de la redacción del precepto puede interpretarse que se encuentran legitimados para ello todos los instrumentos de planeamiento. Si bien, por su objeto específico parece que esta decisión debe estar reservada al Planeamiento General y a los instrumentos de desarrollo del suelo urbano (no consolidado).

Resulta paradójico que en el artículo 62 de la LOUA, que es el precepto específico de regulación de las TAU, no se especifique el ámbito de aplicación de las mismas, es decir en qué clase de suelo y en qué supuestos pueden aplicarse.

Puede deducirse, no obstante la imprecisión del texto, que para que puedan operar las TAU se precisa el establecimiento de un aprovechamiento medio y, por tanto, de un área de reparto. Estas determinaciones son necesarias para que puedan existir parcelas susceptibles de ser objeto de transferencias, es decir, unas parcelas a las que les corresponda un aprovechamiento subjetivo que no puedan materializar, y otras, con un aprovechamiento objetivo superior al subjetivo.

Conjuntamente con este presupuesto lógico (la necesidad de área de reparto y determinación del aprovechamiento medio de la misma), la existencia de Transferencias requiere otra condición: la inexistencia de unidades de ejecución. Si existe unidad de ejecución no procede la aplicación de las TAU sino la del sistema de actuación mediante el que se debe ejecutar de forma integrada la ordenación contenida en su ámbito.

Por tanto, las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se aplicarán en el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución. Pero no en todos los casos de este suelo

avance • ordenación


(urbano no consolidado) en los que no existan unidades de ejecución pueden aplicarse las TAU, de ahí la expresión "en su caso". Sólo es posible aplicar las TAU allí donde existan excedentes de aprovechamiento por encima del aprovechamiento medio. Es decir, cuando se haya determinado un aprovechamiento medio y, por tanto, un área de reparto.

En definitiva, la técnica de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos definida por la LOUA tiene un alcance limitado. En la práctica este supuesto se dará casi de forma exclusiva en los casos del artículo 45.2.B.b. es decir, en áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente y su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

## 6.6. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA EN LA LOUA

La LOUA pretende innovar en materia de ejecución urbanística inspirado en los siguientes criterios:

1º . Apuesta por la intervención pública en el mercado de suelo.

A tal fin mantiene figuras ya clásicas en nuestro Derecho Urbanístico como el derecho de superficie y los derechos de tanteo y retracto. Pero esa apuesta por la intervención pública la hace descansar en el Patrimonio Público del Suelo que potencia, mediante el reconocimiento de que conjuntamente con el Municipal pueda la Administración Autonómica constituir uno propio vinculado a finalidades similares, la ampliación de los destinos de ese Patrimonio con mención especial a los fines de rehabilitación y recualificación de la ciudad consolidada y la posibilidad de que puedan delimitarse áreas para la ampliación del Patrimonio en todas las categorías del suelo no urbanizable, incluso las de especial protección. En este último caso la finalidad de los bienes adquiridos con esta categoría no es la de generar nuevo suelo urbanizable sino las de su preservación sea por consideraciones de protección de recursos o de vertebración territorial.

También considera una medida que se enmarca en esta directriz, la innovación consistente en la sustitución parcial del Jurado Provincial de Expropiación por un órgano autonómico: la Comisión Provincial de Valoraciones que entenderá de todas las expropiaciones instadas por los municipios o la Administración Autonómica.

2º. Ofrece nuevos instrumentos de concertación y coordinación ínteradministrativa. En especial, las Áreas de Gestión Integrada.

3º. Pretende simplificar y agilizar los procesos de ejecución.

Los caracteres generales de la ejecución urbanística diseñados en la LOUA son:

- La ejecución es una función pública, por ello corresponde a la Administración su dirección y control.

- Flexibiliza la programación, que entiende conveniente pero que no requiere que se contenga en el instrumento de planeamiento.

avance • ordenación


- Convierte gran parte de la regulación de la ejecución en derecho dispositivo, en especial al posibilitar que mediante convenio de los propietarios que representen más del 50% de la superficie con la Administración se pueda determinar el sistema de ejecución y la forma de su gestión.

- Da carta de naturaleza a la figura del convenio urbanístico

- Confirma los tres sistemas de actuación clásicos (compensación, cooperación y expropiación) para la ejecución integrada pero con novedades en su regulación.

- La gestión pública (sistema de cooperación y de expropiación) en gran medida se privatiza. Puede pasar a ser una gestión pública indirecta a instancias del agente urbanizador, e incluso respetuosa con los propietarios en el sistema de expropiación, pues cuando no obedece a incumplimientos se reconoce un derecho preferente de adjudicación a aquéllos.

- Incorpora la figura del agente urbanizador que puede intervenir en todos los sistemas de actuación.

El régimen de determinación del sistema de actuación no se altere sustancialmente. Según la LOUA para cada sector o, en su caso, unidad de ejecución, se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, estableciendo los tres ya clásicos de entre los que habrá que optar:

- Compensación (de actuación privada).

- Cooperación (de actuación pública).

- Expropiación (de actuación pública).

Dispone la LOUA que el sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución. Igual procedimiento se seguirá para la modificación del sistema de actuación previsto en el planeamiento urbanístico.

Corresponde a la Administración determinar el sistema de actuación mediante el cual se desarrollará el sector o unidad de ejecución. En principio existe libertad de determinación sin perjuicio de que deba justificarse atendiendo a las *prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador; la capacidad de gestión y los medios económico financieros con que efectivamente cuente la Administración actuante y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.*

No obstante, los criterios anteriores ceden y dejarán de constituir regla de general aplicación ante la eventualidad de la figura del convenio de gestión, y así *"la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de éste"*.

También se reduce la capacidad de elección cuando haya que determinar otro sistema en sustitución del de compensación. En este supuesto, el de cooperación es subsidiario del de expropiación, que se aplicará siempre, salvo que iniciado el procedimiento de incumplimiento de oficio (y no a instancia de un tercero), se produzca un convenio con los propietarios y no existan necesidades públicas que exijan la imposición del sistema de expropiación. Ahora bien, siempre que la iniciativa para la declaración de incumplimiento provenga de un interesado, el sistema sustitutivo será el de expropiación por gestión indirecta. Por ello, puede decirse que la LOUA es respetuoso con la iniciativa privada. Además, aun cuando se declare el incumplimiento puede concluirse el procedimiento mediante convenio con los propietarios en el que puede preverse la continuidad en el proceso urbanizador de los propietarios por el sistema de cooperación o mediante liberación de la expropiación.

Las principales novedades en cuanto a la regulación específica de los sistemas de actuación se refieren al sistema de compensación y al de expropiación.

En el sistema de compensación se precisa Junta de Compensación salvo que los terrenos pertenezcan a un único titular o todos los propietarios suscriban un convenio en tal sentido, y siempre que asuman directamente la urbanización sin incorporar la figura del agente urbanizador.

También se requiere proyecto redistributivo (Proyecto de Reparcelación), cuya tramitación se simplifica al exigir para su aprobación el voto de miembros de la Junta que representen más del 50% de la superficie de terrenos o de las cuotas de participación. Si el Ayuntamiento no se pronuncia en el plazo de un mes desde la recepción del Proyecto se entiende aprobado por silencio. También incorpora normas de resolución de conflictos a la hora de su aprobación: si tras dos votaciones sin reunir el quórum exigido, el Proyecto puede ser elevado al Ayuntamiento quien podrá decidir lo procedente.

avance • ordenación


Elimina la necesariedad de la expropiación para los propietarios de terrenos no adheridos a la Junta de Compensación, si bien en caso de no manifestarse por la adhesión o la expropiación, se sigue respecto a estos el sistema mediante aportación forzosa en régimen de reparcelación.

Para proceder a iniciar la gestión del sistema de compensación es preciso realizar un pronunciamiento administrativo dirigido al establecimiento del sistema, que tiene como finalidad principal designar al interesado en asumir la responsabilidad de la gestión del sistema.

Esta iniciativa podrá ser de los propietarios o de terceros interesados en asumir la condición de agente urbanizador del sistema de compensación. En cualquier caso, la LOUA apuesta por dar preferencia a la opción que cuenta con mayor respaldo de la propiedad.

En cuanto al sistema de cooperación, la principal novedad es que puede desarrollarse mediante gestión directa o indirecta mediante concesión al igual que el sistema de expropiación.

## 6.7. LA CONFORMACIÓN DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LOUA

El Tribunal Constitucional, en su Sentencia de 20 de marzo de 1.997, ha determinado y concretado la distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas en materia de urbanismo en el siguiente esquema general:

El urbanismo ha sido atribuido en exclusiva a las Comunidades Autónomas, como se desprende del Artículo 148.1.3º de la Constitución, (y del Artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía para Andalucía). No obstante, la competencia autonómica en materia de urbanismo ha de coexistir con aquellas competencias que el Estado ostenta en virtud del Artículo 149.1 CE, "cuyo ejercicio puede condicionar, lícitamente, la competencia" de las CC.AA. (Fundamento Jurídico 5 STC).

La distribución de competencias realizada por la Constitución ha diseccionado la concepción amplia de urbanismo que estaba recogida en la Ley del Suelo del 76, de tal forma que la competencia autonómica exclusiva sobre urbanismo ha de integrarse sistemáticamente con las competencias que el Artículo 149.1 de la Constitución reconoce al Estado, también exclusivas, sobre:

- las condiciones básicas de ejercicio de los derechos constitucionales (art. 149.1.1º CE)
- la legislación sobre expropiación forzosa
- la legislación básica sobre el régimen de responsabilidad
- el procedimiento administrativo común
- las competencias sectoriales con dimensión física

El principal título competencial del Estado que incide sobre el urbanismo es el establecido en el Artículo 149.1.1º de la Constitución Española. Este título debe ejercitarse por el Estado en sus límites estrictos, de lo contrario dejaría vacío el reparto competencial realizado por la Constitución, en virtud del cual compete a las CC.AA. emanar normas que afecten a la ordenación urbanística, pues son a éstas a quienes se le atribuye la competencia exclusiva sobre urbanismo.

avance • ordenación


De lo dicho por el Tribunal Constitucional, cabe concluir que las materias que históricamente conformaron el urbanismo así como las estrechamente vinculadas al mismo, en la actualidad se hallan atribuidas a distintos entes, con la siguiente distribución:

1. En cuanto al régimen jurídico de la propiedad inmobiliaria esto es, la definición de los derechos y deberes de los propietarios, corresponde al Estado establecer las condiciones básicas, y a las CC.AA. dictar normas que respetando aquellas condiciones básicas, permitan definir un régimen jurídico completo que puede llegar incluso a ser divergente en cada Comunidad.

2. En materia de valoraciones corresponde al Estado la plenitud de la competencia legislativa.

3. Las materias estrictamente urbanísticas (las que regulan en sentido amplio la actividad de urbanización y edificación de los terrenos), corresponden su competencia a la Comunidad Autónoma; y aquí se integran:

   - la potestad planificadora
   - la ejecución de los planes
   - la actividad de intervención administrativa en la edificación y uso del suelo
   - la potestad de disciplina urbanística

4. En materia de expropiación forzosa: al Estado le corresponde la competencia para establecer la legislación general (las garantías generales y comunes), correspondiendo a la Comunidad Autónoma establecer las causas de expropiar por motivos urbanísticos por pertenecerle la competencia material..

5. En materia de responsabilidad administrativa, corresponde al Estado el establecimiento del Sistema General Indemnizatorio.

Pues bien, una vez entre en vigor la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Ordenamiento Jurídico Urbanístico aplicable en la Comunidad Autónoma Andaluza sufre una alteración no sustancial, que afectará al contenido material de las disposiciones que se sitúan a partir del segundo de los niveles de las fuentes del Derecho referidos en el capítulo anterior, en concreto a partir del nivel de la legislación autonómica. La alteración no se considera sustancial, por cuanto, la LOUA respeta los principios básicos que han inspirado las diversas regulaciones en la historia de nuestro Derecho Urbanístico y, porque, además, incorpora un gran número de técnicas e instrumentos que se encuentran en el Derecho Autonómico vigente, sin perjuicio de su adaptación o la incorporación de otras novedades. Por ello puede afirmarse que la LOUA tiene un carácter continuista, aun cuando incorpore significativas novedades. Desde un punto de vista formal podría recibir la denominación de "reforma" de la vigente legislación urbanística autonómica, por cuanto supone la derogación íntegra de la Ley 1/1.997.

Con la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística Andaluza, tenemos por vez primera desde la aprobación de la Constitución y el Estatuto de la Autonomía, una completa regulación material de las disposiciones que conforman el Ordenamiento Jurídico Urbanístico, no sólo, emanadas por los órganos competentes sino, sobre todo, realizada ya con la previa clarificación de las reglas constitucionales de distribución competencial. En definitiva, se experimentará en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza ese imbricado sistema de disposiciones emanadas de distintos órganos con objeto y alcance diverso, que la doctrina del Tribunal Constitucional ha entendido como exigible, y que configuran un auténtico régimen de "cohabitación legislativa".

En lo que se refiere al Sistema de Fuentes, es decir, el **Ordenamiento Jurídico resultante tras la aprobación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía estará constituido por**:

1º. Las normas legales del Estado, de aplicación plena o básica en todo el territorio nacional, que incide en el urbanismo. Esta legislación de aplicación general seguirá contenida en la Ley 6/1.998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) en los términos antes expuestos.

2º . El Derecho Urbanístico Autonómico de rango legal. Evidentemente este Derecho Urbanístico Autonómico de rango legal, lo constituye la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, quedando derogada la Ley andaluza 1/1.997, no así la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía, que por el contrario ve reforzada la figura de los planes territoriales de ordenación mediante la ampliación de sus facultades y determinaciones, tales como la posibilidad de delimitación de áreas de reservas para la ampliación del Patrimonio Público del Suelo.
.

3º. El Derecho Autonómico de rango reglamentario. Lo constituirán los reglamentos que en desarrollo de la Ley de Ordenación

avance • ordenación

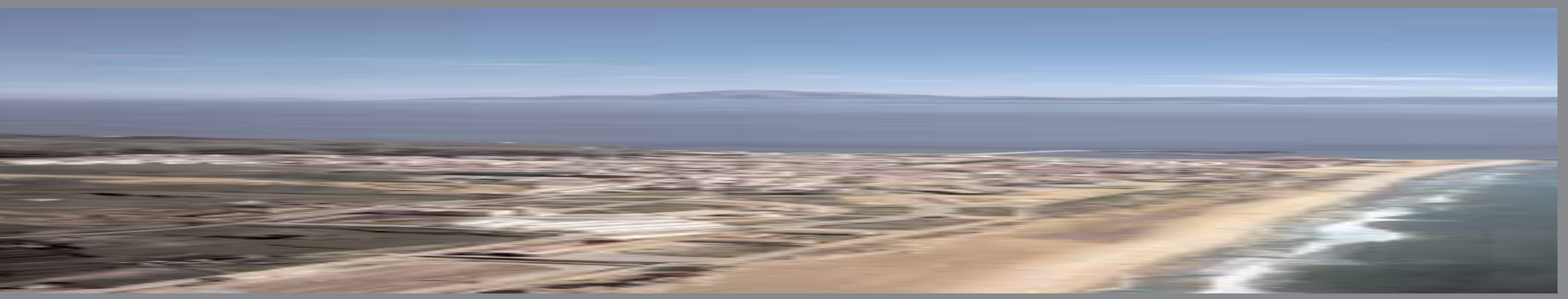

Urbanística de Andalucía se aprueben con posterioridad por el Consejo de Gobierno. En diversos apartados el texto de la LOUA apela al desarrollo mediante Reglamentos de aspectos específicos o sectoriales de la regulación en él contenida. No obstante, la Disposición Final Única de la LOUA no sólo autoriza al Consejo de Gobierno para que dicte las normas reglamentarias que la propia Ley reclama de forma expresa, sino que lo habilita de forma genérica para el desarrollo reglamentario de la Ley, sea con carácter total o parcial.

4º. El Derecho Estatal de carácter supletorio vigente y aprobado con anterioridad a la constitución de la Junta de Andalucía. El Derecho de origen estatal, con carácter supletorio, subsiste una vez aprobada la nueva Ley andaluza, si bien ya reducido en su alcance y, sobre todo, llamado a desaparecer a medio plazo, una vez el gobierno andaluz proceda, en desarrollo de la LOUA, a completarla con los distintos reglamentos autonómicos. Hay que recordar que, conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional, el Derecho Urbanístico Estatal con carácter supletorio permanece congelado desde la constitución de los órganos de poder autonómicos y va siendo eliminado de forma progresiva en la medida en que la acción de las normas autonómicas vaya cubriendo completamente la regulación de la actividad urbanística.

La Disposición Transitoria Novena de la LOUA establece una norma encaminada a cubrir lagunas hasta tanto se produzca el desarrollo reglamentario de la nueva Ley. Así declara como derecho supletorio, hasta el momento en el que se produzca su desplazamiento por la incorporación de reglamentos autonómicos, tres normas reglamentarias de origen estatal aprobados con anterioridad a la constitución de los órganos de poder de la Comunidad Autónoma. Por tanto, en el período transitorio, subsistirán, con carácter de supletorios los preceptos de los Reglamentos de desarrollo del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976, que no contradigan a las disposiciones de la nueva Ley y que, además, no sean incompatibles con otras disposiciones legales vigentes.

5º. Las disposiciones contenidas en los planes urbanísticos y territoriales.

a b r i l  2 0 0 4



TERRITORIO Y CIUDAD