

I N F O R M E

DE CONTESTACIÓN A LAS SUGERENCIAS PLANTEADAS AL DOCUMENTO DE
AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA.

ÍNDICE

- I INTRODUCCIÓN.
- II. LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS. RESUMEN DE SU CONTENIDO.
- III. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.

I. INTRODUCCIÓN.

El documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa fue aprobado mediante Decreto de Alcaldía del Excmo. Ayuntamiento de fecha de 21 de Junio de 2004, sometiéndose a información pública mediante la publicación en Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P. nº 180 de 4 de Agosto de 2004).

El objetivo básico de este período de información pública lo constituía el acercar el contenido del documento a la ciudadanía, con la finalidad de que, desde su conocimiento y divulgación, pudieran realizarse cuantas sugerencias se estimaran conveniente, para que una vez analizadas se introduzcan en el documento las correcciones y matizaciones que lo perfeccionen y ajusten, para posteriormente continuar con su tramitación administrativa hasta su Aprobación Definitiva.

En este período la participación pública sobre el documento de Avance se ha concretado en tres aspectos:

- La información directa en el lugar de la exposición temática montada al efecto en el propio Ayuntamiento.
- Reuniones con administraciones, colectivos y asociaciones.
- La presentación de escritos de sugerencias en el Registro Municipal.

II. LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS RESUMEN DE SU CONTENIDO

Los escritos de sugerencias remitidos por el Ayuntamiento al Equipo Redactor del Plan ascienden a un total de 371, y han sido clasificadas en 11 apartados distintos, 10 referidas a distintos núcleos y un apartado correspondiente a las que se consideran tienen un carácter más general. A saber:

1. Núcleo de Tarifa.
2. Tahivilla.
3. Facinas.
4. La Zarzuela
5. El Almarchal.
6. El Cuartón.
7. Quebrantanichos - Atlanterra - Ciudad de Vacaciones.
8. Bolonia - El Lentiscal - El Chaparral.
9. Diseminados.
10. Valdevaqueros - Los Lances.
11. De carácter general al Avance.

1. NÚCLEO DE TARIFA

En el núcleo de Tarifa son 40 las sugerencias presentadas, dentro de esta zona destacan:

- 1.1 **Zona Albacerrado:** Son dos las sugerencias presentadas que hacen referencia a parcelas ubicadas en esta zona, en uno de los escritos presentados sugieren que la calificación de hotelero/terciario/comercial prevista por el Avance del PGOU para el sector Albacerrado, sea modificada y se califique como residencial. Asimismo para la ronda intermedia propuesta para el sector sugieren se aproveche el actual trazado de la vía borde perimetral y a su vez se proyecte el desdoblamiento de la misma, por otro lado plantean un nuevo viario que conecte las zonas residenciales con los nuevos parques proyectados, en la otra sugerencia presentada manifiestan que la finca de su propiedad es calificada por el Avance del PGOU como zona verde y sugieren sea modificada a suelo urbano.
- 1.2. **Zona Matadero:** Los propietarios de la parcela muestran disconformidad con un aparcamiento previsto en el solar de su propiedad.
- 1.3. **C/ Almadraba:** Son dos las sugerencias presentadas, en una de ellas solicitan traslado de actividad a la zona Huerta Nueva y Albacerrado y en otra sugieren el aumento de la edificabilidad de la Urb. Villas de Tarifa.
- 1.4. **C/ Antonio Maura:** Un total de seis, son las sugerencias presentadas, en ellas solicitan el aumento de la edificabilidad en la c/ Antonio Maura, (Bajo + 2 plantas).

- 1.5. **C/ San Sebastián:** Sugerencia en la que solicitan la aprobación de la Modificación puntual de elemento del PGOU, suprimiendo la rectificación de la alineación de la C/ San Sebastián esquina C/ Numancia.
- 1.6. **C/ Trafalgar:** Sugerencia en la que solicitan el aumento de la edificabilidad en la C/ Castillejos.
- 1.7. **C/ Amador de los Ríos:** Sugerencia en la que solicitan el cambio de tipología, de Unifamiliar Adosada a Plurifamiliar.
- 1.8. **C/ Braille, Canovas del Castillo y M. Reine:** Son cuatro las sugerencias presentadas, en ellas solicitan el cambio de tipología establecido como Unifamiliar Adosada a Unifamiliar Cerrada y muestran disconformidad con el viario propuesto.
- 1.9. **Crecimiento Residencial Norte:** Alternativas de "Metrovacesa" a la ordenación prevista por el Avance del PGOU al Sector Residencial Norte.
- 1.10. **Cruz Roja:** Sugieren la modificación de la calificación actual del edificio en el que se ubican las instalaciones de la Cruz Roja cambiándose de dotacional a Residencial.
- 1.11. **Zona La Caleta:** Son dos las sugerencias presentadas en las que solicitan incluir las viviendas ubicadas en la zona de "La Caleta" en la clasificación de suelo urbano.
- 1.12. **Marina Real S.A.:** La Fábrica de Conservas (U.A 10), deja constancia mediante la presentación de una sugerencia de su voluntad de colaboración con el Ayuntamiento pero manifestando que el área de elevada extensión en el que ha sido incluida la finca, no es un encuadre satisfactorio para la viabilidad urbanística de su propiedad.
- 1.13. **Zona Las Gaviotas:** Sugerencia en la que solicitan el aumento de la edificabilidad del Res. Las Gaviotas.
- 1.14. **Zona Matatoros:** Parcelas afectadas por el nuevo trazado propuesto para la CN-340.
- 1.15. **Puerto de Tarifa:** La Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, manifiesta que el documento de Avance del PGOU contiene determinaciones dentro de la zona de servicio del puerto, cuya competencia y desarrollo corresponde exclusivamente a la Autoridad Portuaria mediante sus instrumentos de planeamiento, Plan de utilización de los Espacios Portuarios y Plan Especial.
- 1.16. **Zona comprendida entre el Polígono Industrial y la Zona Urbana:** Sugerencia presentada en la que solicitan que en los terrenos propiedad de "Metrovacesa", ubicados en la zona comprendida entre el actual Polígono Industrial y la zona urbana prevista, se modifique la calificación de zona verde por la calificación de residencial.
- 1.17. **C/ Batalla del Salado:** Sugerencia en la que manifiesta disconformidad por la calificación de zona verde del Concesionario Renault de su propiedad, sugiere se le otorgue la calificación de industrial.

1.18. **Actual UA-5:** Sugerencia en la que solicitan la no inclusión en la UA-5 de las edificaciones existentes en los bordes entre las calles Echegaray y esquina Benito Pérez Galdós considera que deben tener el carácter de suelo urbano.

1.19. **Actual UA-6:** Robert Van Looy en representación de Hostería de Tarifa S.A, expone que la propiedad considera que se dan las condiciones óptimas para

proceder con el desarrollo urbanístico de la UA-6, para la cual cree conveniente plantear la propuesta de la construcción del "Complejo Inmobiliario Muralla de Tarifa", por lo que aporta un documento que puede servir de partida para definir el eventual Convenio Urbanístico que articule la viabilidad del desarrollo propuesto.

1.20. **El Olivar:** Son cuatro las sugerencias presentadas, dos de ellas manifiestan estar afectadas por el nuevo trazado propuesto para la CN-340, en otra sugieren como nueva zona de crecimiento la delimitada al norte por la CN-340, al oeste con el S.U "El Olivar", y al Sur por el Camino del Olivar y el nuevo parque urbano y en otra sugieren que las parcelas catastrales n° uno, dos, tres, cuatro y cinco del Polígono 47 de Tarifa sean calificadas residenciales.

1.21. **La Vega:** Son siete las sugerencias presentadas, una de ellas es una parcela calificada comercial, cuyo propietario sugiere sea admitido un uso complementario, otra de las sugerencias presentadas se refiere a una parcela calificada industrial, y para la que se sugiere la calificación de residencial, también presentan una sugerencia propietarios que proponen que la zona de La Vega sea reconocida como núcleo de población, y muestran disconformidad con la calificación de zona verde de sus parcelas. En otra de las sugerencias presentadas consideran que el Polígono Industrial previsto para la zona de La Vega rompe la oferta turística, y sugieren se modifique la calificación del suelo en cuestión, pasando de industrial a residencial turístico. La Asociación de Vecinos de La Vega, presenta una propuesta de ordenación de usos compatibles residenciales con el industrial previsto en el Avance. propietarios de fincas rústicas cercanas al Polígono Industrial, sugieren la calificación de industrial.

2. NÚCLEO DE TAHIVILLA

En la zona de Tahivilla se han presentado un total de veinticuatro sugerencias que plantean los siguientes temas:

2.1. Varios propietarios de fincas rústicas cercanas al Polígono Industrial, sugieren la calificación de industrial.

2.2. Existe una zona del Ayuntamiento que está arrendada como vivienda desde 1.978 y otra que fue vendida, tanto la arrendataria, los propietarios, como el Alcalde de Tahivilla sugieren que se contemplen dichas zonas como residencial.

- 2.3. Un total de 17 propietarios de parcelas calificadas con el uso terciario-comercial sugieren la calificación de residencial
- 2.4. Un propietario sugiere que su parcela sea clasificada suelo urbanizable
- 2.5. Parcela calificada como espacio libre, se sugiere la calificación de terciario comercial.

3. NÚCLEO DE FACINAS

Las sugerencias presentadas en esta zona han sido diez, y los temas planteados los siguientes:

- 3.1. Golden Aulaga S.L, interesada en promover un complejo constituido por Hotel con Encanto y Villas en Facinas, considera que se ha producido un error en la calificación de la parcela objeto del proyecto ya que aparece calificada como suelo hotelero sólo en parte, por lo que sugiere su corrección, y a su vez, solicita la aprobación del plan de etapas propuesto, en planeamiento y ejecución, para el desarrollo del proyecto
- 3.2. Sugieren la modificación de la calificación de espacio libre propuesta por el Avance para el Paraje Molino de Vicos de 62.000 m², y consideran más oportuno la calificación de urbanizable con uso residencial.
- 3.3. Sugieren que sus fincas sean recogidas en el Avance como suelo urbano no consolidado con uso turístico-residencial.
- 3.4. Muestra disconformidad con los equipamientos, espacios libres y viales, recogidos en el Avance que afectan a su finca.
- 3.5. El propietario de una finca calificada como espacio libre Parque Mirador, sugiere la modificación de esta calificación y la posibilidad de incluirla como bolsa de crecimiento residencial oeste
- 3.6. Muestra su disconformidad con la categoría de urbano no consolidado propuesta por el Avance para su finca, así como con la densidad y la edificabilidad recogidas
- 3.7. El párroco de la Parroquia de la Divina Pastora, sugiere la asignación de aprovechamientos urbanísticos para la huerta de la parroquia y que el Avance recoge como zona verde.
- 3.8. Sugieren que la parcela sobre la que se está construyendo las instalaciones del Geriátrico, sea calificada residencial para la tercera edad.
- 3.9. Sugiere que se respeten los caminos de servidumbre abiertos en la actualidad.
- 3.10. La Junta Vecinal de Facinas presenta varias sugerencias relativas:

- a. La necesidad se suelo municipal para la construcción de viviendas protegidas y de autoconstrucción.
- b. Una nueva instalación deportiva junto al campo municipal "Nuevo Joaquín Maqueda" que sustituya al actual polideportivo municipal y al antiguo campo de fútbol, dedicando estos suelos a uso residencial.
- c. Disminuir la superficie prevista de zona verde en el borde del crecimiento residencial Oeste. Calificar como zona verde el "Huerto de las Candelas" y el solar entre las calles Pepe Gallardo y Constitución.
- d. Asumir por el Plan el proyecto de complejo hotelero constituido por Hotel con Encanto y Villas en Facinas.
- e. Aumentar la edificabilidad propuesta y asumir las peticiones de propietarios en cuanto a que sus fincas sean consideradas suelo urbano consolidado.
- f. Propuesta de carretera directa de Facinas a Atlanterra.
- g. Que la normativa edificatoria que se proponga respete la edificación con elementos tradicionales y los regímenes de altura, alineación y estética.

4. NÚCLEO DE LA ZARZUELA.

En la zona de La Zarzuela se han presentado quince sugerencias, los temas planteados son los siguientes:

- 4.1. 8 sugerencias plantean la clasificación, para sus parcelas, de suelo urbanizable con uso residencial.
- 4.2. Un propietario muestra disconformidad con el viario que afecta su finca.
- 4.3. Solicita reunión con los técnicos para exponer sus sugerencias-
- 4.4. Sugiere aprovechamientos urbanísticos mayores para la zona AO norte y sur.
- 4.5. Sugiere la inclusión de su finca dentro del AO Sur.
- 4.6. Disconformidad con 3 viarios y con una zona de equipamiento
- 4.7. La asociación de vecinos de La Zarzuela aporta las siguientes sugerencias:
 - a. Creación de un bulevar y distintos accesos junto al campo de fútbol, que comuniquen la zona hotelera propuesta y los equipamientos.
 - b. Proponen que el acceso principal de la zona norte propuesto se constituya sobre el trazado del actual acceso, que se sitúa a unos metros más al sur, realizando las mejoras necesarias para convertirlo en acceso principal.
 - c. Consideran que el Avance no incluye en la delimitación del suelo urbano consolidado todo el terreno que históricamente conforma el asentamiento.

- d. Muestran disconformidad con la red viaria y con los equipamientos.
 - e. Sugieren se propongan unos aprovechamientos y densidades más ajustadas al uso residencial permanente.
 - f. Consideran que el PGOU debería establecer las condiciones necesarias para evitar que las plantas eólicas afecten tanto a los núcleos actuales como propuestos, y se sitúen lo más alejadas posibles.
- 4.8. Un propietario muestra disconformidad con los viarios y la zona verde que afectan a su finca, considera que el Avance propone demasiado suelo no urbanizable para su parcela, sugiere se modifique el uso hotelero por el de residencial

5. NÚCLEO DE EL ALMARCHAL

En El Almarchal las sugerencias presentadas son cinco, y en ellas se recogen los siguientes temas:

- 5.1. Un propietario sugiere incluir su finca en la clasificación de suelo urbanizable, otros sugieren que sus fincas sean calificadas como suelo urbano consolidado, y por último otra sugerencia plantea la clasificación de la finca donde se proponen los usos residenciales y hoteleros en este núcleo debería ampliarse sustancialmente
- 5.2. Manifiesta disconformidad con el viario que afecta su finca.
- 5.3. Dos propietarios manifiestan desconocerla clasificación propuesta en el avance para sus fincas

6. EL CUARTÓN

En la zona de El Cuartón las sugerencias presentadas han sido cinco, y dos los temas planteados:

- 6.1. Cuatro sugerencias solicitan que el planeamiento en trámite modifique gráfica y normativamente las zonas de parcela mínima de 5.000 m² a 2.000 m².
- 6.2. Un propietario sugiere que su parcela ubicada en el nº 54-B de la segunda fase de la Urbanización El Cuartón, sea calificada como suelo urbano consolidado y no como suelo urbanizable.

7. QUEBRANTANICHOS/ATLANTERRA/CIUDAD DE VACACIONES

En la zona de Quebrantanichos/Atlanterra/Ciudad de Vacaciones, las sugerencias presentadas han sido diez, y los temas planteados:

- 7.1. Presentan una sugerencia en la que comentan que realizaron una propuesta de reclasificación de la finca Quebrantanichos al Ayuntamiento de Tarifa y el Avance no recoge en su totalidad la propuesta planteada, por lo que sugieren que el documento localice la parcela hotelera en el extremo sur de la parcela, a fin de facilitar el acceso a la playa, y que la nueva carretera de acceso a Atlanterra se localice en la parte trasera de dicha parcela hotelera, a fin de evitar el tránsito de vehículos en la fachada marítima del Hotel y facilitar el acceso a la zona verde y la playa.
- 7.2. Varias sugerencias proponen que determinadas fincas, situadas entre Quebrantanichos y Atlanterra, puedan ser desarrolladas en condiciones similares al SA-2 Quebrantanichos, la UA-7 de Atlanterra, Atlanterra Golf o Cortijo del Moro, o que subsidiariamente se establezcan como sistemas generales de equipamiento o espacios libres, con su correspondiente integración en un sector a los efectos de que se realice la equidistribución de beneficios y cargas, con un aprovechamiento tanto en uso como en volumen análogo a los referidos sectores.
- 7.3. "Atlanterra AG" titular de las fincas resultantes del sector SA-3 "Cabo de Gracia", y a las que el avance reconoce el desarrollo urbanístico, considera que la imputación de participación a sistemas generales que contiene el texto de la memoria de ordenación, señalando para el SA-3, 80.587 m², debe venir referido a sistemas generales incluidos en su perímetro y ya cedidos y obtenidos por el Ayuntamiento, sin que sea posible legalmente cargar a un sector ya desarrollado y equidistribuido, nuevas cargas de sistemas generales de futura adquisición y urbanización.
- 7.4. Como propietario de la finca "Tapatana", sobre la que el Avance diseña la denominada "Ciudad de Vacaciones", muestra su conformidad con el proyecto y la predisposición de la propiedad a su ejecución

8. BOLONIA-EL LENTISCAL-EL CHAPARRAL

En el área Bolonia-El Lentiscal son 32 las sugerencias presentadas:

- 8.1. Varias sugerencias plantean que toda parcela actualmente existente en el área de Bolonia-El Lentiscal le sea reconocida la clasificación de suelo urbano de uso residencial, reconociéndose a la vivienda construida su condición de permanente, de forma que puedan acometerse las obras necesarias para rehabilitarlas, reformarlas y modernizarlas
- 8.2. Varios propietarios manifiestan su disconformidad con la carretera y con los viarios que atraviesan sus fincas.
- 8.3. Verdemar-Ecologistas en acción considera que el Avance del PGOU carece de justificación para incrementar multiplicando por ocho el suelo urbano con fines turísticos y residenciales en El Lentiscal-Bolonia, sin respetar la sostenibilidad y planteando un desarrollo turístico intensivo que no cumple los parámetros de la normativa del Parque Natural del Estrecho.

- 8.4. El titular de una concesión administrativa para la construcción de un camping en Bolonia, plantea en el escrito de sugerencias que la zona objeto de concesión se ha propuesto en el Avance como de uso hotelero, por lo propone se le permita construir un hotel o bien permutar la zona de concesión para la construcción del camping en otra.
- 8.5. Sugieren que sus viviendas sean consideradas como núcleo urbano de El Lentiscal, al igual que las cinco bolsas de población en suelo urbano, situadas en las mismas condiciones, de la carretera hacia la línea de deslinde del D.P.M.T. Aporta certificado de la Demarcación de Costas de Andalucía que certifica que la finca no está afectada por la servidumbre de tránsito ni invade el dominio público terrestre.
- 8.6. Varias sugerencias manifiestan su disconformidad con la delimitación de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, y por tanto, de la calificación de espacio libre propuesta en el Avance para su finca.
- 8.8. Varias sugerencias que plantean el cambio de calificación de las propuestas del Avance de espacios libres a uso residencial u hotelero.
- 8.9. Los representantes de la Fundación "Vida valiosa para encuentros entre animales y niños minusválidos", exponen que su parcela queda fuera de ordenación en el Avance y sugieren que la zona del núcleo de El Lentiscal sea ampliada, de manera que su parcela quede dentro del terreno urbano o urbanizable.
- 8.10. Eduardo García Alfonso, Director del Conjunto Arqueológico de Baelo Claudia, presenta las siguientes sugerencias al Avance:
 - a. Establecimiento en el Plan de los límites precisos del Conjunto Arqueológico. hacer referencia en el mismo a
 - b. Disconformidad con el uso comercial-terciario previsto.
 - c. Disconformidad con la ausencia de cualquier referencia al área incoada como Bien de Interés Cultural con la categoría de Zona Arqueológica, denominada Baelo Claudia por la Dirección General de Bienes Culturales.
 - d. Disconformidad con la ausencia de referencias concretas a la legislación del Patrimonio Histórico, así como trato subsidiario a los bienes de carácter cultural.
 - e. Disconformidad por la ausencia de delimitación concreta de los yacimientos arqueológicos de la Ensenada de Bolonia y del resto del término municipal.
 - f. Disconformidad por el trazado de viales en el área de El Lentiscal, que afecta a la protección y conservación del Acueducto Romano de Punta Paloma, incluido en la incoación de Bien de Interés Cultural denominado Baelo Claudia.

- 8.11. En calidad de propietaria de "Cortijo del Estrecho-Apartamentos Turísticos", manifiesta su disconformidad con la zona verde propuesta en el Avance en parte de su finca y sugiere su modificación.
- 8.12. Propietarios de bares-restaurantes en el ámbito del Conjunto Arqueológico de Bolonia, y que se encuentran pendientes de expediente de expropiación, sugieren la reubicación de sus negocios.
- 8.13. Presentan una ordenación distinta a la propuesta en el Avance para el núcleo urbano de El Lentiscal, ordenación que les facilita la implantación de una instalación hotelera.
- 8.14. Sugiere se permita el mantenimiento de la naturaleza residencial y las características actuales de las viviendas y parcelas situadas en suelo no urbanizable en la zona conocida como Huerta del Cañuelo, posibilitando las obras de conservación y mejoras oportunas, eliminando o no incluyendo en el documento determinaciones contrarias a un uso como el llevado a cabo hasta el momento.
- 8.15. Sugerencia que plantea temas generales en la ordenación de la zona El Lentiscal-Bolonia, y sugiere más información a la población, se potencie el turismo rural con fincas más pequeñas, se regulen los asentamientos rurales diseminados con un mismo tratamiento y se legalicen todas aquellas construcciones con licencia o sin licencia que a la publicación del Avance estuvieran dotadas de agua, luz y acceso rodado.
- 8.16. Endesa expone que la Compañía Mercantil, es propietaria de una serie de fincas ubicadas todas ellas en la Ensenada de Bolonia, sitio denominado "El Lentiscal", dichos suelos se encuentran actualmente clasificados por el vigente PGOU como Suelo No Urbanizable Común, e incluidos por el PORN dentro de la delimitación Parque Natural del Estrecho-Litoral de Tarifa y Algeciras. Endesa S.L.U, presentó las oportunas alegaciones, mostrando su disconformidad con tal inclusión, dichas alegaciones fueron valoradas por el Director General de Planificación de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, y en cuya contestación reconoció que el Ayuntamiento de Tarifa es competente para promover la reclasificación de los suelos a efectos urbanísticos, por lo que sugiere se incorporen en la revisión del PGOU los suelos de su propiedad en la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, presentan una propuesta de ordenación y accede a suscribir el correspondiente Convenio Urbanístico.

En la zona de El Chaparral son cuatro las sugerencias presentadas:

- 8.17. Sugieren la inclusión de la parcela de su propiedad dentro del Hábitat Rural Diseminado de "El Chaparral"
- 8.18. Sugieren que El Chaparral incluido en el área Bolonia-El Lentiscal sea contemplado en el PGOU como Hábitat Rural Diseminado, asimismo que se les reconozca la condición que ya ostentan, de vivienda urbana de carácter permanente, a aquellas edificaciones erigidas en esta categoría de suelo., de forma que puedan acometerse las obras necesarias para rehabilitarlas, reformarlas y modernizarlas.
- 8.19. Sugiere en el caso de la ordenación del suelo urbanizable aplicable al área de Bolonia, la consistencia interna con el modelo territorial de desarrollo

propugnado para el área y en concreto la permisión de actuaciones aisladas en suelo urbanizable, que siendo respetuosas con el medio natural, potencie la oferta turística de gran calidad.

- 8.20. "Magna Bolonia S.A", expone que la citada sociedad suscribió un convenio urbanístico con el Ayuntamiento. de Tarifa, en virtud del cual se comprometía a clasificar el suelo como urbanizable, asignándole un uso residencial-turístico, posteriormente el PORN del Parque Natural del Estrecho-Litoral de Tarifa y Algeciras reconoció que las fincas tenían un escaso valor medioambiental, sin embargo, en el Avance del PGOU las citadas fincas quedan relegadas, es por ello por lo que sugiere su inclusión en el suelo urbanizable con usos terciarios y hoteleros.

9. DISEMINADOS

Dentro de esta categoría se han agrupado distintos asentamientos entre los que se incluyen:

- 9.1. **El Bujeo:** Se presentan dos sugerencias, por una parte la "Asociación para la vida Leahim" presenta un proyecto que requiere la modificación de las construcciones existentes en su parcela y el aprovechamiento de terrenos para su reconstrucción y ampliación, y por otra, un propietario sugiere la clasificación de suelo urbano consolidado para la zona del Bornizo en El Bujeo.

- 9.2. **Guadalmesí:** Se presentan dos sugerencias, una de ellas es la propuesta de construcción de dos hoteles por parte de El Tolmo S.A., en la zona Punta de Guadalmesí (Parque Frente del Litoral), y otra el proyecto presentado por Cortijo Algarrobo S.L, con una propuesta de construcción de dos campos de golf, residencial, hotelero y puerto deportivo, para la zona de Guadalmesí (Parque Frente del Litoral)

- 9.3. **Las Piñas:** Se presentan tres sugerencias:

- a. Ojen S.L., solicita que la finca de su propiedad, próxima a la CN-340, con una superficie de 250 Has, se incluya como suelo urbanizable no sectorizado de uso residencial-turístico, considera que la citada finca reúne inmejorables condiciones para realizar una promoción residencial-turística de alto nivel, con Campo de Golf de 18 Hoyos y zona hotelera.

- b. El Hotel Cortijo Las Piñas, ubicado dentro de la zona de localización preferente de actuaciones de interés público de carácter turístico, sugiere que se les defina en un área-sector urbanístico independiente, y se establezcan parámetros urbanísticos que mantengan la fisonomía y la filosofía que representa la oferta actual del Hotel Cortijo Las Piñas.

- c. Ignacio Ollero Pina, en representación de los propietario de dos fincas:

- c.1.- La primera finca está ubicada en la zona de Las Piñas a la que el Avance otorga un uso global turístico, y sugiere para dicha zona la implantación de usos residenciales-turísticos, construido ordenadamente sobre parcelas de una dimensión de mil a mil

quinientos metros cuadrados, implantando usos heterogéneos en el eje.

- c.2.- Para la segunda finca ubicada en la zona denominada "Dulce Nombre" en la que existe construido un hotel sugiere que la revisión del PGOU tiene necesariamente que aportar soluciones de planificación al natural desenvolvimiento y ofrecer los esfuerzos imprescindibles para la implantación de las infraestructuras y dotaciones requeridas.
- 9.4. **La Paloma:** Se presentan cuatro sugerencias, en las que se solicita que se contemple en el Avance la zona de La Paloma dentro de ordenación y se considere hábitat rural diseminado.
- 9.5. **La Jara:** Se presenta un sugerencia en la que muestran disconformidad con el trazado de la Autovía Facinas-Puertollano-Santuario de la Luz-CN-340 a la altura de la finca "Turrado".
- 9.6. **Huerta Peinado:** Sugieren se les permita en la finca Salada Vieja, Huerta Peinado, el desarrollo de un proyecto de turismo rural sostenible.
- 9.7. **Puertollano-Caheruela:** La Asociación de Vecinos de Puertollano-Caheruela manifiesta su disconformidad con el trazado de la Autovía propuesta por el Avance.
- 9.8. **El Pulido:** Proponen el establecimiento de una instalación de turismo rural en la zona de El Pulido.
- 9.9. **El Álamo-Puerto de Bolonia:** Sugiere que el área de Bolonia, zona Puerto de Bolonia y el Álamo, sea contemplada en el PGOU como Hábitat Rural Diseminado, asimismo se reconozca la condición que ya ostenta de vivienda urbana de carácter permanente a aquellas edificaciones erigidas en esta categoría de suelo.
- 9.10. **Betis-Betijuelo y el Puntal.** Varias sugerencias que plantean que dichos asentamientos sean consideradas "Hábitat Rural Diseminado".
- 9.11. **Sierra de Plata:** En calidad de propietario de una finca destinada al cultivo de labradío seco, sugiere que la misma sea reconocida dentro del Avance como suelo urbano o urbanizable.
- 9.12. **Enclavados Monte Público:** Se presentan dos sugerencias en las que solicitan:
- Se establezcan ordenanzas especiales para los enclavados de Monte Público, a efectos de permitir la reconstrucción y rehabilitación de edificaciones existentes para establecer un uso residencial y/o agrícola.
 - Que el volumen sea determinado en virtud de condiciones de la explotación con un máximo y un mínimo.
 - Que se establezcan los requisitos subjetivos según lo plasmado en los PORN de los Parques colindantes

- 9.13. **Polígono 34 Parcela 134:** Manifiesta su disconformidad por la carretera que atraviesa su finca.
- 9.14. **Rosa de la Contrera:** Se presentan quince sugerencias solicitando que sus viviendas sean incluidas en la ordenación como suelo urbano o como hábitat rural diseminado.

10. VALDEVAQUEROS- LOS LANCES

Dentro de esta zona se han agrupado varios asentamientos entre los que se incluyen:

- 10.1. **Casas de Porros:** Se presentan dos sugerencias, por una parte, un propietario manifiesta disconformidad con el viario que atraviesa la finca de su propiedad. y por otra parte, se presenta una sugerencia en la que se solicita que las fincas sean consideradas "tejido existente", ya que las edificaciones se encuentran en suelo urbanizable según el Plan Parcial presentado por la Junta de Compensación del sector S.L.1 de Valdevaqueros de Junio de 1.993, en cambio el avance del PGOU las calificaba como espacio libre.

- 10.2. **La Peña:** Se presentan cincuenta y cinco sugerencias:

- a. Un propietario solicita que el nuevo Plan tenga en cuenta la posibilidad de ampliación de su negocio (Hotel La Torre). y otros sugieren la inclusión de sus finca en la revisión del PGOU
- b. La sugerencia más numerosa es la presentada por cincuenta propietarios que sugieren que el nuevo Plan debe otorgarle al entramado de La Peña y Los Majales la clasificación urbanística de Suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, y se determine la figura del Plan Especial para su desarrollo.
- c. El propietario del Hotel La Peña, sugiere se ajuste la asignación del uso pormenorizado hotelero a la totalidad de la parcela catastral que corresponde al actual hotel.
- d. Por último, para una parcela calificada por el Avance como espacio libre, su propietario sugiere que la citada parcela recupere la calificación del PGOU vigente donde le correspondía una edificabilidad de 9.900 m² construidos y 66 viviendas, en caso contrario se permute dicha parcela por otra con iguales características.

- 10.3. **Pedro Valiente:** Se presentan cinco sugerencias:

- a. Una propuesta de ordenación para la zona de Pedro Valiente.
- b. Manifiestan disconformidad con el trazado de la futura autovía, a su paso por las cercanías de la zona de Pedro Valiente.

- c. Presentan proyecto para la construcción de un complejo turístico que combina el desarrollo residencial-turístico y el hotelero, con la implantación de grandes zonas verdes y campo de golf.
- d. Un propietario manifiesta su disconformidad con la calificación de espacios libres propuesta por el Avance para su finca y sugiere se aplique la ordenación planteada por el Plan vigente que integraba su parcela en la Unidad Urbanística Integrada 2 "Pedro Valiente" con un uso turístico-residencial.
- e. Por último, se sugiere la autorización para la rehabilitación y el acondicionamiento de edificaciones preexistentes como casas rurales en suelos no urbanizables, cuya zona esté calificada como Zona C en el PORN del Frente Litoral de Algeciras-Tarifa.

10.4. El Pozuelo: Se han presentado 23 sugerencias:

- a. Un propietario sugiere la inclusión de la propiedad como suelo terciario-hotelero, al objeto de ampliar la instalación actual de restauración a complejo hotelero.
- b. Sugieren la autorización para la rehabilitación y el acondicionamiento de edificaciones preexistentes como casas rurales en suelos no urbanizables, cuya zona esté calificada como Zona C en el PORN del Frente Litoral de Algeciras-Tarifa.
- c. Una de las sugerencias presentadas hace referencia a dos parcelas calificadas en el Avance, una como espacio Libre y otra con un uso industrial, los propietarios sugieren la clasificación de suelo urbanizable con uso residencial y hotelero.
- d. La sugerencia más numerosa es la presentada por dieciséis propietarios que sugieren se otorgue a los terrenos que conforman el sitio conocido como El Pozuelo, la clasificación urbanística de suelo urbano no consolidado de uso característico residencial, o subsidiariamente de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado.
- e. Por último, sugieren sea autorizable por la revisión del PGOU la rehabilitación de las construcciones existentes y cuya antigüedad sea constatable, en suelo no urbanizable y más concretamente en el Paraje Natural Playa de Los Lances, por lo que solicitan el uso de equipamiento hotelero y de restauración vinculado, con el objeto de poner en uso las actuales construcciones del Cortijo "EL Pozuelo".

10.5. Valdevaqueros: Se han presentado diez sugerencias:

- a. Manifiestan ser propietarios de una parcela ubicada en zona protegida, en la que existen edificaciones por lo que sugieren se les permita la construcción de una vivienda en la citada parcela.
- b. Tres sugerencias presentadas manifiestan disconformidad con la zona verde que afecta a sus parcelas.
- c. Sugiere que se otorgue al lugar conocido como Los Algarbes, la clasificación urbanística de suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado, debiendo reconocerse expresamente de esa forma en el

documento del Plan que se someta a aprobación y reconociendo así unos derechos consolidados que los habitantes de la zona ostentan frente a la administración.

- d. Considera que existe un error en el trazado de la linde del Parque Nacional de Los Alcornocales, y sugiere que sus fincas sean consideradas tejido existente.
- e. Manifiesta su disconformidad por la inclusión de parte de su finca dentro del sector SL1 Valdevaqueros, y sugiere la no inclusión.
- f. Fincas clasificadas en el Avance como suelo no urbanizable protegido, su propietario sugiere que se integren las citadas fincas, denominadas el Coto de Don Juan de Arcos y Huerta de la Torre como sistemas generales de espacios libres del sector de Valdevaqueros, compensándose la edificabilidad con el sector.
- g. Sugiere que la vivienda perteneciente a la explotación agropecuaria Cuatro Caminos sea excluida del ámbito del Sector SL 1 y mantenga la misma ordenación que el resto de la ordenación no incluida en el mismo, asimismo propone la eliminación del camino interior del recinto ocupado por los apartamentos turísticos Cuatro Molinos y se establezca un viario perimetral de mayores dimensiones que permita un mejor enlace con el resto de viarios que conecten con la N-340, finalmente considera necesario respecto a las zonas residenciales emergentes incluidas en el sector SL 1 Valdevaqueros, la homogeneización de la intensidad edificatoria en las diferentes zonas contempladas como residencial-turística, evitando la sobrecarga en la zona norte.

11. DE CARÁCTER GENERAL AL AVANCE

En este grupo se han recogido las sugerencias más generales, son un total de cientocuatro, las que se han presentado:

11.1. NOVENTA Y DOS SUGERENCIAS QUE CONSIDERAN:

- a. Que el citado Avance es copia del anterior gobierno que representaba intereses especulativos y mobiliarios.
- b. Que plantea actuaciones faraónicas en diferentes puntos y la creación de nuevos pueblos, de forma agresiva con el medio ambiente y nada real con el desarrollo sostenible que promulga.
- c. Que la creación propuesta de 10.782 viviendas que sumarían un total de 37.737 habitantes más 18.665 plazas hoteleras, cambiaría radicalmente las costumbres e idiosincrasia del pueblo.
- d. Que el modelo y crecimiento propuesto va en contra de lo que verdaderamente demanda el turismo tarifeño que son menos macroubanizaciones y más turismo de calidad con paisaje, playas aceptables, saneamiento, cuidado de zonas verdes, y pone en peligro el

entramado económico actual y lugares tan irrepetibles como Bolonia, Sierra Plata o Valdevaqueros.

11.2. LA ASOCIACIÓN GADITANA PARA LA DEFENSA Y ESTUDIO DE LA NATURALEZA (AGADEN), presenta las siguientes sugerencias:

- a. El Avance incumple la normativa del PORN del Parque Natural del Estrecho:
- b. Amplia la bolsa de suelo de "El Lentiscal-Bolonia", multiplicando por 8 su superficie.
- c. La ampliación del Puerto provoca un impacto severo en las zonas aledañas con protección tipo A.
- d. La carretera que une Paloma Baja-Bolonia-Atlanterra va por la costa.
- e. Desarrollo turístico muy intensivo alejado de los parámetros de sostenibilidad que maneja el PORN.
- f. Mantiene entre los límites del P.N. de Los Alcornocales y del Estrecho actuaciones insostenibles especialmente en El Lentiscal-Bolonia.
- g. No se ha consultado en la redacción del documento a la Administración Ambiental.
- h. Se han incrementado 14.000.000 m² de suelo urbano.
- i. No existe en el documento ninguna mención, estudio o previsión de dónde se va a sacar el agua necesaria para tal incremento urbanístico del uso del suelo.
- j. En el Eje Los Lances-Valdevaqueros consideran:
 - Que se ha calificado como urbanizable suelo de Dominio Público,
 - Eliminar las construcciones ilegales y usurpaciones del Dominio Público.
 - Regularizar construcciones ilegales.
 - Consolidar la zona con sólo un aumento del 20% del suelo ocupado.
 - Mantener el corredor paisajístico Los Lances-Cañada del Jara.
 - Eliminar las zonas calificadas espacios libres-campo de golf propuestas.
 - Reducir la propuesta hotelera a unidades que mantengan el tejido industrial consolidado a través de pequeños hoteles.
- k. Ciudad de vacaciones-Zarzuela-Almarchal-Atlanterra:
 - Eliminar propuestas de campo de golf.
 - Reducir el crecimiento de estas zonas al 20% de las zonas consolidadas, desconsiderándose la ejecución de la Ciudad de Vacaciones. -
 - Recurren el Convenio "Cortijo del Moro".
- l. El Lentiscal-Bolonia:

- Desechan la ampliación propuesta.
 - Eliminar las construcciones ilegales y usurpaciones del Dominio Público, aplicando los 100m de la servidumbre de protección de costas.
 - Consensuar con la administración ambiental y cultural el desarrollo del suelo.
 - Regularizar las construcciones no ilegales.
- m. El Cuartón:
- Armonizar su crecimiento respetando cada pie de árbol existente, consolidando un crecimiento respetuoso con el P.N. de Los Alcornocales.
 - Dotar de un sistema de depuración terciario que evite las filtraciones o vertidos contaminados al río Guadalmequí.
 - Anular el crecimiento en la zona baja cercana al río Guadalmequí para proteger el bosque de alcornocales y la zona del P.N. del Estrecho.
- n. Se debe reducir la generación de suelo hotelero y aumentar los incentivos y protección a la construcción del pequeño hotel, para evitar la conversión de este suelo en turístico residencial.
- ñ. No se contempla o falta información en el Avance sobre las siguientes cuestiones:
- Los Sistemas Generales y los Sistemas Locales, constituidos por los Parques y Jardines, las Infraestructuras y Servicios, y el resto de las dotaciones públicas. Especial mención tiene la gestión integral del agua: abastecimiento, red de distribución y depuración para su uso posterior en regadíos.
 - Las reservas para viviendas protegidas.
 - Las medidas de protección de los ámbitos y elementos de interés por sus valores históricos, arquitectónicos, culturales, naturales y paisajísticos.
 - Las previsiones de programación y gestión de la ordenación propuesta.
- o. Falta del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

11.3. UN PARTICULAR presenta las siguientes sugerencias:

- a. Considera que Tarifa ha de adaptar su ordenación a numerosas leyes y disposiciones de obligado cumplimiento, singularmente las del POTA y la de los PORN.
- b. Que el tramo de vía de alta capacidad, alternativa a la N-340, infiere una grave afección ambiental y paisajística al Parque de los Alcornocales.
- c. La revitalización del puerto se reduce a implantar una nueva dársena náutica-deportiva conforme al prioritario objetivo de lanzar la actividad turística, olvidando la parcela del transporte general marítimo al disminuir la longitud del muelle y superficie de tierra dedicadas a esta faceta.

- d. La demanda de agua potable de los antiguos y nuevos asentamientos y equipamientos, requieren la incorporación al avance de estudios de prospectiva, información sobre redes de depósitos y tuberías de suministros y dispositivos de depuración.
- e. Considera que Tarifa necesita disponer de un centro sanitario de alta resolución y helipuerto para conseguir una rápida evacuación de enfermos y accidentados.
- f. La instalación de una Escuela Media que imparta estudios sobre medio ambiente y ganaderas.
- g. El impacto visual, debe ser suavizado mediante el incremento de potencia de cada generador de electricidad con la consiguiente disminución del número de torretas.
- h. Los nuevos asentamientos propuestos por el Avance acentúan una asimetría urbanística en Tarifa, se prevé un mayor desarrollo para el Norte que para la zona Oriental.
- i. Considera que la nueva Ronda Urbana Este, el parque del Retiro, la vía portuaria, la N-340 y la c/ Amador de los Ríos, conforman un sector con parámetros idóneos para recibir una cualificación urbanística superior al de suelo no urbanizable.
- j. Sugiere que la zona de Facinas disfruta de unas condiciones idóneas para planificar una aglomeración de viviendas unifamiliares aisladas, de baja densidad, transición entre el sur del casco consolidado y el Parque.

11.4. EL GRUPO MUNICIPAL DE IZQUIERDA UNIDA presenta las siguientes sugerencias:

- a. Drástico recorte del volumen de suelo urbanizable, debe revisarse a la baja de manera significativa el número total de viviendas y plazas hoteleras para el municipio, en especial atención a las contempladas en el Eje Los Lances-Valdevaqueros, Bolonia y Atlanterra, y reducir con atención los excesivos envolventes con los que se justifican las mejoras de los sistemas generales de núcleos urbanos como Bolonia pero que ocultan desproporcionados crecimientos.
- b. Contundente disminución de los proyectos de segunda residencia, dándose prioridad al suelo netamente hotelero frente al residencial.
- c. Reflexión más sosegada sobre el turismo rural en el entorno de los Parques Naturales.
- d. Reconsideración del volumen de suelo industrial y del destinado a grandes superficies.

- e. Eliminación de la llamada Ciudad de Vacaciones, así como reconsideración de los usos, superficie urbanizable y volúmenes de edificación contemplados en el Cortijo del Moro.
- f. Impulso decidido de la vivienda protegida, de los espacios públicos, de los equipamientos sociales y de los transportes colectivos, evitando la configuración de guetos.
- g. Tolerancia cero con los campos de golf.
- h. Refuerzo de los estudios y reflexiones sobre los impactos ambientales y paisajístico de cualquier nuevo proceso urbanizador, debe procurarse establecer un cinturón de protección en torno al perímetro de los Parques Naturales.
- i. Coordinación más que deseable entre la redacción del PGOU y la elaboración del mapa eólico local, en aras de una menor dispersión de los parques eólicos y de un menor impacto paisajístico.

11.5. LA ASOCIACIÓN DE PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA DE TARIFA (APYMETA), presenta las siguientes sugerencias:

- a. No están de acuerdo con un planeamiento sin una implicación social previa.
- b. El avance debería conservar el carácter rural, aunque permitiese un cierto crecimiento, pero en este caso no distingue entre núcleos urbanos consolidados y zonas rurales a la hora de proponer densidad edificatoria, de hecho propone proporcionalmente mucho más crecimiento en las zonas rurales que en núcleo urbano. Tampoco consideran adecuado la tipología de viviendas propuesta en el plan para las zonas rurales
- c. Manifiestan su disconformidad con los crecimientos de población propuestos en el Avance y que determinan 40.887 nuevos habitantes o de segunda residencia más 18.865 nuevas plazas hoteleras. Están de acuerdo con el
- d. Observatorio Turístico de la Provincia de Cádiz, que considera un riesgo el elevado desarrollo hotelero con 9.000 plazas en toda la provincia, por lo que las cifras propuestas para Tarifa son excesivas.
- e. No encuentran mención, estudio o previsión de donde se va a sacar el agua necesaria para el incremento de población.
- f. No están de acuerdo con que todas las nuevas zonas extra urbanas contemplen suelo terciario-comercial, susceptible de ser convertido en centros comerciales o grandes superficies comerciales con mejores servicios que el casco urbano, entrando en competencia con el comercio local.
- g. El Avance no soluciona problemas básicos como la falta de aparcamiento.
- h. Les produce temor que la actual falta de fondos del Ayuntamiento le haga entrar en la dinámica de conseguir fondos vía licencias urbanísticas, plusvalías..., haciéndole depender económicamente de los promotores inmobiliarios.

- i. Consideran que el Avance responde más a intereses de constructoras y grandes inmobiliarias, que a las necesidades de los ciudadanos, están de acuerdo en la necesidad de un desarrollo turístico sostenible pero no tan irreal y excesivamente ambicioso

11.6. LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE CÁDIZ, sugieren que:

Debe tenerse en cuenta el art.10 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, del Suelo y Valoraciones, y por tanto clasificar como suelo urbanizable todo aquel que no reúna las condiciones bastantes para ser objeto de protección considerado como no urbanizable, asimismo consideran debe hacerse un esfuerzo en la mayor consideración de la categoría de suelo urbanizable ordenado y en su defecto de la de suelo urbanizable sectorizado, e igualmente se potencien actuaciones que faciliten una mayor afluencia de visitantes, incrementando al máximo permisible edificabilidades y densidades. Exhortan al equipo redactor a eliminar del documento cuantas limitaciones y prohibiciones no resulten estrictamente necesarias o traigan causa de valores medioambientales. Solicitan se inviertan las determinaciones y previsiones del Plan en el sentido de primar destacadamente el uso residencial sobre el hotelero.

11.7. ECOLOGISTAS EN ACCIÓN presentan las siguientes sugerencias:

- a. Consideran injustificado el incremento de los suelos urbanos en 14.000.000 m².
- b. El avance no tiene en cuenta el PORN del P.N. del Estrecho, amplía la superficie de suelo urbanizable de "El Lentiscal-Bolonia" multiplicándolo por ocho, propone una carretera que una por la costa Paloma Baja-Bolonia-Atlanterra, afectando al ámbito del Parque Natural y sin evaluar sus repercusiones ambientales, se plantea así mismo la ampliación del Puerto, sin tenerse en cuenta su incidencia sobre el Parque que lo limita.
- c. No se ha consultado a la Administración Ambiental para la redacción del Avance.
- d. Rechazan lo planteado para el eje Los Lances-Valdevaqueros, Eje Ciudad de Vacaciones-Zarzuela-Almarchal-Atlanterra, El Lentiscal-Bolonia y El Cuartón.
- e. Consideran poco ajustado a la realidad la previsión de creación de hasta 8500 plazas hoteleras.
- f. Los desmesurados consumos de aguas que se pueden deducir de las propuestas del Avance (Campo de Golf y actuaciones turísticos-residenciales y hoteleras) no se justifican con base a la procedencia de su obtención.
- g. La Agenda 21 de Andalucía, realiza una serie de propuestas que deben regir las opciones estratégicas de los planeamientos urbanísticos en municipios litorales con alta incidencia del sector turístico.

11.8. EL GRUPO MUNICIPAL DEL PARTIDO POPULAR presenta las siguientes sugerencias:

- a. Revisar la proporcionalidad entre el crecimiento de los núcleos consolidados para asegurar el acercamiento efectivo del progreso al grueso de la población, con la desaparición de la Ciudad de Vacaciones.
- b. Consideran necesario incluir una rectificación sustancial a la hora de considerar e incluir la carretera que en el Plan Subregional de la comarca figura como enlace entre Atlanterra y la N-340, así como el nodo local de comunicaciones que se cita en las cercanías de Facinas.
- c. Sugieren la vuelta a la estrategia del plan vigente que preveía la obtención de un parque de uso público en el frente litoral de Valdevaqueros.
- d. Sugieren un trazado paralelo para el desdoble de la N-340 y para el ferrocarril.
- e. Sugieren que se proponga un trazado alternativo para la Cañada Real Tarifa-Medina.
- f. La oportunidad de crear unas determinaciones del plan que dé a los abrigos prehistóricos con pinturas rupestres y a otros tipos de monumentos megalíticos o históricos en general, la categoría de dotaciones culturales del término municipal.
- g. No creen compatible el desarrollo de la ubicación nominada como Ciudad de Vacaciones y el Cortijo del Moro, por lo que consideran que hay que favorecer a la segunda porque dará más resultado socialmente.
- h. Incluir la energía eólica, como factor estructurante del modelo territorial, para amortiguar lo más posible la incidencia de la gran cantidad de plantas que se están instalando en la Vega del Almodóvar, además consideran que estas industrias deben aportar más que lo hacen en la actualidad a las cargas municipales, mediante las cargas urbanísticas que sean convenientes.
- i. No consideran coherente agrupar a Facinas y a Tahivilla como unidades ambientales homogéneas, asimismo se asimila las urbanizaciones costeras de Atlanterra y Los Lances, sin que tengan mucho que ver.
- j. Consideran necesario hacer referencia a los Montes Públicos de Tarifa en el PGOU.
- k. No consideran apropiada la ubicación del parque feria.
- l. La modificación del uso del estadio municipal, entienden que debe ser sólo hotelero y no turístico.
- m. Sugieren la conservación y mejora de las zonas dotacionales del actual parque feria, no ven conveniente la construcción de cuatro edificios de 45 viviendas.
- n. Sugieren un cambio de ubicación de la nueva zona industrial, al otro lado de la carretera, es una buena opción para continuar el polígono actual, asimismo sería idóneo que el actual Polígono de la Vega se calificase como residencial y turístico

- ñ. Asumen las sugerencias aportadas por la Junta Vecinal de Facinas.
- ll. Sugieren la inclusión de la Paloma como Hábitat Rural Diseminado y se dé una solución para regularizar la zona denominada como Rosa de la Contrera.
- o. Consideran necesario un estudio pormenorizado sobre infraestructuras y dotaciones que faltan en el núcleo, especialmente la cuestión del tráfico rodado, aparcamientos y otras dotaciones sociales y comerciales.
- p. Potenciar la rehabilitación del casco histórico.
- q. En la actuación prevista en el Puerto de Tarifa sugieren que debe ser mayor, puesto que en el diseño dibujado, parece claramente como los usos comercial, pesquero y deportivo se solapan y cada uno de ellos puede funcionar como tapón del resto. Asimismo el eliminar parte del muelle del santo para abrir la vía de penetración a la nueva dársena no parece rentable.
- r. No se han incluido algunas edificaciones existentes e importantes en el denominado eje turístico Valdevaqueros-Los Lances. Igualmente, la asignación de dos campos de golf en los sectores de Valdevaqueros-Los Lances, no les parece reflexiva al estar acompañada en este plan por más campos como la Ciudad de Vacaciones, Cortijo del Moro o el SA-1, esta masificación no parece conveniente dada la indefinición de recursos hídricos y sistemas generales.
- s. Sugieren que el documento del Avance asuma la modificación iniciada en Atlanterra.
- t. En la zona de Bolonia-El Lentiscal sugieren que dentro y en el entorno más próximo las zonas urbanas se planifiquen zonas turísticas de menos impacto y que permita la prevalencia de los sistemas tradicionales de generación de riqueza.
- u. Sugieren que todas las zonas rurales, incluidas las que están dentro de los Parques sean señaladas como viable para el turismo rural, a excepción de las zonas de muy alto valor ecológico.
- v. Sugieren que se siga tramitando el proyecto actual de la zona industrial de Facinas, sin que la revisión suponga retraso alguno.
- y. Entienden que la zona logística de Facinas, está produciendo más daño que otra cosa, debido al carácter de masificación que aporta a la zona, por lo que sugieren se aleje lo más posible del pueblo y de otras instalaciones como el Geriátrico que pueden verse afectadas.

11.9. EL GRUPO MUNICIPAL DEL PARTIDO SOCIALISTA OBRERO ESPAÑOL DE ANDALUCÍA presenta las siguientes sugerencias:

- a. Teniendo en conocimiento de que tanto el acceso Norte al Puerto de Tarifa como el desdoble de la N-340 están recogidos para su estudio con carácter

de urgencia en los presupuestos generales del Estado para 2005, el PGOU recoja en su redacción la propuesta más fiable por parte del Ministerio de Fomento, entendiendo que el trazado de autovía recogido en el Avance no es el adecuado ya que chocaría con innumerables condicionantes medioambientales.

- b. Tenerse en cuenta la futura remodelación del paseo marítimo proyectado y recogido en los Presupuestos Generales del Estado para el 2005.
- c. Aumento del ancho de la calzada (2mtos) en la c/Juan Núñez.
- d. Liberación de parte de la zona costera, se contempla la zona de la Chanca.
- e. Trazado de un nuevo acceso a Atlanterra desde la N-340 que pudiera enlazar ésta con Facinas y Tahivilla.
- f. Contemplar la posibilidad de tres campos de golf dispersos por el término municipal, debiendo una de estas instalaciones estar cercana al núcleo urbano de Tarifa ya que paliaría en parte la gran demanda de empleo en la zona Cortijo de Ramos, Cortijo del Valle y Atlanterra.
- g. Ampliación del espacio urbano tanto en el núcleo rural de la Zarzuela como en El Almachal.
- h. Reconocimiento de asentamientos diseminados en La rosa de la Contreras y Paloma Baja.
- i. Reconocer la 1º línea de playa entre playa Chica y las Cañas como zona de equipamiento con posibilidad de explotación como zona de ocio.
- j. Se asumen las sugerencias de la Junta Vecinal de Facinas

11.10. EL MINISTERIO DE DEFENSA presenta las siguientes sugerencias:

- a. Incluir en el párrafo B. Defensa Nacional, las siguientes instalaciones militares: Acuartelamiento El Bujeo. Centro de Transmisiones e Instalaciones militares de Sierra Plata. Pista Militar "Paloma Alta" nº 2. Pista Militar nº3 (N-340 a Batería. De Costa Camorro). Pista Militar nº4 (N-340 a Polvorines Km, 90). Pista Militar nº5 (N-340 a Acuartelamiento El Bujeo). Pista Militar nº7 (desde Km.5 carretera a Punta carnero a Tarifa). Alojamiento Logístico de Tarifa. Centro de Transmisiones de Sierra Fates. Campo de Tiro y Maniobras de Facinas.
- b. Debe contemplarse la calificación de "Sistemas Generales para Defensa" de las instalaciones militares.
- c. En los proyectos de desdoblamiento de la N-340 y de nuevas rotondas en la vía, se sugiere que se tengan en cuenta en su diseño las especificaciones del material móvil de dotación del MACTA.
- d. El tramo de desdoblamiento de la N-340 podría afectar al Campo de Tiro y Maniobras de Facinas, dominio público estatal afectado a la Defensa.

- e. Respecto a los trazados de vías pecuarias localizadas en instalaciones militares, ante el riesgo para el tránsito de personas y ganado, incompatible con el uso estrictamente militar, habrá de proceder con lo previsto en la disposición adicional segunda del reglamento de vías pecuarias de la CCAA de Andalucía, en el que se recoge que una vez que pierda la citada instalación militar la funcionalidad de obra pública, los terrenos que con anterioridad hubiesen sido vías pecuarias revertirán a su situación inicial mediante la correspondiente mutación demanial y en su caso cambio de titularidad de los mismos.

11.11. EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ, presenta las siguientes sugerencias:

- a. En relación con la cuantificación de los desarrollos previstos considera que tanto el importante número de viviendas que el Avance prevé como la fuerte apuesta por el desarrollo turístico se deberían apoyar en expectativas reales de crecimiento poblacional, concretado en residencia permanente, y en una previsible demanda de instalaciones turísticas, apoyadas en una potenciación de las infraestructuras y del transporte público. Si bien, las densidades brutas que se proponen se encuentran dentro de unos márgenes aceptables, la extensión superficial de los nuevos crecimientos previstos para algunos núcleos (Facinas, Tahivilla, El Almarchal, La Zarzuela, Eje Ciudad de Vacaciones-Atlanterra) posibilita un considerable aumento en el parque residencial y nº de plazas hoteleras. En este sentido, considera que el PGOU debe disociar con mayor precisión los desarrollos residenciales que se consideran inherentes y son imputables al crecimiento poblacional estable y permanente, de aquellos otros que han de atender la demanda de servicios turísticos, así como establecer las condiciones de compatibilidad y de implantación adecuadas para evitar desequilibrios dentro de cada área manteniendo los criterios esenciales que han propiciado el Modelo Turístico que propone el Avance.
- b. En relación con las infraestructuras y otros condicionantes del Modelo Territorial considera que gran parte del desarrollo económico, se apoya y confía al desarrollo del sistema de comunicaciones, considerado un sistema de articulación territorial básico, lo que va a exigir un indudable esfuerzo de concertación con las administraciones competentes. Con el fin de propiciar un desarrollo equilibrado, el programa de Actuación del PGOU debe establecer la interdependencia entre las áreas a desarrollar y los sistemas de articulación territorial a cuya ejecución están vinculados.
- c. Considera que existen indefiniciones que pueden desvirtuar el modelo propuesto en el Avance, como es el caso de El Cuartón o el Cortijo del Moro, que no han sido reflejados gráficamente.
- d. Sugiere implantar en el espacio vacante tras el traslado de las instalaciones del Campo de Fútbol, una superficie destinada a equipamiento o dotación, y situar el uso terciario hotelero en posición más interna respecto de la playa.

III. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

1. NÚCLEO DE TARIFA

Como puede comprobarse por el resumen elaborado, el grueso de las sugerencias presentadas se refieren más a disconformidades con el actual documento del Plan General que a propuestas del Avance. Casi todas ellas se refieren a aumento de la edificabilidad, del número de plantas o a un cambio de tipología. A este paquete pertenecen las identificadas en el presente documento con los números 1.3/1.4/1.5/1.6/1.7/1.8 y 1.13. De todas ellas comentar que, lógicamente, el Avance del Plan General no ha determinado aún la ordenación pormenorizada, por lo que no ha entrado a concretar las condiciones concretas de ordenación. En esta fase de Avance lo que se ha pretendido es fijar la atención y el interés en las grandes opciones del Plan, en la concreción de sus objetivos y en la conveniencia de los instrumentos preparados para su ejecución. Por tanto, muchas de las propuestas y, fundamentalmente, las de ordenación y calificación de piezas urbanas, sólo han tenido por objeto ofrecer la imagen de una forma de intervenir en la ciudad, para poder evaluar su capacidad de alcanzar los objetivos propuestos. Como se explicita en la Memoria del Avance, su diseño no se considera todavía terminado ni excluyente de otros alternativos, y debe ser entendido como expresión de un análisis de dichas piezas urbanas y como imagen y verificación de la capacidad real de esas piezas para intervenir en la ordenación la ciudad.

En las siguientes fases procedimentales del Plan podrá evaluarse de forma detenida las sugerencias referidas.

Similar observación cabe hacerse, ahora respecto a los usos, en relación con las sugerencias numeradas como 1.2 y 1.3. Destacar, no obstante, la sugerencia 1.10 (presentada por Cruz Roja) y que pretende la modificación de la calificación de dotacional de la parcela que actualmente ocupan por residencial, y en ese sentido indicar que el Plan no quiere ni puede disminuir el nivel de equipamientos actualmente existente, por lo que cualquier cambio en la calificación de los usos dotacionales actuales llevará aparejada su correspondiente compensación y mejora.

A las zonas de nuevo crecimiento previsto por el Avance se refiere las sugerencias numeradas como 1.1/1.9/ 1.16 y 1.17. Concretamente al denominado "Crecimiento Residencial Norte". Estas sugerencias lo que en definitiva hacen es cuestionar "la ordenación pormenorizada" que a modo de imagen ofrece el Avance de esta zona, y que en las siguientes fases del Plan tendrían la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado, por lo que su ordenación pormenorizada se remitirá al correspondiente Plan Parcial. No obstante, las sugerencias desconocen que sea cual sea la calificación que en la ordenación pormenorizada se establezca y en cuanto a la necesaria previsión de zonas verdes y equipamientos públicos, así como de la red

general viaria, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y otras disposiciones concordantes, y para aquellos propietarios que se vean o crean afectados por estas, establecen los mecanismos oportunos que sirven de equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Por lo que a efectos de gestión urbanística el documento de Aprobación Inicial establecerá las áreas de reparto o unidades de ejecución que hacen viable esa equidistribución de los beneficios y cargas.

La sugerencia numerada como 1.11 pretende la inclusión en el suelo urbano de una serie de viviendas existentes en la actualidad, en la zona conocida como "La Caleta" y que, presumiblemente han sido edificadas contra el presente Plan, o bien el actual Plan no las reconoció en su día. En este sentido es necesario recordar que la clasificación del suelo como urbano es, según el artículo 8 de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de carácter reglado, y ha de partirse necesariamente de la situación real existente en el momento de planificar, asignando esta condición a los terrenos en que concurren algunas de las circunstancias indicadas en dicha regulación (contar con los servicios básicos, estar consolidado por la edificación, haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento). Es voluntad del nuevo Plan aplicar de manera estricta los criterios señalados en la LOUA. Es decir, serán suelo urbano aquellos terrenos que el Plan incluya en dicha clase por estar consolidados por la edificación y/o urbanizados (apreciando el requisito adicional jurisprudencialmente asentado de exigir no sólo un grado de urbanización determinado, sino que los terrenos se encuentren insertados adecuadamente en la malla urbana).

Relativa también a la clasificación como suelo urbano es la sugerencia numerada como 1.18, en la que solicitan la exclusión de la UA-5 del PGOU vigente de las edificaciones existentes en los bordes entre las calles Echegaray y esquina Benito Pérez Galdós. Se entiende que lo se sugiere es la clasificación de suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización. Con independencia de dar aquí por reproducido los argumentos referidos en las observaciones a las sugerencias 1.3 y siguientes, recordar que el mero dato de que unos terrenos merezcan la clasificación de suelo urbano (clase), no presupone que haya de reconocerles en todo caso la categoría de consolidación por la urbanización. En materia de clasificación de suelo, es preciso distinguir entre clase y categoría. Así, es evidentemente que aquellos terrenos que merezcan la clasificación (clase) de suelo urbano por el sólo criterio de consolidación de la edificación (en la proporción de las 2/3 de las parcelas aptas para la edificación), en ningún caso pueden adscribirse a la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización.

Además, la presencia de unos elementos de urbanización no es razón suficiente para determinar que los suelos merezcan la consideración de consolidación por la urbanización. En este sentido, cabe recordar que en algunos casos la presencia de elementos de urbanización puede ser razón suficiente para reconocer la clasificación (clase) de suelo urbano a unos terrenos, pero insuficiente para adscribirlos a la categoría de urbano con urbanización consolidada. Por tanto, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 45.2.B de la LOUA, para el Plan General de Ordenación de Tarifa tendrán la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, los terrenos que el Plan adscribe a la clase de suelo urbano en los que concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Carecer de urbanización consolidada por: No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o

unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. O bien, por precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

- Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

La sugerencia numerada como 1.12, que se refiere a la actual Unidad de Ejecución número 10, manifiesta su voluntad de colaboración con el Ayuntamiento, aunque explicitando cierta preocupación por lo que ha entendido en el Avance como una unidad de gestión, dado que podría dificultar su ejecución debido a su tamaño. En ese sentido aclarar que el Avance se ha referido a las distintas áreas no como ámbitos de gestión sino como ámbitos donde se pueden explicar las distintas propuestas de ordenación.

Una serie de sugerencias se refieren al trazado propuesto en el Avance para la variante de la N-340, concretamente las numeradas como 1.14 y 1.20. La definitiva propuesta de la variante (o de desdoblamiento de la N-340) dependerá del definitivo trazado que apruebe el Ministerio de Fomento tras la exposición pública del Estudio Informativo que se está redactando en la actualidad. Este equipo redactor conoce que ninguna de las alternativas en estudio discurre por el trazado propuesto por el Avance. No obstante, conviene recordar que el trazado propuesto por el Avance, si bien es cierto que discurre en unos seis o siete kilómetros por el Parque Natural de los Alcornocales, también es cierto que aprovecha el trazado de un viario actualmente existente y en uso, nos referimos a las carreteras 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 vías existente señaladas, enlace directamente con el núcleo urbano de Tarifa, adecuando su diseño y sección a las nuevas demandas de tráfico que este enlace territorial requiere. Esta propuesta posibilitará, también, liberar la actual N-340, descargándola de los flujos de carácter supramunicipal, y su reconversión hacia una tipología de "vía paisajística", donde las intervenciones sobre 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....

Otra serie de sugerencias, parte de las numeradas como 1.20 y las numeradas como 1.21, se refieren a la propuesta del Avance de prever 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.

En este sentido, es necesario recordar que desde el Plan 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. Por ello, el Avance ha entendido como imprescindible la incorporación de nuevos suelos de carácter industrial al "mapa económico" de la ciudad, que sirvan de apoyo y complemento no sólo 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 polígono industrial, debido a la cercanía de la N-340, han condicionado la localización de estos 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.

La sugerencia numerada como 1.19, que se refiere a la actual Unidad de Ejecución número 6, aporta un documento que pretende pueda servir de punto de partida para definir un eventual convenio urbanístico que posibilite el desarrollo de la citada Unidad. Se valora, en líneas generales, de forma positiva la iniciativa presentada, con independencia de que en las siguientes fases del Plan haya que ajustarla, tanto en la ordenación y usos como en los parámetros volumétricos.

Y por último, la sugerencia numerada como 1.15 corresponde con la presentada por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras, que nos indica algo así como que el Plan General no puede entrar a "ordenar" la zona de servicio del puerto, cuya competencia y desarrollo corresponde exclusivamente a la Autoridad Portuaria mediante sus instrumentos de planeamiento, Plan de Utilización de los Espacios Portuarios y Plan Especial. Varias apreciaciones hay que hacer al respecto:

- En primer lugar, que el Plan considera al Puerto como una de las grandes infraestructuras productivas básicas y realiza una propuesta integradora en la relación Puerto-Ciudad. Esta propuesta es congruente con todas las directrices de la planificación supramunicipal, que apuestan por insertar el planeamiento portuario en la planificación territorial, buscando soluciones que compensen la pérdida de parte de sus fachadas marítimas. Se hace necesario, la recuperación del diálogo del puerto con la ciudad, no nos debemos olvidar que este ámbito conforma la fachada marítima sur de Tarifa, que esta "pieza urbana" clave 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, 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. De igual forma, una mejor integración pasa por resolver 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 reactivación económica. 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.

- En segundo lugar, y en relación con el marco competencial, y de acuerdo con la legislación urbanística y portuaria, el nuevo Plan establecerá los criterios básicos que deben guiar el diseño de las propuestas de intervención del Plan Especial de la Zona de Servicios. En este sentido conviene recordar que a partir de la Ley 27/1992, la Autoridad Portuaria únicamente está legitimada para la formulación, pero no así para la tramitación del Plan Especial, que corresponde a la Administración Urbanística competente. El Plan Especial de la Zona de Servicios Portuarios, la figura considerada idónea y obligatoria 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, pero que no puede redactarse contraviniendo las determinaciones de éste. Y conviene recordar que el Puerto de Algeciras no tiene Plan Especial aprobado. Lo cierto y verdad es que 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.

2. NÚCLEO DE TAHIVILLA

Del total de las veinticuatro sugerencias que se refieren al núcleo de Tahivilla, la mayoría, que suman un total de diecisiete, pretende una calificación de residencial en suelos que el Avance propone como terciario-comercial.

En este sentido, y en primer lugar, es necesario reseñar que el Avance considera, dentro de su estrategia de estructuración territorial, la necesidad de conformar 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 residencial o 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 reactivación de las economías locales.

En concreto, y en Tahivilla, el nuevo escenario previsto para el desarrollo de las actividades económicas del núcleo, 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. En este sentido, en las siguientes fases de la redacción del Plan se analizará pormenorizadamente la capacidad de acogida de las fincas a que hacen referencia las sugerencias agrupadas en el apartado 2.1 del presente resumen para quedar incorporadas al citado Polígono.
- Nuevo Eje de Actividades Económicas, donde se ubican las referidas diecisiete sugerencias identificadas como 2.3 en este documento. Esta zona, que el Avance propone como una oferta terciario-comercial-hotelera, situada en el frente norte de la carretera N-340, el límite "urbano" con la zona agrícola de la Vega del río Almodóvar, ya hoy 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 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.

Con respecto a la sugerencia presentada por la Alcaldía Pedánea como por los arrendatarios y propietarios de unas viviendas en su origen municipales, identificadas como 2.2 en el presente documento, en las siguientes fases se incorporarán a la clasificación del suelo urbano con el uso residencial actualmente existente.

La sugerencia enumerada como 2.4, que pretende la clasificación como urbanizable indicar que la capacidad para decidir qué suelo es urbanizable y cuál debe excluirse del proceso urbanizador son inherentes a la competencia para establecer un modelo urbanístico propio. Así, la STC 164/2.001 ratifica que corresponde a la legislación urbanística autonómica y al Municipio establecer el modelo urbanístico de la ciudad, manifestando que "a los órganos urbanísticos (sean locales, sean autonómicos) corresponde determinar qué parte del suelo municipal es urbanizable y qué parte es no urbanizable común".

En consecuencia, y en ejercicio de la potestad reconocida en nuestro ordenamiento jurídico para establecer un modelo urbanístico y de apreciar las condiciones de los terrenos para posibilitar su desarrollo urbanístico, en el presente documento de Avance se procede a realizar una primera definición de los suelos susceptibles de ser reconocidos como suelos urbanizables. Así se ha definido como suelo susceptible de ser urbanizable a aquel terreno no transformado de forma reglada y con aptitud inicial para incorporarse al proceso urbanístico del Nuevo Plan, y que en las siguientes fases de la formulación del mismo puede finalmente adoptar la clasificación de suelo urbanizable en algunas de sus categorías si esta aptitud inicial se confirma en el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, se ratifican los sistemas de infraestructuras propuestos de los que se hace depender su efectiva incorporación, se reafirman las previsiones de demanda y la tendencia del consumo de suelo urbanizado actual.

Para la delimitación del suelo susceptible de ser urbanizable se ha realizado una aproximación a la aplicación de un conjunto articulado de criterios y propuestas, entre las que destacan las siguientes:

- Estrategias respecto al crecimiento.
- Volumen de la oferta de edificación previsible.
- Actual desarrollo del Suelo Urbanizable del planeamiento vigente.
- Estimaciones de la demanda.
- Optimización de las infraestructuras existentes y previstas.
- Conectividad de los tejidos urbanos.
- Tendencias en la dinámica de localización.
- Criterios y propósitos de la ordenación.
- Aptitud de los terrenos.

Dicho esto, es necesario explicitar que la incorporación efectiva de algunos de estos suelos susceptibles de ser urbanizables a algunas de las categoría de Suelo Urbanizable legalmente previstas, estará presidida por los mismos criterios que ya se

enunciaron en el documento de Criterios y Objetivos, pero que es necesario aquí volver a enumerarlos, ahora, con mucha mayor precisión y contenido urbanístico, y que son:

1. Lograr la máxima coherencia del crecimiento con la estructura general que definen los Sistemas Generales que se proponen.
2. Completar los bordes del continuo edificado, con el propósito de conseguir la máxima articulación con las áreas colindantes, y así revertir sobre ellas, esta vez de una forma positiva, los efectos de la nueva ocupación.

Teniendo en cuenta estas consideraciones previas, la propuesta de Suelo Urbanizable Sectorizado que se efectúe en el Nuevo Plan se amparará en la siguiente justificación, independientemente de que posteriormente se realice una ordenación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad:

- Confirmación de su aptitud inicial para ser objeto de transformación urbanística en el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental
- Ratificación de la idoneidad de la estructura general del Nuevo Plan propuesta en el Avance.
- Consideración de terrenos que sin encontrarse en el supuesto anterior completan el desarrollo urbano integrando la trama urbana existente, y que permitan obtener dotaciones de carácter general necesarias para la población actual.
- Cumplimiento de los criterios contenidos en el artículo 23.1.2 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a superficie necesaria para los nuevos asentamientos de población, produciendo un desarrollo urbano coherente en adecuada proporción con el equipo urbano.

Y por último, la sugerencia identificada como 2.5 pretende la calificación de un ámbito identificado en el Avance como espacio libre como terciario-comercial. Como hemos indicado anteriormente esta sugerencia lo que en definitiva hace es cuestionar "la ordenación pormenorizada" que a modo de imagen ofrece el Avance. En este sentido es necesario advertir que sea cual sea la calificación que en la ordenación pormenorizada se establezca y en cuanto a la necesaria previsión de zonas verdes y equipamientos públicos, así como de la red general viaria, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y otras disposiciones concordantes, y para aquellos propietarios que se vean o crean afectados por estas, establecen los mecanismos oportunos que sirven de equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Por lo que a efectos de gestión urbanística el documento de Aprobación Inicial establecerá las áreas de reparto o unidades de ejecución que hacen viable esa equidistribución de los beneficios y cargas.

3. NÚCLEO DE FACINAS

Las sugerencias que se agrupan en los apartados 3.2, 3.4, 3.5 y 3.7 plantean su disconformidad con el avance de calificación urbanística que el documento plantea para sus fincas: de espacios libres y/o de equipamiento.

En este sentido es necesario advertir, en primer lugar, que el Avance lo que ha pretendido es fijar la atención y el interés en las grandes opciones del Plan, en la concreción de sus objetivos y en la conveniencia de los instrumentos preparados para su ejecución. Por tanto, muchas de las propuestas y, fundamentalmente, las de ordenación y calificación de piezas urbanas, sólo han tenido por objeto ofrecer la imagen de una forma de intervenir en la ciudad, para poder evaluar su capacidad de alcanzar los objetivos propuestos. Como se explicita en la Memoria del Avance, su diseño no se considera todavía terminado ni excluyente de otros alternativos, y debe ser entendido como expresión de un análisis de dichas piezas urbanas y como imagen y verificación de la capacidad real de esas piezas para intervenir en la ordenación la ciudad.

En segundo lugar, que el sistema de espacios libres y equipamientos propuestos en el Avance responde a unas determinadas lógicas que conviene explicitar:

1. En relación con los espacios libres los principios que inspiran la propuesta son dos: de un lado, establecer un importante espacio libre de remate de la operación de regeneración y reconfiguración del borde urbano Oeste de la ciudad (Parque Mirador). 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. De otro lado, y para conectar los grandes elementos de espacio colectivo que pretenden conformar y recualificar los bordes urbanos del núcleo, 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.
2. Y con relación a los equipamientos, indicar que la estrategia instrumentada en el Avance obedece a los siguientes principios: Generar una estructura 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 singularizar la escena urbana introduciendo un nuevo sistema de signos que garantice la legibilidad del espacio urbano, adecuar la oferta dotacional a las nuevas demandas previsibles, tanto de la población residente como de la población turística.

En tercer y último lugar, y como se ha comentado con anterioridad, es necesario advertir que sea cual sea la calificación que en la ordenación pormenorizada que definitivamente se establezca sobre la base de los principios y estrategias enunciada, y en cuanto a la necesaria previsión de zonas verdes y equipamientos públicos, así como de la red general viaria, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y otras disposiciones concordantes, y para aquellos propietarios que se vean afectados por dotaciones de carácter público, establecen los mecanismos oportunos que sirven de equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Por lo que a efectos de gestión urbanística el documento de Aprobación Inicial establecerá las áreas de reparto o unidades de ejecución que hacen viable esa equidistribución de los beneficios y cargas.

La sugerencias numerada como 3.1 así como la 3.10.d, serán tenidas en cuenta en la siguiente fase del Plan otorgándole la calificación adecuada al uso hotelero propuesto. No obstante, es necesario advertir que con independencia de la calificación, la finca en cuestión no reúne los requisitos legales para tener la clasificación de suelo urbano consolidado, por lo que casi con seguridad deberá preverse en su gestión urbanística cesiones para dotaciones públicas en los parámetros establecidos por el artículo 17 de la LOUA, ya sean en su ámbito o en otro ámbito mediante la técnica de las áreas de reparto.

La sugerencia 3.8 será aceptada, otorgándole la oportuna calificación de equipamiento de carácter privado. De la misma forma, y en la medida que sea útil a la ordenación, será aceptada la sugerencia numerada como 3.9.

Respecto a la sugerencia 3.3, señalar que la capacidad para decidir qué suelo se incorpora o se excluye del proceso urbanizador es inherente a la competencia para establecer un modelo urbanístico propio. En consecuencia, y en ejercicio de la potestad reconocida en nuestro ordenamiento jurídico para establecer un modelo urbanístico y de apreciar las condiciones de los terrenos para posibilitar su desarrollo urbanístico, en el documento de Avance se procede a realizar una primera definición de los suelos susceptibles de ser reconocidos como suelos aptos para la urbanización, y que responde a la aplicación de un conjunto articulado de criterios, entre los que destacan: estrategias respecto al crecimiento, volumen de la oferta de edificación previsible, estimaciones de la demanda, optimización de las infraestructuras existentes y previstas, conectividad de los tejidos urbanos, tendencias en la dinámica de localización, criterios y propósitos de la ordenación y aptitud de los terrenos.

Dicho esto, en relación a esta sugerencia y también a la numerada como 3,10.e, es necesario explicitar que la incorporación efectiva de algunos de estos suelos a las clases de suelo urbano, con la categoría de no consolidado, o de suelo urbanizable debe responder a los criterios establecidos por la vigente legislación urbanística. La clasificación del suelo como urbano es, según el artículo 8 de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la LOUA, de carácter reglado, y ha de partirse necesariamente de la situación real existente en el momento de planificar, asignando esta condición a los terrenos en que concurren algunas de las circunstancias indicadas en dicha regulación (contar con los servicios básicos, estar consolidado por la edificación, haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento). En este sentido, indicar que es voluntad del nuevo Plan aplicar de

manera estricta los criterios señalados en la LOUA. Es decir, serán suelo urbano aquellos terrenos que el Plan incluya en dicha clase por estar consolidados por la edificación y/o urbanizados (apreciando el requisito adicional jurisprudencialmente asentado de exigir no sólo un grado de urbanización determinado, sino que los terrenos se encuentren insertados adecuadamente en la malla urbana).

Y por último, y con relación a la sugerencia identificada como 3.6, damos por reproducidas los argumentos explicitados en el párrafo anterior en relación con la clasificación del suelo. Con respecto a la disconformidad manifestada sobre la densidad y edificabilidad señaladas en el documento de Avance, indicar que éstas han sido asignadas para conseguir un modelo de crecimiento residencial que incorpore y regularice las viviendas existentes, y donde las especiales condiciones topográficas se conviertan en un elemento más del proyecto urbano, 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 y 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 esta área de la ciudad.

Con respecto a la propuesta de la sugerencia 3.10.f, que plantea un trazado "ex novo" de un nuevo acceso a Atlanterra desde la N-340 que pudiera enlazar ésta con Facinas y Tahivilla, considera el Avance que, efectivamente, la fragilidad de estas conexiones viarias (actualmente se debe atravesar el núcleo urbano de Zahara para poder acceder a ella), demandan una vinculación más clara, directa y cualificada de la N-340 con ese espacio litoral. Para ello en el Avance 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 y hacia todo el frente costero desde Zahara de los Atunes hasta Cabo de Plata. 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 preexistente. Esta solución sería mucho más rentable social y económicamente hablando y, además, evitaría introducir tensiones de ocupación a un territorio virgen y valioso.

Y por último, y con relación a las sugerencias 3.10 a, b, c y g presentadas por la Junta Vecinal de Facinas, indicar que serán atendidas en las siguientes fases procedimentales del Plan.

4. NÚCLEO DE LA ZARZUELA

El grueso de las quince sugerencias presentadas que afectan al núcleo de la Zarzuela pretenden la incorporación de determinadas parcelas al suelo urbanizable para uso residencial. Son las 8 sugerencias agrupadas en el apartado 4.1 y la sugerencia numerada como 4.5, parte de la sugerencia 4.8.

Respecto a estas sugerencias, señalar que la capacidad para decidir qué suelo se incorpora o se excluye del proceso urbanizador es inherente a la competencia para establecer un modelo urbanístico propio. En consecuencia, y en ejercicio de la potestad reconocida en nuestro ordenamiento jurídico para establecer un modelo urbanístico y de apreciar las condiciones de los terrenos para posibilitar su desarrollo urbanístico, en el documento de Avance se procede a realizar una primera definición de los suelos susceptibles de ser reconocidos como suelos aptos para la urbanización, y que responde a la aplicación de un conjunto articulado de criterios, entre los que destacan: estrategias respecto al crecimiento, volumen de la oferta de edificación previsible, estimaciones de la demanda, optimización de las infraestructuras existentes y previstas, conectividad de los tejidos urbanos, tendencias en la dinámica de localización, criterios y propósitos de la ordenación y aptitud de los terrenos.

Con relación a estas premisas, explicitar que los ámbitos donde se entiende que se puede materializar una oferta de nuevo suelo residencial y de actividades económicas, en un asentamiento de marcada estructura lineal donde el caserío se dispone acompañando el paso del arroyo de La Zarzuela (eje vertebrador del asentamiento) y el tránsito de la carretera CA-2221, son las dos áreas contempladas en los extremos del asentamiento. El área norte, viene 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; con la intención de formalizar la fachada hacia su sistema de espacio colectivo, regenerando la vegetación de ribera e incorporando un equipamiento que cualifique y revitalice este sector, incorporando también una oferta hotelera, bajo parámetros sostenibles y de calidad, vinculada al 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 un asentamiento originariamente concentrado en la explotación ganadera, sector en manifiesta crisis en la actualidad. El área sur, se plantea como la operación de reconfiguración de la nueva fachada urbana de acceso sur al asentamiento, 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.

Estos crecimientos propuestos arrojan un total aproximado de 2.746 habitantes, que comparado con los 229 habitantes recogidos en el Padrón Municipal de Habitantes de 2001 se considera un crecimiento más que suficiente para este núcleo de marcado carácter rural..

Otro número importante de sugerencias manifiestan disconformidad o con el viario o con las dotaciones propuestas en el documento de Avance por afectarles a su propiedad. Son las sugerencias enumeradas como 4.2 y 4.6 y parte de la 4.8

Como se ha repetido ya en algunas ocasiones es necesario advertir, en primer lugar, que el Avance lo que ha pretendido es fijar la atención y el interés en las grandes opciones del Plan, en la concreción de sus objetivos y en la conveniencia de los instrumentos preparados para su ejecución. Por tanto, muchas de las propuestas y, fundamentalmente, las de ordenación y calificación de piezas urbanas, sólo han tenido por objeto ofrecer la imagen de una forma de intervenir en la ciudad, para poder evaluar su capacidad de alcanzar los objetivos propuestos. Como se explicita en la Memoria del Avance, su diseño no se considera todavía terminado ni excluyente de otros alternativos, y debe ser entendido como expresión de un análisis de dichas piezas urbanas y como imagen y verificación de la capacidad real de esas piezas para intervenir en la ordenación la ciudad.

Hecha esta primera observación, y con relación al viario propuesto en el documento de Avance, es necesario recordar que el núcleo de La Zarzuela presenta una singular disposición, caracterizada por un sistema de arroyos y por una estructura longitudinal cuyas relaciones se resuelven siempre apoyadas en el sistema viario principal, la carretera CA-2221, soporte del sistema capilar de carácter rodado que permite la accesibilidad hacia el caserío existente. Son escasas las situaciones de accesibilidad directa desde la carretera hacia las viviendas, por lo tanto esta arteria de comunicación solo se ve "interrumpida" en los puntos de encuentro con las incorporaciones de las referidas calles. A estos 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 permiten las comunicaciones transversales entre las dos orillas. Este esquema es mantenido por el Avance del Plan, extendiéndolo, lógicamente, hacia las áreas propuestas para el nuevo crecimiento, dando lugar a algunas afecciones que son, desde luego inevitables. Todo ello con independencia de que en las siguientes fases de la redacción, y a una escala más adecuada, puedan buscarse soluciones que reduzcan las citadas afecciones.

Respecto a las dotaciones públicas, resaltar que con excepción de la iglesia este núcleo se caracteriza por una ausencia total de éstas, que lo hacen 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. Esta situación es necesario paliarla, y por ello prever suelo para dotaciones públicas básicos. Y estas dotaciones deben posicionarse en las situaciones más rentables para el interés general, y que dado el carácter lineal del asentamiento se vinculan al escenario soporte del discurso de espacio colectivo del asentamiento: el frente urbano actual hacia el arroyo de la Zarzuela,

Por último, informar que sea cual sea la calificación que en la ordenación pormenorizada que definitivamente se establezca sobre la base de los criterios de ordenación explicitados, y en cuanto a la lógica, necesaria y preceptiva previsión de viales, zonas verdes y equipamientos públicos, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y otras disposiciones concordantes, y para aquellos propietarios que se vean por dotaciones de carácter público, establecen los mecanismos oportunos que sirven de equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Por lo que a efectos de gestión urbanística el

documento de Aprobación Inicial establecerá las áreas de reparto o unidades de ejecución que hacen viable esa equidistribución de los beneficios y cargas.

Sugiere la enumerada como 4.4 mayores aprovechamientos urbanísticos en las dos áreas de crecimiento previstas. Informar con relación a esta cuestión que los parámetros utilizados en el Avance son, evidentemente, provisionales, pero que responden a la intención de configurar una morfología urbana orgánica, que formaliza las manzanas de carácter residencial, donde quede 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 trata, por tanto, de evitar el nuevo paisaje urbano que comienza a poblar este singular enclave, y que 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.

La sugerencia 4.7, presentada por la asociación de vecinos, viene a ser en algunos de sus puntos reproducción de las aquí ya contestadas, concretamente las relativas a una mayor clasificación del suelo, disconformidad con el viario o los equipamientos, o propuesta de mayores aprovechamientos urbanísticos en los crecimientos previstos. A dichas contestaciones nos remitimos. Respecto a los otros puntos que aporta la sugerencia indicar lo siguiente:

- Con relación a la creación de un bulevar y distintos accesos que comuniquen la zona hotelera propuesta y los equipamientos, nada que objetar.
- Con relación a que el acceso principal de la zona norte propuesto se constituya sobre el trazado del actual acceso, que se sitúa a unos metros más al sur, realizando las mejoras necesarias para convertirlo en acceso principal, nada que objetar.
- Con relación a que el PGOU debería establecer las condiciones necesarias para evitar que las plantas eólicas afecten tanto a los núcleos actuales como propuestos, y se sitúen lo más alejadas posibles, nada que objetar.

La aceptación de la sugerencia enumerada como 4.3 ya se ha visto confirmada, a través de las diversas reuniones que el equipo redactor ha mantenido con las personas interesadas en el núcleo de La Zarzuela tras la aprobación del Avance.

5. NÚCLEO DEL ALMARCHAL

Como podemos comprobar el grueso de las cinco sugerencias presentadas referidas a este ámbito lo que están planteando, básicamente, es una extensión del suelo apto para ser urbanizado que el Avance plantea. Ese es el sentido de todas agrupadas en el epígrafe numerado como 5.1.

En contestación a ellas recordar que uno de los objetivos de la ordenación propuesta es la definición clara y precisa del límite del núcleo de población, donde la propia 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 pretende reconocer lo existente y proponer un mínimo crecimiento urbano para posibilitar 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, de elevada fragilidad y de importantes valores medioambientales.

Sobre la base de estas consideraciones se identifican como escenarios sobre los que gravita la incorporación de nuevo tejido residencial y de oferta turística y de ocio complementario, tres áreas fundamentales:

- La fachada Norte del núcleo, donde 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 la 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.
- El borde occidental, hasta su encuentro con el arroyo, que con directriz norte-sur formaliza la fachada Oeste del asentamiento, donde se propone un desarrollo de carácter residencial, que introduzca un producto hipológico que diversifique la oferta actual del núcleo, incorporando la vivienda unifamiliar adosada o en hilera, y que regularice las vías que estructuran y articulan este ámbito, permeabilizando un sector hasta ahora de difícil accesibilidad, reforzando fundamentalmente la directriz de relación con su frente litoral.
- El Sur del actual asentamiento de población, apoyado en la red de caminos que buscan la comunicación con Sahara de los Atunes y Atlanterra, donde 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, formalizando adecuadamente los 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.

De otra parte, y en relación con la "extensión" posible de este núcleo de población, comentar que la ordenación propuesta en el Avance supone la incorporación de un volumen poblacional de aproximadamente 144 nuevos habitantes, que si lo comparamos con los actuales 173 habitantes censados (a 2001) no parece que sea poco, muy al contrario. Si a ello le sumamos las 176 plazas hoteleras propuestas convendremos en que se trata de una propuesta de clasificación más que generosa.

La sugerencia enumerada como 5.2, que muestra su disconformidad con el viario, lo hace porque éste afecta a su finca. Cabría recordar que la estructura viaria es necesaria para el desarrollo de las actividades urbanas y que, por tanto, hay que preverlas y por alguna propiedad ha de pasar. Para que esto no suponga una discriminación entre propietarios es por lo que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y otras disposiciones concordantes, y para aquellos propietarios que se vean por dotaciones de carácter público, establecen los mecanismos oportunos que sirven de equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Por lo que a efectos de gestión urbanística el documento de Aprobación Inicial establecerá las áreas de reparto o unidades de ejecución que hacen viable esa equidistribución de los beneficios y cargas. Todo ello sin perjuicio de recordar que lo que se dibuja en el Avance sólo ha tenido por objeto ofrecer la imagen de una forma de intervenir en la ciudad, para poder evaluar su capacidad de alcanzar los objetivos propuestos. Como se explicita en la Memoria del Avance, su diseño no se considera todavía terminado ni excluyente de otros alternativos, y debe ser entendido como expresión de un análisis de dichas piezas urbanas y como imagen y verificación de la capacidad real de esas piezas para intervenir en la ordenación de cada parte del territorio.

Respecto a la sugerencia enumerada como 5.3, comentar que es absolutamente natural que se desconozca la clasificación, fundamentalmente porque en el Avance no se ha propuesto todavía clasificación alguna, sólo se ha procedido a realizar una primera definición de los suelos susceptibles de ser reconocidos como aptos para acoger algún desarrollo urbanístico.

6. EL CUARTÓN

Dos son los temas planteados por las sugerencias. En primer lugar, las que se agrupan en el epígrafe 6.1, y que sugieren una disminución de la solicitada de la parcela mínima de 5.000 a 2.000 m². Podría admitirse esta sugerencia, pero haciendo notar que ello supondría un incremento del aprovechamiento y la densidad de esta zona y que, por tanto, debería llevar aparejado un incremento en las dotaciones públicas en la misma proporción así como una participación desde lo público en las nuevas plusvalías generadas.

Con respecto a la sugerencia enumerada como 6.2, indicar que la clasificación del suelo como urbano es, según el artículo 8 de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la LOUA, de carácter reglado, y ha de partirse necesariamente de la situación real existente en el momento de planificar, asignando esta condición a los terrenos en que concurren algunas de las circunstancias indicadas en dicha regulación (contar con los servicios básicos, estar consolidado por la edificación, haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento). Indicar también que es voluntad del nuevo Plan aplicar de manera estricta los criterios señalados en la LOUA. Es decir, serán suelo urbano aquellos terrenos que el Plan incluya en dicha clase por estar consolidados por la edificación y/o urbanizados (apreciando el requisito adicional jurisprudencialmente asentado de exigir no sólo un grado de urbanización determinado, sino que los terrenos se encuentren insertados adecuadamente en la malla urbana).

7. QUEBRANTANICHOS-ATLANTERRA-CIUDAD DE VACIONES

De las tres sugerencias, dos de ellas vienen a decir lo mismo: ya que estamos en un sistema general, que la compensación se produzca en la misma zona y con los mismos aprovechamientos urbanísticos de las actuaciones que en ejecución del Plan General que se revisa se han desarrollado por el entorno. Son las sugerencias enumeradas como 7.2.

En este sentido indicar que la ordenación contemplada en el Avance va sufrir cambios significativos en esta zona, ya que en el proceso de desarrollo del Plan los estudios medioambientales apuestan por mantener esta zona, en general, en su estado natural actual y por entenderse necesario para la protección del litoral, clasificarse como suelo no urbanizable de protección especial, al objeto de proteger un ámbito que se ha revelado singular y frágil. Incluso, y dada las características de este ámbito, se estudia proponer desde el Plan su incorporación al Patrimonio Autónimo de Suelo y su declaración como Parque Peri urbano. 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, que posibilite el "re-conocimiento" de uno de los grandes ecosistemas medioambientales que caracterizan y singularizan el término de Tarifa.

En lo que respecta con la sugerencia enumerada como 7.1, y como hemos indicado anteriormente, el cambio en la ordenación llevará implícito una modificación del sistema de accesos previstos a la zona de Atlanterra, que se centrará en mejoras de la situación actual más que en las alternativas planteadas en el Avance. Por lo que se refiere a la parcela hotelera, y habida cuenta que se trata de una parcela en colindancia con los suelos actualmente clasificados como urbanos o urbanizables de la zona de Atlanterra y de la necesidad de dotar a dicha zona de oferta complementaria y de servicios públicos, la propuesta puede ser estudiada en su precisa ubicación en las siguientes fases procedí mentales, pero siempre teniendo en cuenta los objetivos de preservación que aquí se han enunciado y la necesidad de contribuir a una mejora sustancial de la oferta dotacional pública del ámbito, especialmente de espacios libres.

La sugerencia enumerada como 7.3, lo que en definitiva pretende es el reconocimiento de la transitoriedad de este sector del suelo urbanizable que proviene del Plan General que se revisa. En la fase de aprobación inicial así se hará si efectivamente cumple con las condiciones legales para ser considerado en curso de ejecución. Indicar, no obstante que la mención al sistema general a la que se refiere la sugerencia no se contiene en la Memoria de Ordenación, sino en la Memoria de Información del Avance, en el apartado donde se describen los sectores del suelo urbanizable programado del segundo cuatrienio del Plan General vigente.

Por último, y referida a la denominada en el Avance "Ciudad de Vacaciones" se plantea una sugerencia, la enumerada como 7.4, por parte del propietario de la finca denominada "Tapa taña", en la que manifiesta su conformidad con el proyecto y la predisposición de la propiedad a su ejecución. En este sentido decir que en estos momentos se está planteando una revisión de esta propuesta del Avance, entre otras razones porque en la citada finca y en su entorno se ha producido una importantísima implantación de "molinos aerogeneradores" que, lógicamente, inhabilitan el proyecto.

8. BOLONIA-EL LENTISCAL-EL CHAPARRAL

Las 32 sugerencias correspondientes al área de Bolonia-El Lentiscal y las 4 sugerencias del área del Chaparral pueden subdividirse a efectos de su informe en los siguientes apartados:

1. Aquellas que solicitan la clasificación como suelo urbano de todo el ámbito, de forma que se reconozcan y normalice la situación urbanística de todo lo construido. Serían las correspondientes a los epígrafes 8.1, 8.5, 8.9 y 8.15.

En contestación a estas sugerencias es necesario recordar que la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece de una forma clara y contundente los criterios de clasificación de suelo urbano, son los contenidos en el apartado 1 del artículo 45 de la citada Ley, a saber:

Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística 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 categorías 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 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.

Por tanto, sólo aquellos suelos que reúnan los requisitos aquí expresados podrán tener la consideración de suelos urbanos. Es más, aquellos que definitivamente resultaran clasificados como urbanos lo serían en la categoría de no consolidado por la urbanización ya que en este ámbito se dan varios de los supuestos establecidos en la LOUA para ello, como son la insuficiencia cuantitativa de la urbanización (cuando la urbanización existente no cuente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones precisas) y la insuficiencia cualitativa (cuando la urbanización existente aun contándolos con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones no sean los adecuados en proporción a las características de la edificación existente o prevista).

Esta cuestión no es baladí, ya que tiene una trascendencia vital en la determinación de los deberes urbanísticos. Así, los propietarios incluidos en la categoría de no consolidado deben cumplir un régimen de deberes urbanísticos análogos a los que corresponden al suelo urbanizable, y que son los que se señalan en el apartado 1.C del artículo 51 de la LOUA, 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.*
2. Aquellas que plantean operaciones "macro" en el área, solicitando la incorporación de grandes fincas al proceso de urbanización, fundamentalmente para usos turísticos- residenciales. Ejemplos paradigmáticos son las sugerencias 8.16, presentada por Endesa; y la 8.20, presentada por Magna Bolonia. También podría adscribirse a este apartado la enumerada como 8.19.

Estas sugerencias se justifican en que, y aunque las fincas se encuentran dentro del ámbito del Parque Natural del Estrecho, en la contestación a sus alegaciones al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales que sirvió de base para la declaración de dicho Parque Natural la administración autonómica medioambiental reconoció que el Ayuntamiento de Tarifa es competente para promover la reclasificación de los suelos a efectos urbanísticos, o que las fincas tenían un escaso valor medioambiental.

En primer lugar habría que indicar que, en efecto, la capacidad para decidir qué suelo se incorpora o se excluye del proceso urbanizador es inherente a la competencia para establecer un modelo urbanístico propio. En consecuencia, y en ejercicio de la potestad reconocida en nuestro ordenamiento jurídico para establecer un modelo urbanístico y de apreciar las condiciones de los terrenos para posibilitar su desarrollo urbanístico, en el documento de Avance se procede a realizar una primera definición de los suelos susceptibles de ser reconocidos como suelos aptos para la urbanización, y que responde a la aplicación de un conjunto articulado de criterios, entre los que destacan: estrategias respecto al crecimiento, volumen de la oferta de edificación previsible, estimaciones de la demanda, optimización de las infraestructuras existentes y previstas, conectividad de los tejidos urbanos, tendencias en la dinámica de localización, criterios y propósitos de la ordenación y aptitud de los terrenos.

No conocemos los informes a que hacen referencia las sugerencias, pero lo cierto y verdad es que estos suelos han quedado incluidos en el ámbito del Parque Natural, y es criterio del nuevo Plan General preservarlos de los procesos de urbanización. Sólo se pretenden incorporar aquellos suelos que, pudiéramos decir, "resuelven problemas" de la situación actual heredada.

Hay que tener en cuenta que entre los objetivos que pretende el nuevo Plan para esta área, es uno fundamental la búsqueda de un modelo de crecimiento ponderado, 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. Por ello el nuevo Plan lo que plantea es el mantenimiento de los valores históricos de los asentamientos, 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.

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.

Debemos añadir que para la resolución de la problemática que tiene planteada esta zona no cualquier modelo de desarrollo sirve 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, que en definitiva es lo que propone en estas sugerencias, podría constituir un problema mayor de los que actualmente tenemos, con la única diferencia de que éste último sí que sería ya irreversible.

Por último, añadir que en parte de una de las fincas a que hacen referencias las citadas sugerencias, concretamente la propiedad de Endesa, el Avance plantea la implantación de una oferta alojativa de calidad. Dada la precariedad e irregularidad de la oferta alojativa que posee el núcleo urbano de El Lentiscal, con el que es colindante la citada finca, 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-hotelerero de calidad, acorde con el alto valor cultural y paisajístico del paraje en el que nos encontramos. Así, en la zona más 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 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.

3. Aquellas que se muestran disconformes con trazados viarios, espacios libres o equipamientos porque afectan a sus fincas. Son las sugerencias enumeradas como 8.2, 8.8, 8.11 y 8.13.

Como venimos repitiendo en el presente informe es necesario señalar, en primer lugar, que el Avance lo que ha pretendido es fijar la atención y el interés en las grandes opciones del Plan, en la concreción de sus objetivos y en la conveniencia de los instrumentos preparados para su ejecución. Por tanto, muchas de las propuestas y, fundamentalmente, las de ordenación y calificación de piezas urbanas, sólo han tenido por objeto ofrecer la imagen de una forma de intervenir en la ciudad, para poder evaluar su capacidad de

alcanzar los objetivos propuestos. Como se explicita en la Memoria del Avance, su diseño no se considera todavía terminado ni excluyente de otros alternativos, y debe ser entendido como expresión de un análisis de dichas piezas urbanas y como imagen y verificación de la capacidad real de esas piezas para intervenir en la ordenación las distintas partes del territorio. Por tanto, no ha de considerarse una ordenación pormenorizada cerrada.

De otra parte, recordar que la estructura de dotaciones públicas es necesaria para el desarrollo de las actividades urbanas y que, por tanto, hay que preverlas y por alguna propiedad ha de pasar. Para que esto no suponga una discriminación entre propietarios es por lo que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y otras disposiciones concordantes, y para aquellos propietarios que se vean por dotaciones de carácter público, establecen los mecanismos oportunos que sirven de equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Por lo que a efectos de gestión urbanística el documento de Aprobación Inicial establecerá las áreas de reparto o unidades de ejecución que hacen viable esa equidistribución de los beneficios y cargas.

4. Aquellas que muestran su disconformidad con la delimitación de la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre. Son las enumeradas como 8.6.

Informar que el Avance del Plan recoge las delimitaciones del Dominio Público y su Zona de Servidumbre de Protección facilitadas por la administración competente, en este caso la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente. El Plan General no está legalmente habilitado para modificar dichos límites, que ha respetar estrictamente. Y en este sentido advertir, que el equipo redactor tiene conocimiento de una nueva delimitación, una ampliación, de la Zona de Servidumbre de Protección en la parte oriental del núcleo de El Lentiscal, consecuencia de una sentencia del Tribunal Supremo, y que como tal será recogida en las siguientes fases de redacción del Plan.

Igualmente informar que el apartado 6 del artículo 17 de la LOUA, establece que los terrenos incluidos en la citada Zona de Servidumbre el PGOU en revisión deberá destinarlos a *espacios libres de uso y disfrute público*.

5. Aquellos que plantean la inclusión de determinados ámbitos en la categoría del Suelo No Urbanizable denominada por la LOUA como "Hábitat Rural Diseminado". Se corresponde con las sugerencias 8.14, 8.17 y 8.18.

El Avance del Plan, como no podía ser de otra manera, dentro del modelo del sistema de asentamientos tradicionales del término municipal de Tarifa, no se olvida 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.

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 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 hacen 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 y La Glorias, estando en estudio la inclusión en esta figura los asentamientos de Rosa de la Contrera y Paloma Baja.

La delimitación concreta de cada uno de estos asentamientos se realizará en las siguientes fases de la redacción del Plan, informando que de acuerdo a los criterios de la legislación urbanística vigente, dicha delimitación ha de ser necesariamente estricta, puesto que podemos deducir de la regulación de la LOUA, 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.

En lo que refiere a las intervenciones permitidas en los "hábitat 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, 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.

Necesariamente, en los "Hábitat Rurales Diseminados" incluidos dentro Parque Natural declarado del Frente Litoral Tarifa-Algeciras, las intervenciones permitidas deberán también estar sujetas a la normativa que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales establece para estos asentamientos, que será la que prevalezca en cualquier caso.

Al resto de los asentamientos que no entraran en la categoría de "Hábitat Rural Diseminado" les será de aplicación las reglas siguientes:

- a. Las viviendas existentes que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora y reforma sin incremento de volumen. En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.
- b. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de

restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente y asuman los deberes del artículo 40.5.D. apartados a) y b) de la LOUA. No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

- c. En los edificios y construcciones que, destinados a usos admitidos por el Plan en suelo no urbanizable, presentaran disconformidad por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones del Plan.
6. La de propietarios de bares-restaurantes en el ámbito del Conjunto Arqueológico de Bolonia, que encontrándose en vías de expropiación, sugieren la reubicación de sus negocios, o la del concesionario del camping que también sugiere su reubicación. Son las sugerencias enumeradas como 8.12 y 8.4.

En relación con la expropiación de estas fincas, indicar que las está realizando la administración autonómica como consecuencia de la ampliación del perímetro del Conjunto Arqueológico de Baelo Claudia. Por tanto, la administración municipal a través del Plan sólo puede garantizar que en el núcleo de El Lentiscal habrá suelo suficiente, con la calificación precisa, para permitir una nueva ubicación de estas actividades, actividades que por otra parte son de las más necesarias en el área. En lo que se refiere al camping, informar que no es competencia del Plan proponer una modificación en la concesión administrativa. Indicar también que en la nueva regulación autonómica de "campamentos de turismo" su ubicación no está permitido en suelo urbano o urbanizable.

7. La sugerencia planteada por Verdemar-Ecologistas en Acción.

El número total de viviendas que se proponen en el Avance en el núcleo de Bolonia- El Lentiscal es de 356 aproximadamente, de las que sólo 145 serían nuevas viviendas. Si realizamos una simple operación matemática observaremos que el incremento es de sólo el 40%, y no del 800 % como parece indicar la sugerencia. Si lo que hacemos es comparar el suelo clasificado en el Plan vigente con el suelo que el Avance propone como de posible clasificación, el resultado es que el Avance propone un incremento del 80%, no del 800%. Ello lo que realmente quiere decir es que del total de suelo de posible incorporación al proceso urbanizador en el área de Bolonia-

El Lentiscal, el 50% se destina a dotaciones y servicios. O sea, a reequipar un núcleo al que acude una gran afluencia del público que disfruta de esta zona, y que se intensifica en la época estival, y en el que existe un déficit de equipamiento absoluto para la atención al usuario, tanto en los aspectos sanitarios y de asistencia primaria como de seguridad ciudadana.

Con la propuesta recogida en el Avance lo que se ha pretendido es responder a la fragilidad y a la vez dinamismo de este espacio litoral, evitando lo que hasta ahora ha venido sucediendo: 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.

Para ello, 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.

La otra posibilidad sería la "actitud pasiva" y dejar, como hasta ahora ha ocurrido, la configuración del asentamiento 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, 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.

- 8 Sugerencia presentada por el Director del Conjunto Arqueológico de Baelo Claudia.

Más que ante una sugerencia nos encontramos ante una protesta en toda regla. Protesta surgida, posiblemente, del desconocimiento de lo que

representa la figura del Avance en la legislación urbanística, que como hemos venido repitiendo a lo largo de este informe: no es el Plan. Del Avance lo que pretende el legislador es que fije la atención y el interés en las grandes opciones del Plan, en la concreción de sus objetivos y en la conveniencia de los instrumentos preparados para su ejecución. Por tanto, muchas de las propuestas y, fundamentalmente, las de ordenación y calificación de piezas urbanas, sólo tienen por objeto ofrecer la imagen de una forma de intervenir en la ciudad, para poder evaluar su capacidad de alcanzar los objetivos propuestos. Como se explicita en la Memoria del Avance, su diseño no se considera todavía terminado ni excluyente de otros alternativos, y debe ser entendido como expresión de un análisis de dichas piezas urbanas y como imagen y verificación de la capacidad real de esas piezas para intervenir en la ordenación las distintas partes del territorio. Por tanto, no ha de considerarse una ordenación pormenorizada cerrada, ni puede pedírsele a un Avance que proceda a las delimitaciones precisas u concretas de los yacimientos arqueológicos. Para eso están las siguientes fases del Plan.

No estamos de acuerdo, sin embargo, con afirmaciones tales como "ausencia de referencias concretas a la legislación del patrimonio así como trato subsidiario a los bienes de carácter cultural" o "ausencia de cualquier referencia al área incoada como Bien de Interés Cultural con la categoría de Zona Arqueológica, denominada Baelo Claudia por la Dirección General de Bienes Culturales". Son múltiples las referencias a ambos casos en el Avance, a los que parece no ha tenido acceso la sugerencia.

Así, por ejemplo, en la Memoria de Ordenación del Avance, en el punto 1.2.4, LAS AFECCIONES SECTORIALES, apartado H PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO puede literalmente leerse:

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.
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.

En el punto 1.3.1 PERSPECTIVAS SECTORIALES, apartado G.PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO de la citada Memoria de ordenación también puede leerse:

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.

También en la Memoria de Ordenación, en el punto 2.2. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL, apartado B. EL SISTEMA AMBIENTAL, subapartado B.1. LOS SISTEMAS NATURALES EN LA ESTRUCTURA DEL TERRITORIO DE TARIFA. LAS AREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES, cuando se refiere al Parque Natural del Frente Litoral Tarifa-Algeciras puede leerse:

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).

En ese mismo punto puede también leerse:

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 Enmedio.
 - 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.
 - 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 Salamancaesa.
 - 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.

En el apartado C. EL SISTEMA DOTACIONAL, del mismo 2.2 anterior de la Memoria de Ordenación puede leerse:

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 tinajas 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.

También puede leerse en la Memoria de Ordenación, en su punto 2.3. LAS ESTRATEGIAS DE ACTIVACIÓN TERRITORIAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TARIFA. TIPOS DE RECURSOS, lo siguiente:

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.

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.

Y por último, en la citada Memoria de Ordenación en su punto 4.3 LOS OBJETIVOS DE ORDENACIÓN TURÍSTICA EN EL NUEVO PLAN GENERAL DE TARIFA, OBJETIVO 2. LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS TURÍSTICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TARIFA, apartado C. ÁREA DE BOLONIA - EL LENTISCAL, puede leerse:

BAELO CLAUDIA es un conjunto arqueológico de interés excepcional, no sólo 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 decididas 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.

En otro apartado del mismo punto, el correspondiente a valores singulares, puede leerse:

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 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.

Y en apartado correspondiente a los criterios y objetivos generales que rigen la propuesta de ordenación del Área de Bolonia - El Lentiscal, en su punto 2 puede leerse:

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.

Con relación a los apartados de la sugerencia en los que se refiere al desacuerdo con los usos terciarios-comerciales que se disponían de apoyo al Centro de Interpretación, se eliminarán en las siguientes fases. De igual forma se actuará, lógicamente, en relación con el viario que pudiera afectar a la protección y conservación del Acueducto Romano de Punta Paloma.

9. DISEMINADOS

A los efectos del presente informe las sugerencias pueden agruparse del siguiente modo:

1. Las que solicitan que determinados diseminados sean considerados como "Hábitat Rural Diseminado". Estas son las que se agrupan bajo los epígrafes enumerados como 9.4, 9.9, 9.10 y 9.14.

El Avance del Plan, dentro del modelo del sistema de asentamientos tradicionales del término municipal de Tarifa, no se olvida 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.

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 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 hacen 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 y La

Glorias, estando en estudio la inclusión en esta figura los asentamientos de Rosa de la Contrera y Paloma Baja.

La delimitación concreta de cada uno de estos asentamientos se realizará en las siguientes fases de la redacción del Plan, informando que de acuerdo a

los criterios de la legislación urbanística vigente, dicha delimitación ha de ser necesariamente estricta, puesto que podemos deducir de la regulación de la LOUA, 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.

En lo que refiere a 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, 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.

Necesariamente, en los "Hábitat Rurales Diseminados" incluidos dentro de los Parques Naturales presentes en el término municipal de Tarifa, las intervenciones permitidas deberán estar también sujetas a la normativa que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales establece para estos asentamientos, que será la que prevalezca en cualquier caso

Al resto de los asentamientos que no entraran en la categoría de "Hábitat Rural Diseminado" les será de aplicación las reglas siguientes:

- a. Las viviendas existentes que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora y reforma sin incremento de volumen. En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

- b. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente y asuman los deberes del artículo 40.5.D. apartados a) y b) de la LOUA. No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.
 - c. En los edificios y construcciones que, destinados a usos admitidos por el Plan en suelo no urbanizable, presentaran disconformidad por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones del Plan.
2. Las que plantean actuaciones que podríamos denominar de "turismo rural" en el suelo no urbanizable, básicamente, en terrenos incluidos en alguno de los dos Parques Naturales: Alcornocales y Frente Litoral Tarifa-Algeciras. Son las sugerencias 9.2.a, 9.3.b, 9.3.c.2, 9.6 y 9.8.

La frecuentación de 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.

Esta 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.

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".

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: La construcción de infraestructuras y equipamientos, los efectos de la explotación turística y las actividades de los propios turistas.

Conscientes de esta problemática y aprovechando el sistema de "hábitat rurales" que pueblan el término municipal de Tarifa, el Plan General concibe a estos "hábitat" como los "vértices" en relación con la oferta ecoturística. 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.

En cualquier caso, es necesario advertir que en lo referente a los ámbitos incluidos en la delimitación de los Parques Naturales, el Plan General asumirá como suya las intervenciones admisibles en cada categoría de suelo que establezcan sus correspondientes Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

3. Aquellas que pretenden la clasificación como urbano o urbanizable de importantes superficies de suelo. Son las sugerencias 9.1, 9.2.b, 9.3.a, 9.11:

La desmesurada propuesta que contiene la sugerencia 9.2, que contiene todos los tópicos del "modelo turístico mediterráneo", olvida que se encuentra ubicada en el Parque Natural Litoral Tarifa-Algeciras, lo que de hecho la inhabilita de entrada, por ser contraria a los criterios y objetivos que se establecen en el aprobado Plan de Ordenación de los Recursos Naturales. La sugerencia 9.11 también se sitúa en el citado Parque Natural, valga pues para ella lo comentado anteriormente.

Con relación a la sugerencia numerada como 9.3.a, indicar que se trata de una propuesta que no se ajusta a los objetivos del modelo propuesto para esta zona por el Plan, cuyo criterio es que el extremo occidental del eje turístico diseñado se localice alrededor de los suelos actualmente clasificados como urbanizables (SL-1 Valdevaqueros), cuya extensión se pretenden hacia el interior a fin de modificar la directriz longitudinal prevista por el planeamiento vigente, 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. Parque en el que, por otra parte, se sitúa gran parte de la finca a la que se refiere la sugerencia.

En este ámbito, lo que ha pretendido el Avance ha sido, más que plantear crecimientos "ex novo", proponer crecimientos que vengán a ayudar a resolver muchos de los problemas que presenta esta área, caracterizada por su linealidad, apoyada en la directriz de la CN-340, y por su dispersión en el territorio, 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.

4. Las sugerencias que muestran su disconformidad con el trazado propuesto por el Avance como variante de la CN-340. Son las sugerencias numeradas como 9.5, 9.7 y 9.13.

Uno de los objetivos del nuevo Plan General es la mejora de la red viaria de carácter nacional- regional, ya que, como demuestra la experiencia y la realidad, 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: el desdoblamiento de la actual N-340 (E-05) hasta Facinas, un nuevo trazado propuesto sobre el trazado de la CA-2213 (CAP-2213) y CA-2214 (CAP-2214) y el desdoblamiento de la N-340 (E-05) desde Tarifa a Algeciras.

Por ser el motivo de la sugerencia, nos detendremos en el nuevo trazado 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. La magnífica experiencia que ha supuesto la ejecución de la A-381 a su paso por el Parque Natural de los Alcornocales nos permite pensar que un trazado de esta naturaleza no tiene por que afectar negativamente a los valores naturales de este territorio.

De otro lado, la alternativa de trazado propuesta como red de carácter nacional-regional, que no lo olvidemos tendría como base el trazado de la actual CA-2213 (CAP-2213) y CA-2214 (CAP-2214) y que podría pensarse que su trazado respondiera a los mismos requerimientos medioambientales que la recién ejecutada A-381 (¿por qué no?), provocaría la liberación de la actual 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 distintos asentamientos que se apoyan en ella y hacia el frente litoral. Se concibe como una vía de "capacidad metamórfica" de adaptación a los diferentes 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.

Sólo dos alternativas quedan si esta alternativa de trazado no es aceptada. O se desdobra en su integridad la N-340, o se mantiene el viario existente sin desdoblamiento.

El desdoblamiento del actual trazado de la N-340 supondría hipotecar de manera definitiva el contacto natural entre la sierra y el litoral tarifeño. Sería hipotecar los pocos suelos aptos para algún desarrollo turístico reglado que aporte valor añadido a la oferta tarifeña, supondría una afección a unos territorios del Parque Natural de los más frágiles y de más valor ambiental y paisajístico, y supondría optar por redundar en el fracasado "modelo mediterráneo".

Hoy conocemos que el trazado propuesto por el Avance del Plan no ha sido tenido en cuenta en el Estudio Informativo que está realizando el Ministerio de Fomento, que apuesta por el desdoblamiento de la actual N-340. También conocemos la oposición que, por diversas razones, dicha solución ha despertado en la localidad.

La solución definitiva que apruebe el Ministerio será la propuesta que se recoja en las siguientes fases de redacción del Plan, pero mucho nos tememos que esa solución se hará esperar.

5. La sugerencia 9.12, de enclavados en los Montes Públicos.

Se trata de enclaves incluidos en alguno de los dos Parques Naturales que acoge Tarifa en su término municipal. Dichos Parques Naturales cuentan con Planes de Ordenación de los Recursos Naturales aprobados, y es intención del Plan remitirse a estos en su normativa, reconociendo la prevalencia de su ordenación.

10. VALDEVAQUEROS- LOS LANCES

A los efectos de su informe y contestación agrupamos estas sugerencias de la siguiente manera:

1. Las sugerencias que se refieren a sectores del suelo urbanizable programado del Plan General vigente, concretamente el sector SL-1 Valdevaqueros. Son las numeradas como 10.1, 10.5.e y 10.5.g.

El sector SL-1 Valdevaqueros es un sector del suelo urbanizable programado del Plan General vigente y que a pesar de tratarse de una de las actuaciones más emblemática de las instrumentadas desde el Plan para el Litoral de Los Lances dada vinculación visual y paisajística con un espacio de las

condiciones excepcionales de la Ensenada de Valdevaqueros. Ello, sin embargo, no ha podido actuar como factor desencadenante de la puesta en carga de estos suelos, pese a los intentos iniciales que se gestaron con la constitución de la Junta de Compensación y la formulación de un Avance de Ordenación, y no un Plan Parcial como dice una de las sugerencias.

En fechas recientes, después de finalizar el período de sugerencias, sí se ha presentado a tramitación un Plan Parcial para la ordenación del citado sector, que el nuevo Plan General va respetar en su ordenación si alcanza la aprobación definitiva antes de la aprobación provisional del nuevo Plan. No obstante, sin modificar los parámetros generales establecidos en el planeamiento general vigente, sería necesario reflexionar sobre la oferta residencial exclusiva, que es la que presenta mayores desequilibrios, no ya por el eterno remanente de edificabilidad que genera la compatibilidad definida para el uso residencial, sino porque la caracterización tipológica inducida -parcelas medias de superficie superior a 1.000 m² y techo edificable de 120 m²- no presenta un parametrización coherente.

2. Sugerencias que se refieren a la afección por parte de la ordenación dibujada en el Avance por viales, zonas verdes o equipamientos. Son las sugerencias numeradas como 10.2.d, 10.3.d, 10.4.c y 10.5.b.

Señalar, en primer lugar, que el Avance lo que ha pretendido es fijar la atención y el interés en las grandes opciones del Plan, en la concreción de sus objetivos y en la conveniencia de los instrumentos preparados para su ejecución. Por tanto, muchas de las propuestas y, fundamentalmente, las de ordenación y calificación de piezas urbanas, sólo han tenido por objeto ofrecer la imagen de una forma de intervenir en la ciudad, para poder evaluar su capacidad de alcanzar los objetivos propuestos. Como se explicita en la Memoria del Avance, su diseño no se considera todavía terminado ni excluyente de otros alternativos, y debe ser entendido como expresión de un análisis de dichas piezas urbanas y como imagen y verificación de la capacidad real de esas piezas para intervenir en la ordenación las distintas partes del territorio. Por tanto, no ha de considerarse una ordenación pomenorizada cerrada, que por otra parte, y casi con toda seguridad, se remitirá a un Plan Parcial de Ordenación a desarrollar con posterioridad a la aprobación del nuevo Plan General.

De otra parte, recordar que la estructura de dotaciones públicas es necesaria para el desarrollo de las actividades urbanas y que, por tanto, hay que preverlas y por alguna propiedad ha de pasar. Para que esto no suponga una discriminación entre propietarios es por lo que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y otras disposiciones concordantes, y para aquellos propietarios que se vean por dotaciones de carácter público, establecen los mecanismos oportunos que sirven de equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Por lo que a efectos de gestión urbanística el documento de Aprobación Inicial establecerá las áreas de reparto o unidades de ejecución que hacen viable esa equidistribución de los beneficios y cargas.

3. Sugerencias relativas a establecimientos hoteleros existente, normalmente en suelo no urbanizable, que solicitan su reconocimiento por el Plan o la posibilidad de su ampliación. Son las sugerencias 10.2.a, 10.2.c y 10.4.a.

La casuística ante esta situación será diversa, aunque el objetivo del Plan es el de la "normalización" de todas las edificaciones de carácter hotelero existente, acorde con el objetivo de potenciar la actividad turística del municipio.

Unos quedarán incluidos en un sector del suelo urbanizable o del suelo urbano no consolidado, donde el uso hotelero será uno de los usos admisibles, si no el principal. Por lo tanto, será la ordenación pormenorizada que establezca el correspondiente y preceptivo Plan Parcial de Ordenación el que establezca la ordenación pormenorizada.

Otros quedarán en suelo no urbanizable no afecto a los límites de alguno de los dos Parques Naturales. Si fueron construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora y reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones del Plan. Si la construcción no contará con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente y asuman los deberes del artículo 40.5.D. apartados a) y b) de la LOUA.

Otros se ubican en el ámbito de alguno de los dos Parques Naturales, en cuyo caso será la normativa de cada uno de los Planes de Ordenación de los Recursos naturales quien regule las intervenciones admisibles.

4. Sugerencias que solicitan que determinado diseminados sean considerados como "Hábitat Rural Diseminado". Estas son las que se agrupan bajo los epígrafes enumerados como 10.2.b y 10.5.c,

Sólo pueden incluirse dentro de la categoría de Hábitat Rural Diseminado aquellos asentamientos rurales dispersos por el territorio que presentan una clara vinculación con la actividad agropecuaria, amparándonos, para 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 hacen 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 y La Glorias, estando en estudio la inclusión en esta figura los asentamientos de Rosa de la Contrera y Paloma Baja.

La delimitación concreta de cada uno de estos asentamientos se realizará en las siguientes fases de la redacción del Plan, informando que de acuerdo a los criterios de la legislación urbanística vigente, dicha delimitación ha de ser necesariamente estricta, puesto que podemos deducir de la regulación de la LOUA, 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.

Al resto de los asentamientos que no entraran en la categoría de "Hábitat Rural Diseminado" o en el suelo urbanizable les sería de aplicación las reglas siguientes:

- a. Las viviendas existentes que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora y reforma sin incremento de volumen. En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.
- b. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con

la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente y asuman los deberes del artículo 40.5.D. apartados a) y b) de la LOUA. No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

- c. En los edificios y construcciones que, destinados a usos admitidos por el Plan en suelo no urbanizable, presentaran disconformidad por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones del Plan.

5. Las sugerencias que en la zona de Pedro Valiente hacen propuestas de ordenación, ya sea en el ámbito de la UUI-2 Pedro Valiente o en zonas adyacentes Son las sugerencias numeradas como 10.3.a y 10.3.c.

Respecto al contenido de la sugerencia 10.3.a, y como se puso de manifiesto ya desde el documento de Criterios y Objetivos, los parámetros establecidos por el Plan General vigente para el ámbito de la UUI-2 manifiestan una absoluta inadecuación en los indicadores que definen la intensidad del uso global del sector (densidad y edificabilidad bruta). Datos como los 15 m² techo/plaza o los 60 m² techo/vivienda no merecen mayor comentario. La problemática generada con el contenido urbanístico de esta actuación no se reduce solamente a consideraciones sobre la definición de los usos globales sino, también, en la asignación de intensidad urbanística para dichos los mismos, ya que, habitualmente, se detectan ciertos desajustes entre las densidades y edificabilidades aplicables, de forma que la adopción de una correcta parametrización para un tipo de oferta, bien hotelera bien residencial, genera disfuncionalidades críticas en el carácter de la intervención. Ello provoca que el ajuste del producto conduzca ineludiblemente a una renuncia expresa a parte del contenido turístico de la operación. Por tanto, cualquier posible ordenación de ésta área ha de partir de unos nuevos criterios.

Por demás, informar que en esta zona y vinculado a la única reserva de suelo productivo establecida desde el plan vigente (sector, actualmente en desarrollo S-1 La Vega), desde el Avance se plantea la incorporación de nuevos suelos de carácter empresarial 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.

Tampoco se ajusta a los nuevos criterios de ordenación el contenido de la sugerencia numerada como 10.3.c, aunque ésta tiene la virtualidad de potenciar la directriz transversal frente a la colmatación longitudinal del 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. De la misma forma, y al disponerse en continuidad con el Parque Empresarial diseñado, podría ser un atractivo para cualificar este desarrollo, en la línea que están emprendiendo en otros ámbitos espacios económicos de alta cualificación (Parque Tecnológico de Andalucía). Por otra parte, una actuación de esta naturaleza podría incorporar valor añadido al desarrollo del único sector del Plan General vigente que en esta zona se está desarrollando, el SL-3 Los Lances. Así mismo dotaría al núcleo principal de Tarifa del atractivo que supone una instalación deportiva, un campo de golf, en sus inmediaciones, que, además, se ubica adyacente a la depuradora de aguas residuales de Tarifa, lo que permitiría la reutilización de sus aguas para riego sin costos excesivos y así garantizar el "vertido cero".

Su incorporación al proceso urbanizador hay que hacerlo depender de varios factores, entre otros, de la materialización del Parque Empresarial previsto, del definitivo trazado de la variante o desdoblamiento de la N-340, de la incorporación de una importante carga de sistemas generales y de una sustancial modificación de los parámetros urbanísticos.

7. Sugerencias de pequeños propietarios de suelos clasificados en la actualidad como no urbanizable y que solicitan su clasificación como urbano no consolidado, urbanizable sectorizado o urbanizable no sectorizado. Se corresponde con las numeradas como 10.4.d y 10.5.f.

Respecto a la sugerencia 10.5.f, indicar que el sector SL-1 Valdevaqueros es un sector del suelo urbanizable programado del Plan General vigente. En fechas recientes, después de finalizar el período de sugerencias, se ha presentado a tramitación un Plan Parcial para la ordenación del citado sector, que el nuevo Plan General va respetar en su ordenación si alcanza la aprobación definitiva antes de la aprobación provisional del nuevo Plan.

Y con relación a la sugerencia 10.4.d, informar que en el documento de Avance se procede a realizar una primera definición de los suelos susceptibles de ser reconocidos como suelos aptos para la urbanización, y

que responde a la aplicación de un conjunto articulado de criterios, entre los que destacan: estrategias respecto al crecimiento, volumen de la oferta de edificación previsible, estimaciones de la demanda, optimización de las infraestructuras existentes y previstas, conectividad de los tejidos urbanos, tendencias en la dinámica de localización, criterios y propósitos de la ordenación y aptitud de los terrenos. En aplicación de estos criterios, en la zona de Pozuelo sólo se pretenden incorporar aquellos suelos que, pudiéramos decir, "resuelven problemas" de la situación actual heredada.

Respecto a la clasificación como urbano de los suelos, informar que la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece de una forma clara y contundente los criterios de clasificación de suelo urbano, son los contenidos en el apartado 1 del artículo 45 de la citada Ley, a saber:

Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística 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.*

Por tanto, sólo aquellos suelos que reúnan los requisitos aquí expresados podrán tener la consideración de suelos urbanos. Es más, aquellos que definitivamente resultaran clasificados como urbanos lo serían en la

categoría de no consolidado por la urbanización ya que en este ámbito se dan varios de los supuestos establecidos en la LOUA para ello, como son la insuficiencia cuantitativa de la urbanización (cuando la urbanización existente no cuente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones precisas) y la insuficiencia cualitativa (cuando la urbanización existente aun contándolos con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones no sean los adecuados en proporción a las características de la edificación existente o prevista).

Esta cuestión no es baladí, ya que tiene una trascendencia vital en la determinación de los deberes urbanísticos. Así, los propietarios incluidos en la categoría de no consolidado deben cumplir un régimen de deberes urbanísticos análogos a los que corresponden al suelo urbanizable, y que son los que se señalan en el apartado 1.C del artículo 51 de la LOUA.

7. Sugerencias que pretenden que el Plan autorice la rehabilitación y el acondicionamiento de edificaciones preexistentes como casas rurales en suelos incluidos en la Zona C en el PORN del Frente Litoral de Algeciras-Tarifa o en el Paraje Natural de Los Lances. Son las enumeradas como 10.3.e, 10.4.b y 10.4.e y 10.5.a.

Es intención del Plan General remitirse a los diferentes Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, reconociendo la prevalencia de su ordenación.

8. Sugerencias que manifiestan disconformidad con el trazado de la futura autovía, a su paso por las cercanías de la zona de Pedro Valiente. Es la numerada como 10.3.b.

Por ser el motivo de la sugerencia, nos detendremos en el nuevo trazado 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. La magnífica experiencia que ha supuesto la ejecución de la A-381 a su paso por el Parque Natural de los Alcornocales nos permite pensar que un trazado de esta naturaleza no tiene por que afectar negativamente a los valores naturales de este territorio.

De otro lado, la alternativa de trazado propuesta como red de carácter nacional-regional, que no lo olvidemos tendría como base el trazado de la actual CA-2213 (CAP-2213) y CA-2214 (CAP-2214) y que podría pensarse que su trazado respondiera a los mismos requerimientos medioambientales que la recién ejecutada A-381 (¿por qué no?), provocaría la liberación de la actual 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 distintos asentamientos que se apoyan en ella y hacia el frente litoral. Se concibe como una vía de "capacidad metamórfica" de adaptación a los diferentes 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.

9. Sugerencia de un particular que considera existe un error en el trazado de la linde del Parque Natural de Los Alcornocales, y sugiere que sus fincas sean consideradas tejido existente. Es la numerada como 10.5.d.

Los límites del Parque Natural han sido facilitados por la administración responsable del mismo. En cualquier caso, se comprobarán en las siguientes fases de redacción

11. DE CARÁCTER GENERAL AL AVANCE

11.1. NOVENTA Y DOS SUGERENCIAS

Más que sugerencia protesta genérica hacia el Avance.

En primer lugar, por entender que es producto del anterior gobierno de la ciudad, que representaba intereses especulativos y mobiliarios. Basta con remitirnos a la fecha de aprobación del Avance para contestar este apartado.

En segundo lugar, porque plantea actuaciones faraónicas. No alcanzamos a comprender a que obras faraónicas se refiere. Las actuaciones más importantes que se prevén en el Avance son tres obras comprometidas por la administración central: el desdoblamiento o variante de la N-340, la ampliación del Puerto de Tarifa y su nuevo acceso y el Enlace Fijo Europa-África. ¿Cuál de ellas se pretende eliminar?

En tercer lugar, porque la creación propuesta, dice, de 10.782 viviendas más 18.665 plazas hoteleras, cambiaría radicalmente las costumbres e idiosincrasia del pueblo. En este sentido indicar que el Avance supone una reducción de más de tres mil habitantes/plazas con relación al planeamiento general vigente. Además, se explicita en el Avance que se trata una hipótesis de "máximo crecimiento" que las siguientes fases del Plan debían de matizar, como efectivamente se está haciendo.

Y por último, porque el modelo y crecimiento propuesto va en contra de lo que verdaderamente demanda el turismo tarifeño, que son menos macrourbanizaciones y más turismo de calidad con paisaje, playas aceptables, saneamiento, cuidado de zonas verdes, y pone en peligro el entramado económico actual y lugares tan irrepetibles como Bolonia, Sierra Plata o Valdevaqueros.

Los datos socioeconómicos de Tarifa no avalan que "el entramado económico actual" esté revirtiendo en bienestar para los ciudadanos de Tarifa. Sus índices de actividad, formación, tasa de paro, etc, no son como para sentirse satisfechos. Es lugar común en los debates sobre turismo que Tarifa no está aprovechando de manera adecuada los ingentes e imponentes recursos que posee para liderar la actividad turística en el Atlántico andaluz. Quizás haya algunos satisfechos, "los del entramado económico", pero no se trata "de dar satisfacción al satisfecho". Estamos de acuerdo en que el objetivo es el desarrollo sostenible, o mejor dicho, el desarrollo humano sostenible, es decir, que el objetivo final de una política de desarrollo sostenible es 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. Aunque debemos también aclarar que no debe identificarse calidad de vida con modos de consumo casi patológicos, o con el derroche de recursos naturales.

En este sentido, aclarar, que la estrategia turística que contiene el Avance del Plan 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 la economía local.

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.

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).

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.

Para un análisis más profundo de las intervenciones de contenido turístico propuestas en el núcleo principal de Tarifa no remitimos al capítulo de la 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 déficits 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).

También desde el Avance se han activado posibles otros escenarios, existentes o propuestos, que pudieran 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, y cuya ordenación se ha querido sustentar en los siguientes axiomas:

1. Como punto de partida, el establecimiento de una estrategia locacional preferente de los desarrollos turísticos en posiciones de interior, potenciando la directriz transversal frente a la colmatación longitudinal de su 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. A esta iniciativa respondía la "Ciudad de Vacaciones"
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-hotelerero 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 allá 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.

En definitiva, nos encontramos en la sugerencia con un posicionamiento apriorísticamente enfrentado a las tesis del Plan lo que, obviamente, ha impedido realizar una valoración objetiva de sus propuestas (alguna buena habría), al instrumentarse desde un análisis claramente "contaminado", desvirtuando las aportaciones que desde esta sugerencia pudieran realizarse, dada su innegable predeterminación contraria a cualquiera de las actuaciones previstas en el Avance. Desde estas posiciones difícilmente podrá cumplirse el objetivo principal de todo proceso de participación que se centra en generar un debate ciudadano honesto y leal del que afloran aquellas cuestiones que deban quedar incorporadas en la ordenación al objeto de favorecer su enriquecimiento, fortaleciendo los objetivos de interés general que han de alumbrar la toma de decisiones. Para que ello sea así, es preciso no desarrollar una visión reduccionista de la realidad y entenderla desde la complejidad que caracteriza los procesos urbano-territoriales, ya que se corre el peligro de que "el árbol nos impida ver el bosque". Con ello queremos decir que, analizar el Avance del Plan General dejando de lado, por marginales, los aspectos socioeconómicos de la realidad urbano-territorial objeto de planificación puede resultar tremendamente nocivo y generar efectos contrarios a los inicialmente previstos. Como nos enseña el sociólogo Zigmunt Baumann *"puede que lo mejor sea enemigo de lo bueno, pero de lo que no cabe duda es que lo perfecto es el enemigo mortal de ambos"*. En la mayor parte de las ocasiones detrás de este tipo de posicionamiento no hay sino una visión reduccionista de la realidad, a la que se despoja de su consustancial contenido social y económico. En el extremo contrario, tampoco podemos dar categoría axiomática a actitudes que asumen condescendentemente los hechos consumados, aun cuando éstos sean claramente nocivos. Ello sería, más que realismo, pesimismo, y evidenciaría más que la búsqueda de la gestionabilidad y eficiencia del proyecto de ciudad, la ausencia de idea de ciudad (hay muchos autores que critican la estrategia de muchas administraciones cuyo proceder se fundamenta en el principio de la "inacción"; es decir, "no hacer" como mejor forma de "no equivocarse").

11.2. ASOCIACIÓN GADITANA PARA LA DEFENSA Y ESTUDIO DE LA NATURALEZA (AGADEN).

No alcanzamos a comprender como un documento de Avance de planeamiento puede incumplir ni la normativa ni los "parámetros de sostenibilidad" de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de los Parques Naturales. Ello no es posible. En primer lugar, porque un documento de Avance no tiene ninguna trascendencia normativa. En segundo lugar, porque aunque quisiera no podría,

puesto que en dichos ámbitos prevalece la normativa ambiental. En tercer lugar, porque es intención del Plan y así se dice reiteradamente remitir su normativa en esos ámbitos a lo que establezcan los correspondientes PORN. Otra cosa distinta es que desde el Plan se propongan actuaciones en asentamientos existentes que están dentro del ámbito de los Parques Naturales, como por ejemplo en Bolonia-El Lentiscal en el que nos detendremos posteriormente. Recordar en este sentido que son muchos los pueblos históricos de la Provincia de Cádiz que están dentro de los ámbitos de algún Parque Natural, y no por ello se ha inhabilitado su crecimiento, como no podía ser de otra forma.

Con relación a la ampliación del Puerto de La Rada, indicar que la ampliación prevista por el Avance lo que realmente hace es "atemperar" la propuesta de ampliación de la administración portuaria. Con la propuesta del Avance no se afecta al Parque Natural del Frente Litoral Algeciras-Tarifa.

Cuando se refiere la sugerencia a la carretera que une Paloma Baja-Bolonia-Atlanterra "que va por la costa", debe referirse a una carretera virtual puesto que no hay ninguna propuesta en este sentido en el Avance. Debe haberse confundido con una propuesta del último documento conocido del Plan Subregional, y que el Avance del Plan General cuestiona.

Respecto a la "paradigmática" cifra de los 14.000.000 de metro cuadrados de suelo urbano que indica la sugerencia que se han aumentado, informar que, en primer lugar el Avance no ha procedido a clasificar suelo, y en segundo lugar que supone sólo un moderado incremento sobre el suelo considerado como apto para incorporarse al proceso urbanizador que prevé el Plan General vigente. De hecho si comparamos la capacidad alojativa del vigente Plan y de la propuesta del Avance podremos comprobar que éste reduce en más de tres mil habitantes/plazas las previsiones del planeamiento general vigente, explicitándose, además, que se trata una hipótesis de "máximo crecimiento" que las siguientes fases del Plan debían de matizar, como efectivamente se está haciendo.

Enlazamos aquí con la afirmación que realiza la sugerencia respecto a que no existe en el documento ninguna mención, estudio o previsión de dónde se va a sacar el agua necesaria para tal incremento urbanístico del uso del suelo. Es cierto. Pero es así porque, como se ha indicado con anterioridad, las previsiones de crecimiento son menores que en el Plan General vigente, y además las capacidades existentes y los proyectos puestos en marcha por la administración central y autonómica (conexión de los dos subsistemas de abastecimiento) la disponibilidad del recurso agua está garantizada. Si hace referencia el Avance a las infraestructuras de depuración de aguas, problema aún no resuelto en Tarifa, ni en el núcleo principal ni en su sistema de asentamientos, ya sean tradicionales o turísticos.

Sobre las sugerencias que se refieren al Eje Los Lances-Valdevaqueros poner de manifiesto una clara contradicción de la sugerencia que plantea, a la vez, que se "eliminen" las construcciones ilegales y que se regularicen. Las dos cosas no pueden ser. Con respecto a la ordenación informar que 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 vigente, 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 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 (también suman para los 14 millones) 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. 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.

En relación las sugerencias sobre el eje Ciudad de Vacaciones-Zarzuela-Almarchal-Atlanterra, indicar que en estos momentos se está planteando una revisión de esta propuesta del Avance, entre otras razones porque en la citada finca y en su entorno se ha producido una importantísima implantación de "molinos aerogeneradores" que, lógicamente, inhabilitan el proyecto. En lo que respecta al denominado Cortijo del Moro, indicar que la posible actuación se extiende sólo al ámbito en el que la propia administración medioambiental ha reconocido la ausencia de valores para incorporarse al ámbito del Parque Natural Litoral Algeciras-Tarifa, permitiendo incorporar al patrimonio público una muy importante superficie de suelo protegido.

Sobre el área de Bolonia-El Lentiscal, informar en primer lugar, que no le corresponde al Plan la fijación de las líneas límites del Dominio Público Marítimo-Terrestre ni de su servidumbre. El Plan transcribirá las que establezca la administración de costas. Lo que sí hará el Plan es destinar a espacios libres de uso y disfrute público los terrenos incluidos en la citada zona de servidumbre que se incorporen al proceso urbanizador.

En cuanto al crecimiento previsto, informar que en el Avance el número total de viviendas que se proponen en el núcleo de Bolonia- El Lentiscal es de 356 aproximadamente, de las que sólo 145 serían nuevas viviendas. Si realizamos una simple operación matemática observaremos que el incremento es de sólo el 40%, y no del 800 % como parece indicar la sugerencia. Si lo que hacemos es comparar el suelo clasificado en el Plan vigente con el suelo que el Avance propone como de posible clasificación, el resultado es que el Avance propone un incremento del 80%, no del 800%. Ello lo que realmente quiere decir es que del total de suelo de posible incorporación al proceso urbanizador en el área de Bolonia-El Lentiscal, el 50% se destina a dotaciones y servicios. O sea, a reequipar un núcleo al que acude una gran afluencia del público que disfruta de esta zona, y que se intensifica en la época estival, y en el que existe un déficit de equipamiento absoluto para la atención al usuario, tanto en los aspectos sanitarios y de asistencia primaria como de seguridad ciudadana.

Con la propuesta recogida en el Avance lo que se ha pretendido es responder a la fragilidad y a la vez dinamismo de este espacio litoral, evitando lo que hasta ahora ha venido sucediendo: 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. Para ello, 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.

La otra posibilidad sería la "actitud pasiva" y dejar, como hasta ahora ha ocurrido, la configuración del asentamiento 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, 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. Por último, indicar que no comprendemos que quiere decir la sugerencia cuando propone "regularizar las construcciones no ilegales". Si no son ilegales no necesitan regularizarse.

En el núcleo del Cuartón, y 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. Sobre ellos debiera gravitar la misión de recualificar dotacionalmente el área, la salvaguarda y protección del cauce del río Guadalmequí y la diversificación funcional mediante la instrumentación de una complementariedad de usos específicamente turísticos. Las intervenciones en el ámbito delimitado como suelo urbano, dado la monofuncionalidad y precariedad de su estado actual, quiere el nuevo Plan que vayan 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. En relación con la depuración de aguas, señalar que los sistemas terciarios no se suelen incorporar si no hay aprovechamiento del agua depurada.

Por lo que respecta a los campos de golf hay que significar la importancia de estos en lo relativo a fomentar el turismo. Ya estudios realizados en la Comunidad Autónoma han llegado a concluir que el deporte del golf es uno de los caminos más idóneos para fomentar la desestacionalización de las actividades turísticas. El turismo, además, hay que concebirlo como una actividad económica de primera magnitud. Así, resulta ser el motor económico de la región andaluza, el sector de actividad que más elevados índice de crecimiento presenta en los últimos años. Resulta perentorio un cambio de actitud sobre posicionamientos apriorísticos relativos a cualquier operación urbanística relacionada con las actividades turísticas y comenzar a asimilarlas a Parques de Actividad Económica de última generación que inciden en la dotación de usos ligados con el ocio y el recreo de la sociedad post-industrial. A estos efectos recomendamos la lectura de ensayos tan relevantes como los de Daniel Bell y Anthony Giddens. Ni que decir tiene que la principal oposición a estos equipamientos deportivos deriva del consumo del recurso agua. En este sentido, indicar que una de las condiciones incuestionables que se ha de cumplimentar para permitir la puesta en carga de las actuaciones urbanísticas asociadas a la materialización de un campo de golf es que el riego de éste se realice con agua depurada. Esta cuestión quedará expresamente incorporada en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística.

Con relación a las sugerencias que se refieren a la preeminencia de los usos hoteleros, precisamente en el Avance lo que se ha pretendido es la 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 en usos pormenorizados específicamente turísticos, tal y como aparecen definidos en la Ley de Turismo de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Y por último, y en cuanto a la afirmación de que no se contempla o falta información en el Avance sobre las cuestiones tales como: Los Sistemas Generales y los Sistemas Locales, las Infraestructuras y Servicios, y el resto de las dotaciones públicas, las reservas para viviendas protegidas, las medidas de protección de los ámbitos y elementos de interés por sus valores históricos, arquitectónicos, culturales, naturales y paisajísticos, las previsiones de programación y gestión de la ordenación propuesta o el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental; indicar que la sugerencia parece confundir el Avance del Plan con el documento de Aprobación Inicial. Lo que pretende la legislación urbanística del Avance del Plan General es que fije la atención y el interés en las grandes opciones del Plan, en la concreción de sus objetivos y en la conveniencia de los instrumentos preparados para su ejecución. Por tanto, muchas de las propuestas y, fundamentalmente, las de ordenación y calificación de piezas urbanas, sólo tienen por objeto ofrecer la

imagen de una forma de intervenir en la ciudad, para poder evaluar su capacidad de alcanzar los objetivos propuestos. Como se explicita en la Memoria del Avance, su diseño no se considera todavía terminado ni excluyente de otros alternativos, y debe ser entendido como expresión de un análisis de dichas piezas urbanas y como imagen y verificación de la capacidad real de esas piezas para intervenir en la ordenación las distintas partes del territorio.

Señalar, ahora sí para terminar, que sorprende que no exista en la sugerencia ninguna referencia al desdoblamiento o variante de la actual N-340.

11.3. UN PARTICULAR

Estamos completamente de acuerdo en que Tarifa ha de adaptar su ordenación a numerosas leyes y disposiciones de obligado cumplimiento, singularmente las del POTa y la de los PORN. Ello, por tanto, cuestiona algunas de las propuestas de la sugerencia, como por ejemplo las relativas a la disponer de un centro sanitario de alta resolución, un helipuerto o una Escuela Media que imparta estudios sobre medio ambiente y ganaderas. Nos remitimos al apartado 1.2. CONDICIONANTES TERRITORIALES. 1.2.1. LAS BASES Y ESTRATEGIAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA de la Memoria de Ordenación del Avance, en el que podrá comprobarse la prevalencia de los denominados Centros Subregionales (Algeciras en nuestro caso) para ese tipo de instalaciones.

En lo que se refiere al tramo de vía de alta capacidad, alternativa a la N-340, que en opinión de la sugerencia infiere una grave afección ambiental y paisajística al Parque de los Alcornocales, informar que 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. La magnífica experiencia que ha supuesto la ejecución de la A-381 a su paso por el Parque Natural de los Alcornocales nos permite pensar que un trazado de esta naturaleza no tiene por que afectar negativamente a los valores naturales de este territorio.

De otro lado, la alternativa de trazado propuesta como red de carácter nacional-regional, que no lo olvidemos tendría como base el trazado de la actual CA-2213 (CAP-2213) y CA-2214 (CAP-2214) y que podría pensarse que su trazado respondiera a los mismos requerimientos medioambientales que la recién ejecutada A-381 (¿por qué no?), provocaría la liberación de la actual 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 distintos asentamientos que se apoyan en ella y hacia el frente litoral. Se concibe como una vía de "capacidad metamórfica" de adaptación a los diferentes 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.

Sólo dos alternativas quedan si esta alternativa de trazado no es aceptada. O se desdobra en su integridad la N-340, o se mantiene el viario existente sin desdoblarse. El desdoblamiento del actual trazado de la N-340 supondría hipotecar de manera definitiva el contacto natural entre la sierra y el litoral tarifeño. Sería hipotecar los pocos suelos aptos para algún desarrollo turístico reglado que aporte valor añadido a la oferta tarifeña, supondría una afección a unos territorios del Parque Natural de los más frágiles y de más valor ambiental y paisajístico, y supondría optar por redundar en el fracasado "modelo mediterráneo".

Hoy conocemos que el trazado propuesto por el Avance del Plan no ha sido tenido en cuenta en el Estudio Informativo que está realizando el Ministerio de Fomento, que apuesta por el desdoblamiento de la actual N-340. También conocemos la oposición que, por diversas razones, dicha solución ha despertado en la localidad. La solución definitiva que apruebe el Ministerio será la propuesta que se recoja en las siguientes fases de redacción del Plan, pero mucho nos tememos que esa solución se hará esperar.

Respecto a la revitalización del Puerto de Tarifa, discrepar de la afirmación de la sugerencia, puesto que 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 está 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.

El Avance del Plan General, en cumplimiento de la vigente legislación, lo que hace es establecer los criterios básicos que deben guiar el diseño de las propuestas de intervención del preceptivo Plan Especial, y que intenten 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. Reproducimos aquí los criterios más significativos:

1. 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.

2. 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.

3. 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.
- 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 ex novo 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.

Compartimos la opinión que la demanda de agua potable de los antiguos y nuevos asentamientos y equipamientos, requieren la incorporación al Plan de estudios de prospectiva, información sobre redes de depósitos y tuberías de suministros y dispositivos de depuración. Así se hará en la fase correspondiente, es decir, en la fase de Aprobación Inicial.

También compartimos la aportación de la sugerencia respecto a la necesidad de reducir el impacto visual de los aerogeneradores, aunque creemos que no sólo mediante un incremento de la potencia de cada aerogenerador, sino con otra serie de medidas relacionadas con la ubicación y el paisaje. Comentar que, en cualquier caso, sobre los planes sectoriales aprobados pocas posibilidades legales va a tener el nuevo Plan.

La opinión de la sugerencia sobre la "asimetría urbanística" en el núcleo de Tarifa por prever un mayor desarrollo para el Norte que para la zona Oriental hay que enlazarla con la propuesta que se realiza de clasificación del ámbito comprendido entre nueva Ronda Urbana Este, el parque del Retiro, la vía portuaria, la N-340 y la c/ Amador de los Ríos. En este caso no compartimos la opinión de la sugerencia. Ese ámbito presenta una orografía que podríamos calificar de "endemoniada", desaconsejando cualquier crecimiento razonable.

Y por último, y con relación al núcleo de Facinas, la estrategia de expansión del núcleo urbano parte del reconocimiento de las especiales condiciones topográficas que enmarcan el asentamiento de este núcleo urbano, y que han condicionado su proceso de crecimiento y expansión 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. Por ello, los nuevos crecimientos propuestos son, de un lado, en la zona occidental de núcleo, de forma 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.

11.4. GRUPO MUNICIPAL DE IZQUIERDA UNIDA.

La propuesta desarrollada en el Avance supone sólo un moderado incremento sobre el suelo considerado como apto para incorporarse al proceso urbanizador que prevé el Plan General vigente. De hecho si comparamos la capacidad alojativa del vigente Plan y de la propuesta del Avance podremos comprobar que éste reduce en más de tres mil habitantes/plazas las previsiones del planeamiento general vigente, explicitándose, además, que se trata una hipótesis de "máximo crecimiento" que las siguientes fases del Plan debían de matizar, como efectivamente se está haciendo. Además, ese moderado incremento ha ido, fundamentalmente, a dotar al municipio de los sistemas de articulación territorial de los que el anárquico desarrollo que en los últimos años se ha producido, básicamente los sistemas de espacios libres y equipamientos, amén de los servicios turísticos complementarios que un destino turístico maduro necesita.

En concreto, en el eje Valdevaquero-Los Lances el Avance 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 vigente, 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. 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.

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 náuticos... 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 sosteniblemente la transición entre los nuevos desarrollos propuestos y el medio natural colindante.

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. Se trata con ello, además, 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.

Con respecto a Atlanterra, la principal aportación del Avance es la eliminación de expectativas de ocupación del frente litoral aún virgen entre los suelos urbanizables de Cabo Plata y Quebrantanichos, que quiere convertirse en un "corredor ambiental", que posibilite el "re-conocimiento" de uno de los grandes ecosistemas medioambientales que caracterizan y singularizan el término de Tarifa. Informar que los estudios medioambientales apuestan por mantener esta zona, en general, en su estado natural actual y por entenderse necesario para la protección del litoral, clasificarse como suelo no urbanizable de protección especial, al objeto de proteger un ámbito que se ha revelado singular y frágil. Incluso, y dada las características de este ámbito, se estudia proponer desde el Plan su incorporación al Patrimonio Autonómico de Suelo y su declaración como Parque Periurbano. En lo que respecta al denominado Cortijo del Moro, indicar que la posible actuación se extiende sólo al ámbito en el que la propia administración medioambiental ha reconocido la ausencia de valores para incorporarse al ámbito del Parque Natural Litoral Algeciras-Tarifa, permitiendo incorporar al patrimonio público una muy importante superficie de suelo protegido.

En lo referido al núcleo Bolonia-El Lentiscal, frente a la "actitud pasiva" de dejar, como hasta ahora ha ocurrido, la configuración del asentamiento 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, 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 oferta de servicios turísticos; en el Avance lo que se ha pretendido es responder a la fragilidad y a la vez dinamismo de este espacio litoral, evitando lo que hasta ahora ha venido sucediendo: 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.

Para ello, 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 un mínimo nuevo tejido residencial, en áreas de menor consolidación, 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.

En cuanto al crecimiento previsto, informar que en el Avance el número total de viviendas que se proponen en el núcleo de Bolonia- El Lentiscal es de 356 aproximadamente, de las que sólo 145 serían nuevas viviendas. Si realizamos una simple operación matemática observaremos que el incremento es de sólo el 40%, Si lo que hacemos es comparar el suelo clasificado en el Plan vigente con el suelo que el Avance propone como de posible clasificación, el resultado es que el Avance propone un incremento del 80%. Ello lo que realmente quiere decir es que del total de suelo de posible incorporación al proceso urbanizador en el área de Bolonia-El Lentiscal, el 50% se destina a dotaciones y servicios. O sea, a reequipar un núcleo al que acude una gran afluencia del público que disfruta de esta zona, y que se intensifica en la época estival, y en el que existe un déficit de equipamiento absoluto para la atención al residente y al usuario.

Con relación al apartado de la sugerencia que se refiere a la preeminencia de los usos hoteleros, precisamente en el Avance lo que se ha pretendido es la 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 en usos pormenorizados específicamente turísticos, tal y como aparecen definidos en la Ley de Turismo de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Plantea la sugerencia la necesidad de una más sosegada reflexión sobre el turismo rural en el ámbito de los Parques Naturales. Nos parece adecuado, pero quizás esta sosegada reflexión debiera de haberse producido en el proceso de redacción de los correspondientes Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, que no lo olvidemos, están recién aprobados. En cualquier caso, indicar que el Avance realiza una extensa reflexión sobre este aspecto. Al punto 4.3. LOS OBJETIVOS DE ORDENACIÓN TURÍSTICA EN EL NUEVO PLAN GENERAL DE TARIFA. OBJETIVO 3: LA POTENCIALIDAD TURÍSTICA DEL MEDIO NATURAL: EL ECOTURISMO COMO ACTIVIDAD INNOVADORA, así como al punto 2.3. LAS ESTRATEGIAS DE ACTIVACIÓN TERRITORIAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TARIFA, de la Memoria

de Ordenación nos remitimos. Por demás, y conociendo que por parte del Ayuntamiento se está produciendo en estos momentos un trabajo específico y especializado sobre la actividad turística en Tarifa, esperamos sus reflexiones y propuestas para que puedan ser incorporadas al Plan en fases posteriores.

Solicita la sugerencia una reconsideración del volumen de suelo industrial y del destinado a grandes superficies. Informar que es voluntad del Plan, y así se explícita en la Memoria de Ordenación, prohibir las grandes superficies comerciales, tal como está definida dicha tipología comercial en la vigente reglamentación. Por lo que respecta al suelo de carácter industrial o empresarial, informar que el Avance apuesta en su modelo territorial por una estrategia de 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 desventajas 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: Zona de Actividades Logísticas de Facinas, nuevos suelos productivos de Tarifa y Eje de actividades económicas de Tahivilla.

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. Importancia que se ve reflejada en las dimensiones e impronta territorial de la ordenación propuesta. Se entiende, por tanto, la Zona 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 Comunidad Autónoma. Sería una manifiesta irresponsabilidad no reservar estos suelos para un proyecto a largo plazo, pero trascendental para el desarrollo no sólo de Andalucía sino también del Norte de África.

Si existe en la actualidad en Tarifa una demanda urgente de suelo que el municipio no es capaz de atender es la demanda de suelo industrial en el núcleo principal. El reciente y rápido desarrollo del escaso suelo industrial previsto en el planeamiento vigente (S1 La Vega) está poniendo en peligro, por ejemplo, la adaptación a las nuevas normativas europeas de las tradicionales industrias conserveras tarifeñas. Por ello, situado norte del núcleo principal de Tarifa y vinculado al actualmente en desarrollo S1. La Vega, se plantea desde el Avance 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 tradicional desarrollada en el núcleo, y que necesita reconvertirse a las nuevas exigencias comunitarias, sino a las nuevas actividades turísticas y productivas desarrolladas en el municipio. Se concibe este suelo como un Parque Empresarial o Parque de Actividades, donde sea posible la materialización de productos híbridos terciarios-industriales caracterizado, fundamentalmente, por una notable diversificación de las actividades productivas enclavadas. 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.

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, parece lógico la implantación en este ámbito de un nuevo suelo productivo, que apoyándose en el tejido preexistente y en la accesibilidad que proporciona la N-340, promueva la aparición de un producto mixto y heterogéneo que coadyuve a la implantación de una actividad terciaria, hotelera y comercial, y que de como resultado el tejido rico en variedad y actividad que la sociedad actual demanda para este tipo de actuaciones productivas.

Con respecto a la llamada "Ciudad de Vacaciones", informar que en estos momentos se está planteando una revisión de esta propuesta del Avance, entre otras razones porque en la citada finca y en su entorno se ha producido una importantísima implantación de "molinos aerogeneradores" que, lógicamente, inhabilitan el proyecto. En lo que se refiere al denominado Cortijo del Moro, y como ya hemos comentado, indicar que la posible actuación se extiende sólo al ámbito en el que la propia administración medioambiental ha reconocido la ausencia de valores para incorporarse al ámbito del Parque Natural Litoral Algeciras-Tarifa, permitiendo incorporar al patrimonio público una muy importante superficie de suelo protegido. Los volúmenes de edificación son mínimos: 0.08 m²/m² de coeficiente de edificabilidad y una densidad máxima de 20 plazas/hectárea

"Tolerancia cero" con los campos de golf, dice la sugerencia. Con ello creemos que debemos entender que la sugerencia propone que en el término municipal de Tarifa no se prevea ninguna instalación deportiva de esta naturaleza. Si ello es así, debemos advertir, en primer lugar, que ya en el planeamiento general vigente existe expresamente previsto un campo de golf, concretamente en la zona de Atlanterra, en el sector del suelo urbanizable programado denominado Cabo Plata, y que, además, son posibles en las denominadas Unidades Urbanísticas Integradas del Plan Vigente. En segundo lugar, debemos significar que en todos los estudios realizados por la administración autonómica responsable del turismo concluyen en que uno de los caminos más indicados para atraer el turismo de invierno de calidad, es potenciar el deporte del golf, de fuerte arraigo en los países anglosajones y nórdicos, en los cuales, precisamente en las épocas de invierno, por las características climatológicas que tienen, los aficionados se ven imposibilitados para practicarlo, por lo que son una fuente potencial de concurrencia turística si las ofertas en este campo son atractivas. El turismo es, además, el motor económico de Tarifa y de la región andaluza, el sector de actividad que más elevados índices de

crecimiento presenta en los últimos años y al que se confía en gran parte el crecimiento económico futuro. Por ello, empieza a ser lugar común en los debates sobre la economía y el medio ambiente en Andalucía un cambio de actitud sobre posicionamientos apriorísticos relativos a cualquier operación urbanística relacionada con las actividades turísticas y el golf, que empiezan a ser asimiladas a Parques de Actividad Económica de última generación que inciden en la dotación de usos ligados con el ocio y el recreo de la sociedad post-industrial. A estos efectos recomendamos la lectura de ensayos tan relevantes como los de Daniel Bell y Anthony Giddens.

Si por el contrario por "tolerancia cero" debe entenderse que estas instalaciones no pueden permitirse si no está garantizado que su riego se produce sin mermas para el recurso agua, ya sea superficial o subterránea, indicar que una de las condiciones incuestionables que se ha de cumplimentar para permitir la puesta en carga de las actuaciones urbanísticas asociadas a la materialización de un campo de golf es que el riego de éste se realice con agua depurada. Esta cuestión quedaría expresamente incorporada en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística, además de otras tales como reducción del consumo mediante gestión agronómica, fomento del ahorro energético y potenciación del uso de energías renovables, gestión de los residuos, mejora ecológica de los hábitat naturales y potenciación del paisaje natural, especialmente en los espacios no utilizados para el juego.

Respecto al resto de las sugerencias, compartirlas en general, y en especial la relativa a la vivienda protegida, donde es necesario hacer un esfuerzo adicional dado las características de un municipio de marcado carácter turístico como Tarifa. Por ello el Plan tratará de asegurar un importante paquete de suelo que pueda atender las necesidades de vivienda para los sectores más débiles de la población desde el punto de vista social.

11.5. ASOCIACIÓN DE PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA DE TARIFA (APYMETA).

Nadie medianamente razonable está de acuerdo con un planeamiento sin una implicación social, previa y posterior. Entre otras cosas porque el planeamiento urbano no es un hecho científicamente reglado ni el resultado inevitable de un cuerpo legal. Ante todo, el planeamiento es un compromiso político articulado mediante el acuerdo o pacto.

Por ello, y consciente este equipo redactor de que nuestro trabajo no se justifica por sí mismo, sino que está al servicio de la colectividad, se propuso en el Programa de Trabajo presentado para la redacción del Plan varias acciones de participación pública que superaban con creces las establecidas como obligatorias por la vigente legislación. Así, se elaboró un extenso documento de Criterios y Objetivos, que una vez validado por la Corporación Municipal fue sometido a exposición pública al objeto que todas aquellas personas o grupos de personas que mostraran su inquietud en expresar sus ideas sobre Tarifa, sobre su presente y evolución futura, pudieran hacerlo en estas fases previas del Plan, haciendo un llamamiento especial a todos aquellos profesionales y colectivos que trabajan día a día más directamente en contacto con la realidad territorial y socioeconómica de la ciudad. Paralelamente, se puso en marcha una convocatoria a los propietarios del suelo

que tenía como objeto lograr una concertación urbanística en la que el particular asumiera el compromiso de facilitar el desarrollo urbanístico, y la Administración asume el papel de elemento dinamizador o coadyuvador en la consecución del buen fin de toda la gestión urbanística. La justificación de esta iniciativa parte del análisis realizado por la mayoría de los técnicos de la gestión del urbanismo en las últimas décadas. Muchos han sido los Planes aprobados y pocos los ejecutados. Ha sido el caso de Tarifa. El alejamiento del documento de la realidad y de los ciudadanos es la causa de este fracaso, en gran medida, generalizado.

La valoración del resultado de estas iniciativas no le corresponde a este equipo redactor realizarla, sólo indicar que acudimos a cuantos actos y reuniones fuimos convocados.

Se detiene la sugerencia en algunas afirmaciones que compartimos. Es cierto que se propone un mayor crecimiento proporcional en el núcleos de Facinas, Tahivilla, La Zarzuela y El Armachal que en el núcleo principal, y a estos núcleos tradicionales han tenido hasta ahora muchas menos posibilidades de desarrollo que el núcleo principal. Estamos ante una propuesta que equilibra el territorio. Pero, con todo ello, el porcentaje de población de estos núcleos, con la propuesta del Avance, pasaría de ser de un 16% de la población total en la actualidad a tan sólo un 20%. Los números cantan. En el núcleo principal los crecimientos residenciales propuestos por el Avance superan las 2.373 viviendas, que sumadas a las viviendas previstas en los actuales suelos en desarrollo desde el planeamiento vigente (S3 Albacerrado, S3 El Olivar, UU13 La Marina II), hace un total de 3.350. Ello, en aplicación de un parámetro de 3,5 habitante/vivienda permanente da un techo poblacional de 11.725 nuevos habitantes, a los que habría que implementar las 2.254 plazas hoteleras previstas. En los asentamientos tradicionales los datos son los siguientes: En Facinas 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 habitante/vivienda 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. En Tahivilla la propuesta incorpora un número 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 los mismos parámetros habitantes por vivienda permanente da un techo poblacional de nuevos 1.599 habitantes, lo que implica un techo poblacional orientativo de 2.088 habitantes para el núcleo de población de Tahivilla. En La Zarzuela son 89 las nuevas viviendas que incorpora la propuesta de ordenación del Avance, que con la aplicación de los mismos parámetros anteriores permite 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 746 habitantes para el núcleo de población de La Zarzuela. En El Almarchal la propuesta de ordenación incorpora un volumen de 144 viviendas que arroja un techo poblacional de 504 nuevos habitantes, a los que habría que implementar las 176 plazas hoteleras previstas, lo que arroja un techo poblacional orientativo de 853 habitantes.

Con relación al carácter "rural" del término algún dato más: según la propuesta del Avance sólo un porcentaje inferior al 0,04% del término municipal tendría condiciones para ser incorporado al proceso urbanizador. El resto del término tendría carácter "rural". A no ser que la sugerencia se refiera a la "rururbanización",

fenómeno que se viene produciendo en Tarifa y que se caracteriza por un consumo indiscriminado de suelo; graves problemas medioambientales; déficits de equipamientos y servicios públicos; exigencia de grandes inversiones públicas no estructurantes; ausencia de mecanismos de financiación de las actuaciones; deseconomías públicas y privadas; y ausencia de la equidistribución de los derechos y obligaciones. Evidentemente, este fenómeno no es deseado por el Plan, que pretende transformarlo hacia posiciones regladas y solidarias con la comunidad.

Con relación a los crecimientos turísticos, si comparamos las propuestas de capacidad alojativa del Plan vigente con las propuestas del Avance concluimos que el Avance reduce en más de tres mil habitantes/plazas las previsiones del planeamiento general vigente, explicitándose, además, que se trata una hipótesis de "máximo crecimiento" que las siguientes fases del Plan debían de matizar, como efectivamente se está haciendo.

Compartimos la opinión que la demanda de agua potable de los antiguos y nuevos asentamientos y equipamientos, requieren la incorporación al Plan de estudios de prospectiva, información sobre redes de depósitos y tuberías de suministros y dispositivos de depuración. Así se hará en la fase correspondiente, es decir, en la fase de Aprobación Inicial. También compartimos, y así se explicita en la Memoria de Ordenación, la necesidad de prohibir las grandes superficies comerciales, tal como está definida dicha tipología comercial en la vigente reglamentación.

En relación con los problemas de tráfico, informar que, efectivamente, el Avance no soluciona problemas básicos como la falta de aparcamiento, entre otras cosas porque no es ese el objeto de un Avance de Plan General. En el documento de aprobación inicial si ya se incorporará un estudio de tráfico y las correspondientes propuestas en función de la problemática detectada. En cualquier caso, y en una primera aproximación, indicar que los mayores problemas en la actualidad derivan, de un lado, de la estacionalidad turística, de otro, de las características del Conjunto Histórico, y por último, de la falta de solución de un acceso directo al recinto portuario.

Respecto y a los temores y a las opiniones subjetivas nada puede hacer este equipo redactor, salvo comentar que, en muchas ocasiones, bajo la bandera de la sostenibilidad encuentran cobijo tanto argumentos trasnochados, depositarios de un falso ecologismo y enrocados en un posicionamiento fundamentalista de la cuestión, que asimilan por ecológico y sostenible lo antiurbano y se posicionan frontalmente ante cualquier propuesta de crecimiento y desarrollo urbanístico, como, en el extremo contrario, argumentos de corte economicista que validan cualquier propuesta de desarrollo por encima de otra consideración.

Escribía Ortega y Gasset en su ensayo "Meditación de la Técnica": Sin técnica el hombre no existiría ni habría existido nunca. La técnica es lo contrario de la adaptación del sujeto al medio, puesto que es la adaptación del medio al sujeto. Ya esto bastaría para hacernos sospechar que se trata de un movimiento en dirección inversa a todos los biólogos. Esta reacción contra su entorno, este no resignarse contentándose con lo que el mundo es, es lo específico del hombre. Por eso, aún estudiado zoológicamente, se reconoce su presencia cuando se encuentra la naturaleza deformada... Un hombre sin técnica, sin reacción contra el medio, no es un hombre.

Es decir, el hombre conforma su hábitat interviniendo en el medio, modelándolo, antropizando la naturaleza. Discernir e identificar los parámetros que posibiliten el

desarrollo del medio urbano sin provocar efectos irreversibles sobre las condiciones de vida del resto de elementos que constituyen el ecosistema territorial, es decir, mitigando el consumo de recursos no renovables y favoreciendo el correcto funcionamiento del metabolismo urbano, es la clave de la cuestión. De ahí que, existan reflexiones que consideran que en los posicionamientos enfrentados sin más ante cualquier propuesta de crecimiento y desarrollo urbano, en realidad subyace una absoluta y preocupante insensibilidad sobre la dimensión ecológica del debate.

Los planteamientos han de realizarse desde la radicalidad pero, también, desde el equilibrio y la moderación, rechazando cualquier atisbo de infantilismo. De esa forma se podrá conformar un escenario territorial donde, junto a la legítima preservación de las características naturales de determinados espacios, deberán tener acomodo las propuestas de desarrollo del medio urbano, como expresión espacial de las también legítimas demandas de desarrollo social y económico de la población que lo habita. En definitiva, sostenibilidad no significa enfrentamiento entre lo natural y lo urbano. Un plan no es más sostenible ni medioambientalmente más valorable porque contenga un mayor porcentaje de espacios preservados de la urbanización, ya que si no incorpora complementariamente una profunda reflexión sobre los parámetros antes expuestos está dejando sin resolver muchas de las componentes ecológicas imputables a la planificación urbanística.

11.7. ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE CÁDIZ.:

La sugerencia parece desconocer la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, que deja muy claro que la capacidad para decidir qué suelo es urbanizable y cuál debe excluirse del proceso urbanizador, es inherentes a la competencia para establecer un modelo urbanístico propio. La STC 164/2.001 ratifica que corresponde a la legislación urbanística autonómica y al municipio establecer el modelo urbanístico de la ciudad.

Además, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía ha establecido la regulación del suelo urbanizable. El art.10.1.A.a) de la LOUA establece que el Plan General debe prever el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo. Por su parte, el art.47, la LOUA dispone las distintas categorías de la clase de suelo urbanizable que el Plan General puede establecer:

- 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.

- 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.

En consecuencia, y en ejercicio de la potestad reconocida en nuestro Ordenamiento Jurídico para establecer un modelo urbanístico y de apreciar las condiciones de los terrenos para posibilitar su desarrollo urbanístico, el documento de Plan General de Ordenación Urbanística adoptará las decisiones en materia de clasificación del suelo urbanizable, considerando como tal a aquel terreno no transformado con aptitud para incorporarse al proceso urbanístico del nuevo Plan, y que en las diversas fases de la formulación del mismo, especialmente tras la elaboración del documento inicial del Estudio de Impacto Ambiental y de las necesidades de suelo urbanizado a corto, medio y largo plazo, atendiendo a las previsiones de demanda y la tendencia del consumo de suelo urbanizado actual, confirme su idoneidad y capacidad de integración en la nueva estructura general.

Respecto al exhorto que realiza la sugerencia al equipo redactor para eliminar del documento cuantas limitaciones y prohibiciones no resulten estrictamente necesarias o traigan causa de valores medioambientales, decir que justo al contrario, este equipo considera que, especialmente en materia urbanística, la introducción de nuevas regulaciones legales es una tarea de años, que la cultura urbanística tarda a veces decenios en penetrar en el tejido social, cuando lo logra. Tanto más cuando nuestro derecho de propiedad, tan íntimamente ligado a esa cultura, es perfectamente romano y nuestra regulación legal, rotundamente napoleónica. Por tanto, toda repetición, reiteración y redundancia, deriva de la firme convicción de que solo mediante método tan arcaico como efectivo, es posible difundir y, finalmente, implantar la norma.

Con relación a la solicitud de incrementar al máximo permisible edificabilidades y densidades, indicar que éstas se ajustarán al territorio soporte, a los distintos usos y tipologías que se propongan definitivamente y, sobre todo, a la consecución de una "densidad urbana eficiente".

Y por último, y en referencia a la solicitud de que se inviertan las determinaciones y previsiones del Plan en el sentido de primar destacadamente el uso residencial sobre el hotelero, decir que si bien es cierto que la oferta turístico-residencial no reglada ofrece un balance socioeconómico potente a corto plazo (fase de construcción y venta) pierde competitividad como factor de desarrollo local a medio y largo plazo. De igual forma, los datos procedentes de EGATUR (Encuesta de Gasto Turístico) del IET (Instituto de Estudios Turísticos) apuntan que, en el ámbito nacional, el gasto turístico en el año 2003 para los residentes en alojamiento hotelero es de 96 €/día frente a los 43 €/día para el resto de las tipologías residenciales. Es cierto que el sector hotelero exige posiblemente la presencia de un sector empresarial más competitivo y diversificado; pero por ello mismo, la actividad turística y de servicios que se desarrolla en torno del mismo contribuye a la formación y consolidación de un tejido industrial, cuya repercusión sobre la economía local resulta ser más perdurable, que la actividad que se genera a partir del sector inmobiliario de segunda residencia. Asimismo, la renta que genera el gasto medio de un turista

puede contribuir a financiar el mantenimiento de infraestructuras y espacios públicos; y, lo que es más importante, existe una coincidencia de intereses entre este empresario hotelero, en función de las demandas de su cliente, y la conservación de espacios turísticos de calidad, la calidad paisajística.

11.7. ECOLOGISTAS EN ACCIÓN

Respecto a la "paradigmática" cifra de los 14.000.000 de metro cuadrados de suelo urbano? que indica la sugerencia que se han aumentado, informar que, en primer lugar el Avance no ha procedido a clasificar suelo, y en segundo lugar que supone sólo un moderado incremento sobre el suelo considerado como apto para incorporarse al proceso urbanizador que prevé el Plan General vigente. De hecho si comparamos la capacidad alojativa del vigente Plan y de la propuesta del Avance podremos comprobar que éste reduce en más de tres mil habitantes/plazas las previsiones del planeamiento general vigente, explicitándose, además, que se trata una hipótesis de "máximo crecimiento" que las siguientes fases del Plan debían de matizar, como efectivamente se está haciendo.

Sobre el área de Bolonia-El Lentiscal, informar en primer lugar que el crecimiento previsto por el Avance es de 356 viviendas aproximadamente, de las que sólo 145 serían nuevas viviendas. Si realizamos una simple operación matemática observaremos que el incremento es de sólo el 40%, y no del 800 % como parece indicar la sugerencia. Si lo que hacemos es comparar el suelo clasificado en el Plan vigente con el suelo que el Avance propone como de posible clasificación, el resultado es que el Avance propone un incremento del 80%, no del 800%. Ello lo que realmente quiere decir es que del total de suelo de posible incorporación al proceso urbanizador en el área de Bolonia-El Lentiscal, el 50% se destina a dotaciones y servicios. O sea, a reequipar un núcleo al que acude una gran afluencia de público que disfruta de esta zona, y que se intensifica en la época estival, y en el que existe un déficit de equipamiento absoluto para la atención al usuario, tanto en los aspectos sanitarios y de asistencia primaria como de seguridad ciudadana.

Con la propuesta recogida en el Avance lo que se ha pretendido es responder a la fragilidad y a la vez dinamismo de este espacio litoral, evitando lo que hasta ahora ha venido sucediendo: 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. Para ello, 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.

La otra posibilidad sería la "actitud pasiva" y dejar, como hasta ahora ha ocurrido, la configuración del asentamiento 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, 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. Por último, indicar que no comprendemos que quiere decir la sugerencia cuando propone "regularizar las construcciones no ilegales". Si no son ilegales no necesitan regularizarse.

Con relación a la ampliación del Puerto de La Rada, indicar que la ampliación prevista por el Avance lo que realmente hace es "atemperar" la propuesta de ampliación de la administración portuaria. Con la propuesta del Avance no se afecta al Parque Natural del Frente Litoral Algeciras-Tarifa.

Cuando se refiere la sugerencia a la carretera que une Paloma Baja-Bolonia-Atlanterra "que va por la costa", debe referirse a una carretera virtual puesto que no hay ninguna propuesta en este sentido en el Avance. Debe haberse confundido con una propuesta del último documento conocido del Plan Subregional, y que el Avance del Plan General cuestiona.

Sobre las sugerencias que se refieren al Eje Los Lances-Valdevaqueros, la ordenación que 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 vigente, 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 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 (también suman para los 14 millones) 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. 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.

En relación las sugerencias sobre el eje Ciudad de Vacaciones-Zarzuela-Almarchal-Atlanterra, indicar que en estos momentos se está planteando una revisión de esta propuesta del Avance, entre otras razones porque en la citada finca y en su entorno se ha producido una importantísima implantación de "molinos aerogeneradores" que, lógicamente, inhabilitan el proyecto. Señalar también que la ordenación contemplada en el Avance va sufrir cambios significativos en esta zona, ya que en el proceso de desarrollo del Plan los estudios medioambientales apuestan por mantener el frente litoral no colonizado en esta zona en su estado natural actual y por entenderse necesario para la protección del litoral, clasificarse como suelo no urbanizable de protección especial, al objeto de proteger un ámbito que se ha revelado singular y frágil. Incluso, y dada las características de este ámbito, se estudia proponer desde el Plan su incorporación al Patrimonio Autonómico de Suelo y su declaración como Parque Periurbano. 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, que posibilite el "re-conocimiento" de uno de los grandes ecosistemas medioambientales que caracterizan y singularizan el término de Tarifa.

En el núcleo del Cuartón, y 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. Sobre ellos debiera gravitar la misión de recualificar dotacionalmente el área, la salvaguarda y protección del cauce del río Guadalmequí y la diversificación funcional mediante la instrumentación de una complementariedad de usos específicamente turísticos. Las intervenciones en el ámbito delimitado como suelo urbano, dado la monofuncionalidad y precariedad de su estado actual, quiere el nuevo Plan que vayan 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.

Por lo que respecta a los campos de golf hay que significar la importancia de estos en lo relativo a fomentar el turismo. Ya estudios realizados en la Comunidad Autónoma han llegado a concluir que el deporte del golf es uno de los caminos más idóneos para fomentar la desestacionalización de las actividades turísticas. El turismo, además, hay que concebirlo como una actividad económica de primera magnitud. Así, resulta ser el motor económico de la región andaluza, el sector de actividad que más elevados índice de crecimiento presenta en los últimos años. Resulta perentorio un cambio de actitud sobre posicionamientos apriorísticos relativos a cualquier operación urbanística relacionada con las actividades turísticas y comenzar a asimilarlas a Parques de Actividad Económica de última generación que inciden en la dotación de usos ligados con el ocio y el recreo de la sociedad post-industrial. A estos efectos recomendamos la lectura de ensayos tan relevantes como los de Daniel Bell y Anthony Giddens. Ni que decir tiene que la principal

oposición a estos equipamientos deportivos deriva del consumo del recurso agua. En este sentido, indicar que una de las condiciones incuestionables que se ha de cumplimentar para permitir la puesta en carga de las actuaciones urbanísticas asociadas a la materialización de un campo de golf es que el riego de éste se realice con agua depurada. Esta cuestión quedará expresamente incorporada en la

Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística, además de otras tales como reducción del consumo mediante gestión agronómica, fomento del ahorro energético y potenciación del uso de energías renovables, gestión de los residuos, mejora ecológica de los hábitat naturales y potenciación del paisaje natural, especialmente en los espacios no utilizados para el juego.

Enlazamos aquí con la afirmación que realiza la sugerencia respecto a que no existe en el documento ninguna mención, estudio o previsión de dónde se va a sacar el agua necesaria para tal incremento urbanístico del uso del suelo. Es cierto. Pero es así porque, como se ha indicado con anterioridad, las previsiones de crecimiento son menores que en el Plan General vigente, y además las capacidades existentes y los proyectos puestos en marcha por la administración central y autonómica (conexión de los dos subsistemas de abastecimiento) la disponibilidad del recurso agua está garantizada. En cualquier caso, la demanda de agua potable de los antiguos y nuevos asentamientos y equipamientos, requieren la incorporación al Plan de estudios de prospectiva, información sobre redes de depósitos y tuberías de suministros y dispositivos de depuración; y así se hará en la fase correspondiente, es decir, en la fase de Aprobación Inicial.

Por último, compartir las referencias que hace la sugerencia a la Agenda 21 de Andalucía en relación con las propuestas que deben regir las opciones estratégicas de los planeamientos urbanísticos en municipios litorales con alta incidencia del sector turístico.

11.8. GRUPO MUNICIPAL DEL PARTIDO POPULAR.

El Avance del Plan propone un mayor crecimiento proporcional en los núcleos de Facinas, Tahivilla, La Zarzuela y El Almarchal que en el núcleo principal, ya que estos núcleos tradicionales han tenido hasta ahora muchas menos posibilidades de desarrollo que el núcleo principal. Estamos ante una propuesta que equilibra el territorio. Pero, con todo ello, el porcentaje de población de estos núcleos, con la propuesta del Avance, pasaría de ser de un 16% de la población total en la actualidad a tan sólo un 20%. Los números cantan. En el núcleo principal los crecimientos residenciales propuestos por el Avance superan las 2.373 viviendas, 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 habitante/vivienda permanente da un techo poblacional de 11.725 nuevos habitantes, a los que habría que implementar las 2.254 plazas hoteleras previstas. En los asentamientos tradicionales los datos son los siguientes: En Facinas 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 habitante/vivienda 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. En Tahivilla la propuesta incorpora un número 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 los mismos parámetros habitantes por vivienda permanente da un techo poblacional de nuevos 1.599 habitantes, lo que implica un techo poblacional orientativo de 2.088 habitantes para el núcleo de población de Tahivilla. En La Zarzuela son 89 las nuevas viviendas que incorpora la propuesta de ordenación del Avance, que con la aplicación de los mismos parámetros anteriores permite 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 746 habitantes para el núcleo de población de La Zarzuela. En El Armachal la propuesta de ordenación incorpora un volumen de 144 viviendas que arroja un techo poblacional de 504 nuevos habitantes, a los que habría que implementar las 176 plazas hoteleras previstas, lo que arroja un techo poblacional orientativo de 853 habitantes.

Respecto al apartado de la sugerencia relativa a la denominada "Ciudad de Vacaciones", indicar que en estos momentos se está planteando una revisión de esta propuesta del Avance, entre otras razones porque en la citada finca y en su entorno se ha producido una importantísima implantación de "molinos aerogeneradores" que, lógicamente, inhabilitan el proyecto. Señalar también que la ordenación contemplada en el Avance va sufrir cambios significativos en esta zona, ya que en el proceso de desarrollo del Plan los estudios medioambientales apuestan por mantener el frente litoral no colonizado en esta zona en su estado natural actual y por entenderse necesario para la protección del litoral, clasificarse como suelo no urbanizable de protección especial, al objeto de proteger un ámbito que se ha revelado singular y frágil. Incluso, y dada las características de este ámbito, se estudia proponer desde el Plan su incorporación al Patrimonio Autonómico de Suelo y su declaración como Parque Periurbano. 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, que posibilite el "re-conocimiento" de uno de los grandes ecosistemas medioambientales que caracterizan y singularizan el término de Tarifa.

Con relación a la accesibilidad viaria a la zona de Atlanterra desde la N-340, indicar que la fragilidad de estas conexiones viarias (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. Para ello en el Avance 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 y hacia todo el frente costero desde Zahara de los Atunes hasta Cabo de Plata. 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 preexistente.

Aclarar en relación con el frente litoral de Valdevaqueros que el Avance no cuestiona la condición de sistema general de espacios libres de este ámbito, que se encuentra vinculado a efectos de gestión y obtención al sector del suelo urbanizable programado SL-1 Valdevaqueros, sector que en fechas recientes, después de finalizar el período de sugerencias, ha presentado a tramitación un Plan Parcial para la ordenación del citado sector.

En cuanto al trazado del ferrocarril, la solución contemplada en el Avance es la conocida como más probable de los estudios hasta ahora realizados por la administración central, así como el contemplado en los documentos conocidos del Plan Subregional. Y en relación con la propuesta de trazado alternativo para la Cañada Real Tarifa-Medina se estudiará en las siguientes fases de redacción.

Sobre la oportunidad de crear unas determinaciones del Plan que dé a los abrigos prehistóricos con pinturas rupestres y a otros tipos de monumentos megalíticos o históricos en general, la categoría de dotaciones culturales del término municipal, así se ha hecho dentro de las limitaciones que tiene un plan urbanístico para ello, que es subsidiario de la administración autonómica de cultura. Remitimos al punto 2.3. LAS ESTRATEGIAS DE ACTIVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES de la Memoria de Ordenación.

Coincidimos con la sugerencia en el apartado referente a la energía eólica y aclaramos que en el Avance se hacen referencias concretas a todos los Montes Públicos de Tarifa, sean titularidad municipal o no.

En relación con las Unidades Ambientales Homogéneas, indicar que el análisis ambiental final sintético del territorio 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. 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 macro 1:35.000, 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 esta escala las peculiaridades del medio físico del ámbito de estudio, su extensión y su homogeneidad, permiten la identificación de las 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.

Respecto a las sugerencias sobre Facinas remitirnos a la parte de este informe que se refiere al citado núcleo, pero además explicitar que, en primer lugar, el Avance Respecto a las sugerencias que se refieren a Facinas, en primer lugar es necesario advertir que el Avance lo que ha pretendido es fijar la atención y el interés en las grandes opciones del Plan, en la concreción de sus objetivos y en la conveniencia de los instrumentos preparados para su ejecución. Por tanto, muchas de las propuestas y, fundamentalmente, las de ordenación y calificación de piezas urbanas, sólo han tenido por objeto ofrecer la imagen de una forma de intervenir en la ciudad, para poder evaluar su capacidad de alcanzar los objetivos propuestos. Como se explicita en la Memoria del Avance, su diseño no se considera todavía terminado ni excluyente de otros alternativos, y debe ser entendido como expresión de un análisis de dichas piezas urbanas y como imagen y verificación de la capacidad real de esas piezas para intervenir en la ordenación la ciudad.

En segundo lugar, que el sistema de espacios libres y equipamientos propuestos en el Avance responde a unas determinadas lógicas que conviene explicitar: En relación con los espacios libres los principios que inspiran la propuesta son dos: de un lado, establecer un importante espacio libre de remate de la operación de regeneración y reconfiguración del borde urbano Oeste de la ciudad (Parque Mirador). 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. De otro lado, y para conectar los grandes elementos de espacio colectivo que pretenden conformar y recualificar los bordes urbanos del núcleo, 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. Y con relación a los equipamientos, indicar que la estrategia instrumentada en el Avance obedece a los siguientes principios: Generar una estructura 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 singularizar la escena urbana introduciendo un nuevo sistema de signos que garantice la legibilidad del espacio urbano, adecuar la oferta dotacional a las nuevas demandas previsibles, tanto de la población residente como de la población turística.

En tercer y último lugar, es necesario señalar que sea cual sea la calificación que en la ordenación pormenorizada que definitivamente se establezca sobre la base de los principios y estrategias enunciada, y en cuanto a la necesaria previsión de zonas verdes y equipamientos públicos, así como de la red general viaria, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y otras disposiciones concordantes, y para aquellos propietarios que se vean por dotaciones de carácter público, establecen los mecanismos oportunos que sirven de equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Por lo que a efectos de gestión urbanística el documento de Aprobación Inicial establecerá las áreas de reparto o unidades de ejecución que hagan viable esa equidistribución de los beneficios y cargas.

Referida también en el ámbito de Facinas, comentar los aspectos relativos a la Zona de Actividades Logísticas. 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. Importancia que se ve reflejada en las dimensiones e impronta territorial de la ordenación propuesta. Se entiende, por tanto, la Zona 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 Comunidad Autónoma. 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 la 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.

También en Facinas y sobre el aspecto de la sugerencia de que se siga tramitando el proyecto actual de la zona industrial de Facinas, nada que objetar.

En relación con los aspectos de la sugerencia que se refieren a los asentamientos rurales, comentar que el Avance del Plan, como no podía ser de otra manera, dentro del modelo del sistema de asentamientos tradicionales del término municipal de Tarifa, no se olvida 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. 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 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 hacen 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 y La Glorias, estando en estudio la inclusión en esta figura los asentamientos de Rosa de la Contrera y

Paloma Baja. La delimitación concreta de cada uno de estos asentamientos se realizará en las siguientes fases de la redacción del Plan, informando que de acuerdo a los criterios de la legislación urbanística vigente, dicha delimitación ha de ser necesariamente estricta, puesto que podemos deducir de la regulación de la LOUA, 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.

En lo que refiere a 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, 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. Necesariamente, en los "Hábitat Rurales Diseminados" incluidos dentro Parque Natural declarado del Frente Litoral Tarifa-Algeciras, las intervenciones permitidas deberán también estar sujetas a la normativa que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales establece para estos asentamientos, que será la que prevalezca en cualquier caso

Sobre los aspectos enunciados por la sugerencia relativos al denominado Eje Turístico Vadevaqueros-Los Lances, informar que desde el Avance 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 vigente, 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 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. 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.

Por lo que respecta a los campos de golf hay que significar la importancia de estos en lo relativo a fomentar el turismo. Ya estudios realizados en la Comunidad Autónoma han llegado a concluir que el deporte del golf es uno de los caminos más idóneos para fomentar la desestacionalización de las actividades turísticas. Ni que decir tiene que la principal oposición a estos equipamientos deportivos deriva del consumo del recurso agua. En este sentido, indicar que una de las condiciones incuestionables que se ha de cumplimentar para permitir la puesta en carga de las actuaciones urbanísticas asociadas a la materialización de un campo de golf es que el riego de éste se realice con agua depurada. Esta cuestión quedará expresamente incorporada en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística, además de otras tales como reducción del consumo mediante gestión agronómica, fomento del ahorro energético y potenciación del uso de energías renovables, gestión de los residuos, mejora ecológica de los hábitats naturales y potenciación del paisaje natural, especialmente en los espacios no utilizados para el juego.

Con relación al área Bolonia-El Lentiscal, frente a la "actitud pasiva" de dejar, como hasta ahora ha ocurrido, la configuración del asentamiento 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, 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; el Avance lo que pretende es responder a la fragilidad y a la vez dinamismo de este espacio litoral, evitando lo que hasta ahora ha venido sucediendo: 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. Para ello, 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.

Sobre el Puerto de la Rada plantea la sugerencia plantea que debería preverse una mayor ampliación, y duda también de la rentabilidad de la vía de penetración a la nueva dársena.

Con relación a la ampliación del Puerto de La Rada, indicar que, afectivamente, la ampliación prevista por el Avance lo que realmente hace es "atemperar" la propuesta de ampliación de la administración portuaria. Con la propuesta del Avance no se afecta al Parque Natural del Frente Litoral Algeciras-Tarifa.

No creemos que nadie dude que la situación actual del Puerto de La Rada se caracteriza por, en primer lugar, la difícil accesibilidad que presenta esta pieza singular del escenario socioeconómico de la ciudad; de otro lado, cada una de las áreas que conforman el recinto portuario, sin 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. Y por último, en el carácter autista en su relación 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.

Con estas premisas de partida, desde el Avance se plantea la revitalización del Puerto de la Rada, su reordenación 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. 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 reactivación 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 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.

- Reordenación del espacio portuario con operaciones que contribuyan a la revitalización y mejora de su potencial. Desde el Avance se propone la ampliación de las instalaciones portuarias, mediante la incorporación de un nuevo muelle, en su parte oriental. Esto permitirá una reordenación de las actividades del actual recinto portuario, y quedarían claramente diferenciadas el área pesquera, en el muelle oriental; el área de transporte marítimo, en la zona central del recinto portuario; y el área náutico-deportiva, en el área occidental.
- 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 entendemos 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 características 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 también debe formar parte de la ciudad.

Acomete también la sugerencia un paquete de propuestas relativas al núcleo principal, y que se refieren a la ubicación del recinto ferial, a la modificación del uso

del estadio municipal y a un cambio de ubicación de la nueva zona industrial propuesta.

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 S-2 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 noroccidental 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 reconversión en el lugar de encuentro de toda la ciudad de Tarifa, en su recinto ferial.

En relación con la propuesta de traslado del Estadio Municipal Antonio López Púa, hacia una posición de cabecera del nuevo Parque Central del Crecimiento Norte, ya en el Avance se especifica claramente que lo que se posibilita es la implantación en su posición actual de una oferta terciario hotelera que incentive y revitalice este ámbito urbano, además de un importante espacio libre.

La fragilidad del ámbito a que se refiere la sugerencia imposibilita un crecimiento en continuidad con el actual polígono industrial S1. La Vega. Por ello, situado norte del núcleo principal de Tarifa y con cierta vinculación con el actualmente en desarrollo S1. La Vega, se plantea desde el Avance 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 tradicional desarrollada en el núcleo, y que necesita reconvertirse a las nuevas exigencias comunitarias, sino a las nuevas actividades turísticas y productivas desarrolladas en el municipio. Se concibe este suelo como un Parque Empresarial o Parque de Actividades, donde sea posible la materialización de productos híbridos terciarios-industriales caracterizado, fundamentalmente, por una notable diversificación de las actividades productivas enclavadas. 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.

Por último, coincidir con las sugerencias en lo relativo a la necesidad de un estudio pormenorizado sobre infraestructuras y especialmente sobre el tráfico y los aparcamientos, así como en potenciar la rehabilitación del casco histórico.

11.9. GRUPO MUNICIPAL DEL PARTIDO SOCIALISTA OBRERO ESPAÑOL DE ANDALUCÍA.

En lo que se refiere al tramo de vía de alta capacidad, alternativa a la N-340, que en opinión de la sugerencia infiere una grave afección ambiental y paisajística al Parque de los Alcornocales, informar que 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. La magnífica experiencia que ha supuesto la ejecución de la A-381 a su paso por el Parque Natural de los Alcornocales nos permite pensar que un trazado de esta naturaleza no tiene por que afectar negativamente a los valores naturales de este territorio.

De otro lado, la alternativa de trazado propuesta como red de carácter nacional-regional, que no lo olvidemos tendría como base el trazado de la actual CA-2213 (CAP-2213) y CA-2214 (CAP-2214) y que podría pensarse que su trazado respondiera a los mismos requerimientos medioambientales que la recién ejecutada A-381 (¿por qué no?), provocaría la liberación de la actual 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 distintos asentamientos que se apoyan en ella y hacia el frente litoral. Se concibe como una vía de "capacidad metamórfica" de adaptación a los diferentes 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.

Sólo dos alternativas quedan si esta alternativa de trazado no es aceptada. O se desdobra en su integridad la N-340, o se mantiene el viario existente sin desdoblar.

.El desdoblamiento del actual trazado de la N-340 supondría hipotecar de manera definitiva el contacto natural entre la sierra y el litoral tarifeño. Sería hipotecar los pocos suelos aptos para algún desarrollo turístico reglado que aporte valor añadido a la oferta tarifeña, supondría una afección a unos territorios del Parque Natural de los más frágiles y de más valor ambiental y paisajístico, y supondría optar por redundar en el fracasado "modelo mediterráneo".

Hoy conocemos que el trazado propuesto por el Avance del Plan no ha sido tenido en cuenta en el Estudio Informativo que está realizando el Ministerio de Fomento, que apuesta por el desdoblamiento de la actual N-340. También conocemos la oposición que, por diversas razones, dicha solución ha despertado en la localidad. La solución definitiva que apruebe el Ministerio será la propuesta que se recoja en las siguientes fases de redacción del Plan, pero mucho nos tememos que esa solución se hará esperar.

Con respecto al trazado "ex novo" de un nuevo acceso a Atlanterra desde la N-340 que pudiera enlazar ésta con Facinas y Tahivilla, considera el Avance que, efectivamente, la fragilidad de estas conexiones viarias (actualmente se debe atravesar el núcleo urbano de Zahara para poder acceder a ella), demandan una vinculación más clara, directa y cualificada de la N-340 con ese espacio litoral. Para ello en el Avance 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 y hacia todo el frente costero desde Zahara de los Atunes hasta Cabo de Plata. 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 más 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 preexistente. Esta solución sería mucho más rentable social y económicamente hablando y, además, evitaría introducir tensiones de ocupación a un territorio virgen y valioso.

Sobre las ampliaciones de suelo propuestas en los núcleos de La Zarzuela y El Armachal, entendemos que en términos globales las actuaciones propuestas satisfacen de forma sobrada las expectativas de crecimiento de estos asentamientos. Concretamente en La Zarzuela son 89 las nuevas viviendas que incorpora la propuesta de ordenación del Avance, que permite 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 746 habitantes para el núcleo de población de La Zarzuela. En El Armachal la propuesta de ordenación incorpora un volumen de 144 viviendas que arroja un techo poblacional de 504 nuevos habitantes, a los que habría que implementar las 176 plazas hoteleras previstas, lo que arroja un techo poblacional orientativo de 853 habitantes.

En relación con los asentamientos rurales comentar que el Avance del Plan, como no podía ser de otra manera, dentro del modelo del sistema de asentamientos tradicionales del término municipal de Tarifa, no se olvida 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. 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 bajo esta denominación aquellos asentamientos rurales dispersos por el territorio que presentan una clara vinculación con la actividad agropecuaria, amparándonos, para 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. 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 y La Glorias, estando en estudio la inclusión en esta figura los asentamientos de Rosa de la Contrera y Paloma Baja. La delimitación concreta de cada uno de estos asentamientos se realizará en las siguientes fases de la redacción del Plan, informando que de acuerdo a los criterios de la legislación urbanística vigente, dicha delimitación ha de ser necesariamente estricta, puesto que podemos deducir de la regulación de la LOUA, 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.

Coincidir con la sugerencia en lo relativo a la ubicación de los campos de golf, intentando acercar una de las propuestas al núcleo principal, siempre y cuando éste se desarrollara en una posición tal que potenciara la directriz transversal, a fin de evitar la colmatación longitudinal del sistema de playas.

Respecto a las sugerencias sobre Facinas remitirnos a la parte de este informe que se refiere al núcleo de Facinas, pero además explicitar que, en primer lugar, el Avance lo que ha pretendido es fijar la atención y el interés en las grandes opciones del Plan, en la concreción de sus objetivos y en la conveniencia de los instrumentos preparados para su ejecución. Por tanto, muchas de las propuestas y, fundamentalmente, las de ordenación y calificación de piezas urbanas, sólo han

tenido por objeto ofrecer la imagen de una forma de intervenir en la ciudad, para poder evaluar su capacidad de alcanzar los objetivos propuestos. Como se explicita en la Memoria del Ordenación, su diseño no se considera todavía terminado ni excluyente de otros alternativos, y debe ser entendido como expresión de un análisis de dichas piezas urbanas y como imagen y verificación de la capacidad real de esas piezas para intervenir en la ordenación la ciudad. En segundo lugar, que el sistema de espacios libres y equipamientos propuestos en el Avance responde a unas determinadas lógicas que conviene explicitar: En relación con los espacios libres los principios que inspiran la propuesta son dos: de un lado, establecer un importante espacio libre de remate de la operación de regeneración y reconfiguración del borde urbano Oeste de la ciudad (Parque Mirador). 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. De otro lado, y para conectar los grandes elementos de espacio colectivo que pretenden conformar y recualificar los bordes urbanos del núcleo, 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. Y con relación a los equipamientos, indicar que la estrategia instrumentada en el Avance obedece a los siguientes principios: Generar una estructura 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 singularizar la escena urbana introduciendo un nuevo sistema de signos que garantice la legibilidad del espacio urbano, adecuar la oferta dotacional a las nuevas demandas previsibles, tanto de la población residente como de la población turística. Con relación a la denominada Zona de Actividades Logísticas, señalar que 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. Importancia que se ve reflejada en las dimensiones e impronta territorial de la ordenación propuesta. Se entiende, por tanto, la Zona 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 Comunidad Autónoma. 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 la actuación.

Y en lo referente a las sugerencias que tratan de aspectos que corresponden a la ordenación pormenorizada, remitirnos a la siguiente fase documental, donde una vez evaluadas urbanísticamente se conformaran las correspondientes propuestas.

11.10. MINISTERIO DE DEFENSA.

En la medida que afecten al Plan todas las sugerencias del Ministerio de Defensa serán tenidas en cuenta en las siguientes fases procedimentales. Se propone también, que el Ayuntamiento se dirija al Ministerio de Fomento a los efectos de hacerles llegar los requerimientos del Ministerio de Defensa respecto al proyecto de desdoblamiento de la N-340.

11.11. COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ.

Como no podría ser de otra manera el Plan distinguirá los usos característicos y globales residenciales y turísticos. Y en cuanto al establecimiento de las condiciones de compatibilidad de los distintos usos pormenorizados que pudieran ser englobados en el global o característico turístico, nos remitimos a las reflexiones que realiza el Avance en los puntos 4.1.2. DEFINICIÓN Y APLICABILIDAD DEL USO TURÍSTICO y 4.1.3. UNA PRIMERA APROXIMACIÓN A LA PARAMETRIZACIÓN DEL USO TURÍSTICO EN EL PLANEAMIENTO URBANO DE LAS AREAS LITORALES.

Se refiere otro aspecto de la sugerencia a la necesidad de concertación con las administraciones competentes determinadas infraestructuras estructurantes. Esa correcta observación habría que hacerla más a dichas administraciones que al Ayuntamiento. La aparición en los últimos 15 de años de la nueva regulación de la legislación sectorial con incidencia en el territorio ha provocado verdaderos problemas de ajustes en el planeamiento urbanístico. Los nuevos planes generales tienen que ir respondiendo a las exigencias de la producción legislativa sectorial de las distintas administraciones públicas, que han tenido como motivación última la de procurarse de un régimen jurídico tuitivo de su nivel competencial. A este respecto cabe recordar por su importancia en el término municipal de Tarifa, la Ley de Carreteras, la legislación forestal o de vías pecuarias. Esta legislación sectorial ha desconocido la función propia urbanística y ha establecido una normativa de tutela e imposiciones como salvaguarda competencial que dificulta la gestión posterior de los planes urbanísticos. Es cierto que en ocasiones esta legislación está motivada por intereses y valores que nadie duda sobre la necesidad de su protección, pero que su plasmación última ha estado desacertada al no entender o desconfiar de los mecanismos urbanísticos para atribuirle una labor de complemento en la función de salvaguarda de los intereses públicos en presencia en cada caso. En definitiva cabe señalar que en la actualidad el planificador se ve en la necesidad de resolver auténticos problemas reales de aplicación práctica de una legislación sectorial que no ha resuelto adecuadamente su coordinación con la legislación urbanística.

Referido también a las infraestructuras, solicita la sugerencia que en las siguientes fases del Plan se establezca la interdependencia entre las áreas a desarrollar y los sistemas de articulación territorial a cuya ejecución están vinculados. Así se hará,

entre otras cosas porque es una obligación legal asegurar la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal.

En relación con las apreciaciones sobre que el Cuartón o el Cortijo del Moro no han sido reflejados gráficamente, entendemos que quiere decir que no han sido reflejados gráficamente con el nivel de detalle de otros ámbitos, puesto que en los planos generales sí aparecen perfectamente identificados y grafiados. No puede pedírsele a un Avance del Plan un nivel de pormenorización tan detallado. En general, la legislación urbanística expresa el sentido de los Avances de los Planes Generales, como el instrumento oportuno para que los ciudadanos puedan conocer y participar, mediante la presentación de sugerencias y alternativas, en las soluciones generales de la ordenación urbanística de la ciudad. Tiene, por ello, el documento de Avance la vocación de propiciar la participación en la definición de la estructura general del Plan. A partir de esta definición, y una vez contrastada su aceptación por los ciudadanos, podrán seguir desarrollándose los trabajos de redacción en los aspectos más concretos de cara a la conformación del documento para la fase de aprobación inicial. Se trata ahora, por tanto, de fijar la atención y el interés en las grandes opciones del Plan, en la concreción de sus objetivos y en la conveniencia de los instrumentos preparados para su ejecución. Se invita al público y a las instituciones a expresar sus opiniones sobre tales cuestiones, sus deseos sobre el desenvolvimiento de la ciudad, sus sugerencias, sus propuestas alternativas o complementarias, sus críticas o correcciones, y sobre todo, su aportación al debate colectivo ciudadano, que es la forma adecuada de contribuir positivamente a la definitiva redacción y racionalidad del Plan. El propio Reglamento de Planeamiento configura de esta manera la información pública, obviando incluso el concepto de Avance, y citando más imprecisamente: En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan general hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento... Y con análogo sentido define la finalidad de la participación que se reclama de los ciudadanos... al objeto de que... puedan formularse sugerencias, y en su caso, otras alternativas de planeamiento. Con esta finalidad, el Avance propiamente dicho se contiene en este documento y en los planos que lo acompañan. Muchas de las propuestas y, fundamentalmente, las de ordenación y calificación de piezas urbanas, tienen por objeto ofrecer la imagen de una forma de intervenir en la ciudad, para poder evaluar su capacidad de alcanzar los objetivos propuestos. Su diseño no se considera todavía terminado ni excluyente de otros alternativos, y debe ser entendido como expresión de un análisis de dichas piezas urbanas y como imagen y verificación de la capacidad real de esas piezas para intervenir en la ordenación de la ciudad. También se advierte en el Avance que no todas las piezas ni zonas urbanas son acometidas ni resueltas con análoga profundidad ni precisión. Aquellos temas urbanos más directamente relacionados con el desarrollo de los principales objetivos del Plan, así como las áreas y elementos de la ciudad de mayor peso en la estructura general, son tratados en este Avance con mayor precisión, mientras otras áreas cuyos tratamientos y resolución tienen carácter menos estructural en el conjunto, quedan más difusas o sólo tentativamente tratadas. Sin embargo, ello no debe inducir a pensar que, al final, la preocupación por resolver los problemas de áreas locales sea menor.

Y por último, se realiza una sugerencia que propone implantar en el espacio resultante del traslado de las instalaciones del actual campo de fútbol, una superficie destinada a equipamiento o dotación, y situar el uso terciario hotelero en posición más interna respecto de la playa. Indicar a este respecto que lo que está planteando el Plan es la ubicación de un importante espacio libre en el frente litoral

y en una posición retranqueada una oferta terciario hotelera que incentive y revitalice este ámbito urbano.