

## **5. OBJETIVOS Y LINEAS MAESTRAS DEL NUEVO PLAN.**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) La rehabilitación integral del medio ambiente municipal.

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

- La preservación y continuidad de los sistemas naturales y rurales, incluida la mejora de los núcleos de población del interior.
- Una estructuración espacial del territorio municipal que lo equilibre, mediante la mejora de su red de comunicaciones y de los nuevos equipamientos que aún sean necesarios, que garanticen una relación más fluida y homogénea entre las diversas zonas del municipio.
- La rehabilitación integral del espacio costero.
- El cuidado del paisaje, tanto urbano como rural.
- Una reestructuración de los diferentes núcleos urbanos que acogen su población (residente y turística) mediante su reequipamiento y rehabilitación, y el ajuste de las densidades de uso a las condiciones urbanísticas de los tejidos respectivos.
- La reserva de suelos para vivienda de precio asequible (precio tasado, protección oficial o promoción pública) en los distintos núcleos urbanos.
- Una definición de los ámbitos del municipio que, en base a sus valores ambientales agrícolas, ecológicos, paisajísticos, históricos y de otro tipo, deban ser objeto de protección ante cualquier tipo de actividad que los pudiera deteriorar, estableciendo las medidas oportunas para la preservación de los recursos rurales y naturales.
- La concepción de una malla de interés ambiental y paisajística de itinerarios municipales, poniendo en valor, de forma compatible con su preservación, el valioso patrimonio natural y cultural del interior tarifeño, como atractivo complementario de las actividades de ocio tradicionales y más intensas ubicadas en el litoral

- Una racional utilización de los recursos (agua, energía, residuos, etc.), fomentando el ahorro y, en su caso, el reciclaje.
- El potenciamiento de los usos hoteleros frente a otro tipo de alojamientos (apartamentos y viviendas) aún turísticos, si los mismos pudieran competir con aquellos.
- Posibilitar la instalación de usos complementarios de la oferta turística que favorezcan el mantenimiento de ésta y la desestacionalización de la demanda.
- Una gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, abogando por una utilización racional del territorio y los usos que soporta.

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

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

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

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

- a) Potenciación y ampliación de la protección de los suelos rústicos, considerándolos a estos efectos como unidades paisajísticas y/o ambientales continuas, ampliando el suelo especialmente protegido hasta abarcar coherentemente las distintas unidades paisajísticas del interior del municipio.
- b) Potenciar los usos turísticos frente a los alojamientos de apartamentos, dando preferencia a las actuaciones hoteleras frente a las que propicien realizaciones de residencia sea o no turística (segunda residencia).
- c) Posibilitar la creación de nuevos equipamientos turísticos de ofertas complementarias al alojamiento para favorecer la diversificación y romper la estacionalización; en general, facilitar las actuaciones dinamizadoras del turismo, sin que la capacidad global sobrepase los límites previstos.

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

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

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

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

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

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