

2.1.4. D) **LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

La ordenación de las actividades a desarrollar en el Suelo No Urbanizable adquiere una dimensión especialmente significativa en un término municipal como el de Tarifa dotado con una gran singularidad paisajística y natural, ya que en la activación de los recursos naturales del territorio y su capacidad para aportar valor escenográfico y provisión de actividades complementarias de ocio y recreo, se encuentran comprometidas las acciones estratégicas más relevantes del modelo de ordenación visualizado por el Plan General.

El Plan General vigente distingue en el suelo no urbanizable dos categorías:

• El Suelo No Urbanizable especialmente protegido, incluyendo :

- Especial protección paisajística forestal.
- Especial protección de Regadío potencial.
- Especial protección arqueológica.
- Especial protección ornitológica.
- Especial protección litoral.

• El Suelo No Urbanizable común, distinguiendo:

- Suelos de utilización agropecuaria.
- Suelos de protección viaria.

El Plan, asimismo, identifica una serie de asentamientos rurales para los que determina una regulación específica y, por último, delimita áreas a desarrollar mediante planeamiento especial.

Para cada categoría del suelo no urbanizable el Plan establece una serie de condiciones particulares, siendo reseñables las que, a continuación , se relacionan:

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección

En el SNUEP el Plan permite con carácter exclusivo las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas o forestales, las viviendas directamente vinculadas a las explotaciones agrarias, las construcciones vinculadas a las obras públicas y las vinculadas al Parque Natural de los Alcornocales (instalaciones recreativas y deportivas al aire libre).

Se prohíbe expresamente la implantación de viviendas familiares no ligadas a la explotación agrícola, la localización de vertederos y depósitos de chatarra o vehículos, la instalación de campamentos, las vallas y anuncios publicitarios, la tala o eliminación de árboles autóctonos y las construcciones de interés público y social cuando tal carácter no viniera explícitamente determinado en la legislación específica.

recogidos las unidades ambientales catalogadas en el PEPMF de la Provincia de Cádiz, sobre los que regirá el régimen de compatibilidad establecido para cada uno de ellos en las Normas del citado documento. Estas unidades son:



Vista de la Ensenada de Bolonia con el núcleo de El Lentiscal y la Loma de San Bartolomé.

- Paraje sobresaliente del Cerro del Aciscar.

- Complejos litorales de interés ambiental.

- LA-8. Sierra de la Plata.
- LA-9. Ensenada de Bolonia.
- LA-10 Loma de San Bartolomé.
- LA-11 Sierra de Fates y En medio.
- LA-12 Ensenada de Valdevaqueros.
- LA-13 Lances de Tarifa.

- Complejos serranos de interés ambiental.

- CS-2 Sierra del Aljibe.

- Espacios forestales de interés recreativo.

- FR-10 Pinar de la Peña.



Vista general de la Ensenada de Bolonia.



Vista de la Ensenada de Valdevaqueros desde la carretera de acceso a punta Paloma. Al fondo, la Sierra de En medio.

Entre las áreas arqueológicas detectadas destacan la reserva de la ciudad romana de Baelo Claudia y el área localizada en la Ensenada de Valdevaqueros junto a la desembocadura del río Valle.

Por último la especial protección ornitológica se concentra en el área del litoral de la desembocadura del Río de la Jara.

Como podemos observar las determinaciones del Plan se reducen a identificar los espacios protegidos y la tipología de construcciones a implantar vinculadas a los usos característicos que se desarrollan en ellos, remitiendo a la legislación específica o a planeamiento supramunicipal la regulación de localización de actividades compatibles. Ello denota una cierta pasividad, ya que, en aplicación del concepto jerárquico del sistema de planeamiento, que no sólo



La Loma de San Bartolomé como escenografía paisajística singular del asentamiento urbano-turístico de El Lentiscal.

debe alcanzar al carácter normativo de las determinaciones, sino especialmente al grado de concreción de las mismas (jerarquía ordenancística), el Plan debería haber profundizado en la capacidad de acogida de estos escenarios para actividades complementarias vinculadas al ocio y consumo de paisaje, más allá de lo inducido desde documentos cuyo ámbito de reflexión es mucho más amplio y, con cierta lógica, evidentemente más global. Así, la concreción de actividades naturalísticas, recreativas, deportivas o de turismo rural en ámbitos específicos de estas áreas relevantes sobre los que exista o se proponga el dominio público hubiese resultado especialmente operativo, así como la estructuración de acciones llamadas a regenerar y potenciar la extensa y tupida red de vías pecuarias y caminos públicos (absolutamente obviadas en el Plan) que permitan un contacto real con el paisaje natural, dotando al territorio de accesibilidad capilar.



Primeras estribaciones de la Sierra de la Plata en su contacto con el frente litoral. En Primer término, parte de las excavaciones arqueológicas de la ciudad romana de Baelo Claudia.

El Plan solamente instrumenta acciones concretas, mediante la redacción Planes Especiales de Protección y Ordenación, en la Ensenada de Valdevaqueros y el ya comentado Parque Litoral de Los Lances.

Para la Ensenada de Valdevaqueros, así, se regulan una serie de determinaciones que contemplan la protección de los ámbitos naturales (Dunas, zona de playa, zona intermareal, área arqueológica y arroyos

y cauces), la implantación de los usos contemplados en la Norma 40 del PEPMF y la ordenación de los núcleos rurales asumiendo las circunstancias de hecho existentes.

El Suelo No Urbanizable Común

En el suelo no urbanizable común el plan regula la implantación de las actividades estereotipadas que suelen contemplarse habitualmente para esta clase de suelo desde este nivel de planeamiento, estableciendo para cada una de ellas una serie de condiciones encaminadas a imposibilitar la formación de núcleos de población.

Sin embargo sorprende el listado de actividades expresamente prohibidas que el plan especifica para el suelo no urbanizable común, entre las que se encuentran los usos hotelero, comercial, comercial concentrado, oficinas, almacenes (excepto los vinculados con explotaciones agropecuarias y forestales) e industrial. Es decir, en aplicación de estas determinaciones, las únicas actividades para las que el Plan contempla la posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable común- más allá de las vinculadas a sus características naturales- son las dotacionales, cercenando la localización de actividades productivas de carácter industrial que, al resultar incompatibles con el modelo urbano o estar vinculadas a la explotación de materias primas y recursos naturales, se entienda deben quedar emplazadas en esta categoría de suelo.

Este aspecto resulta especialmente carencial y genera una conflictividad e inestabilidad añadida para un territorio, como el de Tarifa, óptimo para la implantación de centrales de producción de energía eólica, activo económico-territorial de primera magnitud, contenedor potencial de un volumen importantísimo de inversión y, estratégicamente instrumentado, incentivador para el desarrollo de actividades productivas complementarias, pero que, al mismo tiempo, necesita de una regulación específica sustentada en la rigurosidad de los criterios de localización, debido a sus negativos impactos medioambientales y paisajísticos.

Los Núcleos Rurales

El Plan identifica dentro del suelo no urbanizable trece núcleos rurales, definiéndolos como aquellas cortijadas o grupo de edificaciones existentes en el medio rural destinadas a viviendas permanentes y ligadas directamente a la actividad agrícola. No tendrán esta consideración aquellas parcelaciones ilegales de carácter residencial o asimilables, existentes en el medio rural.

Para estos núcleos el Plan determina una regulación que se basa, en primer lugar en identificar sus límites, y en segundo lugar asignar un área de edificación que además de contener el área delimitada, engloba una franja paralela a éstos de 15 metros de ancho.

Esta determinación, en realidad, está permitiendo de forma controlada el crecimiento de estos ámbitos, haciendo coincidir la anchura asignada a la franja con el fondo mínimo de parcela definido en las condiciones tipológicas. Es decir, se está dando cobertura a la aparición de nuevos procesos de parcelación urbanística, aspecto éste legalmente, cuanto menos, conflictivo. Las condiciones normativas de la tipología permitida coinciden con las definidas para la vivienda rural, es decir, parcela mínima de 150 m², ocupación máxima del 80% y altura máxima de 2 plantas, relaciones numéricas que se apartan significativamente de lo que habitualmente se entiende por viviendas vinculadas a la explotación agrícola, y mucho más cercanas a formas de suelo de connotaciones urbanas.

Áreas a desarrollar mediante Planeamiento Especial

Además de las áreas ya reseñadas de la Ensenada de Valdevaqueros y del Parque Litoral de Los Lances que incluyen dentro de su ámbito espacios

catalogados por el PEPMF de la provincia de Cádiz, el Plan establece la necesidad de formular Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en dos áreas concretas: La Herrumbrosa y Vico.

La Herrumbrosa se localiza en el frente litoral de Los Lances entre la carretera CN-340 y la cota 50. El Plan propone, ante la proliferación de actividades que están surgiendo, y manteniendo el régimen del suelo no urbanizable para los terrenos, formular un Plan Especial que incida en la estructuración de los usos implantados preservando las zonas de transición hacia la sierra prelitoral. El caso del arroyo Vico presenta una lectura similar, ya que se trata de un ámbito en el que se está detectando un proceso progresivo de ocupación del suelo para la localización de actividades residenciales. El objetivo básico del Plan Especial en este sector del suelo no urbanizable es resolver la dotación de equipamientos y servicios necesarios y racionalizar la definición del sistema viario.

La ausencia de formulación de estos Planes Especiales ha perpetuado los procesos entonces incipientes, obligando, casi con total seguridad a un cambio sustancial en los planteamientos de ordenación por parte del nuevo Plan General.

Como conclusión en cuanto a la ordenación de Suelo No Urbanizable podemos comentar que el Plan vigente no ha superado el carácter coercitivo con que suele concebirse la ordenación de esta clase de suelo, es decir, aquel que por diversas circunstancias debe quedar preservado de la posibilidad de desarrollo urbano. La instrumentación, exclusivamente, de medidas limitativas a la implantación de una gama amplia de actividades, no suele garantizar la conservación de sus condiciones naturales. Por tanto, será necesario arbitrar los procedimientos adecuados para permitir el desarrollo de actividades compatibles con el valor intrínseco de los suelos y que, a su vez, reporten beneficios ineludibles para la consolidación de un modelo de desarrollo que, como hemos visto, se fundamenta en la potencialidad turística como recurso primario. Diversidad, complementariedad y compatibilidad con las constantes medioambientales como factores básicos de desarrollo sostenible. Se trata con ello, en definitiva, de concebir el suelo no urbanizable como un activo territorial a potenciar y no como un pasivo fosilizado a preservar de cualquier acción antrópica.