

2.2 LA PROPUESTA DE GESTIÓN DEL PLAN. ANÁLISIS DEL NIVEL DE DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.

La propuesta de gestión de todo planeamiento se instrumenta en base a la correcta aplicación de una serie de técnicas urbanísticas complementarias:

1. Adecuada y coherente estrategia de equidistribución de beneficios y cargas tanto para suelo urbano no consolidado- incluido por tanto en Unidades de Ejecución- como en suelos urbanizables programados y no programados. La diferencia básica entre ambas clases de suelos es que el reparto en Suelo Urbanizable es una actividad reglada e intersectorial, mientras que para el suelo urbano no consolidado la equidistribución se determina individualmente en cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas. Ello, entre otros aspectos, va a generar la posibilidad de obtener los suelos dotacionales y de espacios libres (tanto de carácter general como local) necesarios para introducir en el hecho urbano y territorial las necesarias dosis de calidad de vida y ambiental, y en la obtención, para la Administración, de los aprovechamientos que permitan la activación de políticas urbano-sociales paralelas (vivienda, regulación del mercado de suelo, etc).

2. La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado.

A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo y aprovechamiento adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites de la Unidad, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.
- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de agilizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo. En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos. De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado

sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

3. La delimitación de los sectores del suelo urbanizable programado es una de las determinaciones básicas del Plan General en esta categoría de suelo, de forma que, una coherente y racional instrumentación de esta técnica permitirá un adecuado desarrollo de los suelos de nuevo crecimiento. Algunos de los criterios que deben orientar la delimitación de sectores son:

- Establecer límites lógicos de la actuación, teniendo presente, al menos, los siguientes:
 - Límites de la propiedad.
 - Presencia de accidentes naturales.
 - Presencia en posición colindante de sistemas generales.
- El tamaño de los sectores debe ser el suficiente para permitir la obtención de un nivel de cesiones mínimo.
- La geometría resultante de la delimitación debe ser lo más regular posible a fin de no hipotecar el desarrollo del sector mediante la formulación del preceptivo Plan Parcial.
- Los sectores de planeamiento, en la mayor parte de las ocasiones, son actuaciones de carácter privado. Ello significa que el contenido urbanístico de los mismos debe permitir, en la medida de lo posible, la obtención de los beneficios lógicos del proceso urbanizador e inmobiliario. Este concepto es denominado por algunos autores como "diferencial urbanístico".

Sentadas, esquemáticamente, las bases que deben cimentar la estrategia de gestión/ejecución de las determinaciones del plan vamos a analizar la instrumentada por el plan vigente. Ello nos permitirá descubrir algunas de las claves que han imposibilitado un desarrollo racional de sus propuestas y que han provocado una situación, durante sus años de vigencia, que podríamos definir como de equilibrio inestable.

Antes de proceder al análisis, es necesario comentar la existencia en la actualidad de un marco legislativo (Ley estatal 6/98) que introduce escasas, pero profundas transformaciones a la legislación que sirvió de referencia a la formulación del plan general vigente (Ley del suelo del 76, aun cuando la aprobación del texto refundido se produce en octubre de 1.995), y que nos obliga a efectuar dicho análisis con la necesaria visión histórica.

Precisamente esta modificación sustancial del marco legislativo es una de las causas básicas en la que se fundamenta la necesidad de revisar el actual Plan General.

2.2.1.LA GESTIÓN DEL SUELO URBANO. LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

La estrategia de gestión articulada por el Plan General, para cada uno de los núcleos de población que conforman el sistema de asentamientos dispersos del término de Tarifa, presenta las siguientes características:

• Núcleo principal de Tarifa

En el núcleo principal, el Plan establece dos categorías de suelo urbano. El suelo urbano consolidado, de ordenación y ejecución directa en aplicación de las condiciones particulares establecidas para cada una de las zonas de ordenanza consideradas; y el suelo urbano no consolidado, incluido en Unidades de Ejecución, para las que el Plan General aporta una ordenación pormenorizada a desarrollar mediante la formulación de Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización. Se trata, en este último caso, de suelos en situación sistemática, sobre los que debe operar la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la ordenación planteada por el Plan.

El Plan, en el núcleo de Tarifa delimita un total de 15 Unidades de Ejecución, las cuales a efecto de gestión y desarrollo presentan las siguientes particularidades:

- 10 Unidades de ejecución cuentan con propietario único. Son las Unidades UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6, UE-8, UE-10, UE-11 y UE-15.
- 4 Unidades de Ejecución se encuentran delimitados sobre suelo de propiedad municipal: UE-7, UE-9, UE-12 y UE-14.
- 1 Unidad de Ejecución, la UE-13, cuenta con una estructura de la propiedad diversificada, encontrándose el Ayuntamiento entre los propietarios incluidos en la misma.
- El sistema de actuación, aun cuando no aparece relacionado en las fichas de las Unidades incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan, se entiende que será, con carácter exclusivo- dada la estructura de propiedad única que presentan con carácter mayoritario- el de compensación.
- El contenido urbanístico de cada una de las Unidades de Ejecución se considera ajustado y equilibrado, proporcionando el nivel suficiente de diferencial urbanístico como para entender cada una de las actuaciones, adecuadas en términos de rentabilidad.

Como puede observarse, tanto los criterios de delimitación y estructura de la propiedad como los de ordenación de las Unidades de Ejecución ,aportan argumentos suficientes para predecir un desarrollo racional de la ordenación del suelo urbano no consolidado. En el período de vigencia del Plan General se han desarrollado completa o parcialmente un total de 8 Unidades de Ejecución, lo que supone un 53,3% del total. A ellas hay que unir la Unidad de Ejecución UE-13 (uso global industrial) cuya activación pasa porque se produzca un cambio de uso con el fin de poder materializar una gran superficie comercial.

Entre las unidades de ejecución que aun quedan por desarrollar, resaltan las UE-10 y UE-11, para las que el plan ejercita un doble objetivo: bien la consolidación de la actividad industrial que en ellas se localiza o bien su transformación hacia un área residencial desde cuya materialización incidir en la mejora de la accesibilidad al frente litoral. Seguramente la ausencia de desarrollo de nuevo suelo industrial (Sector S-1 La Vega) que genere condiciones espaciales más adecuadas para la implantación de actividades productivas ha coartado el traslado de estas actividades y, por consiguiente desincentivado el posible desarrollo residencial de estas Unidades. Junto a ellas habría que destacar, por su contenido estratégico y diversificador de actividad complementaria, la Unidad de Ejecución UE-6.

Entre las Unidades desarrolladas destaca la inestabilidad que ha seguido el proceso de tramitación de la Unidad de Ejecución UE-15, y que puede servirnos para escenificar un cierto nivel latente de tensión detectado en el discurrir de las relaciones competenciales entre administraciones con capacidad decisoria sobre el desarrollo urbanístico de Tarifa. En el apartado donde analizaremos las modificaciones puntuales del Plan vigente se expondrá la casuística desarrollada en el proceso de tramitación de esta Unidad de Ejecución.

• **Núcleo secundario de Facinas**

En el núcleo de Facinas son tres las Unidades de Ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado. De ellas la UE-1 se encuentra desarrollada tratándose de una operación pública de viviendas de autoconstrucción. La UA-2 cuenta con Estudio de Detalle aprobado definitivamente habiendo asumido su gestión la empresa municipal URTASA. Solamente queda sin desarrollar en estos años de vigencia la UE-3. Sin embargo, dada la urgencia y necesidad que, para el núcleo, representa la materialización del vial de borde propuesto dentro de su ámbito, éste se ejecuta con cargo al PER.

Esta situación denota un alto grado de desarrollo que afecta a un 66% del total de Unidades contempladas por el Plan General.

Para el suelo urbano consolidado el Plan, como ya hemos analizado, propone una definición exhaustiva de nuevas alineaciones y aperturas de viario, que, al no llevar implícita la articulación de una estrategia de gestión que identifique la forma de materialización de estos suelos unido a la débil instrumentación de una disciplina urbanística rigurosa, ha provocado una consolidación anárquica de los suelos vacantes, de forma que el hecho urbano heredado en la actualidad, difícilmente se identifica con las trazas urbanas propuestas en la documentación gráfica del Plan.

• **Núcleo secundario de Tahivilla**

En el núcleo de Tahivilla son 4 las Unidades de Ejecución planteadas por el Plan General. De ellas solamente se ha desarrollado, estando actualmente iniciado el proceso edificatorio, la UE-4, lo que supone un 25% del total de unidades contempladas.

• **Núcleo secundario de la Zarzuela**

En el caso de La Zarzuela la estrategia de ordenación impuesta por el Plan General se centra en la definición de las trazas urbanas del asentamiento mediante la identificación de nuevas alineaciones que regularizan los sistemas de espacios públicos y espacios edificables. El proceso de desarrollo de las determinaciones urbanísticas del Plan en este núcleo presenta una lectura muy similar a la ya mencionada para el suelo urbano de Facinas, toda vez que, instaurado en una disciplina condescendiente y en la indefinición de la estrategia de gestión a seguir para la obtención de los nuevos suelos públicos, ha generado una trama urbana sustancialmente distinta a la definida en la documentación gráfica del Plan.

• **Núcleo Turístico de El Lentiscal**

Para el núcleo de El Lentiscal, el Plan General propone diferir su ordenación a la formulación de un Plan Especial de Ordenación y Mejora del Suelo Urbano, el cual no llega a redactarse. Sin embargo, y a fin de alterar algunas de las disposiciones inicialmente previstas para el núcleo tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, se inicia la tramitación de una Modificación Puntual del Plan General

que no se aprueba definitivamente. Su contenido ha sido tratado en el apartado del presente análisis donde se valora la ordenación prevista (modelo de localización del uso turístico. Núcleo de El Lentiscal).

La ausencia de determinaciones reguladoras en este ámbito ha acusado el carácter marginal del asentamiento, detectándose en estos años de vigencia la materialización de edificaciones sin control provocando situaciones de difícil reversión que habrán de ser contempladas desde el nuevo Plan General, desde el doble objetivo de, por un lado, evitar introducir radicalidad en el discurso urbano y, por otro, transformar la realidad deficitaria mediante la suplementación de elementos dotacionales, espacios libres y actividades complementarias con el fin de recalificar y regenerar el paisaje urbano, preservando el dominio público y adecuando su relación con el medio natural.

• Núcleo Turístico de Atlanterra

Para el núcleo urbano de Atlanterra el Plan propone la clasificación como suelo urbano no consolidado incluido en Unidades de Ejecución de gran parte del sector occidental, vinculado a la franja litoral, del primitivo Centro de Interés Turístico Nacional., el cual, en el momento de formulación del Plan General se encontraba en un estado incipiente de desarrollo, existiendo grandes bolsas de suelo vacante. El total de Unidades de Ejecución delimitadas en el núcleo son 7, de las cuales 6 se concentran en este ámbito.

Como ya hemos descrito en líneas precedentes del presente texto, precisamente la decisión adoptada por el plan de incluir las bolsas de suelo vacante en el suelo urbano no consolidado- concretamente en las Unidades de Ejecución UE-5, UE-6 y UE-7- provoca la interposición de un recurso por parte del Ministerio de Obras Públicas, al considerar que estos terrenos no reunían las condiciones objetivas que la legislación urbanística establece para la consideración de un suelo como urbano, demandando su clasificación como suelo urbanizable. En el fondo de la cuestión se estaba dirimiendo el distinto régimen de afección a que se encuentran sujetos los suelos urbanos y urbanizables en la Ley de Costas en relación con el deslinde de la zona marítimo- terrestre (20 metros para el suelo urbano frente a los 100 metros que corresponden a los suelos urbanizables)

El Plan, en la redacción del texto refundido (octubre de 1.995), asume parte de las demandas del Ministerio de Obras Públicas, manteniendo la clasificación del suelo, pero adoptando una servidumbre de 100 metros para todas las Unidades de Ejecución afectadas por el deslinde de la zona marítimo- terrestre. Pese a ello el procedimiento del recurso sigue su tramitación hasta que el 15 de noviembre de 1.996 se produce la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en términos favorables a las tesis del Ministerio.

Atlanterra se constituye en el devenir de los años de vigencia del Plan en el escenario turístico de mayor importancia del término, y en el que se concentran las mayores tensiones de crecimiento. Ello da lugar al desarrollo total o parcial- unas ya urbanizadas y edificadas en su práctica totalidad y otras con el planeamiento de desarrollo aprobado o en trámite de aprobación- del 86% de las Unidades de Ejecución delimitadas- a excepción de la UE-4- entre las que se encuentran, lógicamente, las afectadas inicialmente por el recurso y posteriormente por la sentencia, que son, además, las que presentan mayor nivel de consolidación.

La situación legal y jurídica actual se presenta ciertamente inestable y se entiende la causante del permanente estado de crispación creado entre las Administraciones con capacidad urbanístico- competencial en el término de Tarifa.

Los Estudios de Detalle redactados originalmente en desarrollo de estas Unidades de Ejecución se formularon en fecha anterior al Texto Refundido del Plan General (octubre de 1.995) y determinaban una servidumbre de la zona marítimo terrestre de 20 metros de profundidad. En fechas posteriores al Texto Refundido se redactan modificaciones parciales de estos documentos a fin de ajustar sus determinaciones a los requerimientos de la Dirección General de Costas, las cuales, sorprendentemente, cuentan con informes favorables (elaborados en su mayor parte en fechas posteriores a la Sentencia) de este organismo, promotor del recurso, lo que demuestra que en realidad la causa determinante del mismo no eran tanto las discrepancias surgidas en torno a la estrategia de clasificación aplicada, como el establecimiento de una servidumbre de afección concreta (100 metros a partir de la línea de dominio público marítimo terrestre) para estos suelos.

En cualquier caso no podemos olvidar que a pesar (y por encima) de las implicaciones legales motivadas por la sentencia, se encuentra una realidad física concreta consolidada y edificada, que se caracteriza por un alto índice de ocupación, carencias significativas de servicios complementarios dotacionales y de espacios libres, y deficiencias infraestructurales, a la que habrá que dar cobertura desde el nuevo Plan General, con el objetivo básico de mitigar en lo posible esta situación deficitaria.

2.2.2.LA GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

En los apartados precedentes del presente capítulo se ha procedido a analizar el contenido urbanístico de cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado, en el marco de cada uno de los modelos estratégicos de localización de actividades determinados por la ordenación del Plan General vigente.

En el presente apartado analizaremos globalmente la propuesta del Suelo Urbanizable Programado, centrándonos en las cuestiones determinantes que caracterizan la gestión instrumentada por el Plan. Los aspectos a analizar son:

- Propuesta de desarrollo en etapas cuatrienales de los sectores delimitados en el suelo urbanizable programado.
- Propuesta de inclusión y/o adscripción de sistemas generales a los sectores de suelo urbanizable programado en cada una de las dos etapas cuatrienales.
- Propuesta de aprovechamiento medio, valor de referencia clave para determinar la correcta equidistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento y la certidumbre en la obtención de los suelos dotacionales.

El Suelo Urbanizable Programado y las etapas cuatrienales

Suelo Urbanizable Programado. Primer Cuatrienio

Los datos globales de la ordenación de los sectores de suelo urbanizable programado incluidos en el primer cuatrienio son los que, a continuación se

relacionan en el siguiente cuadro:

USO GLOBAL	SECTORES	SUPERFICIE TOTAL	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	EDIFICAB RESIDENCIAL	EDIFICAB TURÍSTICA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS.	
						vivienda	plazas
TURISTICO	SL-1 Valdevaqueros	925.930 m2	120.341 m2	36.102 m2	84.239 m2	2.409	
	SL-4 El Lentiscal					723	6.744
TURISTICO RESIDENCIAL	SL-3 Los Lances	2.349.617 m2	406.770 m2	244.062 m2	162.708 m2	3.142	
	SA-1 Cabo de Plata					1.885	5.028
	SC-1 Guadalmeñil					vivienda	plazas
RESIDENCIAL	S-2 La Marina	275.449 m2	110.180 m2	110.180 m2	-	1.000	
INDUSTRIAL	S-1 La Vega	155.155 m2	124.124 m2				
TOTAL		3.706.151 m2	761.415 m2	390.344 m2	246.947 m2	6.551	
						3.608	11.772
						vivienda	plazas.

Los sistemas generales incluidos y/o adscritos a los sectores de suelo urbanizable programado del primer cuatrienio son:

SECTOR	SISTEMAS GENERALES		
	ESPACIOS LIBRES	COMUNICACIONES	EQUIPAMIENTOS
S-1 LA VEGA		38.500 M2.	
S-2 LA MARINA	22.088 M2.		
SL-1 VALDEQVAQUEROS	222.700 M2	90.000 M2.	
SL-3 LOS LANCES		93.500 M2	
SA-1 CABO DE PLATA			
SL-4 EL LENTISCAL			
SC-1 EL CUARTON	117.042 M2	4.000 M2	
TOTAL	361.830 M2	226.000 M2	

De los datos explicitados en los cuadros precedentes pueden extraerse las siguiente conclusiones:

- El Uso global predominante del primer cuatrienio es el Turístico- Residencial, el cual consume, aproximadamente un 53,4% de la edificabilidad del cuatrienio.
- La distribución porcentual teórica de las edificabilidades es:
 - Uso Residencial. 51,26%.
 - Turístico. 32,43%.
 - Industrial. 16,31%.
- El volumen residencial máximo del cuatrienio es de 3.608 viviendas, en aplicación del máximo porcentual asignado a los usos turístico y turístico-residencial. La propuesta de implantación de oferta hotelera gravita entre las 11.772 (suponiendo que se agota el mínimo porcentual de los uso globales turístico y turístico-residencial) y las 22.204 plazas (suponiendo que se agota en oferta hotelera el 100% del contenido urbanístico de los sectores de uso global turístico y turístico-residencial).

- La superficie total de sistemas generales incluidos en los sectores del primer cuatrienio es 587.830 m² lo que representa un 15,85% del total superficial del cuatrienio. La propuesta debe considerarse suficientemente equilibrada. No obstante causa una enorme extrañeza la ausencia de Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios.
- Los sectores del primer cuatrienio que se encuentran total o parcialmente desarrollados son el S-2 La Marina y el S-1 La Vega. El primero de ellos cuenta con la urbanización completa y el proceso edificatorio en avanzado estado de consolidación. El sector industrial ha comenzado en fechas recientes su proceso de tramitación, encontrándose el Plan Parcial correspondiente aprobado provisionalmente en el momento de escribir estas líneas.

Sin lugar a dudas, el aspecto más reseñable de la dinámica de desarrollo del suelo urbanizable del primer cuatrienio, es la ausencia de materialización de los sectores de uso global turístico y turístico- residencial, cercenando la línea de desarrollo estratégico del Plan de mayor calado. Solamente en el sector SL-1 Valdevaqueros, en los inicios del Plan General, se detectó una cierta iniciativa de desarrollo por parte de la propiedad de los terrenos que llegó a constituir la Junta de Compensación y procedió a redactar un Avance de Ordenación. A partir de ese momento el proceso quedó paralizado hasta la actualidad. La desincentivación que se ha producido en el desarrollo del modelo turístico justifica, sobradamente, la necesidad de Revisión del Plan General vigente. El Suelo

Urbanizable Programado. Segundo Cuatrienio

USO GLOBAL	SECTORES	SUPERFICIE TOTAL	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	EDIFICAB RESIDENCIAL	EDIFICAB TURÍSTICA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS.	
TURÍSTICO							
TURÍSTICO RESIDENCIAL	SL-2 Torre Peña	1.214.308 m ²	237.750 m ²	142.650 m ²	95.100 m ²	1.457	
	SA-3 Cabo de Gracia					874	2.332
	SC-2 El Cuartón					viviend	plazas
RESIDENCIAL	S-3 Albacerrado	127.198 m ²	43.579 m ²	43.579 m ²		436	
	S-4 El Olivar						
INDUSTRIAL							
TOTAL		1.341.506 m ²	281.329 m ²	186.229 m ²	95.100 m ²	1.893	
						1.310 vivienda 2.332 plazas.	

Los sistemas generales incluidos y/o adscritos a los sectores de suelo urbanizable programado del segundo cuatrienio son:

SECTOR	SISTEMAS GENERALES		
	ESPACIOS LIBRES	COMUNICACIONES	EQUIPAMIENTOS
S-3 ALBACERRADO			
S-4 EL OLIVAR			
SL-2 TORRE PEÑA	33.000 M ²	27.500 M ²	
SA-3 CABO DE GRACIA	80.587 M ²		
SC-2 EL CUARTON	86.413 M ²	25.875 M ²	
TOTAL	200.000 M ²	53.375 M ²	

De los datos explicitados en los cuadros precedentes pueden extraerse las siguientes conclusiones:

- El Uso global predominante del primer cuatrienio es el Turístico- Residencial, el cual consume, aproximadamente un 84,5% de la edificabilidad del cuatrienio.
- La distribución porcentual teórica de las edificabilidades es:
 - Uso Residencial. 66%.
 - Turístico. 34%.
- El volumen residencial máximo del cuatrienio es de 1.310 viviendas, en aplicación del máximo porcentual asignado al turístico- residencial. La propuesta de implantación de oferta hotelera gravita entre las 2.332 (suponiendo que se agota el mínimo porcentual del uso global turístico- residencial) y las 5.828 plazas (suponiendo que se agota en oferta hotelera el 100% del contenido urbanístico de los sectores de uso global turístico- residencial).
- La superficie total de sistemas generales incluidos en los sectores del primer cuatrienio es 253.375 m² lo que representa un 19% del total superficial del cuatrienio. La propuesta debe considerarse suficientemente equilibrada. No obstante vuelve a repetirse la circunstancia detectada en el primer cuatrienio en relación con los Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios.

Los únicos sectores de planeamiento donde se detecta iniciativa de desarrollo son el SA-3 Cabo de Gracia y el S-3 Albacerrado. En el primer caso el sector cuenta con el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. En el segundo caso se trata de una actuación gestionada por la empresa municipal URTASA que procede a la compra del suelo incluido en el sector, según datos facilitados por la oficina técnica del Ayuntamiento de Tarifa. En el momento actual el sector cuenta con el Plan Parcial aprobado provisionalmente.

- La Equidistribución de beneficios y cargas y la obtención de los suelos dotacionales: el Aprovechamiento medio de las etapas cuatrienales.

Para el suelo urbanizable programado la legislación urbanística que sirvió de marco a la formulación del plan General (Ley del Suelo de 1.976) contenía una técnica instrumental, el Aprovechamiento Medio, en base a la cual se concreta la correcta equidistribución de cargas y beneficios derivados de la ordenación, sensiblemente similar a la que actualmente se explicita en la legislación urbanística vigente en el marco de la Comunidad Autónoma de Andalucía (El Aprovechamiento Tipo y la delimitación de Areas de Reparto).

En resumen, se trata de definir para los sectores de planeamiento y sistemas generales incluidos (o adscritos) en cada cuatrienio un aprovechamiento de referencia calculado a partir de la homogeneización de los aprovechamientos lucrativos del cuatrienio, en base al cual determinar tanto los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los propietarios del suelo como las cesiones de aprovechamiento correspondientes a la Administración actuante, aspecto éste clave de cara a conformar una estrategia adecuada de control y regulación de mercado de suelo. Una instrumentación correcta de esta técnica de planeamiento posibilita, al tiempo, la obtención gratuita para la Administración de los suelos dotacionales, de comunicaciones y de espacios libres sobre los que se estructura el modelo de ordenación previsto.

El resultado de la articulación de la técnica del Aprovechamiento Medio en el Plan General de Tarifa, arroja, para cada etapa cuatrienal, los siguientes resultados.

· Análisis de los aprovechamientos en el primer cuatrienio. El aprovechamiento medio del primer cuatrienio del suelo urbanizable programado es de 0,094 UA/m².

El análisis de los aprovechamientos en cada uno de los sectores incluidos en este cuatrienio es:

SECTOR	APROVECHAMIENTOS			
	A. MEDIO DEL SECTOR	A. SUSCEPTIBLE DE APROPIACION	CESION DE APROVECHAMIENTO	EXCESO DE APROVECHAMIENTO
S1 LA VEGA	0,096 M2/M2	13.182 UA	1.464,6 UA	248,4 UA
S2 LA MARINA	0,092 UA/M2	23.403 UA	2.029 UA	
SL1 VALDEVAQUEROS	0,095 UA/M2	62.985 UA	6.998,344 UA	296,656 UA
SL3 LOS LANCES	0,094 UA/M2	52.384,467 UA	5.573,533 UA	
SA1 CABO DE PLATA	0,095 UA/M2	117.226,109 UA	13.025,123 UA	827,768 UA
SL4 EL LENTISCAL	0,092 UA/M2	15.619 UA	1.326 UA	
SCT GUADALMESI	0,094 UA/M2	30.013 UA	3.193 UA	
TOTAL		314.811,576 UA	33.609,6 UA	1.372,824 UA

Análisis de los aprovechamientos en el segundo cuatrienio.

SECTOR	APROVECHAMIENTOS			
	A. MEDIO DEL SECTOR	A. SUSCEPTIBLE DE APROPIACION	CESION DE APROVECHAMIENTO	EXCESO DE APROVECHAMIENTO
S3 ALBACERRADO	0,106 M2/M2	5.219,46 UA	525,54 UA	
S4 EL OLIVAR	0,108 UA/M2	7.028,744 UA	780,972 UA	73,284 UA
SL2 TORRE DE LA PEÑA	0,108 UA/M2	35.697,447 UA	3.966,383 UA	371,17 UA
SA3 CABO DE GRACIA	0,108 UA/M2	52.860,226 UA	5.873,358 UA	548,416
SC2 EL CUARTON	0,102 UA/M2	28.380,108 UA	1.679,892 UA	
TOTAL		129.185,985 UA	12.826,145 UA	992,870 UA

El aprovechamiento medio del primer cuatrienio del suelo urbanizable programado es de 0,107 UA/m².

El análisis de los aprovechamientos en cada uno de los sectores incluidos en este cuatrienio es:

Como podemos observar todos los sectores presentan un aprovechamiento medio (aprovechamiento lucrativo homogeneizado) superior, al menos al aprovechamiento susceptible de apropiación (es decir, el 90% del aprovechamiento medio del cuatrienio). Ello quiere decir:

- No se dan sectores deficitarios.
- Los excesos de aprovechamiento que se producen son mínimos.
- Los sectores de planeamiento, al contar con los sistemas generales incluidos, se equilibran en su ámbito. No se producen pues, trasvases de aprovechamientos intersectoriales.

Esta estrategia proviene de una determinada instrumentación en la definición de los coeficientes de homogeneización de forma que no se produzca una excesiva descompensación entre los aprovechamientos lucrativos homogeneizados de los diferentes sectores de planeamiento. Así, los sectores que cuentan con mayor índice de edificabilidad o aprovechamiento real (Sector de uso global industrial, sectores residenciales del núcleo principal de Tarifa y sectores turísticos SL2 y SL3 del área litoral de los Lances) presentan coeficientes de homogeneización sensiblemente bajos (valores entre 0,12 y 0,36).

En la Memoria de Ordenación del Plan General, se echa de menos la existencia de una justificación rigurosa sobre los criterios empleados a la hora de determinar los coeficientes de homogeneización de cada uno de los sectores, limitándose a recoger literalmente los artículos del Reglamento de Planeamiento donde se regula este precepto.

En base a ello, la relación entre Unidades de Aprovechamiento y metros cuadrados edificables que se dan en cada uno de los sectores, y que pueden coadyuvar a identificar la relación entre los valores intersectoriales barajados por el Plan son:

SECTOR S1 LA VEGA.	1 UA.	8,33 M2 edificables.
SECTOR S2 LA MARINA.	1 UA.	4,348 M2 edificables.
SECTOR SL1 VALDEVAQUEROS.	1 UA.	1,266 M2 edificables.
SECTOR SL3 LOS LANCES.	1 UA.	3,704 M2 edificables.
SA1 CABO DE PLATA.	1 UA.	1,053 M2 edificables.
SL4 EL LENTISCAL.	1 UA.	1,852 M2 edificables.
SC1 GUADALMESI.	1 UA.	1,587 M2 edificables.
SECTOR S3 ALBACERRADO.	1 UA.	3,759 M2 edificables.
SECTOR S4 EL OLIVAR.	1 UA.	2,778 M2 edificables.
SECTOR SL2 TORRE DE LA PEÑA.	1 UA.	2,778 M2 edificables.
SECTOR SA3 CABO DE GRACIA.	1 UA.	1,389 M2 edificables.
SECTOR SCA EL CUARTON.	1 UA.	1,471 M2 edificables.

2.2.3.LA GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

De las unidades urbanísticas integradas delimitadas por el plan General, únicamente ha iniciado su desarrollo, encontrándose en tramitación tanto el Programa de Actuación Urbanística como el Plan parcial de Ordenación la UUI3 La Marina 2. Nuevamente, como podemos observar, se manifiesta una absoluta y preocupante paralización de la propuesta turística del frente litoral de Los Lances, que es precisamente donde se localizan las otras dos actuaciones previstas en esta categoría de suelo.