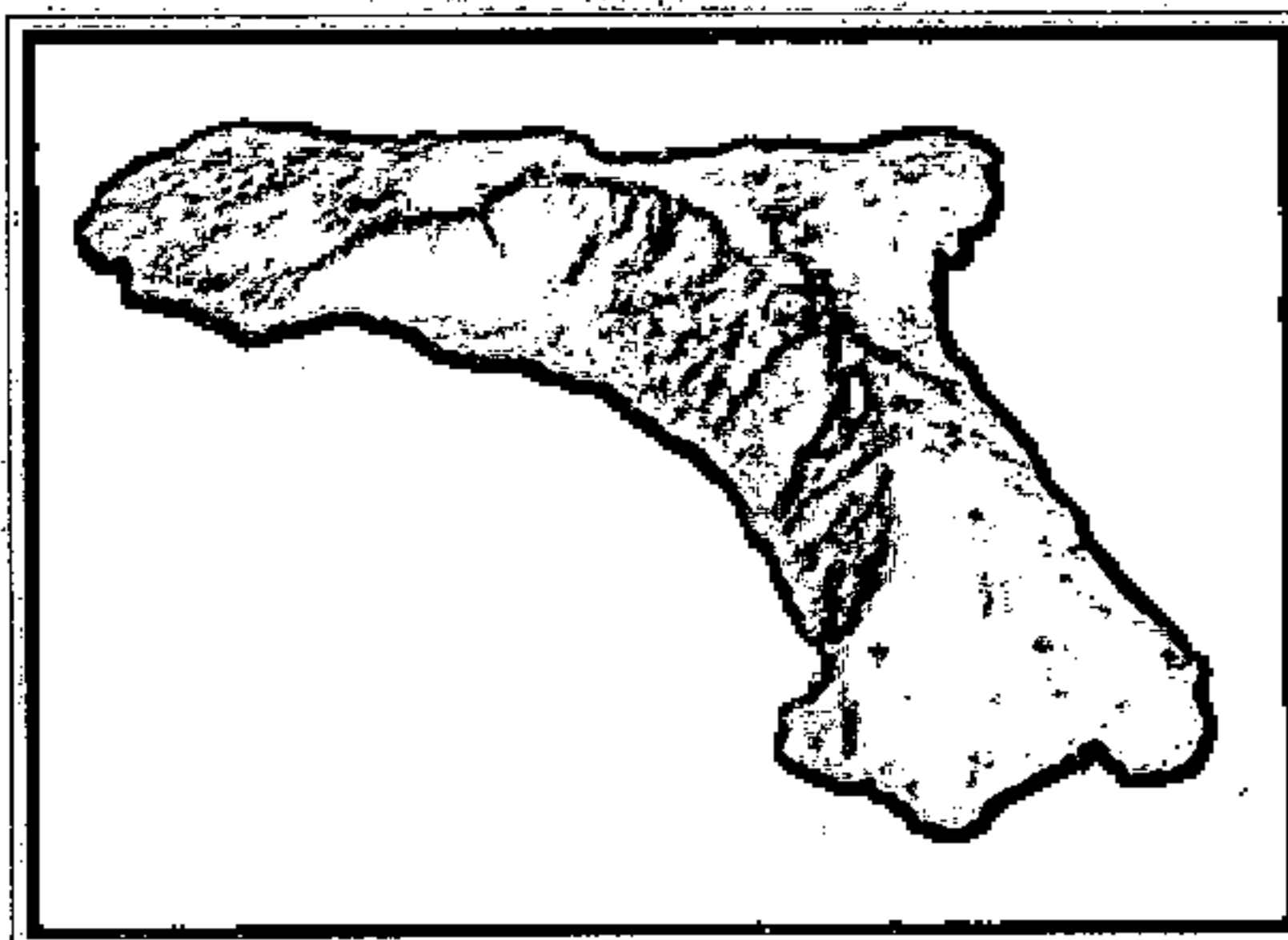


# PGO. LA FRONTERA



Aprobado definitivamente por  
Comisión de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias mediante  
acuerdo de fecha: 4 FEB. 2003

DOCUMENTO 1

## MEMORIA DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA



AYUNTAMIENTO DE LA FRONTERA

SEPTIEMBRE 2002



## DOCUMENTO 1.- MEMORIA DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### INDICE

1. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL. EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
2. EL MARCO GEOGRÁFICO. LAS CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN.
3. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA MORFOLÓGICO-FUNCIONAL, USOS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.
4. LOS NÚCLEOS URBANOS Y ASENTAMIENTOS RURALES. LA EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA.
5. LA VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO ANTE LA REALIDAD TERRITORIAL DE FRONTERA.
6. LOS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL DE FRONTERA.
7. LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DESDE SU PROPIA NATURALEZA.
8. CRITERIOS GENERALES.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO,





## 1. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL. EL PLANEAMIENTO VIGENTE

a) El nuevo D.L. 1/2000, por el que se aprueba el texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales ha propuesto criterios y medidas tendentes a simplificar y agilizar los procedimientos de formulación y tramitación del planeamiento urbanístico, y para ello introduce la modificación con respecto a la ley anterior de ser el Plan General la única figura de planeamiento a este nivel, suprimiendo tanto las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

b) De acuerdo a la Disposición Transitoria Segunda de la Ley de Ordenación del Territorio Canario, todos los Planes de Ordenación Territorial y Urbanística y los instrumentos de Gestión de los Espacios Naturales Protegidos que estuvieran vigentes a su entrada en vigor de la Ley mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse a dicha Ley dentro del año siguiente a la entrada en vigor. Se justifica con esto la necesidad de redacción del Plan General, en el marco de la adaptación reglamentaria del Planeamiento exigida en la LOTC.

c) El planeamiento vigente en el Municipio de Frontera es un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente el 31/12/93, el cual se concibe como instrumento de planeamiento básico para definir el régimen, jurídico urbanístico del suelo. Las necesidades imperantes en la isla, marcadas por un cambio en las actividades poblacionales y económicas, que se analizan en este documento, obligan a un instrumento urbanístico de más definición.

Se trabaja en paralelo en la redacción de las Normas Subsidiarias, de todo el ámbito municipal, iniciándose un proceso que nunca culminaría, al denegarse la aprobación definitiva de las mismas por la CUMAC y entra en vigor la LOTC'99 con lo que desaparece esta figura de Planeamiento a favor de los Planes Generales.

Con las Normas Subsidiarias redactadas se superaron muchas de las anteriores deficiencias, aunque su distanciamiento de lógica del desarrollo urbanístico propio del Municipio, en muchos casos y el vano intento de aplicar fórmulas convencionales a unos procesos caracterizados por dinámicas más tradicionales, fuertemente arraigadas a la cultura residencial de este Municipio, hicieron dudar de su operatividad.

A través de este Plan General, se intentará aparte de cumplir los objetivos y requisitos fijados en la LOTC, dar un modelo de desarrollo acorde a la evolución actual de la isla, teniendo siempre presente la preservación de los valores tradicionales y medioambientales, <sup>Para este documento se ha recabado el acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación</sup> ~~intentando~~ dirigir el Municipio hacia su mejor y mayor desarrollo.





## 2. EL MARCO GEOGRÁFICO: LAS CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN.

El origen volcánico de la Isla contribuye a reforzar el halo mágico que rodea a El Hierro. Territorio misterioso, desconocido, aislado en los confines del país, sólo evidencia su pequeño tamaño al compararlo con cualquiera de las otras islas del Archipiélago. Por el contrario, la percepción de ese territorio desde los distintos enclaves en que puede contemplarse, es de una inmensidad en la que el juego de convexidad-concavidad "sobredimensiona" el espacio percibible.

Su forma compacta, sólida, continua, está siempre definida por los grandes escarpes de su gran fragmentación interna. Es sin duda una isla abrupta, con la mayor pendiente de todas las del Archipiélago, parámetro que fuera de éste, sólo es superado en la isla de Fogo, en Cabo Verde.

En términos estructurales, su forma también se ha descrito, a partir de ese juego de concavidades y convexidades, como de pirámide truncada en la que tan sólo la superficie alta, en la meseta de Nisdafe, presenta un acierta - aunque reducida- llanada. Las tres grandes concavidades que descienden hacia el mar, salvo en el caso de El Golfo -la de mayor extensión al Norte de la Isla-, lo hacen hasta casi el borde litoral con fuertes pendientes.

Su agreste morfología ha dificultado los procesos tradicionales de explotación del medio, tanto agropecuarios como urbanos, y ha determinado en gran medida la condición de "vacío" de gran parte del territorio, difícilmente aprovechable en términos productivos. La comparación proporcional con el resto de las Islas Canarias pone de manifiesto que no sólo es la de menor superficie sino también la de población más escasa. Por ello la Isla ofrece esa percepción de "vacío", de preservado estado "natural".

Es precisamente esa configuración la que dificulta y prolonga los recorridos a lo largo y ancho de la Isla. Carreteras y caminos ascienden y descienden sin descanso, haciendo que la relación entre espacio y tiempo sea diferente en el Hierro, al transitar entre sus partes altas y bajas. El necesario ir y venir entre el mar y la montaña se hace a través de una lenta e impresionante sucesión de paisajes que extienden las distancias entre las concavidades que conforman el territorio insular. Los herreños añoran "romper" con la obra humana ese sino de "ir y venir" subiendo y descendiendo, mediante un túnel que conecte la concavidad Este con el Norte, perforando el eje NE de los tres que conforman la "Y" estructural de la isla. Titánica respuesta humana a la colosal naturaleza del edificio de la isla.

Esas difíciles condiciones, que también lo son para el desarrollo agropecuario, han conducido a la considerable y progresiva reducción tanto de la superficie cultivada (que en la actualidad apenas alcanza al 10% de la Isla), como de las tierras de pastos y de la cabaña ganadera. Esa reducción constituye, al menos parcialmente, la expresión de un obligado abandono de

Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación PROVISIONAL.





explotaciones, que fueron necesarias en momentos de precaria economía de subsistencia y que hoy resultan escasamente rentables. Al tiempo, esa considerable reducción de la extensión de las explotaciones es un síntoma de alarma común, sobre todo en las áreas que ahora, desde una perspectiva colectiva más atenta con la preservación de los recursos agropecuarios y naturales, se consideran Zonas de Agricultura de Montaña.

La singularidad de esta "Zona de Agricultura de Montaña" es su condición insular. Esta introduce otros componentes, lógicamente inexistentes en las más típicas zonas de montaña en tierra continental y le brinda otras oportunidades.

Sin embargo, la configuración estructural de la Isla, con un perímetro de casi 100km, pese a su reducida extensión superficial, hace de sus costas lugares casi inaccesibles. Los fuertes escarpes que prácticamente alcanzan el mar, la reducida plataforma litoral y una morfología mayoritariamente acantilada con práctica ausencia de playas... no sólo han contribuido a su aislamiento (por la ausencia de puertos naturales), sino que reducen su potencial, al menos pensando en los recursos demandados por el "turismo de masas" (sol y playa). El litoral constituye así en El Hierro un recurso cuyo uso y disfrute ha de contemplarse de modo radicalmente distinto al que viene siendo objeto en otras islas del Archipiélago.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación:

PROVISIONAL

Información Urbanística

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO.





### 3. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA MORFOLÓGICA-FUNCIONAL, USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

#### 3.1. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. COMUNICACIONES COMO SOPORTE DE FUNCIONES.

La red viaria juega un cometido de soporte y catalizador del crecimiento.

El análisis de la posible estructura que pudiera tener el área de Frontera se ha hecho en base tanto a aspectos cuantitativos como cualitativos, así como morfológicos, de manera que el resultado sea una muestra de como se ha ido desarrollando el proceso edificatorio, no como hecho aislado, sino con la carga de todos los condicionantes que le transmite el entorno en que se ubica.

Así el estudio de las infraestructuras existentes se ha estudiado como leiv motiv del principio del desarrollo.

El análisis pretende ofrecer una lectura sintética de los condicionantes que imponen la topografía y la organización de los asentamientos y actividades sobre el territorio en la construcción de la red viaria.

Así, el estudiar las trazas resultantes constituye una herramienta muy valiosa para comprender, no tan solo el resultado de un proceso histórico y su trascendencia en la actual organización territorial, sino al objeto de medir, con una relativa perspectiva temporal, las aptitudes y requerimientos de estas redes y la demanda y adecuación de nuevos elementos a las mismas.

La superposición de caminos y carreteras sobre una base topográfica, donde se han reconocido las áreas con pendiente diferente, completa esta lectura cruzada de la forma de los trazados, como integrante del reconocimiento de la forma general del territorio.

La imagen que presenta la red viaria en Frontera obedece al modelo insular de una red principal de carreteras centrado esencialmente en una estrecha franja de medianías y modernamente en la banda costera.

En la isla del Hierro (pensamos que las infraestructuras generales no pueden analizarse con independencia de los dos municipios), la precariedad de las infraestructuras es aún notable, pues responden a otras formas de vida y a demandas menores de la población que, no se enfrentaban a las necesidades de hoy en día.

El sistema viario existente es el imprescindible y carente de medidas de seguridad. Habría que plantearse si éste pudiese servir como base para un desarrollo futuro, pues es adecuada a sus reducidas necesidades anteriores que sobre este tema se acordó en el PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación:

PROVISIONAL





Así, por ejemplo, hoy con las nuevas demandas de movilidad derivadas del proceso de cambio en la localización de actividades productivas e incluso residenciales, especialmente en el Golfo (agricultura de explotación, despegue del Turismo, etc.) y de su posición de alejamiento respecto de los principales centros de comunicación con el exterior, se pone de manifiesto su inadecuación e insuficiencias de trazado y conservación.

Podría decirse que la cobertura de la red de carreteras es todavía suficiente para las necesidades actuales de El Hierro, aunque falla fundamentalmente en su grado de urbanización, e incluso de trazado y sección de algunos tramos especialmente peligrosos.

### 3.1.1. Forma y nivel de utilización de la red viaria.

La red viaria en el Municipio de Frontera se enmarca dentro de la Red General Insular, las conclusiones del análisis hacen referencia a aspectos tales como:

- a) Las diferencias entre la forma de la red y el uso que de ésta se hace.
- b) El valor urbanizador de la red.
- c) El volumen de tráfico.
- d) El desigual nivel de utilización de la red viaria.

La red viaria está organizada a grandes rasgos por dos sistemas viarios complementarios, e inseparables del sistema viario del Municipio de Valverde. Por un lado una estructura en "Y" que adaptada a la topografía y discurriendo por la Cumbre, uno los polos de Valverde, Frontera, quedando a la mitad de camino el desvío hacia Taibique - Las Casas y el Pinar.

El segundo sistema lo forman un conjunto de vías que relacionan los asentamientos que se integran en el Golfo, siendo de relevante interés, la que une los núcleos de los Llanillos, Sabinosa y Pozo de la Salud, lo que discurre paralela a la costa y la carretera a las Puntas.

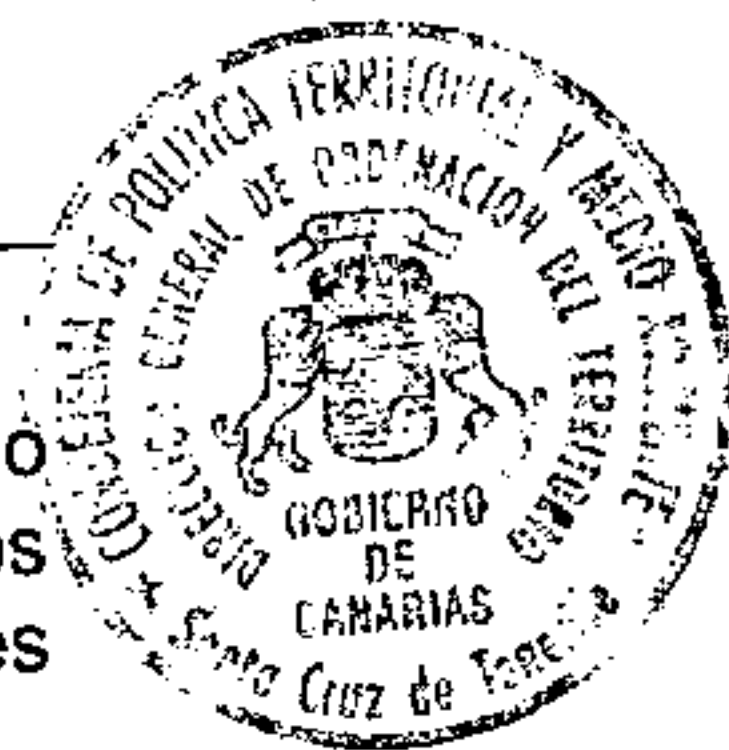
En nuestro análisis, esta estructura viaria, la hemos englobado dentro de las siguientes categorías:

1. Sistemas de conexión territorial, englobándose aquí, los ejes que vertebran la accesibilidad a los núcleos principales.
2. Sistemas de conexión urbana de carácter primario.  
Se engloban en este apartado las vías de accesibilidad a los núcleos del Golfo, antes mencionados.
3. Sistemas de conexión urbana de carácter secundario.  
Constituidas por ramales urbanizados de las anteriores. No tienen carácter marcadamente estructurante pero sí son fundamentales en el proceso urbanizador global.

El principal objetivo que se plantea tras el análisis es el vincular las principales propuestas viarias al conjunto de las determinaciones del

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento se ha acordado el PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación PROVISIONAL





territorio y muy especialmente a las propuestas de desarrollo turístico, nuevos crecimientos residenciales, desarrollo de los asentamientos rurales y emplazamiento de las actividades industriales.

Se trata por tanto de la negación de una pretendida autonomía en el tratamiento de las infraestructuras viarias que habrán de potenciar su valor "urbano" y estructurador dentro del conjunto de los demás elementos que componen el desarrollo urbanístico.

### 3.1.2. Grado de desarrollo del sistema viario.

A efectos de cumplimentar los artículos 50 y 51 de la Ley de Ordenación del Territorio Canario 9/99, se ha hecho una toma de datos exclusiva, a fin de determinar los grados de urbanización existente, que incidieran en la clasificación propuesta del suelo en suelo urbano y sus categorías: urbano consolidado y urbano no consolidado.

Aparece en los planos el estudio de las secciones del viario así como su grado de urbanización y desarrollo de urbanización

- 1-2-3-4-5-6
- 1-2-3-4-5
- 1-2-3-4
- 1-2-3
- 1-2-3-4-6
- 1-2-3-5
- 1-2
- 1-3
- 1-4
- 1

Siendo:

1. Acceso rodado
2. Abastecimiento de agua
3. Energía eléctrica
4. Calzada
5. Alumbrado público
6. Encintado de aceras

### 3.1.3. Itinerarios Paisajísticos.

Existe una red paisajística no vinculada a demandas circulatorias pero de un enorme interés turístico y recreativo. Se distinguen dentro de ella vías rodadas y senderos peatonales, que derivan de la antigua red de caminos, que ligaba los diferentes asentamientos.

DILIGENCIA. Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO de la Junta de la Frontera de aprobación

PROVISIONAL







El desplazamiento de la actividad económica, ha motivado que esta red de caminos quedase obsoleta, convirtiéndose en itinerarios paisajísticos de gran valor, con incorporaciones muy selectivas. En ella se plantea, a través del Plan la infraestructura complementaria.

La profundización de este aspecto se ha llevado a cabo en el análisis del Medio físico, aquí únicamente destacar la vinculación de esta red paisajística a propuestas de senderismo y turismo rural, así como planos de conservación medioambiental.

### 3.1.4. Infraestructuras portuarias.

Las infraestructuras portuarias existentes en la isla son el Muelle Comercial de la Estaca, dentro del Municipio de Valverde, pero que teóricamente revierte en Frontera como único muelle existente y el Puerto pesquero de la Restinga.

El nivel de equipamiento de ambos puertos es bastante deficiente y requiere importantes inversiones para la mejora de lo existente y para alcanzar un nivel de equipamiento que permita cubrir las necesidades de la actividad pesquera y de tráfico marítimo.

## 3.2. USOS URBANOS

El antagonismo funcional entre la ciudad y el campo ha provocado en muchas ocasiones la simplificación del problema en términos de positivo-negativo, compacto-difuso, y la expansión de modelos contradictorios y jerarquizados.

Ni lo que solemos definir como el casco, dentro de un Municipios, o debe ser, necesariamente compacta, ni tampoco el territorio periférico es su negativo, por lo que las cosas deben pasar por valoraciones mucho más sensibles y menos taxativas.

Los modelos de orden (como ya veremos en el estudio de las tipologías) no son necesariamente urbanos, también la construcción del territorio aporta desarrollos formales cuyas voluntades proyectuales están engendradas en un conocimiento vital y forjadas en una cultura rural, agraria, longeva y rica pero esencialmente diferenciada de la urbana.

El análisis de la construcción de los asentamientos y la producción de la residencia constituye un nuevo enfoque del proceso de transformación territorial, con mayor atención a las áreas urbanas, o con más propiedad de concentración de actividades residenciales, pero sin renunciar a la lectura de la globalidad de dichos procesos de ocupación residencial, incluidos lo de carácter más disperso.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL





En el análisis de los usos urbanos del suelo hemos distinguido entre:

- Usos característicos: vinculados al sector privado.
- Usos dotacionales: vinculados al sector público.

En este capítulo nos centraremos en lo que son usos característicos, puesto que los segundos serán objeto de mayor análisis en el capítulo 3.5. Equipos y Servicios de este mismo documento.

Vinculado a los usos del suelo, hemos detectado cuatro sectores de la actividad económica:

1. Residencial.
2. Alojamiento Turístico.
3. Terciario.
4. Equipamiento.
5. Industrial.
6. Agrícola.

La actividad agrícola obedece a la siguiente clasificación:

- Cultivos de autosubsistencia. En los alrededores de los núcleos e incluso formando parte de ellos. Se trata de parcelas pequeñas y heterogéneas en lo que a cultivos se refiere. Su explotación es bastante intensiva, aunque siempre dependiendo de su localización.
- Cultivos de explotación. Se localizan en el sector oriental del Golfo. En un principio, todas las exportaciones se dedicaron a la platanera, pero la incidencia de los vendavales periódicos propició su paulatina transformación hacia la piña.

La agricultura ha sido hasta ahora la constructora del territorio insular y no es justo quitarle importancia al rol que juega en la ordenación del territorio. No se trata de una actividad marginal pues juega un papel fundamental en la construcción del paisaje insular. Las zonas de explotación real se mezclan constantemente con las abandonadas. Es más predominan estas últimas dejando las huellas de antiguas explotaciones.

La superación de los problemas que afectan a la agricultura, dependen de actuaciones de carácter sectorial, tales como:

- a) Organización de mercados, comercialización y transporte
- b) Aprovechamiento de las ayudas económicas derivadas de la posición y singularidad del Municipio.
- c) Fomento del asociacionismo de agricultores.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

Información Urbanística

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002



EL SECRETARIO,



- d) Recuperación de áreas agrícolas abandonadas, mediante la implantación de actividades complementarias ó derivadas de la agricultura.
- e) Fomento de las infraestructuras y dotaciones en el medio rural.

La relación entre el antiguo suelo agrícola y el destinado a la actividad residencial no supone que el crecimiento urbano se pueda realizar totalmente al margen de la transformación de este suelo, como tampoco parece sensato aceptar, sin más, que dichos crecimientos se lleven a cabo necesariamente sobre aquellos suelo actualmente vacantes.

En nuestra propuesta, se prestará especial atención a la agricultura como actividad económica, pero muy especialmente como conformadora del paisaje y como conservadora del medio ambiente.

En cuanto a la actividad comercial, cabe destacar que esta en los núcleos de Frontera y Tigaday.

Las actividades relacionadas con el ocio han experimentado un gran desarrollo en los últimos años en lo que se refiere a la franja litoral, aunque faltan iniciativas de dotación de una oferta complementaria de servicios, puesto que todas se concentran en la creación de suelo residencial.

Hacer funcional al territorio implica además adecuarlo para responder a las solicitudes cambiantes del turismo, de la agricultura, de los nuevos espacios productivos, o de la extensión de los asentamientos poblacionales.

Desde nuestra propuesta se aboga por superar la visión del territorio como nuevo soporte de actividades económicas. El territorio en sí constituye un recurso bien importante para las mismas, tanto a nivel funcional como paisajístico.

### 3.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los planos catastrales reproducen maneras de hacer en la construcción del territorio, propias de los diferentes procesos agrarios y urbanos que se han dado a lo largo de los tiempos.

Contemplar estos planos con anterioridad a los procesos de transformación impulsados por la agricultura de explotación, por los nuevos desarrollo turísticos, de segunda residencia; o por los crecimientos suburbanos en la proximidad de los centros de actividad, supone redescubrir la matriz de la actual construcción del territorio.

La elaboración de la propuesta se apoya en los Inventarios catastrales superpuestos a los planos topográficos, para extraer de ellos una interpretación de la forma del territorio intencionada, en el sentido de

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL





redescubrir estructuras geomorfológicas de los tejidos y sistemas de los asentamientos.

El análisis de determinados ámbitos pretendió paliar en lo posible el desconocimiento de la dimensión territorial y económica de la producción agrícola destinada al autoconsumo, puesto que se trate de un territorio que pasa a ser un suelo donde se desarrolla un nuevo tipo de crecimiento donde la diferencia fundamental radica en el alto grado de agrupación de las edificaciones, que se van alineando en torno a los viales.

Los terrenos del Litoral, históricamente improductivos en el marco del agro de subsistencia han mantenido como en otros lugares, una estructura de la propiedad menos troceada al no haber sido objeto, de modo semejante a los de medianía, de procesos hereditarios de partición sucesiva. Además, esos terrenos de las concavidades de la Isla baja, presentan condiciones para el pastoreo estacional, que ha contribuido a mantener asimismo una estructura de la propiedad menos atomizada que en la medianía agrícola.

### 3.4. ESTUDIO DE TIPOLOGÍAS (EDIFICACIÓN COMO SOPORTE DE FUNCIONES)

#### 3.4.1. La ciudad de mediana dimensión

Ya definimos en una primera aproximación simplista lo que constituía una ciudad de pequeña y mediana dimensión en función de un aspecto cuantitativo referido al nº de habitantes; ahora la definimos como aquel conjunto urbano, que reuniendo todos los elementos que caracterizan a la ciudad moderna (de orden administrativo, económico, político, etc.) no sobrepasa una medida determinada. Esta primera acepción del concepto abarca dos aspectos esenciales: por un lado el problema del tamaño, o sea de su escala; y, por otro la complejidad estructural que el hecho urbano comporta.

El problema escalar es el más difícil de precisar, ya que no hay un límite o una frontera donde podamos decidir que la ciudad de pequeña dimensión es aquella que se extiende en tantas hectáreas, o que posee un determinado nº de habitantes, puesto que ambos parámetros no nos servirían como elementos suficientes para definir nuestro campo de actuación.

Problemas de relación entre el centro y borde urbano; sistemas de espacios públicos y privados; relación entre la ciudad y su territorio; y las correspondencias entre tipo residencial y forma urbana, serán factores determinantes para su definición.

Con esto, queremos reflejar nuestro punto de partida con respecto al estudio de las tipologías, que es el siguiente: la ciudad de mediana dimensión no sólo es un problema de tamaño o de un número limitado de habitantes, sino también de una serie de relaciones que se producen en el interior de la estructura urbana. Dicho con otras palabras y desde otras perspectivas,

Para constatar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

Información Urbanística

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO.





todas las estructuras urbanas reducidas entrarían dentro de la denominación de "ciudad de mediana dimensión".

Es de todos conocido, que la gran ciudad se caracteriza por un grado creciente de complejidades estructurales, encadenadas, de tal manera que la policentralidad, la superposición de áreas periféricas, la especialización sectorial, la estratificación histórica y la intercambiabilidad social, (por solo citar algunos de los aspectos más evidentes) se interconectan en un grado de complejidad bastante evidente.

Hilberseimar, decía "la gran ciudad, aparece, en primer lugar... con unas bases peculiares, tanto socioeconómicas como de civismo colectivo, que permite al mismo tiempo, el mayor aislamiento y la más estrecha unión entre sus habitantes. Un ritmo de vida mil veces más poderoso reprime en ella, con su rápido tiempo, todo lo que sea local e individual."

El estudio de los factores tipológicos en el Municipio de Frontera (definiendo todo el territorio como nuestro ámbito de actuación) se ha hecho a dos niveles:

- a) A nivel descriptivo y cuantitativo intentando establecer áreas homogéneas en cuanto a la tipología desarrollada, y estableciendo porcentajes por áreas de los tipos existentes, en base a que el planeamiento recoja estos datos a efectos de volcarlos en la propuesta.
- b) Nivel de relaciones de los tipos edificatorios con su entorno.

Todo ello, partiendo de un mecanismo habitual de intervención urbana, que con su aplicación al área en concreto detectará sus particularidades específicas.

### 3.4.2. Escala, centralidad y borde urbano

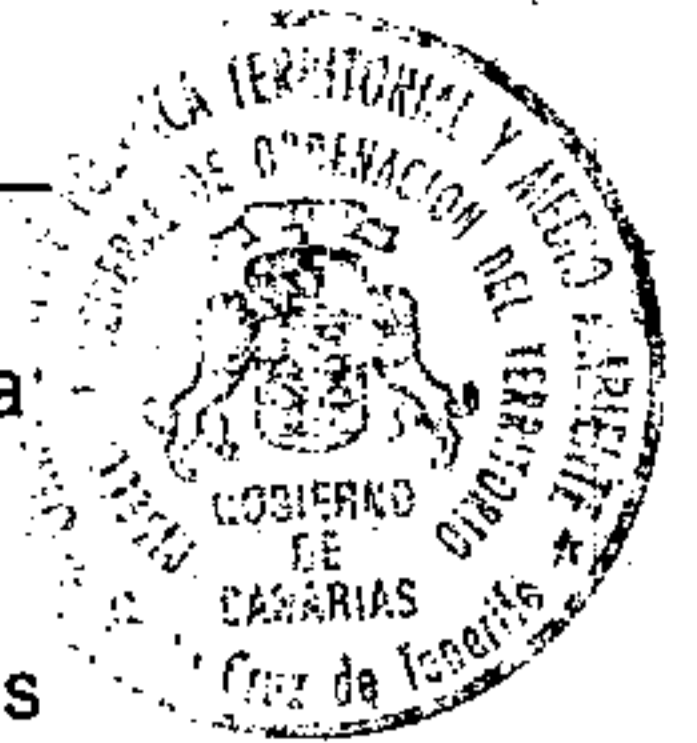
El tema escalar ha sido uno de los principales a tener en cuenta, puesto que la escala de la ciudad demanda una correspondiente de intervención y viceversa, una determinada proporción de la intervención que garantice su viabilidad y credibilidad. El destino de uso y la adscripción tipológica son aspectos que inciden en estos problemas y que deberán ser tratados con sumo cuidado. La proporcionalidad entre la escala de intervención y el tamaño de la ciudad es factor capital.

Por regla general, la pequeñísima escala de las intervenciones pretéritas, conlleva la fragmentación escalar.

Sólo contadísimos episodios de la ciudad de pequeña dimensión presentan una sobredimensión escalar con respecto al conjunto de la estructura urbana. Suelen ser los elementos emergentes: las iglesias, el

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este asunto se ha reunido acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación.





mercado, las plazas y algún que otro edificio cívico adoptan la gran escala distinguiéndose claramente del continuum urbano.

Frontera, en este aspecto, por su carácter de ser uno de los dos Municipios en que se divide la isla ofrece una dualidad en este aspecto, pertenece a la vez a la escala de lo territorial, así como es capaz de albergar una fragmentación interna, asemejable a microescalas, que tiene su origen en varios factores:

- a) El proceso histórico de su conformación y las barreras físicas que han determinado por un lado el conjunto operante en el Golfo y por otro el conjunto de asentamientos situados en el Sur: El Pinar y la Restinga.
- b) El incumplimiento de las actuaciones reflejadas en la actual Delimitación de Suelo Urbano vigente y la demora en la redacción de un instrumento de Planeamiento que se adaptase a las necesidades reales del municipio, limitándose a microactuaciones.
- c) La falta de actuaciones apoyadas en los dos sistemas viarios principales. Actuaciones de este tipo harían capaz una estructura urbana por encima de la fragmentación de los diversos asentamientos.

El centro, se diluye en este tipo de ciudades, en base a las dependencias escalares. Desde otra perspectiva podría decirse que toda ella es "centro" de las relaciones de la comarca en que se asienta. Cuando aparece un elemento significativo que cualifique el centro, es posible encontrar factores de "dependencia estructural" entre él y los demás elementos de la estructura urbana. En estos casos la forma de la ciudad se explica por este sistema de relaciones.

En este doble salto escalar donde se puede entender este concepto. Para la definición de centro habrá que recurrir a una superposición de aspectos funcionales, representativos, significativos, de intercambiabilidad social, etc.

La inserción en un marco territorial definido por una topología compleja y accidentada, marcada por una espina central montañosa y una costa bastante abrupta supone un factor que vincula fuertemente el entendimiento de la forma que adopta la ciudad y su relación con el entorno.

En Frontera el esquema viario, se convierte en generatriz de todo un complejo sistema de espacios, que se va a ir configurando progresivamente, y que por medio de las relaciones que plantea con el tejido residencial, con el conjunto de edificios de carácter público y residencial, con el acceso a la misma, el borde urbano y el marco territorial, es el elemento que va estructurando los asentamientos y hace posible entenderlos.

### 3.4.3. El borde urbano.

En el tipo de ciudades en el que se ha englobado Frontera, tiene especial atención esta parte de la ciudad, puesto que no es perifera en el

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

Información Urbanística

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO.





sentido en que este término se aplica a la gran ciudad, es decir no es aquel tejido indefinido, cargado de funciones secundarias, de servicios y verdaderamente marginal.

El deterioro espacial y ambiental y esa cierta indefinición como lugar, esa especie de tierra de nadie que espera ser ordenada por la gran ciudad para abandonar su situación de extrarradio.

No es tampoco límite estricto, como pudiera serlo el frente marítimo o el límite del centro histórico que a lo largo del tiempo se ha sedimentado y enraizado como límite urbano.

Es el lugar donde el territorio y lo edificado se encuentran y se intercambian. En este tipo de ciudades el borde urbano se caracteriza, precisamente por el intercambio de funciones productivas y sociales sin que la marginalidad y la degradación, características de este lugar en la gran ciudad, aparezcan.

En el caso de Frontera, el borde urbano, viene medido además por otros dos factores importantes determinados habitualmente por la atormentada topografía: o no existe, o es una inmensa extensión territorial donde la vivienda rural individual con múltiples huertas, configuran una estructura y roturación de una amplia comarca que rodea y define a la ciudad, proponiéndose como estructura subsidiaria y dependiente de ella a todos los niveles. La dimensión y extensión de este sistema fragmentado y explosionado llega a ser determinante en el tamaño y forma de la ciudad.

La permanencia de estas estructuras a lo largo del tiempo, se tendrá en cuenta en las operaciones de intervención.

Puesto que la característica más genérica de Frontera es la ausencia de un orden de las bolsas de suelo exteriores e interiores a la edificación que podrían ambas calificarse como borde urbano, incapaces de definir su estructura, se estudiarán más profundamente en el análisis de las tipologías residenciales, pues se definen en si mismos a través de la estructura de la residencia, vinculada antiguamente a la actividad agrícola.

De cara a la propuesta, las actuaciones irán encaminadas a mejorar y completar estas estructuras urbanas y acotar y reconducir el crecimiento únicamente hacia los terrenos organizados.

Es objetivo también de este estudio, el superar el rechazo a la autoconstrucción y encauzar y reconducir dichos fenómenos, potenciando sus valores positivos (ajuste de las construcciones residenciales a los programas y economías familiares, etc.), a la vez que recuperar los modelos de orden de la cultura territorial en el proceso de ocupación y que sirvan para establecer las pautas de intervención en el territorio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación.

PROVISIONAL

Información Urbanística

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO,





El eje organizativo de la actividad constructiva en estas áreas se ha basado en un modelo tradicional en el que la edificación se ha venido disponiendo a borde de camino, salvaguardando los mejores terrenos de cultivo.

El principal problema de esta organización es el que no es trasladable a un modelo urbano, a una actividad edificatoria donde se utilicen parámetros de ordenación propios de asentamiento vinculados a un centro urbano (ocupación, alineaciones, etc.), porque corremos el riesgo de la saturación constructiva del territorio agrícola queriendo imitar modelos que no lo son propios

El análisis de la estructura de estos asentamientos pasa por la relación entre los caminos edificables, la relación entre los elementos singulares y las dotaciones principales, o la organización de sus espacios más representativos, así como las categorías de caminos y las construcciones.

#### 3.4.4. Los sistemas de espacios y edificios públicos.

Por la entidad, importancia y tamaño de las ciudades de pequeña y mediana dimensión, el sistema de espacios y edificios públicos constituye una estructura superpuesta a la de la conformación de la ciudad, llegando en algunos casos a suplantarla. En la mayoría de estas ciudades y también en la Villa de Arico, estos sistemas se convierten en elemento estructurante de la forma de la ciudad, al estar intrínsecamente relacionados con la edificación...

Se han analizado en los planos los niveles de accesibilidad y relación con el exterior de los elementos residenciales, distinguiéndose los siguientes casos:

- \* Relaciones perimetrales de accesibilidad con el espacio exterior.
- \* Accesibilidad a través de patios interiores que actúan de distribución y de relación con el exterior y a los que se abren fachadas internas.
- \* Accesibilidad frontal directa con el espacio público "calle".
- \* Fachada interna a espacio privado con huecos.
- \* Fachada perimetral sin acceso directo, relación de vistas, ventilación e iluminación a través de huecos.
- \* Sistemas de sendas, caminos y accesos particulares.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación:







### 3.4.5. La tipología residencial.

En el análisis de las tipologías, análisis de la estructura morfológica se ha hecho especial hincapié en la tipología residencial, en cuanto que ésta es la principal conformadora del continuum urbano, con su propia estructura, superponiéndosele la estructura de equipamientos y servicios.

Pensamos que es en el estudio de las tipologías residenciales en donde radican verdaderamente las clases de la conformación del Municipio, tanto a nivel de casco costero con en las conformaciones de medianías.

El análisis se ha hecho, según se refleja en los planos correspondientes a este documento, en torno a los conceptos siguientes:

1.- Tipología, atendiendo a la siguiente clasificación:

- edificación adosada.
- edificación ciudad jardín.
- edificación aislada.

2.- Formas de agrupación, distinguiendo entre:

- lineal.
- en malla.
- de libre composición.
- siguiendo cualquier directriz del territorio.

3.- Sistema constructivo-edad aproximada de la edificación, interrelacionando estos dos conceptos, en la hipótesis de su estrecha vinculación.

4.- Estado de conservación.

5.- Número de plantas.

6.- Relaciones de los tipos edificatorios con su entorno, haciendo especial incidencia en:

a) Tipo de suelo en que se desarrolla la edificación

b) Situación de la edificación con respecto a viales próximos

c) Secciones características de las áreas homogéneas en que se ha dividido la totalidad del territorio para su estudio en las cuales se destacan los aspectos siguientes:

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobar:

PROVISIONAL





c.1.- Situación de la edificación en relación con la topografía, a la vista de determinación de rasantes óptimas, y en la mayoría de los casos, resolver la problemática general que se plantea, al tratarse de edificaciones adosadas dando a vial y dispuestas en hilera, quedando paredes medianeras, en la mayoría de los casos, al descubierto, sin plantear una doble respuesta al espacio libre al que se vuelcan y a la calle.

c.2.- Distribución de las edificaciones en el territorio a nivel general, clasificadas en cuanto a su tipología, a la vista de determinar relaciones globales que se puedan establecer entre ellas y el carácter del suelo en que se ubican.

Quizás lo más singular de este estudio, sea el análisis de la tipología residencial en el territorio, que en anteriores capítulos habíamos definido como el borde urbano, como lo que no puede llamarse ciudad.

El tejido residencial representa en estos núcleos de Frontera un papel primordial, al que se acoplan el protagonismo del sistema de edificios y espacios públicos.

No existe un concepto previo de trazado. Surge el tejido a partir de la agregación de unidades a lo largo de los caminos, agregación que al cerrarse perimetralmente da lugar a las "manzanas" que normalmente conservan en su interior espacios amplios destinados al cultivo.

El rasgo más común de las unidades tipológicas básicas es la dependencia de la vivienda a la calle, conformándola y dándole carácter; y al cultivo personalizado o huerta trasera que configura la manzana generalmente en forma rectangular más o menos deformada.

La fachada se configura como elemento de alineación y de caracterización de la calle. La primera crujía en este sentido adopta una especial disposición constructiva, funcional y formal, la huerta, patio o sistemas de patios cualifican el interior de la manzana como espacio privado de disfrute lúdico, habitativo, o incluso cultivable.

### 3.5. EQUIPOS Y SERVICIOS

El índice de desarrollo de un Municipio puede medirse por el nivel de acumulación de actividades que tiene repercusión más allá de su entorno próximo.

Es por lo que pensamos que sería interesante, a nivel de propuesta, potenciar esta centralidad a nivel comarcal completando una serie de infraestructuras cuyas deficiencias se han detectado en este análisis.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL





En el Municipio de Frontera, el sistema de asentamientos se encuentra en estos momentos, en un estadio inicial de su evolución, tanto por la situación de "despegue" de la actividad turística como por su tendencia a la focalización en determinados enclaves de la isla: hoy por hoy, el Golfo como una realidad y en un futuro el Sur, por sus expectativas crecientes de urbanización.

Este crecimiento, desgraciadamente no ha ido acompañado de la aparición de los elementos de infraestructura necesarios.

Se han estudiado, dentro del sistema de equipamientos y servicios los dos niveles de existencia de estos, el real y el potencial, es decir los equipamientos existentes y los definidos en el Planeamiento vigente, a efectos de reconocer la estructura general y orgánica del territorio y la organización de las principales actividades económicas.

Los equipamientos se han estudiado en base a las siguientes categorías:

- a) Docentes. Comprenden aquellas dotaciones dedicadas a la enseñanza y formación de la población.
- b) Sanitarios y asistenciales. Comprende aquellas dotaciones destinadas a la asistencia sanitaria y sector público (hospitales, clínicas, residencia de la tercera edad, tanatorios, cementerios, etc...).
- c) Culturales. Comprenden aquellas dotaciones destinadas a la difusión de la cultura (museos, bibliotecas, auditorios, cines teatros, centros cívicos y casas de cultura...).
- d) Deportivos. Comprende el conjunto de instalaciones destinadas a la práctica del Deporte (pistas de atletismo, terrenos de lucha, piscinas, campos de fútbol, de golf, canchas de tenis, baloncesto, polideportivos, circuitos organizados para vehículos...).
- e) De seguridad. Comprende las instalaciones de defensa del Estado, las vinculadas al mantenimiento del orden público y los centros de internamiento (cuarteles, comisarías, cárceles...).
- f) De servicios administrativos. Comprende aquellas dotaciones destinadas a albergar centros administrativos del Estado. Comunidad Autónoma y Ayuntamiento, así como aquellas otras de fundaciones e instituciones de servicio público.
- g) Recreativos. Comprende aquellas instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de entretenimiento de la población (casinos, salas de juego, discotecas, salas de fiesta...). Asimismo se incluyen aquí los parques acuáticos, de atracciones y en general temáticos, recintos unitarios de gestión normalmente privada, con acceso restringido y dedicados a la explotación comercial del ocio.
- h) Parques de interés territorial. Constituyen instalaciones destinadas a cubrir la demanda de espacios libres (y pequeñas dotaciones deportivas, recreativas, integradas en los mismos) con alcance insular o supramunicipal (generalmente al servicio de una Unidad Territorial), complementado por sus diferentes características los parques urbanos y los espacios libres locales, del la menor

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del 10 de mayo de 2002 en la 1ª sesión de aprobación





transformación del territorio mediante obras de urbanización que suponen, su proximidad a áreas de interés natural y su carácter integrado, están orientados a un uso periódico, pero menos frecuente que el de los parques urbanos y a evitar una excesiva presión sobre espacios naturales inmediatos, de mayor fragilidad y condiciones menos adecuada para un uso intenso.

- i) Parques urbanos de interés municipal. Constituyen instalaciones destinadas a cubrir la demanda de espacios libres a nivel municipal en áreas de poblamiento disperso o en la proximidad de las áreas urbanas, completando el cometido de los espacios libres locales, dada su posición en relación con diferentes núcleos, la proximidad de las áreas urbanas, complementando el cometido de los espacios libres locales dada su posición en relación con diferentes núcleos la posibilidad de alcanzar un mayor tamaño (respecto al habitual en las áreas totalmente urbanizadas) y de integrar actividades diversas.

Esta categoría formaría, parte de dichos espacios libres locales y su demanda se evaluaría conjuntamente con la de ellos.

Como ya se ha apuntado, se ha estudiado, a la hora de poder ofrecer alternativas de cara a la propuesta, tanto los equipamientos existentes, como los propuestos por las Normas Subsidiarias, lo cual ha servido para detectar el crecimiento natural del Municipio, metido a través de las actuaciones que ha sido factibles de realizar dentro de un ambicioso programa.

Como conclusión parece conveniente el intentar frenar la progresiva tendencia a la concentración de equipamientos en la zona costera, apostando en lo posible por una red comarcadalizada, en los ámbitos en que esto sea posible (sanitario, cultural, deportivo, etc...). Ello contribuiría a una mayor homogeneización del territorio conseguida a través de la superposición de malla estructural de equipos y servicios a la malla vario pinta del tejido residencial.

En lo que concierne a la zona costera, se podría mantener la concentración de la oferta de servicios administrativos y culturales de mayor alcance, aunque también se plantea la opción de descentralización hacia los asentamientos de medianías.

Creemos que de cara a la localización de equipamientos, hemos de centrarnos en aquellas cuya posición juegue un papel importante en la estructuración del territorio.

La ubicación se planteará siguiendo los criterios de proximidad a los núcleos de población y de concentración.

En el capítulo 1 de este apartado, se ha hecho ya referencia a la precariedad de las infraestructuras existentes, como soporte de la nueva funcionalidad hacia la que apunta el Municipio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación





#### 4. LOS NÚCLEOS URBANOS Y ASENTAMIENTOS RURALES. EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA.

La disponibilidad de información cartográfica de gran calidad de todo el ámbito municipal correspondiente a tres fechas localizadas en las tres últimas décadas ha permitido llevar a cabo un análisis de las formas que ha adoptado el crecimiento urbanístico en cada uno de los núcleos y asentamientos del Municipio.

Se ha optado por definir 7 ámbitos bien delimitados, cuyas características particulares son para cada una de ellas, las siguientes:

##### 1. Frontera, Tigaday y Bergara.

El presente área de estudio comprende los núcleos de: Mereses, Tigaday, Frontera, Bergara, Los Mocanes, Las Lapas y La Candelaria - La Carrera. Estos asentamientos urbanos y rurales conforman la estructura de la Capital del municipio de Frontera, situada en la comarca de " El Golfo", enclave territorial que se desarrolla sobre un cono volcánico abierto al mar en su vertiente noroeste.

La plataforma sobre la que se asienta la capital se caracteriza por su posición geográfica entre el mar y la muralla natural que representan los acantilados y la depresión geográfica que conforma el límite de la Reserva Natural Especial de Tibataje y el Parque Rural de Frontera.

La pendiente media del terreno oscila, en torno al 10% - 20%, aunque que en los asentamientos superiores se alcanzan valores entre el 20% - 30%.

##### 2. Las Puntas.

El núcleo de las Puntas, se podría decir que el asentamiento que cierra el Golfo, y en el que remata la carretera que une con el núcleo de Tigaday - Frontera.

Exista un núcleo tradicional, desperdigado, y un segundo núcleo conformado por pequeñas agrupaciones a lo largo de la costa.

El uso es residencial en el núcleo tradicional de tipo turístico o segunda residencia en el resto.

El asentamiento posee una densidad bastante baja, constituyendo su estructura viaria el acceso desde Tigaday y ramales que conducen a los grupos edificados.

El equipamiento turístico es un pequeño hotel, conocido por sus condiciones dimensionales, y unas piscinas, artificiales actualmente en construcción, de dudosa calidad constructiva y ambiental.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación





A diferencia de otros enclaves costeros no existe deterioro medioambiental.

### 3. Los Llanillos.

Los Llanillos se desarrolla a lo largo de la vía principal, comunicado a un lado Belgara - Tigaday y por el otro lado con Sabinosa y el Pozo de la Salud.

En su infraestructura destacamos su vértebra principal que atraviesa a todo el núcleo, destacando un desarrollo secundario a ambos lados de la carretera, aprovechando caminos con pendientes medianas que se ajustan a la topografía, siendo algunas calles perpendiculares a la principal con mucha pendiente, en la parte superior del núcleo.

Su desarrollo en las viviendas alineadas a la vía se caracteriza por ser adosada y de dos plantas.

El resto se caracteriza por una vivienda tradicional compuesta por una planta y cubierta a dos aguas donde prima la piedra como elemento estructural.

### 4. Sabinosa.

Sabinosa, presenta, debido a las fuertes pendientes sobre las que se asienta dos tipos de crecimiento, perceptibles desde la Carretera General.

- Un crecimiento, que podríamos llamar Visual, que se produce ladera arriba y,
- El Crecimiento que se produce "ladera abajo", donde la condición urbana se hace notoria a través de los elementos de cubierta.

El asentamiento, muy ligado a las huertas de autoconsumo, no presenta gran impacto en el territorio. Su desarrollo es Lineal a lo largo de la Carretera con la superposición de un núcleo de edificación cerrada generado bajo la directriz de dos calles de gran pendiente.

La pendiente del territorio define los límites para la expansión...

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL





### 5. Pozo de la Salud.

El " Pozo de la Salud " es un enclave marítimo conectado con Sabinosa a través de un viario con gran pendiente que desemboca en la Vía Costera, que no estando urbanizada en su totalidad, sirve de base, de hilo conductor, de los asentamientos de la Costa.

El asentamiento en sí, está basado en la " autoconstrucción ", diferenciando el edificio del Balneario, totalmente ajeno a la trama ya configurada, de directriz ortogonal.

Creemos que el estudio no sólo debe limitarse al enclave conocido como " Pozo de la Salud ", sino también al fenómeno de asentamiento que se está produciendo por encima de la vía paralela a la costa, con características bien diferenciadas, y que responden más a un asentamiento agrícola que marítimo.

### 6. Taibique - Las Casas.

Lo que denominamos " el Pinar " lo constituyen dos núcleos estrechamente ligados con un desarrollo inicialmente lineal a lo largo de la carretera general. Este desarrollo lineal se superpone con lo que empieza a ser lo más característico de Taibique, que es la edificación lineal a lo largo de las carreteras con pendiente, donde edificación y espacios libres, se funden simbióticamente en una estructura asimilable a manzana rural.

Taibique es el área más organizada y es donde aparece un principio de ordenación más claro, divisible en dos categorías:

- Por un lado, el asentamiento a borde de camino organizado en torno a la carretera general y con tendencia a unirse con el núcleo de las Casas.
- Por otro lado, una gran bolsa delimitada naturalmente por dos accidentes topográficos: la montaña..... y el Barranco ....., estructurada en " X ", que se adapta a la pendiente, con muchas posibilidades de dar soporte a futuras demandas de suelo, sin tener que utilizar el ámbito de la carretera, cuyo crecimiento parece incompatible con las perspectivas paisajísticas a nivel de integración en el territorio y vistas.

Las casas tienen un desarrollo inicialmente lineal, a lo largo de dos calles con pendiente estabilizada, ambas desembocan en la carretera que une Taibique con Valverde.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación:

PROVISIONAL





Igualmente se superponen dos tipos de organización de la edificación:

- A lo largo de la Carretera General
- En el interior de las bolsas que se producen por asociación de las vías transversales.

### 7. La Restinga.

La Restinga es enclave turístico y de 2ª Residencia. Se caracteriza por su estructura en damero, de calles ortogonales y con una estructura residencial en manzanas, en su mayoría, sin colmatar.

Siendo la vocación del asentamiento de residencial cerrada, existe una gran diversidad tipológica que va desde la vivienda unifamiliar de dos plantas con patios interiores, al edificio de viviendas o apartamentos colectivos de hasta cuatro plantas de altura, hasta la edificación abierta de última implantación.

La propia estructura del asentamiento hace que este, esté de espaldas al mar, no guardando las edificaciones relación alguna con el entorno.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENARIO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL.







## 5. LA VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO ANTE LA REALIDAD TERRITORIAL DE FRONTERA.

El análisis de la realidad territorial del municipio de Frontera nos conduce a constatar que la misma poco responde al modelo ordenancístico que subyace a la legislación vigente. Como consecuencia de ello, se comprueba que las actuaciones humanas sobre el territorio no obedecen a las determinaciones del planeamiento que pretende ordenarlas, al mismo tiempo que no se confirman las previsiones de éste. Entendemos que el divorcio entre realidad y planeamiento no radica en la mayor o menor calidad técnica de éste, sino en los supuestos legales que obligan a una determinada ordenación y gestión urbanísticas ajenas a las tensiones reales que alimentan los procesos de transformación territorial.

Nuestro acercamiento a la ordenación del municipio de Frontera se hará desde presupuestos de partida distintos a los que implícitamente recoge la legislación urbanística. Mantenemos la hipótesis de que los instrumentos "normales" de planeamiento no son los adecuados para lograr la más conveniente ordenación del municipio y, por ello, preferimos ensayar nuevas vías de aproximación a los problemas territoriales y su posible regulación, al margen de los condicionantes legales. Si este camino abre posibilidades que resultarán útiles habrá que encontrar las coberturas legales necesarias.

La línea metodológica que nos planteamos consiste en descubrir "lo que pasa" en el territorio municipal y bajo que formas pasa, para inmediatamente confrontarlo con una valoración de sus efectos. Esta valoración de los efectos de lo que ocurre y del como ocurre debe evitar hacerse a partir de prejuicios aprendidos, intentando en cambio explicitar los porqués de sus bondades o maldades sobre el territorio y la sociedad de frontera. El juicio realizado ha de poder conducir a las líneas propositivas de actuación, desarrolladas a partir de las dinámicas existentes y de los objetivos perseguidos. Se parte del convencimiento de que se ha de intentar la reconducción de los procesos existentes más que la negación de los mismos.

Al mismo tiempo, partimos de la concepción del territorio municipal como un continuo en el que no caben clasificaciones simplificadoras entre rústico y urbano. Pese a que el territorio es continuo no es en absoluto homogéneo y, en tanto tiene características diferenciales en cada parte del mismo, admite intervenciones así mismo distinta. Sin embargo no creemos que sea posible (o al menos, no creemos que sea la línea más idónea de ordenación) determinar en cada una de sus partes la imagen final de ese territorio, ya que pueden haber distintas alternativas. Estas distintas alternativas dependerán de la evolución de los factores causales de los procesos territoriales (normalmente de índole socio económico) cuyo comportamiento es difícil de prever desde el ámbito del planeamiento. Sin embargo, sí creemos que es posible (y conveniente) regular el abanico de posibles intervenciones sobre el territorio para, más que tratar de imponer su implantación en determinadas soluciones formales, limitar sus efectos negativos en el caso de que se produzcan y orientar sus dinámicas hacia la consecución de los objetivos perseguidos. Se

Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO de Ayto. de La Frontera de aprobación

Información Urbanística

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO,





parte de reconocer las limitaciones del planeamiento general como programa (y, por tanto, renunciarnos a ello); pero, en cambio, reivindicamos su necesidad como "reglas de juego" lo suficientemente flexibles para permitir la correcta implantación de múltiples posibilidades de intervención sobre el territorio.

De otro lado, nos parece necesario acotar con realismo la materia objeto del planeamiento, condición fundamental para evitar voluntarismos utópicos. Creemos que el planeamiento debe regular las acciones de transformación física del territorio. Ahora bien, el territorio se transforma como resultado de la instalación sobre el mismo de actividades o usos humanos, cuyo ejercicio responde a los factores cambiantes del entorno socio-económicos y estos difícilmente pueden ser dirigidos desde el planeamiento. Pongamos un ejemplo: "un suelo rústico potencialmente productivo" (Ley 5/1987) es aquel susceptible de ser aprovechado desde el punto de vista minero, agrícola, ganadero, forestal o hidrológico; es decir, prácticamente todo el territorio municipal debe recibir esta clasificación (excepto las parcelas edificadas). Sin embargo, el corolario de este acto de planeamiento, que sería "proteger" los terrenos potencialmente productivos de los procesos urbanizadores y lograr que los mismos se dediquen a esos usos primarios para los cuales son aptos, no supone ninguna efectividad. Seguirán los cultivos (y otros nuevos) en función de las condiciones socio-económicas del sector; y por el contrario, limitaciones demasiado restrictivas sobre el uso de los terrenos pueden producir efectos contrarios a los deseados voluntarismos poco realistas.

No podemos prever con un mínimo de garantías de éxitos que usos deben localizarse sobre el territorio. El empeñarse en ello es además en numerosas ocasiones la mejor manera de agudizar conflictos innecesarios cuya primera víctima será el propio territorio. Si podemos, en cambio, regular bajo que condiciones y con que consecuencias de transformación física puede convenir la instalación de los posibles usos en cada área del territorio. Esta debe ser nuestra línea de trabajo en la formulación del planeamiento general: admitamos que los procesos socio-económicos que conducen a acciones sobre el territorio (cultivo de fincas, extracciones mineras, construcción de una variante o asfaltado de un camino de medianías, urbanización de un conjunto residencial de viviendas sociales o de una colonia turística, edificación de una vivienda aislada en un área agrícola o de un bloque entre medianeras con fachada a una calle, pavimentación de una pequeña plaza o barrio o localización de un colegio, apertura de un bar o de un hipermercado, etc.) no pueden ser impuestos desde el planeamiento y, por tanto, no centremos en ello los esfuerzos, sino en regular como deben concretarse estas acciones sobre el territorio en el caso de que estos procesos se produzcan.

Simplifiquemos un poco con fines ilustrativos. Concebimos el planeamiento general (y este plan general de ordenación lo es) como unas reglas de juego. El juego consiste en ejecutar acciones de transformación física del territorio municipal, el tablero es - lógicamente - el propio territorio de Frontera, y los jugadores son todos aquellos que actúan en él en y sobre el mismo. Una jugada cualquiera se define por el ejercicio de una acción determinada sobre una parte del territorio; como se materializa toda jugada

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO de la Junta de Gobierno de Frontera de aprobación.

Información Urbanística

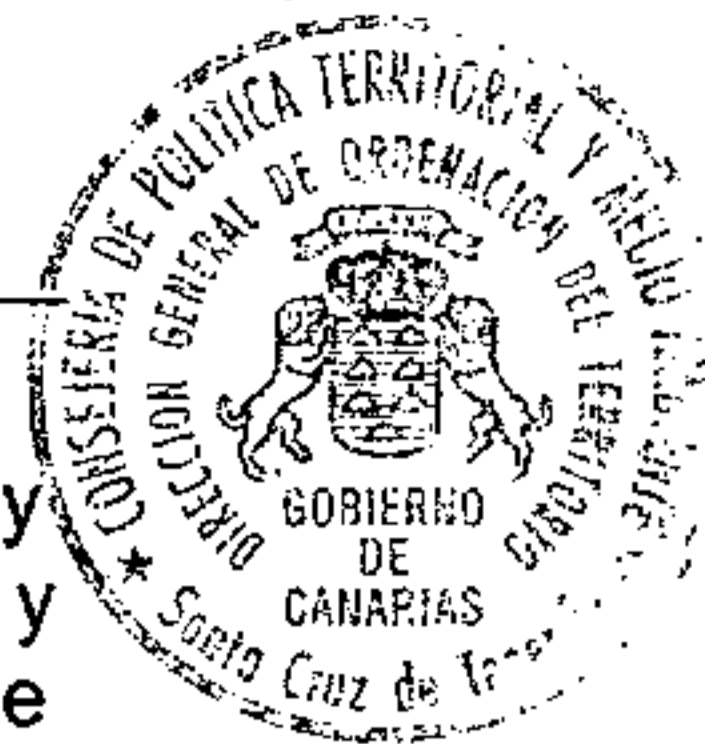
PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO.





posible es justamente el objeto de las reglas de juego llamado Plan General, y dependerá de tres factores: la naturaleza de la acción las características y aptitudes del territorio concreto y también del momento en el que se pretende realizar (estrategia). Estas " reglas del juego " deben ser los suficientemente flexibles para permitir la mayor riqueza posible de jugadas alternativas. Aquí radica el reto principal de un planeamiento general eficaz.

Esta función del planeamiento general como " reglas del juego " no es, en realidad, ajena a la regulación que el mismo presenta en la legislación vigente. La diferencia que proponemos estriba en la concepción abierta del juego territorial frente al planeamiento unívoco de nuestro marco jurídico. En este las jugadas deben preverse desde el inicio del juego con escasísimo margen para las variaciones; el resultado es que se realizan pocas jugadas muchas se llevan a cabo " haciendo trampa " y, en escaso tiempo, se abandonan las reglas cambiándolas por otras que producen los mismos efectos. Juzgando bajo la óptica de la teoría de juego el planeamiento que se diseña desde el marco legal vigente es básicamente lineal y unívoco (aquí se hará esto y solo esto, y para hacerlo habrá que hacer esto y solo esto y así sucesivamente); frente a este modelo proponemos que las reglas de juego tengan una estructura mucho más compleja, basadas seguramente en postulados condicionales y hasta controladamente aleatorios. El resultado es mucho más abierto y seguramente impredecible en términos de imágenes finales (recuérdese que ya habíamos renunciado a tal intento), aunque más fácilmente controlables serán los procesos a través de los cuales se conforman los resultados físicos, debido justamente a que son estos los que se pretenden regular, sin – en principio – impedir y obligar su entrada en juego en cada parte del territorio.

Hasta ahora, y con la imprecisión propia de unas reflexiones que necesitan ponerse a prueba sobre la realidad concreta de un territorio como el de Frontera (e incluso con la consciente exageración de algunos postulados a fin de conseguir efectos ilustrativos más eficaces), nos hemos estado refiriendo al planeamiento general reivindicándolo como " reglas del juego territorial " que permitan la regulación abierta y flexible de los procesos socio-económicos que se traducen en transformaciones físicas; y esta concepción del planeamiento general la hemos enfrentado con la que pretende la imposición de soluciones formales unívocas de ordenación a cada parte del territorio. Sin embargo, en última instancia, sigue siendo necesario un planeamiento que ordena " la imagen final " del territorio; ahora bien, creemos que – en la mayoría de los casos – tales ordenaciones unívocas y finalistas precisamente dibujadas, medidas y cuantificadas solo caben cuando están confirmadas la ejecución real de la acción sobre el territorio. En otras palabras, cuando ya no se trata de regular los posibles procesos que pueden incidir sobre el territorio y sus efectos, sino cuando sabemos con seguridad que en esta área determinada del territorio se va a llevar a cabo esta determinada acción una jugada concreta de las tantas posibles en nuestras reglas y que al hacerse excluye la posibilidad de otras alternativas. En estos momentos cuando el planeamiento (no en general, sino el de desarrollo) adquiere un valor fundamental de programa de proyecto, en el que el diseño de la imagen final y su ejecución material (con

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO de la Junta de Frontera de aprobación:





todas las consecuencias de gestión e (incluso administrativas) debe ajustarse a un modelo lineal con escasos márgenes de flexibilidad. Esos modelos lineales deben preverse en las reglas de juego generales, como derivaciones regladas de las distintas jugadas posibles y abiertas, estableciéndose en función de estas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

Información Urbanística

EN SESIÓN DE. 25 SET. 2002

EL SECRETARIO.





## 6. LOS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL EN EL MUNICIPIO DE LA FRONTERA.

Nos interesa centrarnos en primer lugar (y fundamentalmente) en aquellos procesos que, en sentido más amplio de la palabra, podríamos clasificar de urbanísticos, con independencia de su localización territorial y su encaje dentro de la ortodoxia legal. En el modelo que subyace en la legislación urbanística, el proceso de urbanización es el objeto específico a regular, pero concebido de un modo unívoco y lineal. ¿Qué es el proceso de Urbanización desde la ley del suelo? Es aquel mediante el cual unos terrenos se transforman radicalmente para pasar de la categoría de suelo rústico a suelo urbano; esta transformación es radical, ya que se basa en una concepción dicotómica de la realidad territorial: unos suelos son o ciudad o campo, sin supuestos mixtos. Así, desde la óptica de la ordenación, lo urbano se hace equivalente a la ciudad, con una trama de calles y manzanas, el área que concentra la vida cotidiana de los habitantes del municipio y los servicios necesarios; lo rústico, en cambio, es el campo, destinado a usos primarios y donde la edificación aparece excepcionalmente y vinculadas a estos, dispersas por el territorio sin conformar "núcleos de población".

Estas diferencias radicales en la concepción física de las dos categorías (que como hemos constatado en Frontera y en la mayoría de municipios canarios, no coinciden con la realidad territorial), son la base para una distinción que nos parece tremendamente significativa: es solo en el ámbito de lo urbano (y de lo urbanizable, por referirnos a la terminología legal) donde caben actividades urbanísticas en un sentido estricto en cuanto al régimen jurídico de la propiedad del suelo, mientras que el suelo rústico habrá de preservarse de todo proceso de desarrollo urbano. Esta distinción nos parece importante porque afecta a uno de los componentes fundamentales de toda realidad territorial, como es su división catastral en propiedades, vinculando la transformación de éstas a su inclusión o no en el único proceso urbanístico previsto en la legislación.

Y es que el proceso no supone sólo la ejecución de una urbanización con todos los servicios urbanos necesario, sino que implica también - como no podía ser de otra manera - la modificación del catastral rústico para acomodarse a una ordenación urbana (que ya hemos comentado que se concibe radicalmente distinta a la rústica) y, sobre todo, el reparto equitativo de los derechos y deberes (y la cesión a la comunidad de la participación que se le reconoce en las supuestas plusvalías) que va generando el proceso entre los afectados y en función primordialmente de las propiedades originales. Y es en la medida de que los suelos urbanizables y urbanos han de insertarse en este único proceso urbanístico, en que la legislación vigente concede a la propiedad inmobiliaria un contenido positivo que, en el caso del rústico, es totalmente inexistente ya que las fincas así clasificadas no pueden participar en ningún proceso urbanístico.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera en aprobación

PROVISIONAL

Información Urbanística

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO,





Hay otro presupuesto de base que sostiene este modelo legal. La posibilidad de dar un contenido urbanístico a la propiedad del suelo pertenece a la sociedad y no es un derecho inherente a tal propiedad. La sociedad lo confiere en función de las necesidades de la utilidad pública a través del planeamiento y – en concreto – de la clasificación del suelo. Esta concesión de un derecho que es de la sociedad a fincas privadas tiene como contrapartida el cumplimiento por parte de los titulares de estas de unas obligaciones, entre las que destaca el sufragar los costes de la ejecución material de los servicios necesarios para que tales terrenos puedan acoger “ usos urbanos ” con los niveles de calidad requeridos. Evidentemente, la ley parte del convencimiento de que las “ plusvalías ” que la sociedad ha dado a esas propiedades superan en mucho los costes de urbanización, por lo que incluso exige una participación fija en ese aprovechamiento concedido (el 15%).

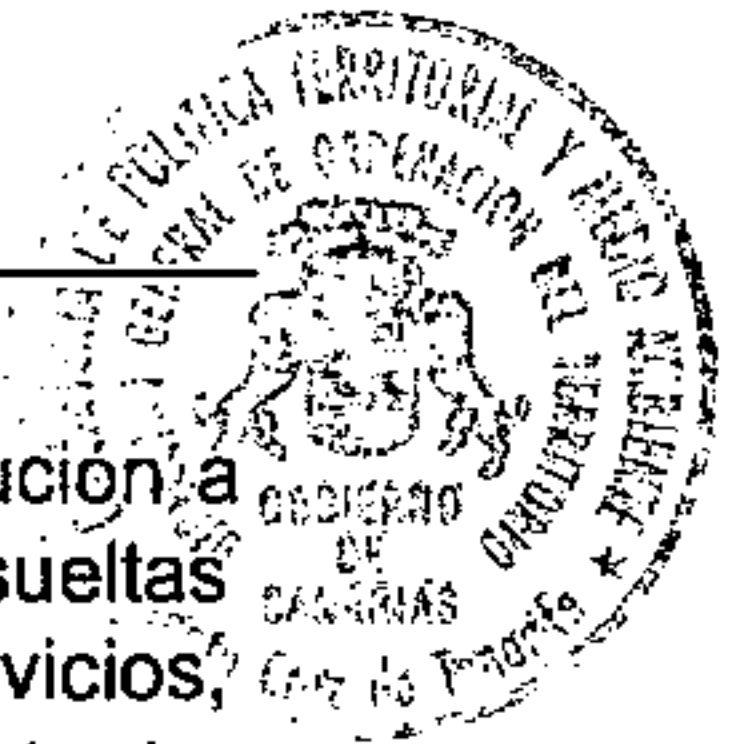
Estos presupuestos de la legislación del suelo son absolutamente acertados y totalmente coherentes con lo que imagina que es el único proceso urbanísticos posible; lo que sucede es que hay otras realidades en la que no se ve clara esta dicotomía entre lo urbano y los rústico, en que no aparecen acertados los mecanismos de transformación implícitos en el modelo legal y en las que resulta al menos arriesgado generalizar sobre aprovechamientos y plusvalías “ concedidos ” a la propiedad del suelo. En la práctica, comprobamos como solo una escasa minoría de los suelos que pasan a ser destinados a usos “ urbanísticos ” llegan a tal estado a través del proceso reglado legalmente.

En el caso de Frontera (que en este sentido es representativo de muchos otros municipios) la realidad de una dinámica inmobiliaria propia con el mantenimiento formal por el planeamiento de los esquemas legales, lleva a los siguientes procesos, diferenciados según la clasificación de los terrenos:

- a) Los terrenos que el planeamiento reconoce como urbanos (consolidados por la edificación, aún cuando carezcan de muchos servicios básicos de la urbanización) no son en Frontera sino barrios cuyo perímetro es difícil de precisar ya que – en realidad – son concentraciones de edificación con pautas rurales y ajenas a los parámetros ordenancísticos que se les asigna en un intento de asimilarlas a núcleos urbanos. Los déficits de servicios urbanísticos en el suelo urbano deberían ser satisfechos (en base a los principios de legislación) por el propio desarrollo interior de estos núcleos; ello implicaría en teoría los mismos mecanismos de gestión basados en el reparto equitativo de cargas y beneficios y (aunque no necesariamente en la modificación de la estructura parcelaria, que – en los barrios de Frontera – sigue obedeciendo a los patrones originales del catastro de rústica. En la práctica en estos suelos urbanos no se producen jamás delimitaciones poligonales para el desarrollo solidario de unidades de actuación ni tampoco se reparten entre los implicados los costes de la mejora en urbanización o equipamientos o el aprovechamiento. Por el contrario, las únicas actuaciones privadas se reducen a la edificación, en el mejor de los casos obteniendo la preceptiva licencia (y aunque la parcela donde se construye no reúna las condiciones legales de solar) y con la apropiación privada del

Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación PROVISIONAL.





aprovechamiento asignado por el planeamiento y sin ninguna contribución a las necesidades comunitaria. Estas necesidades tienen que ser resueltas por la administración pública (asfaltado de calles y dotación de servicios, obtención de terrenos para usos de equipamientos y ejecución de los mismos) que de esta manera regala las plusvalías a los propietarios privados, contribuyendo indirectamente a la inviabilidad del desarrollo de los suelos urbanizables.

- b) Pero en los terrenos con clasificación de suelo rústico donde la crisis del modelo de desarrollo urbanístico de la legislación se hace más evidente. La razón es obvia: en estos suelos se niega desde la legislación la posibilidad de tales procesos sobre la base de una radical diferencia con los urbanos y urbanizables. Sin embargo, ya hemos comentado que tal diferencia no existe en la realidad; es más, en Frontera, todo el territorio municipal está sometido a posibilidades reales de uso, cuya intensidad varía en función de la accesibilidad viaria. Pretenden que en la instalación efectiva de usos urbanos dependa de la clasificación del suelo, con el actual sistema legislativo, es solo posible mediante políticas coercitivas y sancionadores (y, efectivamente, en esta línea se desarrolla el marco legal de la disciplina urbanística y diversas medidas puntuales, tales como vincular la consecución de servicios básicos a la licencia, condicionar a la adecuación al planeamiento la inscripción registral apartar del sistema crediticio bancario las actuaciones que pretenden ser ajenas al sistema legal único etc.). Evidentemente, un sistema de prohibiciones no anula el hecho real de que resulta más ventajoso (si se eluden las prohibiciones) actual al margen de los procesos legales; Así como las medidas disciplinarias son tapas de una olla a presión que no atenúan las tensiones y – naturalmente – el sistema represivo tiene menos fuerza que las presiones que pretenden reprimir. Por tanto, donde oficialmente no caben procesos urbanísticos es donde estos se producen inercialmente, creando déficits que luego satisfará la administración pública, al enfrentarse a una realidad consolidada al margen de intenciones planificadoras.

En resumen, en el término municipal de Frontera (y con la posible excepción de su casco urbano que no se incluye en el ámbito de este análisis), no se producen procesos urbanísticos tal como estos aparecen tipificados en la legislación vigente. Por el contrario, en el municipio se dan diversos procesos de transformación territorial que, en un sentido amplio y desprovistos de condicionantes jurídicos, han de calificarse, como urbanísticos o, por lo menos, debieran ser objetos de la planificación territorial. La característica común a todas (o a prácticamente todas) estas acciones sobre el territorio es que se desarrolla en mayor o menor grado al margen de los esquemas legales. De otro lado, el planeamiento vigente no resulta en absoluto un instrumento capaz de dar respuesta a estos procesos, que para materializarse han de eludirlo o, cuando menos, justificar encajes formales en el mismo, sin correspondencia real con sus intenciones. Independientemente de la calidad técnica del planeamiento vigente, entendemos que esta no es la causa de fondo de su desadaptación a la realidad territorial de Frontera; el planeamiento no hace sino concretar sobre el municipio unos esquemas legales ajenos a su dinámica.

DILIGENCIA. Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación





En Frontera se edifica en los barrios (suelo urbano) y, salvando las dificultades legales en parcelas situadas en suelo rústico con accesibilidad viaria suficiente (y el concepto de suficiente es bastante mínimo). En ambos casos el acto edificatorio se vincula y justifica en razón de la propiedad original del suelo, que no sufre ningún proceso de transformación derivado de obligaciones urbanísticas (del tipo equidistribución o sección). Los cambios en la base catastral originaria se enmarcan en procesos pertenecientes al derecho civil (compra - ventas, particiones por herencia, etc.). en otras palabras, la única básica a la que se remite la materialización de los procesos reglados legislativamente, que es la parcela, no se inserta en absoluto en tal lógica. No puede hablarse, por tanto, de gestión de suelo ninguna como el mínimo de rigor.

El propietario del suelo pone en relación su propiedad con el planeamiento solo a efectos del cumplimiento formal de sus posibilidades edificatorias, entendiendo como tales las que indican las normas (es decir, en la propiedad cabe edificar el número de plantas que marca el plano, con algunos otros condicionantes en cuanto a la ordenación). En este momento de confrontación de la propiedad con el planeamiento (acto de relación vecino-ayuntamiento) es cuando surge la primera dicotomía según la finca se encuentre en suelo urbano o rústico. En el primer caso se entiende adquirido el derecho a edificar lo que dice el plan (con bastante tolerancia en cuanto a las condiciones normativas, en muchos casos bastantes alejadas técnicamente de los requerimientos reales que el propietario pretende para su construcción), que se reconoce públicamente con la concesión de la licencia municipal. En el segundo caso se obliga al propietario a salvar varios obstáculos administrativos, cuya efectividad para controlar el uso urbanístico del suelo rústico es escasa. Suponemos que estos obstáculos lograrán en un pequeño porcentaje disminuir en un volumen de actuaciones en rústico (es decir habrá más si no existiera tales obstáculos); Sin embargo, dada la realidad edificatoria en el suelo clasificado como rústico de Frontera o bien la administración es muy tolerante, o bien los propietarios optan por la marginalidad legal.

Los actos edificatorios mayoritarios en el ámbito estudiado del término municipal están destinados a la construcción de vivienda de uso propio (en un sentido amplio, se trata de procesos de autoconstrucción) y muy minoritariamente responden a mecanismos de promoción inmobiliaria con fines de venta. No parece innegable que el fenómeno de la auto-construcción presenta características propias que hacen conveniente una regulación urbanística diferenciada respecto al proceso inmobiliario en general. De hecho, la preeminencia de una estrecha vinculación entre propiedad del suelo, construcción y uso, caracteriza el proceso como fuertemente disperso, formado por actos completos en sí mismo e independientes unos de otros, lo que dificulta enormemente cualquier intento de programación, ordenación o gestión de conjunto. Al mismo tiempo, exige tratar cuidadosamente los planteamientos acerca de plusvalías y "beneficios y cargas", ya que se mezclan muy íntimamente valores de uso y de cambio.

DILIGENCIA. Para hacer constar que sobre este asunto se ha acordado el PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación:

PROVISIONAL



*[Handwritten signature]*





La urbanización, proceso paradigmático de la regulación legal, no se produce nunca en Frontera como una obligación necesaria para adquirir las posibilidades edificatorias. En consecuencia, es siempre la Administración Pública la que afronta los costes de las obras necesarias en este sentido. El nivel mínimo de urbanización queda definido por la accesibilidad, a lo que sigue la dotación de servicios básicos de infraestructura (agua y luz). Como ya se ha visto en el análisis de los asentamientos del término municipal, la edificación se dispone aprovechando las redes de carreteras y caminos existentes, que se van ampliando como consecuencia del propio desarrollo edificatorio. Las propiedades pasan a ser edificables a medida que se van siendo accesibles (aunque esta accesibilidad no sea directa), y a medida que se van edificando los accesos se van ampliando. El poner en juego esta dinámica es obra de los propios procesos espontáneos (al margen de planeamientos, y generando conflictos obvios ya solo en los aspectos de funcionamiento de tráfico y servicios); una vez medianamiento consolidado el proceso, corresponde a la Administración Pública el resolver (en la medida que sea posible) los déficits creados por el mismo. El reconocimiento de nuevos suelos urbanos (o, ahora asentamiento rural) por el planeamiento (legalizador tardío de una realidad que le es ajena), el asfaltado y ampliación de las redes infraestructurales, la construcción de plazas y equipamientos, estos son los actos típicos de la administración, resueltos en la mayoría de los casos como inversiones a fondo perdido.

Estos actos edificatorios aislados, de pequeña magnitud individualmente, pero con intensidad constante en su conjunto, acompañados (con retraso) por acciones urbanizadoras y de mejora de déficits puntuales a cargo de la administración, conforman el proceso urbanístico mayoritario sobre el territorio de Icod. Así mismo, este proceso es el que da acogida a la casi toda totalidad del crecimiento poblacional e inmobiliario en el área analizada. Es un proceso cuya lógica de desarrollo no aparece regulada por la ordenación y que no admite su encaje en los principios básicos legales de gestión de suelo (de hecho toda actuación pública encaminada a la satisfacción de déficits se basa en la obtención directa del suelo necesario). Aún así, es el que existe y el que da respuestas flexibles e inmediatas a las demandas de la población en "materia urbanística".

En este proceso mayoritario en el territorio de Frontera no se produce la incorporación de suelo no urbanizado en áreas con dimensiones suficientes para poder considerarse actuaciones de promoción integral, justamente las que conforman el modelo básico de la regulación legal (el suelo urbanizable). Hemos comentado ya que la clasificación de suelo urbanizable tiene como efecto en Frontera que tales terrenos queden "congelados" en su desarrollo, en tanto la promoción privada no es capaz de actuar en los mismos con las reglas legales y en el marco del mercado inmobiliario local (otra cosa sería, por ejemplo, que se presentaran demandas turísticas o, en general, de productos inmobiliarios de alta cualificación económica). Sin embargo, la promoción integral de "paquetes" de suelo es una actividad necesaria para cubrir las demandas no satisfechas en el proceso edificatorio mayoritario, por ello nuevamente ha de ser la Administración la que aborde (tras la adquisición directa del suelo) estas actuaciones, destinadas a promociones de vivienda.

PROVISIONAL

Información Urbanística

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO.





social de pequeño tamaño (comparativamente con las dimensiones previstas de los sectores de suelo urbanizable). Si analizamos las actuaciones de estas características habidas recientemente en Frontera, comprobamos que ni siquiera el sector público es capaz de cumplir escrupulosamente los mecanismos legales previstos, que son en varios aspectos forzados en aras a posibilitar sin costes excesivos la promoción.

Por último, ¿qué otros procesos de transformación territorial aparecen en el área estudiada del municipio?. Evidentemente, los propios de la utilización agrícola de los terrenos, cuya existencia y evolución no está en nada condicionada por el planeamiento urbanístico (por mucho que se califiquen suelos rústicos potencialmente productivos) sino por la dinámica interna del propio sector productivo. Reconocer esto lleva a no intentar regular el desarrollo de estos usos desde el planeamiento (no tenemos las herramientas adecuadas), pero sí -en cambio- a considerar detenidamente las tensiones diferenciales que desde la ordenación urbanística pueden crearse sobre estas áreas y a prever los modos alternativos en que estos terrenos pueden entrar en procesos de naturaleza urbanística en el supuesto de que los usos actuales dejen de ser viables. En otras palabras, mientras no existan políticas agrarias (seguramente apoyadas con incentivos financieros) que permitan dar contenido real a protecciones simplemente nominalistas en los documentos de planeamiento, admitamos que más vale que, de producirse abandonos de cultivos por expectativas de aprovechamiento urbanístico, se orienten tales sustituciones hacia procesos beneficiosos territorialmente, que asistir a modificaciones del Plan en las que (sin que los criterios justificativos queden explícitos, conduciéndose en argumentos ambiguos y muchas veces demagógicos) fincas de plataneras pasan a ser sectores urbanizables.

El territorio también soporta actuaciones aisladas de instalación de usos más o menos singulares (desde chatarrerías de grandes dimensiones hasta clubes sociales y deportivos); procesos estos ajenos también a cualquier planificación y gestión pero, sin embargo, con efectos sobre el conjunto municipal que, en determinados casos, puede ser significativo. Sin bien planificarlos es casi imposible en tanto responden a iniciativas aisladas, si nos parece importante contemplar estas dinámicas en las que llamamos las "reglas del juego territorial" del planeamiento general.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL





## 7. LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DESDE SU PROPIA NATURALEZA.

Nos referimos anteriormente a la dificultad de proceder a una ordenación unívoca de los usos sobre el territorio. Nuestro marco legal, sin embargo, se basa en establecer una correspondencia entre cada parte del territorio y unas condiciones ordenancísticas determinadas, con el efecto obvio de un progresivo aumento de las divergencias entre lo que se dice desde el planeamiento y las dinámicas reales que se manifiestan sobre el territorio.

Frente a la voluntad ilusoria de decidir desde el planeamiento urbanístico la imagen ordenancística única y obligado que debe llegar a corresponder a cada parte del territorio municipal, que entendemos necesarios proponer la ordenación territorial desde la confrontación de las alternativas posibles con las capacidades y grados de tolerancia del territorio en función de su propia naturaleza y particularidades. Estamos, por supuesto, hablando del Plan General, y manteniendo la coherencia respecto al papel que le atribuimos de "reglas del juego territorial"; dentro de este esquema, lo que estamos proponiendo es definir - a través del planeamiento - las distintas cualidades del tablero de juego (el territorio) ya que estas cualidades específicas serán unos de los factores básicos que condicionarán la materialización de jugadas concretas.

Desde esta óptica debe entenderse que el territorio (cada una de sus partes, cada uno de los escapes del tablero) es capaz de "acoger" gran diversidad de usos y construcciones (jugadas, en definitivas) distintos. Y, de hecho, esto es lo que ocurre. Lo que interesa desde el planeamiento general es prever los efectos a la categoría de reglas de juego. Estos efectos no son sino "impactos" (usando una terminología en boga en la actualidad), y es evidente que los impactos son variables (no cabe pensar en esquemas dicotómicos de positivo y negativo) según la fragilidad del territorio y las características de la intervención sobre este.

Dicho en otras palabras: el territorio es el soporte físico de multitud de procesos socio-económicos que se concretan en acciones de transformación del mismo. Estas acciones producen impactos de magnitud variable según la naturaleza de cada parte del territorio debemos pues encontrar las normas para regular las normas específicas en que han de materializarse los procesos socio-económicos para lograr limitar sus impactos negativos sobre el territorio. Ahora bien, cada parte del territorio es capaz (por su propia naturaleza) de ser el soporte físico de varios y distintos procesos de transformación, los cuales son susceptibles de ordenación final sólo cuando se materializan en acciones concretas; mientras esta concreción se produce (momento en el que desaparecen las alternativas), no nos es posible vincular rígidamente la transformación de un territorio concreto a un determinado y único proceso, ya que la razón de que éste u otro vaya a producirse depende de variables socioeconómicas sobre las que - desde el planeamiento - no tenemos instrumentos de control. Si, en cambio, podemos regular las formas en que

para constatar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLEN del Ayto. de La Frontera de aprobación PROVISIONAL





deben producirse las transformaciones posibles según los procesos concretos que entren en juego.

Como es lógico, esta posición se basa en el reconocimiento de que nuestra incertidumbre ante la futura evolución de los procesos de transformación sobre un territorio es bastante mayor que nuestra capacidad de predicción y - sobre todo - de imposición sobre los mismos para que se produzcan o no. Aceptada esta premisa, la consecuencia inmediata es la renuncia consciente a tal tipo de planeamiento general, dejando esas competencias para los planes de desarrollo que sí deben ordenar acciones concretas sobre el territorio y no posibilidades de transformación.

Pero el renunciar a un planeamiento determinista no supone en absoluto dejar que las acciones sobre el territorio se produzcan sin ningún tipo de control. Se trata, como ya se ha dicho, de regular las condiciones en que deben materializarse los procesos, y no intentar vanamente que tal o cual proceso se produzca o se evite. Negar la posibilidad de la existencia de un proceso (o lo que es lo mismo, a la inversa obligar a su existencia) es un voluntarismo cuyo éxito no se logra desde el planeamiento; en cambio, acepta la posibilidad de aparición de diversos procesos, sin apostar unívocamente solo por una de ellas, y regular las formas en que deben materializar las transformaciones territoriales que conlleven, permiten disminuir muchas de las tensiones que impiden el éxito del planeamiento e incluso aprovechar tales dinámicas para conseguir los objetivos buscados.

Naturalmente, las probabilidades de éxito (por sí solo) del tipo de planeamiento general que proponemos están en relación con el grado de rigidez con que se regulen las formas en que deben materializarse los procesos de transformación territorial. Estas reglas vendrán deducidas en gran medida de las propias cualidades de cada parte del territorio (en términos de fragilidad y capacidad de acogida) y, naturalmente, en áreas determinadas del municipio se traducirán en normas rigidamente estrictas que, aún no negando la posibilidad de existencia de procesos concretos, condicionen excesivamente sus formas de transformación del territorio. Es por ello que este planeamiento sigue requiriendo de la disciplina y de la acción " represiva " de las Administraciones Públicas pero - sin duda - en tanto se admiten alternativas y fomenta que cada dinámica encuentre su forma de concreción sobre el territorio, las tensiones serán muchísimas menores que las actuales y, quizás, puedan ser controladas desde la capacidad real de los órganos encargados de ejercer labores disciplinarias.

El tipo de planeamiento que estamos propugnando implica un método propio para su elaboración. En primer lugar requiere el análisis de los procesos de transformación territorial existentes e incluso posibles en el municipio (a ellos no referimos en el apartado anterior). En segundo lugar, exige el conocimiento y valoración del territorio y de sus cualidades. En una excesiva simplificación, podemos imaginar las reglas del juego que constituyen el planeamiento general, como una matriz que cruza las distintas partes del territorio con los procesos de transformación que pueden actuar sobre el mismo; cada una de las casillas de esta matriz imaginaria ha de contener las

partes del territorio que sobre este documento ha regido acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL





normas de ordenación (y de gestión) que regulen el como y en que formas ha de llevarse a cabo la acción sobre esa parte del territorio en que se materializaría ese determinado proceso de transformación, en el caso de que tal proceso efectivamente se produzca sobre ese territorio.

Como ya dijimos anteriormente, cada regla de juego referente a la confrontación de un proceso de transformación concreto con una parte determinada del territorio, ha de incluir componentes intencionales (objetivos de planeamiento), estratégicos y formales (ordenación). Estos últimos son los más directamente vinculados a las variables específicas de cada parte del territorio, y los que normalmente se traducen en normas ordenancísticas que regulan los resultados físicos de los procesos de transformación que pueden darse.

Siguiendo con el método de elaboración de planeamiento, y retomando la simplificación antes hecha, parece claro que es necesario "dividir" el continuo municipal en distintas unidades territoriales a modo de definición de los escapes de nuestro tablero de juego. Volvemos pues a un esquema de "clasificación del suelo" pero radicalmente distinto del previsto en el marco legal vigente. Toda clasificación de una realidad se efectúa con finalidad operativa: la clasificación del suelo de la legislación tiene como objeto el apartar el suelo rústico de los procesos urbanísticos, el obligar a que el suelo urbanizable se convierta en "ciudad" a través de unos únicos mecanismos y el consolidar lo que ya es "ciudad" (también mediante procesos fijos) en lo que se delimita como suelo urbano. Por tanto, la clasificación del suelo recogida legalmente se hace desde el voluntarismo de recoger un único proceso urbanístico que ha de materializarse (o prohibirse) en el territorio según hayamos dividido este. Naturalmente, este modelo obliga a fronteras impermeables entre clases distintas de suelo (con consecuencias en el régimen jurídico de la propiedad).

En nuestro esquema, la "clasificación", siendo también operativa, no responde a la misma finalidad, ya que se admite que todo el territorio es susceptible de sufrir (en principio) todos los procesos de transformación, y estos no se reducen en su materialización concreta a un único modelo. Así pues, cada unidad territorial en que podamos dividir el municipio ha de delimitarse en función de las características propias de este territorio. En el municipio existirán, por tanto, tantas unidades territoriales como combinaciones distintas se produzcan de los valores de las variables que consideremos significativas para los objetivos del planeamiento general. Como es fácil comprender, el resultado será mucho más que una clasificación impermeable, una división del territorio en unidades a veces poco diferentes entre sí reflejando mejor las gradaciones y diversidades que existen en la realidad territorial. El tablero de juego no será de blancos y negros, - y en muchos casos - habrá que renunciara a la tranquilizadora rotundidad de la línea frontera para tener débiles contrastes de gradaciones cromáticas entre escapes adyacentes.

Evidentemente, la clave de este modelo de división estriba en la elección de las cualidades del territorio que se van a asumir como criterios de nuestra clasificación. Necesariamente hay que prescindir de una recolección enciclopédica de las variables reales (e incluso de intentos de

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este asunto se ha acordado el PLENO del Ayuntamiento de la Frontera de aprobación

Información Urbanística

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO,





sistematización) en aras de la finalidad que justifica esta y cualquier clasificación: su operatividad instrumental. Así, las variables seleccionadas para la división del territorio serán aquellas que pueden ser transformadas ante procesos posibles y cuya transformación es un objetivo de regulación a través del planeamiento (en la propuesta de división territorial de municipio se justifica la selección de estas variables).

La delimitación de una unidad territorial supone, por tanto, la definición de las cualidades de este ámbito que se consideran significativas desde la óptica del planeamiento general. Esta definición con finalidad operativa lleva implícita gran proporción de las propuestas de ordenación, en razón de que entendemos que en la propia identidad del territorio se encuentran las posibles alternativas válidas para su transformación. En cualquier caso, hacer explícitas las alternativas (en gran parte contenidas implícitamente en el reconocimiento de la realidad territorial) requiere un momento metodológico siguiente, que es la valoración de las variables consideradas y, consecuentemente, la definición de objetivos de ordenación establecidos individualmente para cada unidad territorial.

Estos objetivos se lograrán sólo mediante acciones de transformación, y estas acciones obedecerán a procesos determinados. Estamos pues en una actitud positiva; es decir, se pretende ordenar el territorio sobre la base de que algo va a ocurrir y no (en lo que sería una actitud negativa) a partir de intentos de impedir que nada ocurra. Es ésta una posición de principio, la cual no quiere decir que no quepa mantener, ante determinaciones áreas del territorio (con valores de extrema fragilidad y altos requerimientos de intangibilidad) actitudes defensivas a ultranza, concretadas en la negación absoluta de proceso de transformación. Pero por regla general, en la mayoría de las unidades territoriales que se delimiten en el término municipal de Frontera, su objetivo de ordenación debe enunciarse justamente sobre la base de que caben acciones de transformación de sus variables constitutivas (entre otras cosas, para coadyuvar a la preservación de los ámbitos excepcionales). Con estas consideraciones, la definición de los objetivos en cada unidad territorial debe avanzar hacia el establecimiento de los criterios de ordenación; es decir, las formas en que deben producirse las acciones de transformación del territorio.

Estos criterios de transformación del territorio deben tener en el planeamiento general su conversión en normas ordenancísticas para cada proceso posible. Ha de tenerse en cuenta que estos criterios serán diversos en cada unidad territorial justamente en función de las características de estas. Así, cabe imaginar unidades territoriales que no admitan más que una (o muy pocas) alternativa de ordenación e incluso esta pueda ser suficientemente precisada en sus aspectos materiales, y – en otro extremo del abanico – parte del municipio en las que los criterios sean ambiguos y válidos en multitud de alternativas. Así mismo (como muestra de las posibilidades y sin ánimo de complicar las combinaciones) habrá unidades territoriales en que los criterios ordenancísticos derivados de su actividad actual tendrán que ponerse en función de la evolución de los factores socio-económicos que mantienen esa realidad (por ejemplo, el caso ya citado anteriormente del suelo agrícola). Este pone de manifiesto la necesidad de recordar siempre (y en este caso

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO de la Comisión General de Ordenación del Territorio de la Frontera de aprobación.

Información Urbanística

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO





especialmente a la hora de proponer los objetivos y criterios por unidades territoriales) las limitaciones instrumentales del planeamiento. No deben enunciarse objetivos ajenos al planeamiento (del tipo de "mantener el uso agrícola de tales terrenos"), sino regular las transformaciones territoriales bajo los distintos supuestos posibles de desaparición y aparición de factores socio-económicos viejos y nuevos.

Aclaremos lo anterior con un ejemplo, seguramente el más paradigmático. El uso actual de unos terrenos, y la consecuente configuración física que el mismo ha producido, - es sin duda - una de las variables más significativas para la delimitación de las unidades territoriales. En este sentido, cabe adelantar que las fincas plataneras del área costera de frontera conformarán presumiblemente una de las unidades territoriales con suficiente homogeneidad interna a efectos de los objetivos y competencias de este Plan General de Ordenación. El análisis de sus características podría bien llevar al enunciado, como objetivo de planeamiento, de mantener su uso agrícola y, consecuentemente, a una regulación normativa de las transformaciones permitidas en función de su vinculación y servicio a este uso productivo. El resultado es una clasificación de "suelo rústico potencialmente productivo" y unas normas sobre parcelación, movimientos de tierra (en el mejor de los casos) y edificación (vivienda unifamiliar ligada a la explotación agrícola y asociada a un tamaño mínimo de propiedad rústica).

Ahora bien, si es verdad que tal uso agrícola se va a mantener, ello no se producirá por la clasificación que hemos dado en el plan, sino porque la explotación platanera encuentra unas condiciones (de índole socio-económica) que permite su mantenimiento frente a la evidente posibilidad del abandono de los cultivos o a la menos evidente (pero no más cierta, con las posibilidades reales de control urbanístico) de obtener rentabilidades suplementarias derivadas de usos no agrícolas. Y si el uso agrícola se va a mantener, de nada sirva que se clasifique como tal en el planeamiento (como no sea para evitar, que clasificándolo de urbanizable, resulte que lo declaramos fuera de ordenación y entre en juego el ilusorio computo de plazos para la urbanización), y así mismo, tampoco sirve de mucho que se establezcan unas normas para regular un uso que se desarrolla sobre el territorio sin necesidad de las mismas (en el mejor de los casos, las normas valdrían para "legalizar" las actuaciones que el propio uso agrícola requiere y ha venido acometiendo durante su existencia, y, a poco que tales normas fueran equivocadas, solo valdrían para generar conflictos innecesarios con el correcto desarrollo de la actividad agrícola que se pretende mantener).

Sí, por el contrario, la explotación platanera resulta inviable (cambian las condiciones socio-económicas que la mantenían en uso) lo más que podría lograrse con la clasificación y ordenación unívoca del planeamiento sería el abandono de los cultivos y la consiguiente degradación de la realidad territorial cuyos valores hemos pretendido proteger. Estaríamos ante un proceso negativo y - a nuestro juicio - nada conveniente; pero además, la capacidad polivalente del territorio (al menos desde el punto de vista económico) había que estos suelos se convirtieran en soportes potenciales de otros usos (por ejemplo, urbanizaciones de segunda residencia). Y ante la aparición de



PROVISIONAL



procesos nuevos de transformación territorial, las determinaciones del planeamiento tampoco servirían para nada, salvo para tratar de impedir que estos se concreten. Sin embargo, lo probable sería que (de existir tales procesos nuevos) las tensiones que los mismos generen fueran mayores que la capacidad disciplinaria de los órganos urbanísticos y, finalmente se materializarán sobre el territorio imponiendo una ordenación ajena a cualquier objetivo de planeamiento.

En conclusión, el ejemplo anterior pone de manifiesto la inutilidad de plantear criterios y objetivos de ordenación de un área territorial, cuando estos son ajenos al ámbito del planeamiento y no se condicionan a los distintos procesos de transformación que pueden existir sobre el territorio. Así, si el proceso actual sigue el planeamiento sobra; y si el proceso actual desaparece el planeamiento fomenta la degradación territorial (es decir, resulta negativo) siempre que no aparezca un nuevo proceso con suficiente presión, pues en ese caso el planeamiento vuelve a no servir para nada, ya que se prescinde de él (en el mejor de los casos mediante la correspondiente modificación).

Este ejemplo es válido en sus términos generales para cualquier otra unidad territorial que se delimite en Frontera. El análisis de sus variables constitutivas y la valoración de las mismas que se traduce en objetivos y criterios de ordenación, deba hacerse distinguiendo el grado de dependencias de estas a factores socio-económicos (a procesos existentes de transformación y usos territoriales). Y, en consecuencia, las propuestas de transformación del territorio deben hacerse también en función de los procesos susceptibles de aparecer sobre el mismo.

Ilustrando las premisas anteriores con el mismo ejemplo de las fincas plataneras, la ordenación del planeamiento no deberían contemplar únicamente el manteniendo del uso agrícola (que, en tanto realidad actual, es seguramente la que menos regulación ordenancística requiere, como ya hemos visto). Debería, además, atenderse a fenómenos que se están produciendo y obedecen a procesos ajenos al agrícola; entre ellos, el más obvio resulta el de la construcción de viviendas unifamiliares (de primera y segunda residencia) que nada tienen que ver con el cultivo del plátano. Por tanto, si este proceso existe (y podría aumentar en intensidad ya que de hecho, es una alternativa de rentas complementarias a las agrícolas) es necesario proponer las reglas de juego que encaucen las transformaciones territoriales que produce hacia objetivos deseados y se eviten los resultados (en gran medida conocidos) de su proliferación descontrolada. Desde luego el camino no es la pretensión administrativa de exigir unos trámites que hagan pasar por vivienda agrícola la que no es. De otra parte, el abandono de fincas de cultivo puede hacer aparecer demandas de suelo para operaciones inmobiliarias de mayor entidad (incluso urbanizaciones), e incluso esta demanda puede motivar los abandonos; no aparece en la actualidad que tales procesos sean factibles en el corto plazo, al menos en sus imágenes tradicionales. Sin embargo, si cabría prever en que modos podría aprovecharse estas y otras demandas inmobiliarias para lograr transformaciones territoriales adecuadas, ante situaciones de degradación de los usos agrícolas.

DILIGENCIA. Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

Información Urbanística

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO.







Evidentemente, no podemos adelantar recetas. Lo importante es resaltar como la polivalencia funcional del territorio debe ser la base de partida en la enunciación de los objetivos y criterios de su ordenación; ello nos permitirá que estos objetivos y criterios puedan condicionarse en función tanto de las propias características del territorio, como de los distintos procesos (o combinaciones de estos) que puedan actuar sobre cada unidad territorial delimitada en el municipio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación:

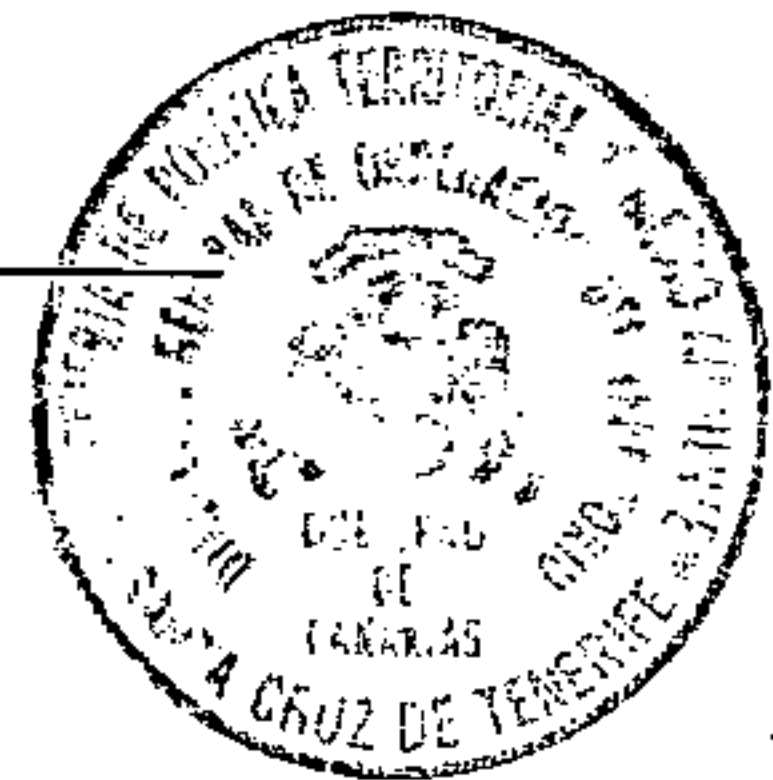
PROVISIONAL

Información Urbanística

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO,





## 8. CRITERIOS GENERALES.

Hasta aquí hemos venido desarrollando, de forma seguramente genérica en exceso, los criterios que entendemos deben seguirse para la elaboración de este Plan General de modo que resulte un instrumento útil y eficaz ante la realidad territorial de Frontera. Es evidente que lo redactado tiene como motivación básica el convencimiento de que los instrumentos vigentes sobre todo en sus formas " tradicionales ", no permiten (y hasta dificultan) la adecuada ordenación y gestión del territorio y de los procesos que sobre el mismo se desarrolla; por ello será necesario abordar nuevos planteamientos, cuyo esbozo se recoge en las páginas precedentes. Somos conscientes - de otra parte - que en la fase en que nos encontramos no hemos pasado de " intuir " líneas de trabajo, que necesariamente deberán ser profundizadas al objeto de articularse en propuestas concretas, con su correspondiente encaje legal. Sin duda que es mucho más fácil poner de manifiesto las vías muertas de caminos ya conocidos (los que llamamos técnicas tradicionales de ordenación y gestión) que construir otros alternativos que, además requerirán corroborar su eficacia en último extremo a través de la experiencia real de los mismos.

Con todos los riesgos que supone esta actitud, queremos apostar en esta fase de trabajo la redacción de escritos para el planeamiento de Frontera. No sabemos con seguridad hasta donde conducen sus posibilidades, máxime cuando hayan de traducirse en determinaciones concretas que deban superar las distintas condiciones (entre otras, las derivadas de un sistema legal y administrativo quizás excesivamente rígido). Por esos, es posible que las intenciones iniciales queden finalmente recortadas en muchos de sus alcances. Sin embargo, creemos que merece la pena esta apuesta, aunque sólo fuera por su capacidad de devolver la credibilidad perdida a las labores de ordenación y gestión del territorio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENARIO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO.

