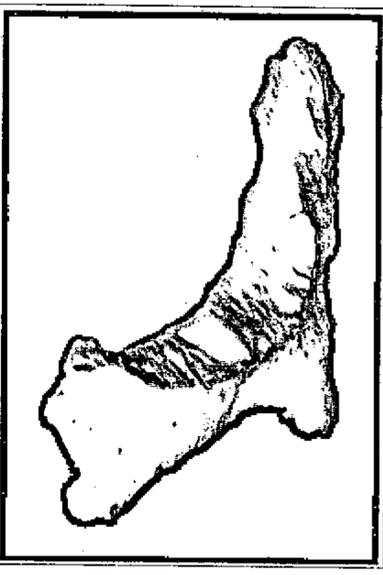


# PGO. LA FRONTERA



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

DOCUMENTO 2

CRITERIOS, OBJETIVOS Y  
ALTERNATIVAS DE LA ORDENACIÓN



AYUNTAMIENTO DE LA FRONTERA  
SEPTIEMBRE 2002

**Digitalizado**  
2002 / 0442



JUSTIFICACION DEL MODELO DE DESARROLLO  
CRITERIOS GENERALES

MUNICIPIO DE LA FRONTERA

FECHA	ESCALA	POLIGONO
FEBRERO 2000		1/5



JUSTIFICACION DEL MODELO DE DESARROLLO.

Del análisis tanto del Medio Urbano, como Físico, como del Planeamiento vigente, se extrajeron como conclusiones las diferentes características del asentamiento urbano que se produce en el Municipio de Frontera, dominadas, en la mayoría de los casos por una fuerte vinculación con el territorio, pero que por regla general presentan una doble carencia:

- a) A nivel tipológico y morfológico, la reducción de la ciudad a una sucesión de edificaciones en las que no se advierte relación alguna con la generalidad en la que se asientan.
- b) A nivel funcional, un sobredimensionamiento del sector residencial, a nivel de densidades, no comprendido con el paralelo desarrollo de los equipamientos.

Desde este Plan General se pretenden potenciar la compactación de los núcleos principales, sobre todo en el área que lleva la capitalidad del Municipio (frontera, Tigaday y Bergara) mediante la incorporación al desarrollo urbano de los numerosos vacíos interiores y actuaciones de urbanización y equipamientos, a efectos de lograr en el conjunto, una mayor estructuración del continuo urbano, mediante la completación de la trama, la articulación viana, el reequipamiento y disposición de espacios libres, la requalificación del frente marítimo en los enclaves costeros y operaciones de borde y de potenciación de los valores medioambientales en el resto de núcleos.

El modelo de Desarrollo que planteamos pretende:

1. A nivel de estructura global del área, crear un sistema que garantice la conexión de los núcleos, de manera directa en sentido longitudinal y paralelo a la Costa, dando una coherencia formal a través de la reestructuración de estos suelos.
2. En los núcleos que se desarrollan a lo largo de la vía principal longitudinal se plantea la redefinición en la mayoría de los casos, un aumento del suelo clasificado como urbano.
3. A nivel morfológico del área, conservar únicamente donde sea imprescindible, las estructuras de asentamientos a borde de camino y no traspasarlas como mecanismos de intervención a todo el territorio. Buscar elementos con características morfológicas comunes, en las que se puedan establecer relaciones puramente paisajísticas y otras con carácter más urbano.

4. Para la zona costera se incentivarán las actuaciones de carácter turísticas y las conexiones entre las partes que se generen.
5. En los núcleos rurales de Sabinosa, Las Casas y asentamientos de poca entidad, no se considerarán opciones de desarrollo urbano, dirigiéndose las actuaciones a la reforma interior, solucionando sus problemas específicos infraestructurales pero limitando la expansión.
6. Las operaciones singulares estarán en la línea de la implantación de Sistema General de equipamiento de carácter agropecuario, la implantación de uso industrial en relación con factores medioambientales y las relacionadas con el uso turístico.



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

PROVISIONAL

EMISIÓN DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO





JUSTIFICACION DEL MODELO DE DESARROLLO SISTEMA VIARIO Y LOS EQUIPAMIENTOS

MUNICIPIO DE LA FRONTERA

FECHA	ESCALA	PAGINA
FEBRERO 2000		2/5



**SISTEMA VIARIO.**

El Hierro posee una topografía abrupta, con fuertes barreras topográficas que han sido decisivas a la hora de localizar los asentamientos.

La red viaria está estrictamente ligada a la antigua red de caminos. La estructura a la red viaria tiene su eje principal en la vía que, por la línea de cumbres atraviesa la isla de este a oeste uniendo Valverde con el resto de las zonas. Este eje transforma su carácter al entrar en el Pinar, convirtiéndose en pista forestal.

Desde este eje parten las otras dos vías principales de la isla: la que enlaza con la Restinga, que da acceso al sector Sureste, y la que desciende a El Golfo.

Los ejes más estructurados en la actualidad son el Norte-Sur que une las zonas Tradicionales de Valverde, así como el eje interno del El Golfo, si bien la conexión de estos dos subsistemas presentan una notable debilidad funcional dado el trazado y las características físicas del Tramo de conexión.

Esa serie de vías configura un modelo de accesibilidad "en árbol" con el tramo común del eje Este-Oeste que, jerarquizado por la capital y arrancando de esta lo conecta con la plataforma alta.

De ese tramo se desgajan los canales que dan accesibilidad al Sur y al El Golfo diluyéndose el meridional hasta los confines del Oeste, sin apenas presencia de asentamiento. Sólo el borde o "anillo" formado por los dos accesos a la meseta de Nindafe quiebra en cierto modo ese esquema en árbol, obligada respuesta a la Topografía de la isla.

Las vías de recorrido longitudinal a lo largo del litoral sólo pueden darse, con gran dificultad, en algunos tramos obligadamente discontinuos entre sí, debido a la fragmentación del borde costero.

Por otro lado, la futura apertura del Túnel que unirá Valverde con El Golfo supondrá un cambio importante en la orientación de los flujos terrestres.

A partir del sistema actual de accesibilidad que opera hoy en día en el Municipio, el Plan pospondrá a través de su



ordenación general, la siguiente infraestructura viaria:

- Adecuación y mejora de la vía actual que recorre el Golfo por el litoral, que además servirá como soporte de los enclaves costero-turísticos que se proponen, haciéndola compatible con la protección paisajística del entorno.
- Creación de paseos peatonales de recorrido longitudinal a lo largo de la costa, en la medida en que sea posible, en los mismos términos que el planteamiento anterior.
- Creación en el núcleo de Tigaday de una vía circunvalatoria cuyo objetivo es servir de nexo, con lo existente, de las futuras ampliaciones de suelo.
- En cuanto a los núcleos con pendiente, se fomentan los trazados longitudinales, dejando las transversales como sistemas de distribución interna del área.

**LOS EQUIPAMIENTOS.**

El segundo gran elemento estructurante de la intervención son los sistemas de equipamiento comunitario.

En este sentido, las propuestas del Plan General de varias líneas de actuación:

- Por un lado la recuperación de los espacios vacantes ya no para suplir déficits de equipamiento, sino más bien para:
  - Integrar el sistema de espacios libres en el sistema tradicional de construcción del asentamiento, como se ha hecho en Talbique.
  - Romper la homogeneidad de la malla existente, en sitios como la Restinga.

- De otro lado la otra línea de acción se constituye en el intento de integrar ejes de equipamientos según los ejes urbanos del sistema tradicional viario y la estructura organizativa del asentamiento. Aunque esto sería una lectura de intervención por zonas, pues la idea general es que la red de equipamiento conforme una malla supralocal, una estructura superpuesta a la de la residencia que sea capaz de unificar el territorio.

DILIGENCIA: Para tener constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera en su sesión de

PROVISIONAL

25 SET. 2002

EL SECRETARIO



*[Handwritten signature]*



JUSTIFICACION DEL MODELO DE DESARROLLO  
LA CLASIFICACION DEL SUELO

MUNICIPIO DE LA FRONTERA

FECHA:	REGLA:	FOLIO:
FEBRERO 2000		3/5

**CLASIFICACION DEL SUELO.**

La LOTC, en su art. 49 clasifica el suelo en diferentes categorías. Así dispone que el suelo de cada término municipal se clasificará por el Plan General de acuerdo con el planeamiento (art. 49.1) e instrumentos (art. 49.2) de ordenación de los recursos naturales y territorial, dentro de un criterio de desarrollo sostenible, en todas o algunas de las siguientes clases: Urbano, Urbanizable y Rústico. El planeamiento clasificará el suelo de cada clase de acuerdo con su destino específico. El suelo con un uso predominantemente turístico se clasificará como turístico cualquiera que sea su clase.

**CARACTERISTICAS DEL SUELO URBANO.**

Integran el suelo urbano (art. 50):

- A) Los terrenos que por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:
  1. Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.
  2. Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la edificación, de acuerdo con la ordenación el planeamiento establezca.
- B) Las terrazas que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizadas de conformidad con sus determinaciones.

El planeamiento general puede establecer, a su vez en suelo urbano, todas o algunas de las siguientes categorías (art. 51):

- A) Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que además de los servicios descritos anteriormente cuentan con la pavimentación de calzada, enladrillado de aceras y alumbrado público, en los terrenos descritos en las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el Plan General.
- B) Suelo urbano no consolidado por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano.

El planeamiento diferenciará en cualquiera de las dos categorías anteriores, y cuando proceda,

- A) El suelo de interés cultural, por contar con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formen o no conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.
- B) El suelo de renovación o rehabilitación urbana, por quedar sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada.

Derechos y deberes de los propietarios:

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad (derecho y deberes) se ejercerán siempre dentro de los límites y con el previo cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley o el planeamiento con arreglo a la clasificación, categorización y en su caso, calificación urbanísticas del suelo.

**CARACTERISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE.**

El suelo urbanizable de la L.598 o su equivalente de cada Comunidad Autónoma ( artículo 7 de la L.598), es aquel que está clasificado como tal por el planeamiento general por no ser suelo urbano ni requerir protección que impida su urbanización. Su principal característica es que puede ser objeto de transformación de su naturaleza rústica en urbana, en los términos que establece la legislación urbanística y el planeamiento aplicable. ( Artículo 10 In fine de la L.598).

De acuerdo al art. 52 de la Ley de Ordenación del territorio canario:

"Integrarán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general urbanístico, describe mediante su clasificación a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine."

El artículo 53 determina las categorías de suelo urbanizable. Así establece:

El suelo urbanizable se dividirá en sectorizado y no sectorizado, según se haya o no producido la delimitación de sectores.

El suelo urbanizable sectorizado será ordenado cuando se haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turísticos, industrial o terciario no estratégico. Mientras esta ordenación no se hubiere producido, el suelo sectorizado quedará como no ordenado.

El suelo urbanizable no sectorizado podrá adoptar alguna de las categorías siguientes:

- Suelo urbanizable turístico.
- Suelo urbanizable estratégico.
- Suelo urbanizable diverso.

**LAS PROPUESTAS DE ESTE PLAN GENERAL.**

Los criterios para llevar a cabo las delimitaciones de clasificación del suelo en el marco de este Plan General serán:

- a) Estudiar los Suelos clasificados como urbanos o aptos para urbanizar derivados del planeamiento anterior, que ahora, de acuerdo a la nueva Ley de Ordenación del territorio canario, deberán cumplir determinadas requisitos respecto a sus sistemas infraestructurales, accesibilidad, grado de consolidación, etc.
- b) Incorporar nuevas bolsas de suelo urbano en los núcleos consolidados o intensificados entre núcleos en vías de desarrollo, al efecto de:

1. Crear una nueva estructura, sobre todo en el área de Frontera, Tígsday, Bergara, con un modelo alternativo a la edificación a borde de camino, al considerar que no es el operador natural de estos núcleos, ni el más eficaz, y solucionar el problema de las bolsas de suelo que quedan en el interior de estos núcleos edificadas.
2. Potenciar el futuro crecimiento del área capitalina, compactando los núcleos existentes añadiendo nuevas bolsas de suelo para futuros desarrollos y frenar el desarrollo del proceso residencial de terrenos cuyo carácter primordiar es el agrícola.

Dentro del suelo urbano se establecerán las dos categorías reflejadas en la LOTC, atendiendo a los siguientes criterios:

- Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que además de los servicios descritos anteriormente, cuenta con la pavimentación de calzada, enladrillado de aceras y alumbrado público.
- Suelo urbano no consolidado por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano.

Dentro del suelo rústico se determinarán, atendiendo a sus características los recogidos por ley:

- asentamientos rurales
- asentamientos agrícolas

Los suelos que no lleguen a alcanzar la condición de urbano de acuerdo a los requisitos fijados, por la Ley, se delimitarán como asentamientos rurales, determinándose igualmente sus condiciones de edificabilidad y parámetros de desarrollo.

Para el suelo urbanizable, se determinarán como suelo urbanizable sectorizado las correspondientes al núcleo de Frontera y Tígsday. Se determinarán como suelos urbanizables no sectorizados los correspondientes a las Fuentes, Restinga y Litoral del golfo, y se les vinculará al uso residencial turístico.

**LA ORDENACION DEL SUELO RÚSTICO.**

La Clasificación del suelo responde a la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, de 14 de abril de 1999, reconociendo el suelo no urbanizable como suelo rústico en virtud de la tradición en este territorio respecto a esta clase y, cuya ordenación en sentido positivo se posibilita mediante su categorización, integrando en ella aquellos terrenos precisos para que el desarrollo territorial sea sostenible, dentro del principio básico, reconocido en la exposición de motivos de la

DILIGENCIA: Para haber consultado que se este documento ha recaído acuerdo de PLENO del Ajto. de La Frontera de aprobarse PROVISIONAL

EN SESION DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO





JUSTIFICACION DEL MODELO DE DESARROLLO  
LA CLASIFICACION DEL SUELO

MUNICIPIO DE LA FRONTERA

FECHA	ECCAA	HORA	
FEBRERO 2000		4/5	

LOTIC 99, de que el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, que como recurso natural, viene definido por las características de escasez, singularidad, no renovabilidad e insularidad, constituye la base del desarrollo económico y social del archipiélago.

En consecuencia, el suelo rústico se ha categorizado conforme a la ley Canaria, extendiendo esta clasificación a aquellos suelos que no siendo precisos para la urbanización, actualmente forman parte del suelo vacío, de ese suelo que hoy es necesario preservar en orden a posibilitar un desarrollo sostenible del territorio.

En este sentido a efectos de ordenación urbanística y aplicación del régimen jurídico correspondiente, el Plan General concreto, dentro del suelo rústico del municipio, las siguientes categorías:

a) Protección ambiental:

- Suelo rústico de protección natural.
- Suelo rústico de protección paisajística.

b) Protección de valores económicos:

- Suelo rústico de protección cultural.
- Suelo rústico de protección agraria (grupo 1 y grupo 2).

c) Formas tradicionales de poblamientos rurales:

- Asentamiento rural (grupo 1 y grupo 2).

d) Preservación del modelo territorial:

- Protección Territorial.

**INCIDENCIA DEL PIOT EN LA ORDENACION DEL SUELO RÚSTICO Y CONTRADICCIONES CON LA LOTIC 99.**

Se establece a través de la Ley de Ordenación del Territorio Canario el siguiente régimen para el suelo rústico.

• Cuando en los terrenos existan formas tradicionales de poblamiento rural y de acuerdo con los criterios de reconocimiento y delimitación que para cada comarca establezca el planeamiento insular:

Se establecerán las siguientes categorías:

Según el artículo 55 de la LOTC se establece:

1. Suelo rústico de asentamiento rural, referido a unidades de población existente con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y su tratamiento como suelo urbano, de acuerdo con los criterios que establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.
2. Suelo rústico de asentamiento agrícola, referido a áreas de explotación agropecuaria en las que ha tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, para la ordenación con la debida proporción, entre la edificación y la actividad agropecuaria correspondiente.
3. Suelo rústico de protección territorial, para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.

El artículo 63 del régimen específico de las distintas categorías del suelo rústico establece:

• En los suelos previstos para asentamientos rurales o agrícolas, se podrán realizar aquellos usos que expresamente contemplen el planeamiento, el cual deberá asimismo definir los criterios dimensionales y, cuando esos asentamientos tengan

El PIOT, sin embargo, establece las siguientes condiciones residenciales para las categorías que determina, que como es normal no coincide con las categorías reflejadas en la Ley, ( para las cuales no existe un estudio de densidades y sus repercusiones así como infraestructuras a nivel local para dar soporte a ese crecimiento imprevisto)

Suelo especialmente protegido	Posibilidad de edificar en 10.000 m <sup>2</sup>
Suelo protegido	Posibilidad de edificar en 10.000 m <sup>2</sup>
Suelo rústico común	Posibilidad de edificar en 2.000 y en 5.000 m <sup>2</sup>

a) Es preocupante de cara a la futura aprobación del Plan Insular, las condiciones de edificabilidad establecidas para el suelo rústico, que en el periodo de vigencia del Plan Insular, da lugar a un aumento de la superficie construida de la sia y que ahora mismo son incompatibles con la nueva ley de ordenación del territorio canario, como se ha demostrado en los puntos que preceden.

b) La falta en el plan de hipótesis de desarrollo y alternativas. El plan planteado hace cinco años no recoge la situación actual de Frontera, y ni siquiera son suficientes para el municipio que tenemos hoy en día y para nuestras previsiones de crecimiento.

El propio PIOT pide su revisión a los cuatro años de su redacción.

No creemos oportuna su aprobación y más en un momento en que la nueva Ley demanda la adaptación de todos sus contenidos y el promulgar un sistema de planeamiento integral que contemple todas las variables que inciden en la planificación, a través de una visión jerarquizada de las figuras de planeamiento, que otorga al Plan Insular la capacidad de orientar las políticas de inversión pública, coordinar las actuaciones supramunicipales y corregir los desequilibrios insulares.

Creemos importante que previo a la aprobación del PIOT se omitan:

1. Se adapten a la LOTC las categorías de suelo rústico.
2. Se justifiquen las previsiones infraestructurales.
3. Las condiciones residenciales.

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

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO



*[Handwritten signature]*





JUSTIFICACION DEL MODELO DE DESARROLLO ENCLAVES COSTEROS

MUNICIPIO DE LA FRONTERA

FECHA:	ESCALA:	HORA:
FEBRERO 2000		5/5



ACTUACIONES COSTERAS

El modelo territorial que se propone para el municipio de Frontera, se soporta en la concepción del territorio como recurso natural que constituye la base del desarrollo económico y social de la isla, principio reconocido en la Ley de Ordenación del territorio de Canarias (LOTIC 99).

En este orden se pretende regular los desarrollos residenciales, las actividades económicas y los alojamientos turísticos en justo equilibrio con los recursos naturales, compatibilizando el desarrollo y calidad de vida con la preservación del medio ambiente.

A fin de poder armonizar el potencial recurso natural costero del municipio, con el territorio objeto de protección, para que el desarrollo insular sea sostenible, se restringe la posibilidad de enclaves turísticos a aquellas zonas que han sido transformadas antes por actuaciones previas de esta índole y haber demostrado su idoneidad natural, integrando aquellos terrenos inmediatos a estos centros precisos. En este sentido se recogen los núcleos de Las Puntas, Pozo de la Salud y la Restinga.

Por su posición estratégica entre los lujales y el agrícola costera se reconoce como suelo urbanizable no seccionado, para los crecimientos previsibles de este sector, los terrenos previstos en el Plan Insular en la zona de la Bahía de los Pozos.

Por último, dentro de la clasificación de suelo rústico se prohíbe expresamente el desarrollo de centros turísticos, con excepción del área conocida como El Matorral y Agua Nueva, en el entorno del Charco de los Sargos y la Maceta por tratarse de un lugar con unas potencialidades estratégicas muy adecuadas para este sector y encontrarse transformados los terrenos por el uso agrícola, hoy abandonados.

La salvaguarda del entorno deberá garantizarla, por lo que para asegurar la preservación del carácter rural del medio y la calidad de las infraestructuras correspondientes, compatibles con el régimen de protección del suelo rústico, su desarrollo se condiciona a la declaración de interés general y deben ser objeto de un Proyecto de Actuación Territorial, conforme a la LOTIC 99, por su propia naturaleza excepcional. Estos proyectos requieren las mayores cautelas y garantías jurídicas.

Por último, y de menor entidad se reconoce la potencialidad de la edificación existente en la zona del Matorral, conocida por "El Submarino", para ser rehabilitada como uso hotelero, mejorando y ampliando sus instalaciones.

En cuanto a la estrategia de localización de los enclaves turísticos se ha optado por dirigir el desarrollo de este sector hacia la zona costera del Golfo, a excepción de la Restinga. Dicha estrategia obedece a una serie de objetivos:

1. Atraer los recursos económicos directos e indirectos que genera esta actividad hacia los núcleos poblacionales del Municipio.
2. Ligar la oferta de empleo que conlleva el desarrollo del sector a las áreas donde se concentran los recursos humanos.
3. Racionalizar los programas de inversión infraestructurales, en torno a los núcleos de alojamiento turístico, de forma que favorezcan a los asentamientos tradicionales.
4. Rentabilizar social y económicamente los proyectos, teniendo en cuenta que el túnel de comunicación Valverde - Frontera, supondrá una proximidad en tiempo, entre este ámbito costero y los Sistemas de Comunicación insulares.

En relación a la capacidad de camas se ha estudiado el posible impacto sobre la población actual y previsible, por lo que se limita el crecimiento a unas 1500 camas, cifra máxima que se estima ser soportada sin que suponga ser un impacto negativo que absorba el colectivo humano natural y con ello no ir en detrimento de los valores singulares históricos de la comunidad.

La alternativa planteada de dividir en sectores de capacidad limitada (a una media de 300 camas por actuación) la oferta turística, obedece a que esta pueda llevarse a cabo por fases en el tiempo y sobre localizaciones muy controladas, de esta forma pueden irse asimilando en la sociedad y en el medio. Se huye de macro implantaciones controladas, que bruscamente alteren el equilibrio territorial.

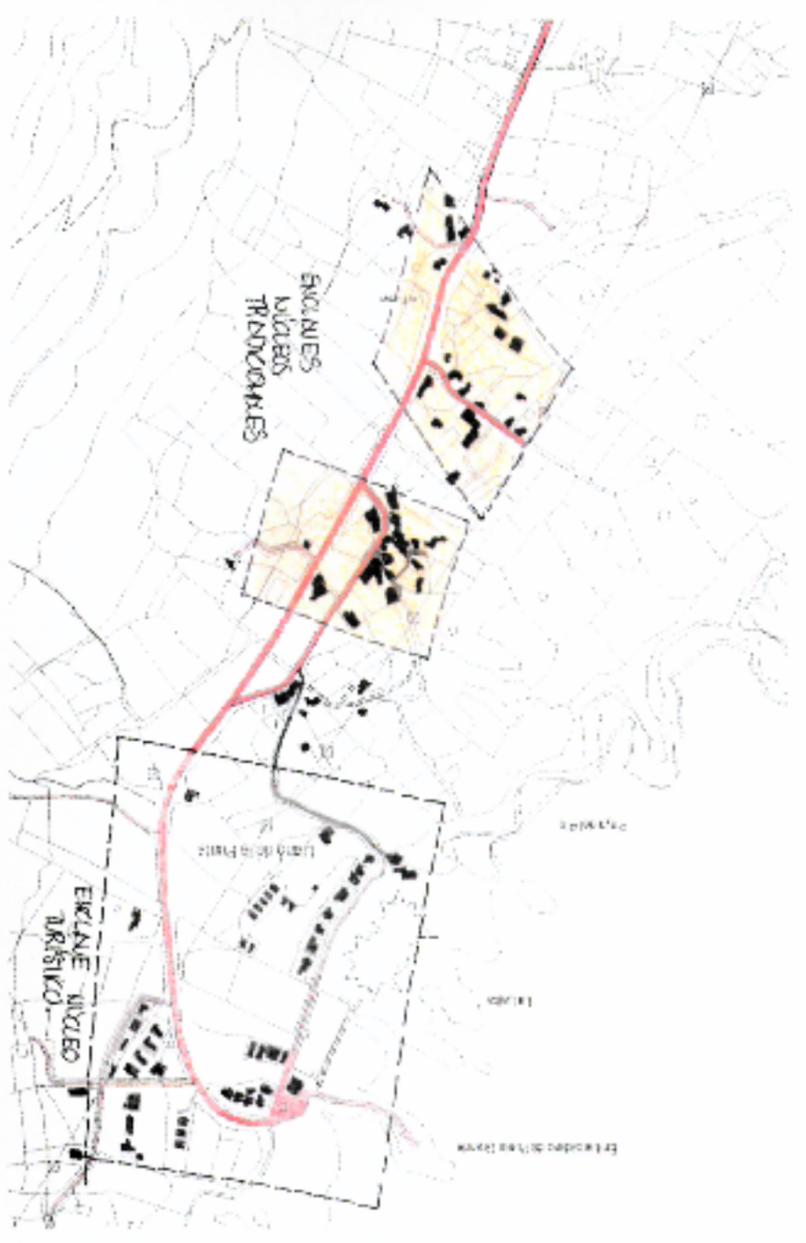
DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayu. de La Frontera de aprobación PROVISORIA

EN SESION DE 25 SET. 2002

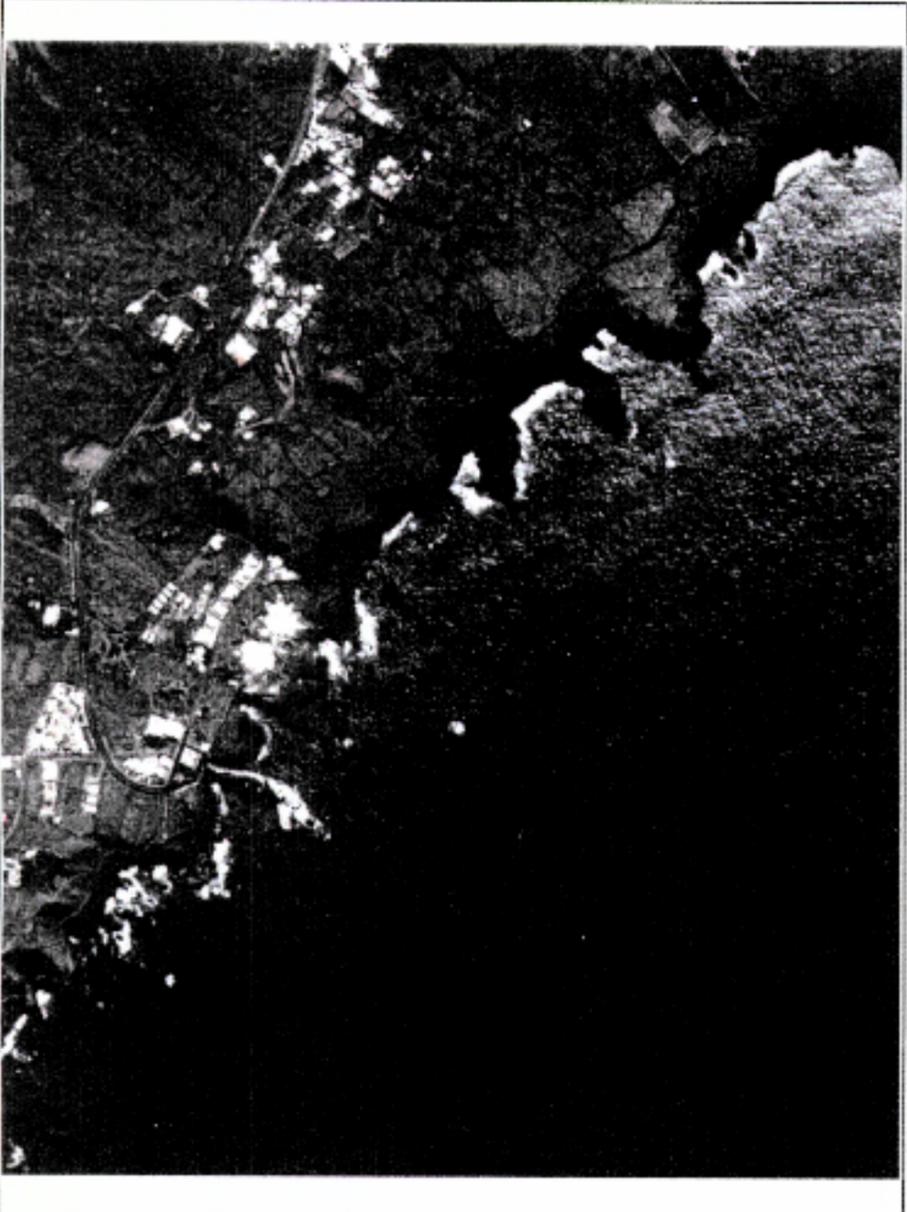
EL SECRETARIO



*[Handwritten signature]*



LAS PUNTAS



**LAS PUNTAS**  
**DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO**

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.

A diferencia de otros enclaves costeros no existe deterioro medioambiental.

**PROBLEMÁTICA.**

- Afecciones de la ley de Costas sobre grupos ya edificados.
- Inexistencia de actividades que complementen la función del asentamiento y refuercen la categoría de futuro enclave turístico, siendo quizás el área que ofrece mayor potencialidad de desarrollo en este ámbito.

**OBJETIVOS.**

- Establecer las bases de ordenación para el futuro desarrollo del área.
- Homogeneizar a través del desarrollo urbano, propuesto de los valores medioambientales y peculiares de la zona.
- Potenciación a través del desarrollo urbanístico propuesto de los valores medioambientales y peculiares de la zona.
- Implantación de actividades que puedan servir de motor a la zona y que a su vez caduven a la preservación de los valores tradicionales.

**DIRECCIÓN:** Para hacer constar

del presente estudio

el Ayuntamiento de la Frontera

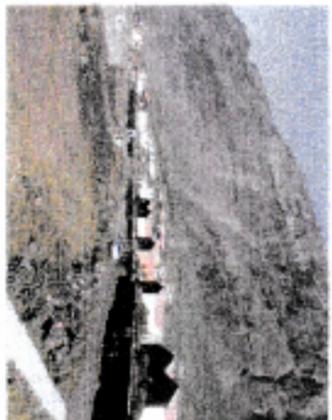
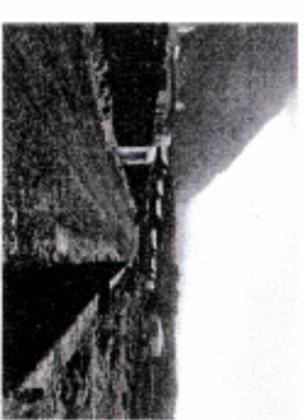
PROVISIONAL

25 SET. 2002

EL SECRETARIO



VISTA GENERAL





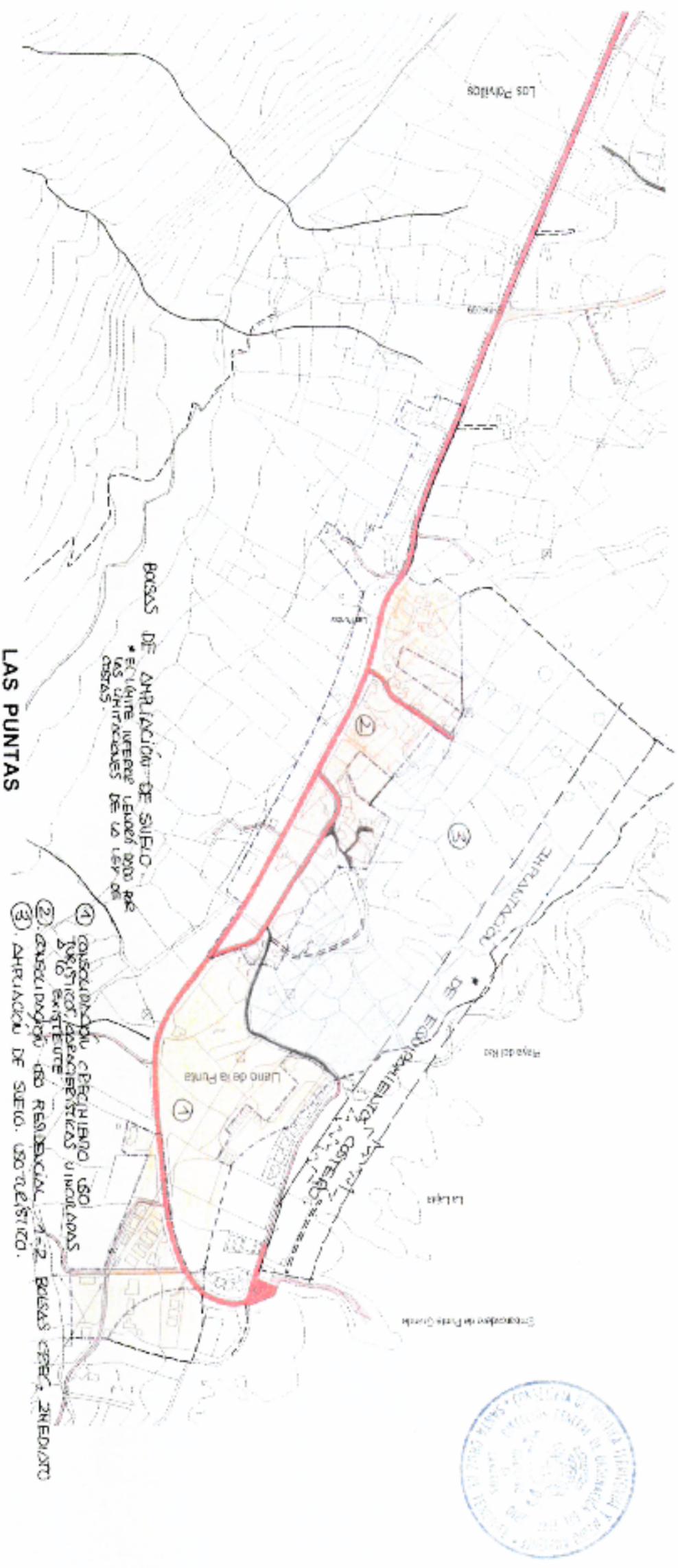
DESARROLLO PORMENORIZADO POR NUCLEOS

ZONA: LAS PUNTAS

FECHA: FEBRERO 2000

ESCALA:

FOLIO Nº: 212



LAS PUNTAS

PROPUESTAS.

- Determinar como área de crecimiento inmediato el área adyacente que se clasificará como suelo urbanizable turístico o destinado a segunda residencia. Se darán los parámetros adecuados para materializar una u otra opción.
- Implantación de equipamiento acorde con el desarrollo actual y futuro, que contribuyan al desarrollo como enclave turístico.
- Creación, como elemento estructurante del paseo litoral, común a todos lo enclaves costeros del Golfo.

NUCLEOS	Nº de Viviendas Actuales			Nº Viviendas Ordenanza Actual Aplicada				
	1 y 2 plantas	3 plantas	T	A <sub>2</sub>	A <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	T
LAS PUNTAS	144	144	T	178	36	C <sub>2</sub>	214	T
Las Puntas	144	144	T	178	36	C <sub>2</sub>	214	T

Sistemas Espacios Libre de Dominio y Uso Publico	Jardines	LAS PUNTAS	
		Propuesta	Actual
Area de Juegos y Recreo de niños	756	.....	.....
Preescolar	504	.....	.....
Centros Docentes	Enseñanza Primaria	2520	.....
	Enseñanza Secundaria	.....	.....
	Parque Deportivo	1 512	.....
Equipamiento Social	Equipamiento Comercial	504	.....
Equipamiento Social	Equipamiento Social	504	325
Plazas de Aparcamiento	Nº de Plazas de Aparcamiento	809	.....

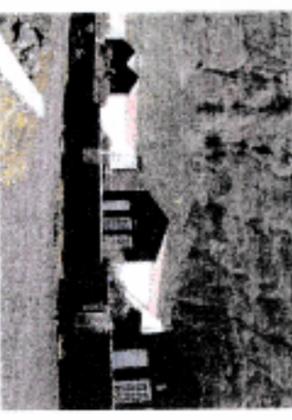
VISTA GENERAL



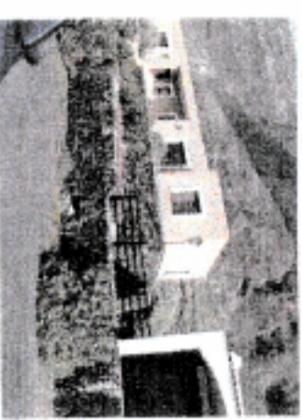
EQUIPAMIENTO



MORFOLOGIA EDIFICATORIA



MORFOLOGIA EDIFICATORIA



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

FECHA: 25 SET. 2002

EL SECRETARIO



*[Signature]*



DESARROLLO PORMENORIZADO  
POR NUCLEOS

ZONA:  
BELGARA - FRONTERA - TIGADAY

FECHA:  
FEBRERO 2000

FECHA:  
FEBRERO 2000

HOJA N.º  
1/8

DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA FRONTERA DE AYO DE LA FRONTERA DE APROBACION PRELIMINAR

EN SESION DE **25 SET. 2002**

EL SECRETARIO

**FRONTERA.**

**DESCRIPCION DEL CONJUNTO.**

**ESTRUCTURA FISICA.**

El presente área de estudio comprende los núcleos de: Mereses, Tigaday, Frontera, Belgara, Los Mocarres, 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%.

**INFRAESTRUCTURAS.**

Tal como se desprende de los planos de información urbanística, la mayoría de las edificaciones que se asientan en estos núcleos cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua y alumbrado público. La red de saneamiento de Frontera está en la actualidad ejecutándose, por lo que no ha entrado en servicio.

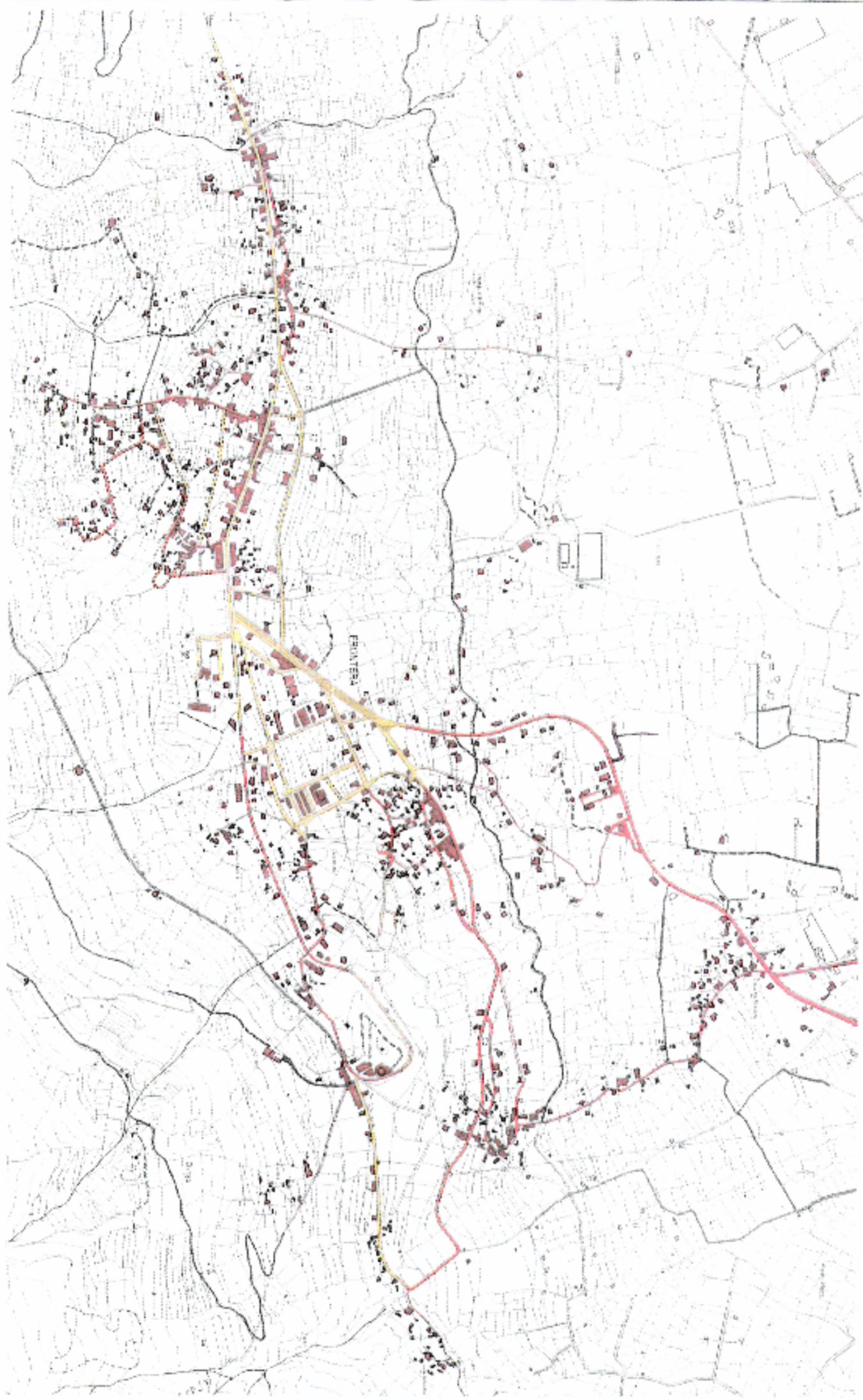
En cuanto al grado de urbanización del viario se detecta que las áreas consolidadas por la edificación, en su mayor parte, disponen de calzada pavimentada, sin embargo la ausencia de enclavado de aceras es manifiesta, (excepto en aquellas zonas de desarrollo más reciente y entorno a las calles principales).

**USOS.**

El uso predominante del área es el residencial, dominando las "primeras viviendas", aunque se detecta un creciente desarrollo de la tipología de "apartamento", concebido como alternativa económica a los ingresos familiares.

En torno al viario principal de Mereses, Tigaday y Belgara se centra la actividad terciaria, con pequeños comercios, oficinas, sector servicios y almacenes en planta baja. En el resto del área el sector terciario está muy puntualmente representado.

En cuanto a los equipamientos sociales y servicios administrativos se concentran fundamentalmente en el nuevo ensanche que se ha formado entre los núcleos tradicionales de Belgara y Tigaday (Ayuntamiento, Colegios, Pabellón...).



DIFERENTES FORMAS DE OCUPACION  
**BELGARA - FRONTERA - TIGADAY**

DIFERENTES FORMAS DE OCUPACION





DESARROLLO PORMENORIZADO POR NUCLEOS

ZONA: BELGARA - FRONTERA - TIGADAY

FECHA: FEBRERO 2000

ESCALA: HOJA Nº: 2/8



DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo de FLENO de Ayo de La Frontera en aprobación PROVISIONAL.

EXSESIONES 25 SET. 2002

EL SECRETARIO

Las viviendas y construcciones de carácter agrícola perviven en los asentamientos rurales como las Lapas y Belgara.

**CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACION.**

En los asentamientos tradicionales, la edificación adosada se desarrolla al borde de las vías principales, conformando junto con la tipología aislada, ligada, generalmente a un aprovechamiento agrícola de la parcela, una estructura orgánica de tipología mixta. Predominan las construcciones de una planta, de cubierta plana y pequeñas crujeas.

En las áreas de desarrollo reciente, se observa un aumento volumétrico de las construcciones con mayor altura y fondo, alternándose la tipología de vivienda adosada con otras de carácter aislado, en tipología de ciudad jardín.

El estado general de la edificación es bueno, con un crecimiento constructivo que supera al poblacional, producto, principalmente, de la aparición de la segunda residencia.

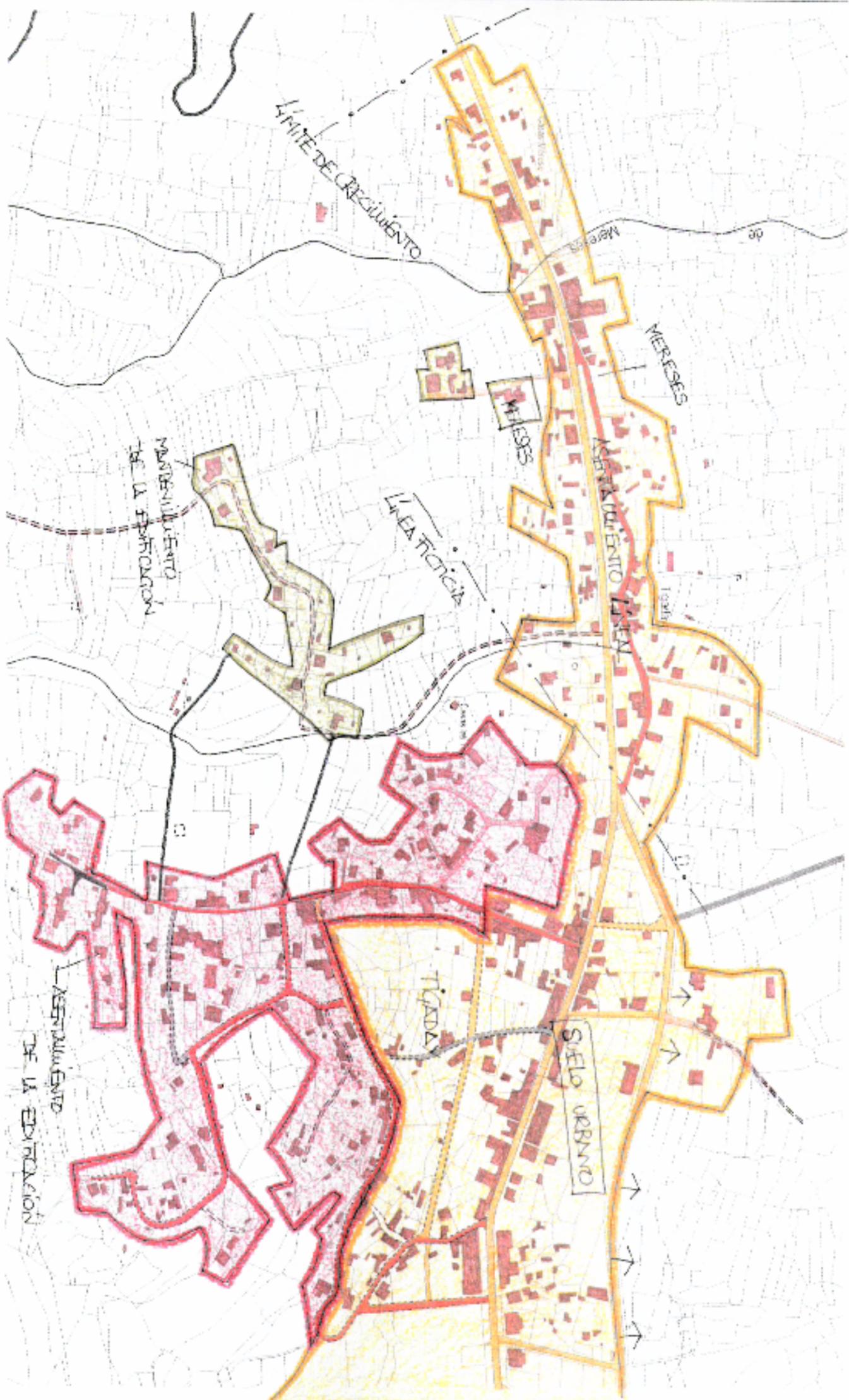
**ESTRUCTURA VIARIA.**

La estructura viaria en los asentamientos tradicionales, se caracteriza por un trazado orgánico y de pequeña sección, con una concepción de origen rural, lejos de planificaciones preconcebidas.

Es en los nuevos crecimientos donde comienzan a desarrollarse mallas de carácter urbano concebidas desde perspectivas del tráfico rodado.

La vía principal une los núcleos de Mareses, Tigaday y Belgara y conecta Frontera con los extremos de la comarca del Golfo, al discurrir desde las Puntas hasta el Pozo de la Salud.

Los Mocanes presenta un desarrollo lineal al pie de la calle principal con una elevada pendiente, que tiende a unirse al asentamiento de las Lapas.

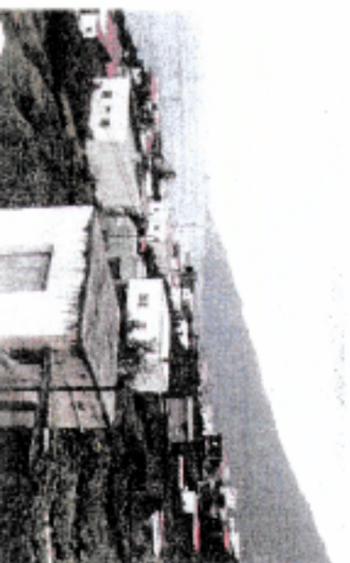


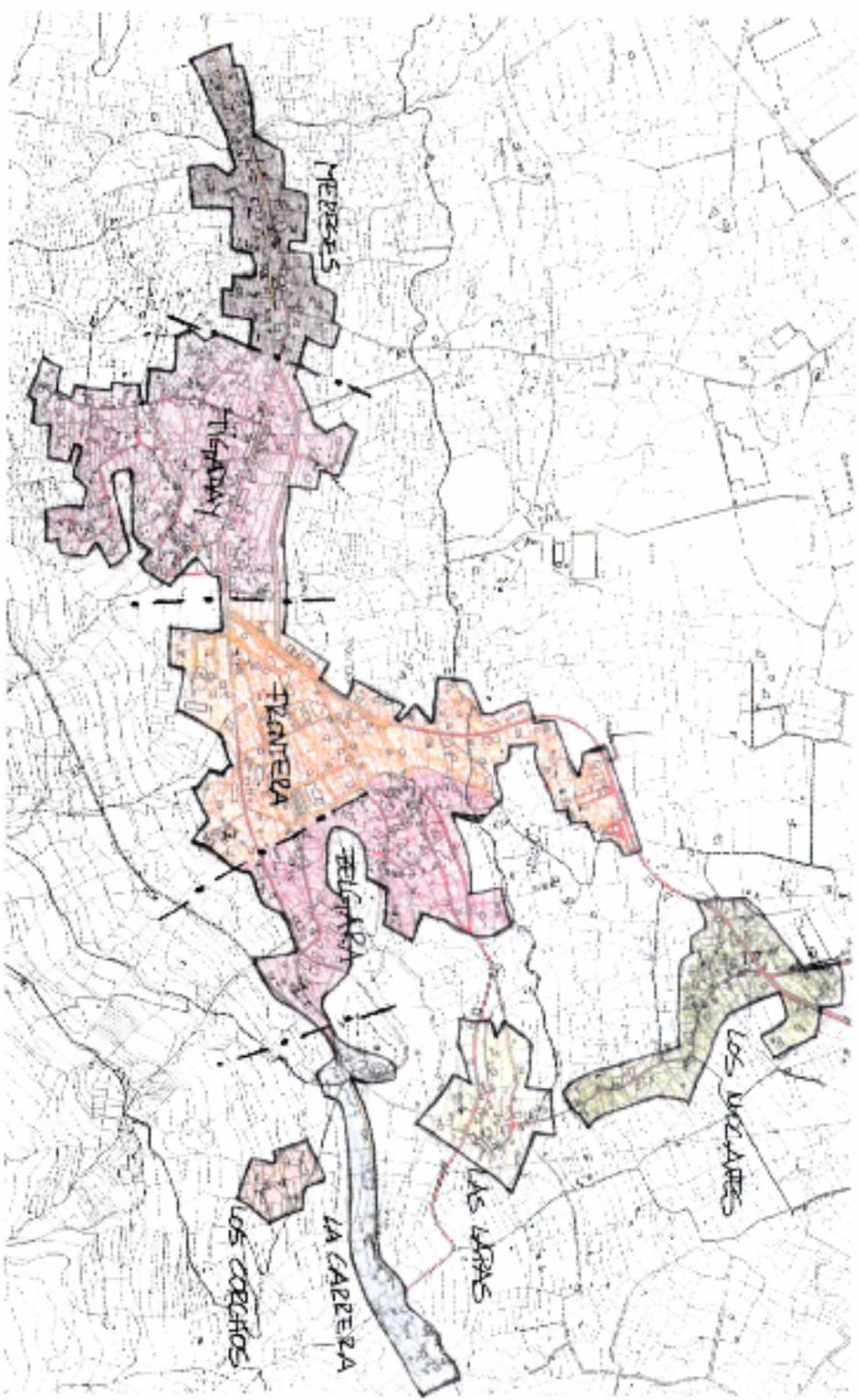
MERESSES - TIGADAY

DESARROLLOS LINEALES EN PENDIENTE

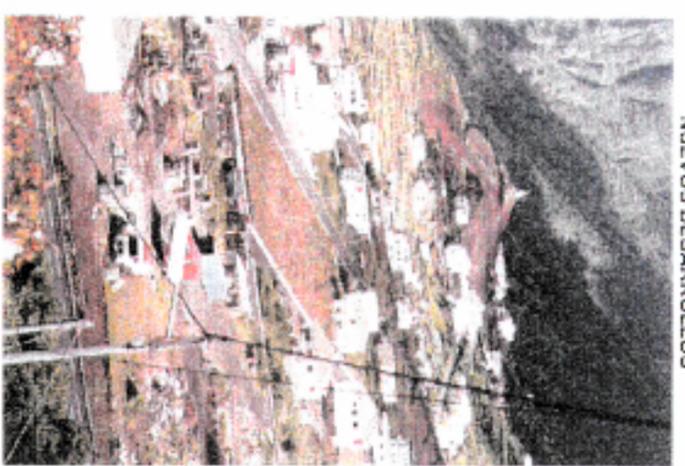
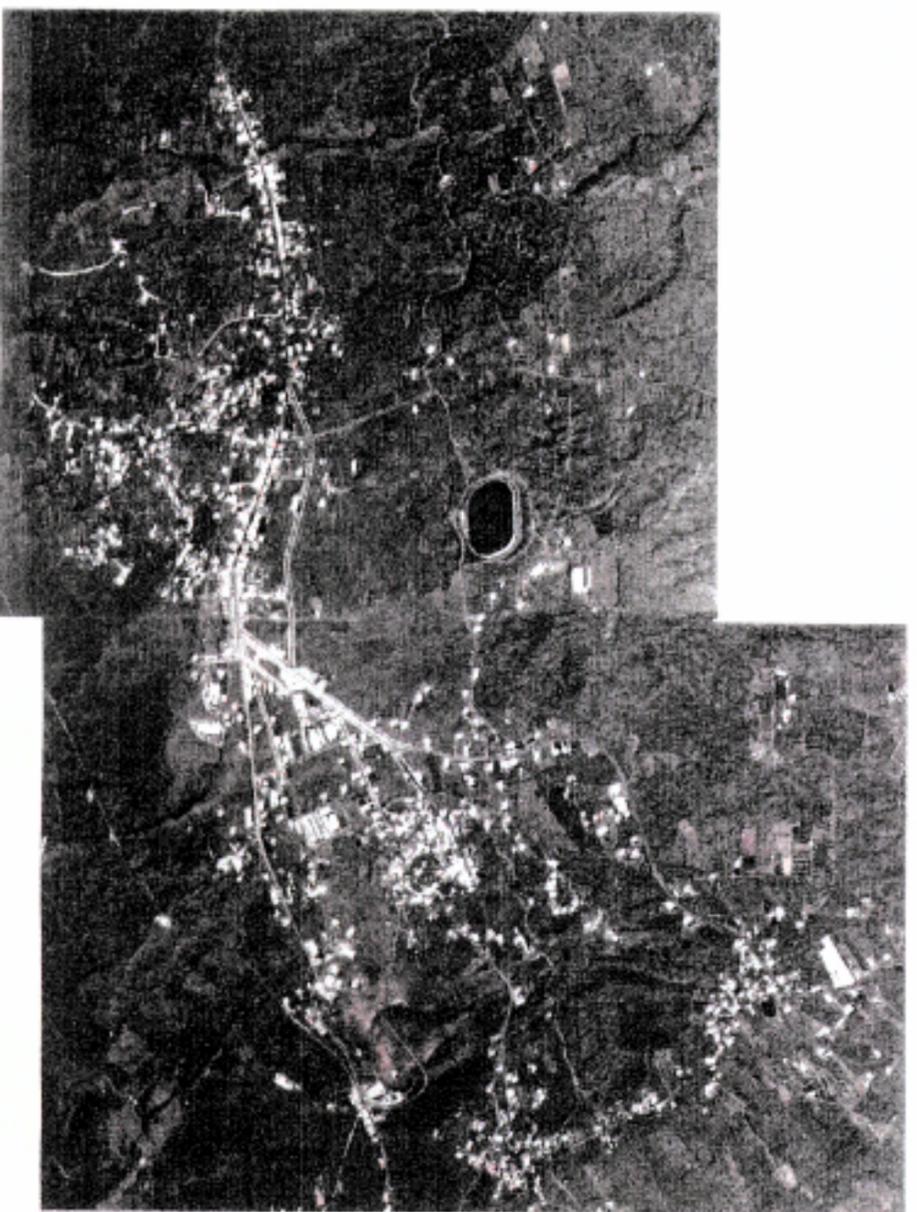


DESARROLLOS ORGANICOS

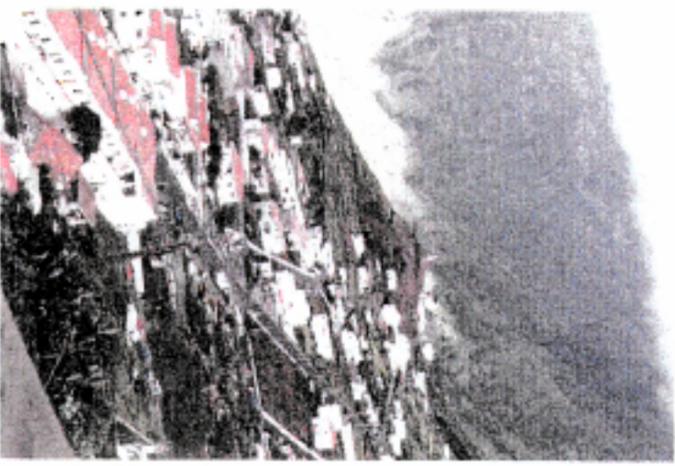




BELGARA - FRONTERA - TIGADAY



NUEVOS DESARROLLOS



NUEVOS DESARROLLOS

**PROBLEMÁTICA**

**LA FORMA DE CRECIMIENTO.**

El área analizada está formada por una serie de asentamientos rurales de origen agrícola, dan una evidente cercanía física, que ha provocado una tendencia a que sus crecimientos y desarrollos se produzcan a lo largo de los caminos de comunicación. De esta manera el conjunto de estos asentamientos tradicionales junto con el nuevo núcleo, centro administrativo y de carácter más urbano, situado entre los barrios de Belgara y Tigaday, puede concebirse como la zona de influencia de la capital de Frontera.

De las características del territorio y su forma de ocupación se deriva una problemática ligada a las necesidades de crecimiento:

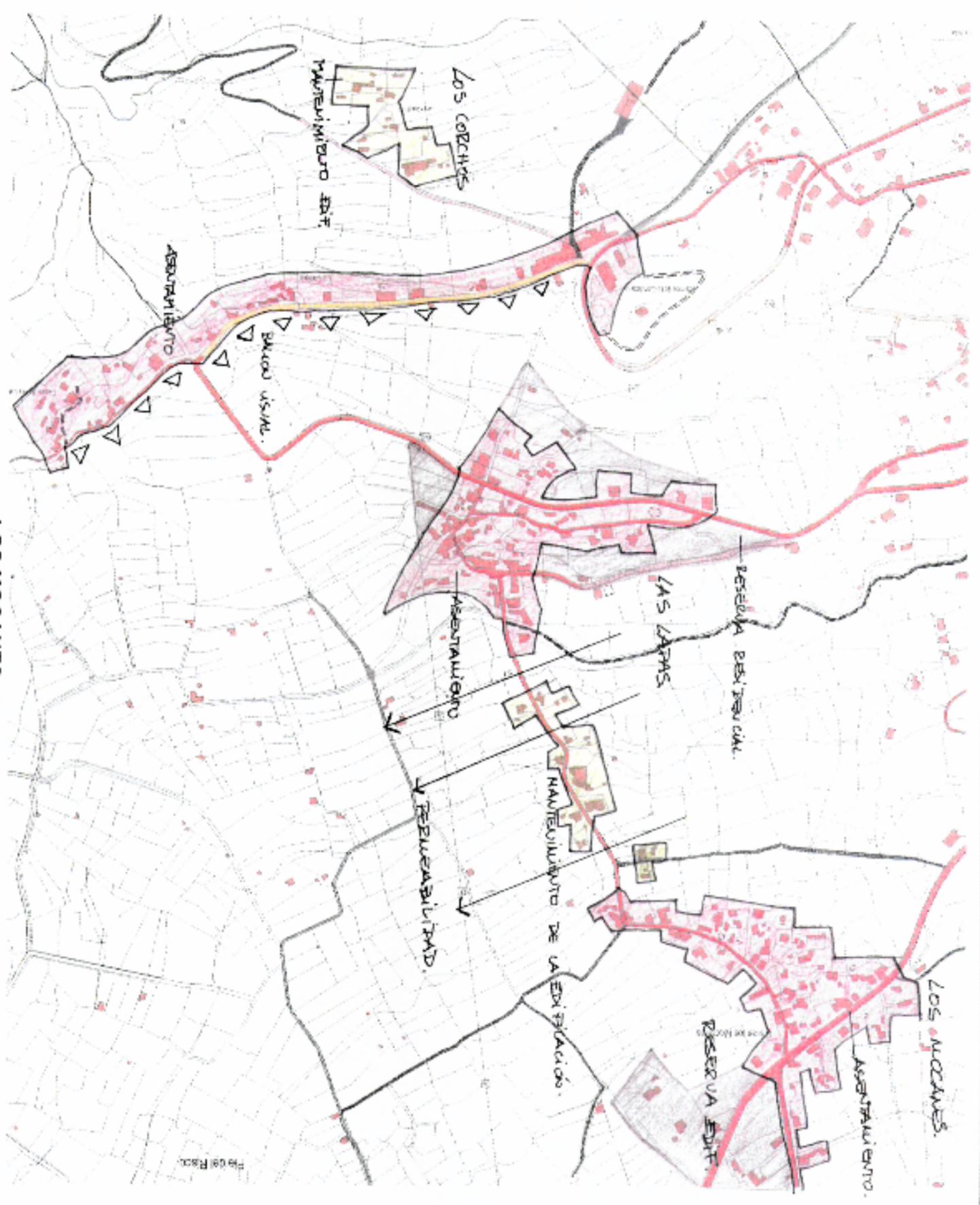
- La pendiente del terreno y la precariedad viaria básica inicial, no diseñada para una intensidad y demanda de tráfico rodado, que, actualmente, viene asociado a cualquier desarrollo residencial, crean problemas de accesibilidad y vertebración interna en los asentamientos rurales.
- La escasa sección, pendiente y disposición orgánica de la red viaria en los núcleos tradicionales, dificultan y encarecen una implantación funcional de las infraestructuras básicas, a su vez, la dotación de acerado es casi siempre imposible en estos barrios.
- Los desarrollos edificatorios lineales a lo largo de los caminos, vienen dificultando la generación de espacios de convivencia y de relación humana, provocando una falta de sensación de comunidad propia. La unión lineal de los asentamientos históricos entraña una pérdida de identidad física diferenciada de cada uno de los núcleos.
- La inmediatez física de los trazados urbanos recientes en contacto con zonas de carácter rural conlleva a la proliferación, en un mismo entorno, de modos de ocupación diferenciados y superpuestos de difícil convivencia, provocando una degradación de los valores ambientales.

**EQUIPAMIENTOS.**

En materia de equipamientos se detecta:

- La escasez de suelo preparado y de previsión de una estructura interna, ha generado que la disposición de los nuevos equipamientos obedezca más a necesidades coyunturales que a una planificación adecuada, capaz de resolver los espacios urbanos de una forma coherente con el sitio.
- Las dificultades topográficas en los asentamientos, localizados ladera arriba, dificultan la introducción de las dotaciones mínimas en los barrios.





LOS MOCANES

ASENTAMIENTOS EL HOYO



ASENTAMIENTOS LA CARRERA



ASENTAMIENTOS LOS MOCANES



ASENTAMIENTOS LAS LAPAS



- Una de los problemas de Frontera es la ausencia de un espacio urbano (plaza, sitio, zona verde...) que focalice la vida social del núcleo. El diseño de espacios urbanos existentes no ha ayudado a crear ambientes que inviten al paseo, encuentro, reposo,.....

**ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

En relación al territorio como soporte de actividades generadoras de alternativas económicas:

- Se advierte la falta de suelo apto por la implantación de instalaciones agroindustriales, de cierta entidad, las necesidades, en esta materia han ido cubriendo puntualmente, sin una planificación previa, por lo que aparecen de forma dispersa sobre el territorio.
- La demanda de un turismo especializado ligado a la naturaleza, ha encontrado en Frontera, por sus características, un enclave adecuado. La falta de una oferta hotelera suficiente, ha llevado a la proliferación de " los apartamentos" como alternativa económica de las familias, activándose, este sector, de una forma incontrolada y que se deriva en la introducción de nuevas formas de ocupación y tipologías, no siempre en armonía con el entorno y sin el soporte infraestructural necesario.



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 SETI. 2002



EL SECRETARIO





**DESARROLLO PORMENORIZADO  
POR NUCLEOS**

ZONA:  
**BELGARA - FRONTERA - TIGADAY**

FECHA:  
**FEBRERO 2000**

ESCALA:  
DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído el 6/8 de Junio de 2000 del A.P. de la Frontera de aprobación

PROYECTANTE:

PROYECTO DE 25 SET. 2002

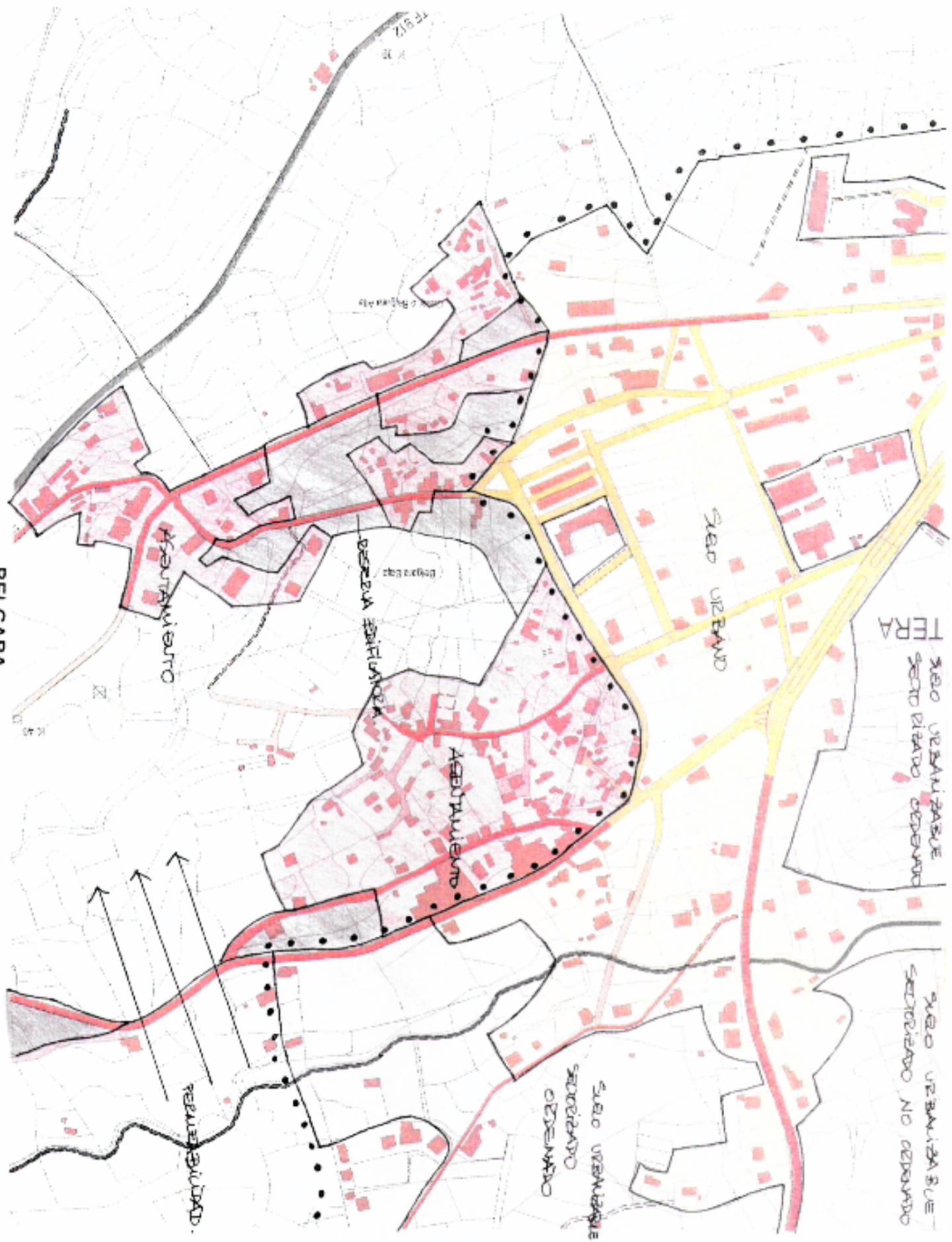
EL DISEÑADOR:



*[Signature]*

En cada asentamiento disponer de un mínimo suelo de reserva que evite el desarraigo de las futuras generaciones o la proliferación de construcciones en el entorno al margen de la legalidad.

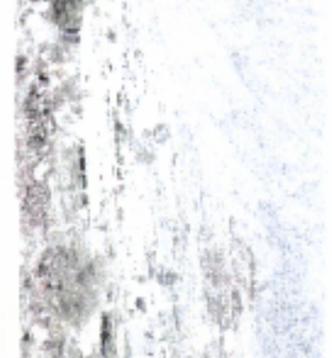
- En relación a las zonas de contacto urbano - asentamiento- suelo rústico, se deberán plantear soluciones en los bordes que permitan la mejor armonización y convivencia de las distintas formas de ocupación del territorio.
- La localización del suelo urbanizable se ubicará en aquellos suelos que han quedado en contacto con la estructura urbana actual y que por la implantación de las infraestructuras, equipamientos, red viaria presentan mejores condiciones para su integración en la malla urbana y red de comunicaciones.
- Se preverá la dotación de equipamientos e infraestructuras en aquellos barrios que presenten cierto déficit en relación a la población prevista. A los suelos que se incorporen al proceso urbanizador se les exigirá que el diseño y localización de los equipamientos sean consecuentes con la estructuración interna del conjunto del área, evitándose su remisión a los espacios residuales y menos aptos. Se deberá dotar al centro administrativo de un espacio urbano capaz de actuar de foco de la vida social y esparcimiento de la población, con la entidad suficiente que demanda la capital del municipio.
- En relación a los valores históricos, arqueológicos y etnográficos que presenta el área se tratará no sólo de preservarlos de cara a su conservación, sino considerarlos como un potencial generador de recursos, se estudiará su relación con el entorno y las posibilidades de integración en la ordenación, de forma que sin perder su singularidad se potencien sus valores singulares desde una perspectiva actual.
- En cuanto a la alternativa turística especializada que gravita sobre Frontera, se preverá un espacio que ofrezca el atractivo suficiente para ser receptor de esta demanda, integrando lo que puede ser una oferta más urbana y de ocio con las posibilidades que presentan los asentamientos tradicionales para el turismo rural.
- Se potenciarán las posibilidades que presentan los bordes de Frontera como mirador sobre la zona baja del Golfo, los nuevos desarrollo deberán preservar la permeabilidad de las perspectivas visuales, evitándose la creación de pantallas edificatorias que limiten la calidad visual y paisajística.



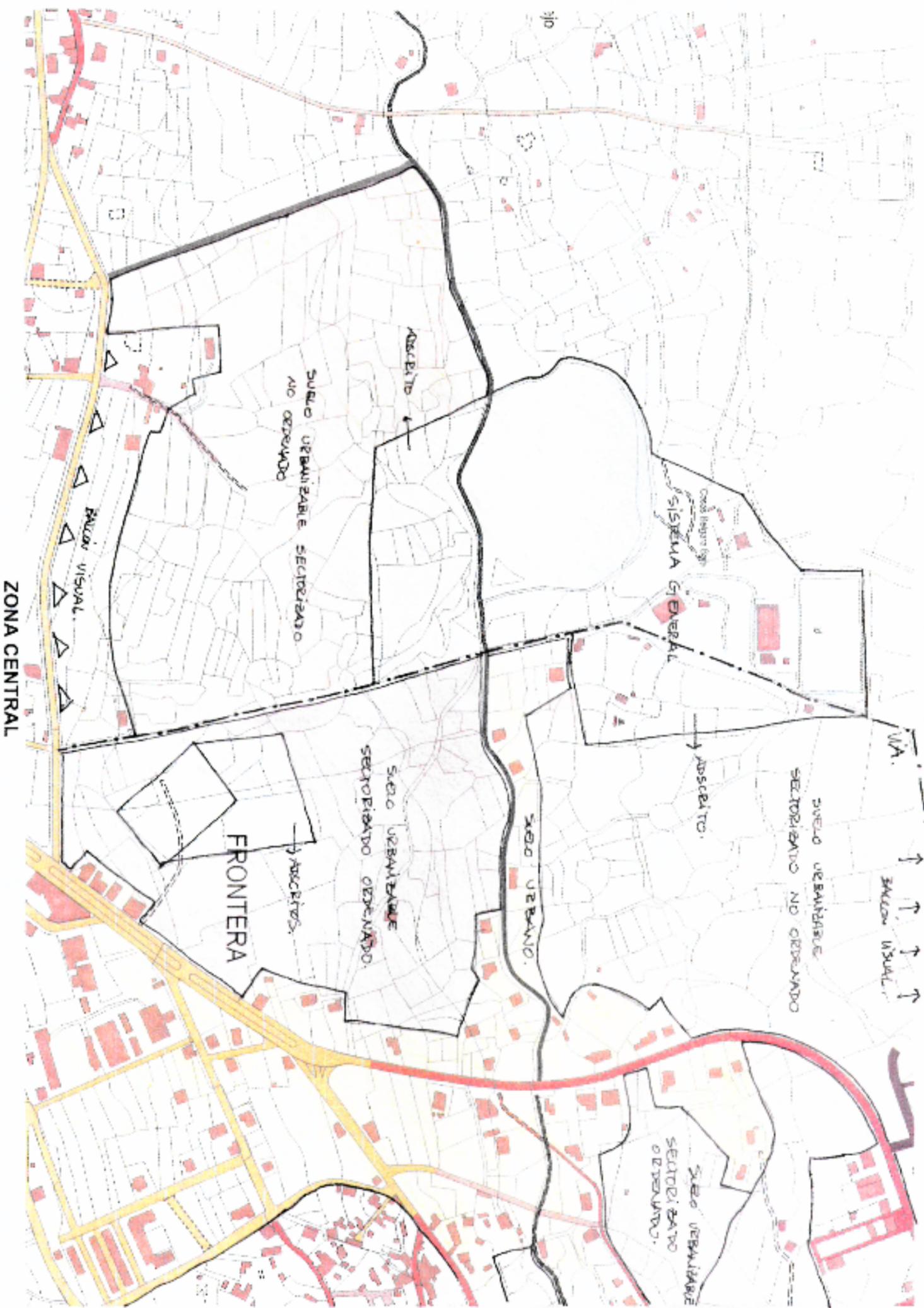
Ocupacion - VACIOS

**BELGARA**

Ocupacion - VACIOS







NUEVO CTRO. COMERCIAL ADMINISTRATIVO

ZONA CENTRAL

SUELO PREDEST. A INCORPORACION URBANA

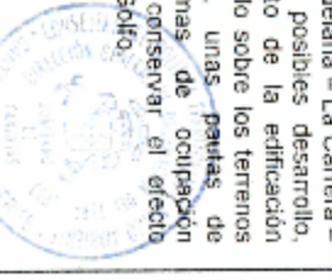


En Tigaday y Belgara, los últimos crecimientos se sitúan ladera abajo, estos presentan una clara estructura urbana, a la que se pretenderá dotar de elementos que actúen de generadores de espacios reconocibles a escala humana y potenciadores de las relaciones externas del grupo social. A su vez, se intenta romper con ciertos modelos tipológicos que se vuelcan a la calle principal, dejando en las zonas de mayor desnivel grandes traseras y medianeras al descubierto sin el tratamiento adecuado. Ladera arriba la problemática es más compleja por las condiciones topográficas y la poca aptitud de la red viaria básica, por lo que se propone la contención del proceso edificatorio.

4. Teniendo en cuenta la necesidad de proporcionar una oferta amplia de suelo que permita resituir, más allá de los asentamientos rurales, el uso residencial en suelo rústico, se propone, para esta finalidad, actuar sobre las boigas e intersticios vacíos que se localizan entre los barrios de Tigaday y Belgara, desde la zona del nuevo Pabellón Deportivo hasta el campo de fútbol, teniendo en consideración que son suelos comprometidos por procesos edificatorios que se han ido consolidando en su contorno, con lo que son los más adecuados por localización y presentan una buena aptitud topográfica y de comunicación. La anexión de estos suelos al desarrollo urbano, se programa de modo que se puedan ir colmatando los vacíos de una forma planificada, así, se incluyen dentro de la categoría de suelo urbanizable sectorizado los más próximos a las concentraciones de población y, por el contrario, los más alejados, inmediatos al campo de fútbol y al embalse, se incluyen en la categoría de suelo urbanizable no sectorizado.

5. En relación al objetivo de preservación de la entidad diferenciada de cada asentamiento, se pretende concentrar los naturales crecimientos de estos núcleos en su entorno más próximo, restringiendo los procesos edificatorios lineales a borde de camino, esto se produce, fundamentalmente, en las zonas de contacto Belgara - Las Lapas - Los Mochanes, de esta manera se podrá preservar la permeabilidad física y visual con el medio agrícola adyacente.

6. La propuesta en el núcleo La Candelaria - La Carrera - El Munchon, trata de contener posibles desarrollos, centrándose en el mantenimiento de la edificación existente y permitiendo actuar sólo sobre los terrenos residuales, dándoles, a estos, unas pautas de desarrollo ligadas a las formas de ocupación tradicionales, lo que permite conservar el efecto característico de balcón sobre El Golfo.







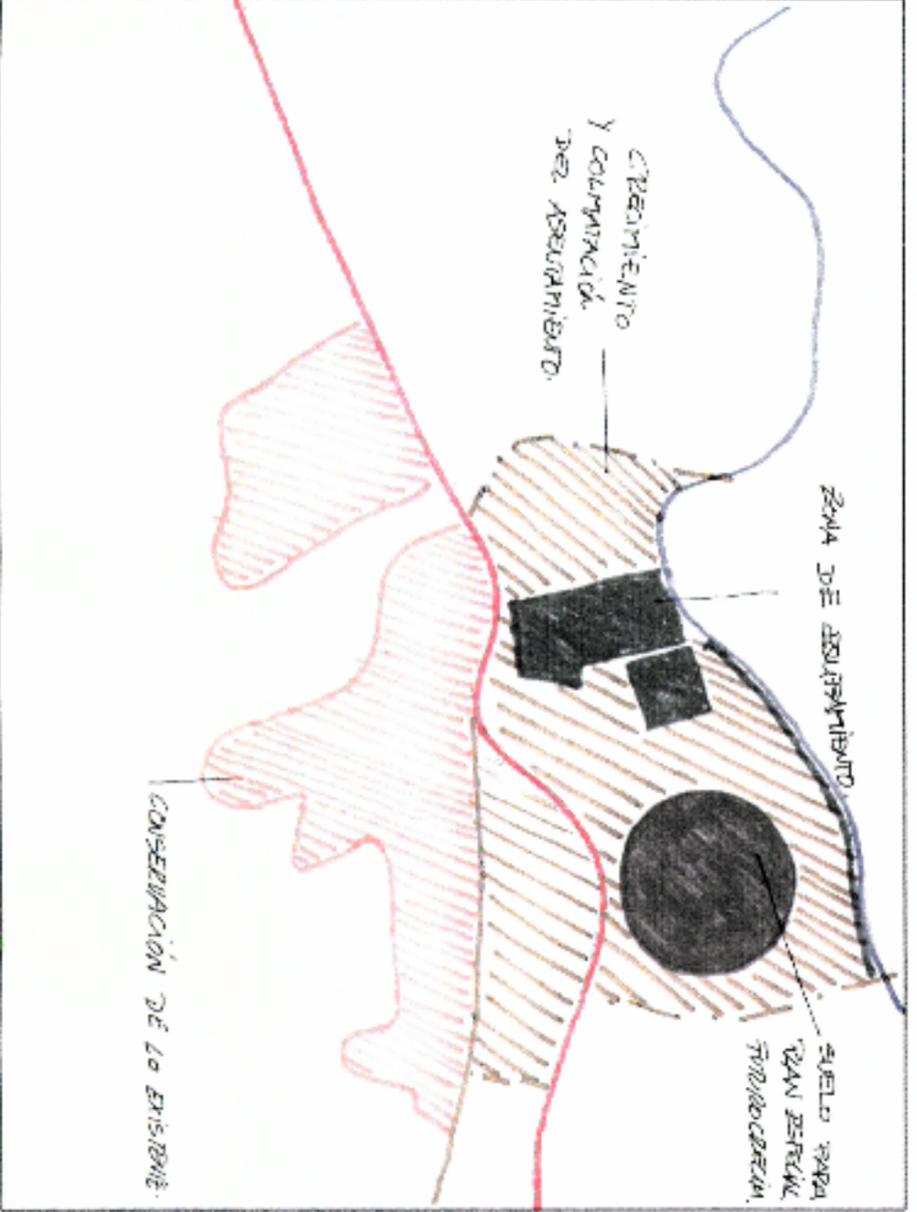
DESARROLLO PORMENORIZADO POR NUCLEOS

ZONA: LOS LLANILLOS

FECHA: FEBRERO 2000



LOS LLANILLOS



PROPUESTA.

La propuesta se establece en tres tipos diferentes:

- El mantenimiento de lo existente en la parte superior como asentamiento rural.
- La colmatación de las bolsas de suelo en la parte inferior, creando un flujo de espacios de esparcimiento con la conservación de ruinas para equipamientos acorde con el lugar.
- Una reserva de suelo, con ámbito de Plan Especial para un futuro crecimiento del núcleo.
- La adecuación de la tipología según las condiciones particulares de cada bolsa.

NUCLEOS	Nº de Viviendas Actuales		Nº Viviendas Ordenanza Actual Aplicada					
	1 y 2 plantas	3 plantas	T	A <sub>2</sub>	A <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	T
LOS LLANILLOS	150	---	150	102	---	43	145	145

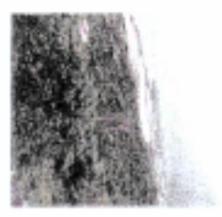
NUCLEOS	Ciudad Jardin - Asentamiento Agrícola - Aislada					
	A <sub>s</sub> 1000 m <sup>2</sup> E: 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Espacios libres	500 m <sup>2</sup> E: 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aislada 400 m <sup>2</sup> 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
LOS LLANILLOS	Vidas	M <sup>2</sup>	Edific.	M <sup>2</sup>	Nº de Vidas	E
Los Llanillos	---	---	---	---	---	E



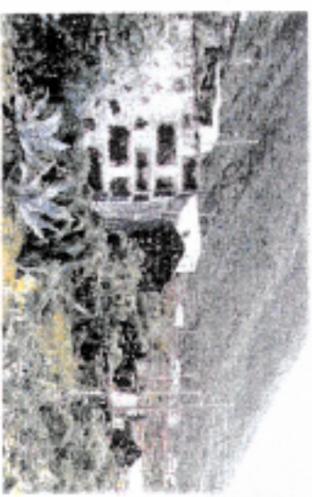
EN SESION DE 25 SET. 2002

PROVISIONAL

TRATAMIENTO DEL LINDE Y CONEX. INTERIORES



FORMAS DE ASENTAMIENTO SUPERIOR



FORMAS DE ASENTAMIENTO RURAL SUPERIOR





DESARROLLO PORMENORIZADO POR NUCLEOS

ZONA:

SABINOSA

FECHA:

FEBRERO 2000

ESCALA:

1/2



**SABINOSA.**  
**DESCRIPCION DEL CONJUNTO.**

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 diretriz de dos calles de gran pendiente.

La pendiente del terreno define los límites para la expansión.

**PROBLEMÁTICA.**

- Al estar el asentamiento creado sobre la base de fuertes pendientes, habría que jerarquizar los accesos rodados, y dar parámetros que regulen esta situación.
- Carencia de configuración de borde urbano en los límites transversales, y respuestas coherentes con el suelo rústico.
- Carencia de Equipamiento cotidiano, de disfrute diario por el vecino.

**OBJETIVOS.**

- Establecer las bases de ordenación para el futuro desarrollo del área.
- Homogeneización del ámbito, manteniendo las peculiaridades de cada una de las agrupaciones existentes: en torno a la Carretera, ladera arriba y vinculada a huertas.
- Potenciación de los valores medioambientales.
- Potenciación y Jerarquización de la red viaria y peatonal.

**PROPUESTAS.**

- La propuesta no irá encaminada a la ampliación de grandes bolsas de suelo, sino más bien a la conservación de la existencia y su colmatación de dos maneras:  
a) Adecuación de las tipologías genéricas a las condiciones particulares y regulación de los posibles adosamientos, alturas y ocupación máxima, casi a nivel de Plan Especial.  
b) Implantación de Equipamientos acorde con la densidad de viviendas existentes.

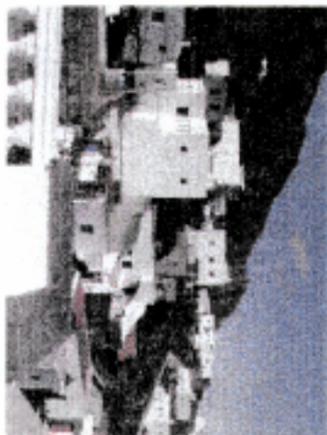


25 SET. 2002

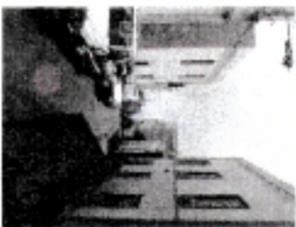
IMPLANTACION EN EL TERRITORIO



FORMAS DE CRECIMIENTO - LADERA ABAJO



FORMAS DE CRECIMIENTO - CTRA. GENERAL



El Secretario



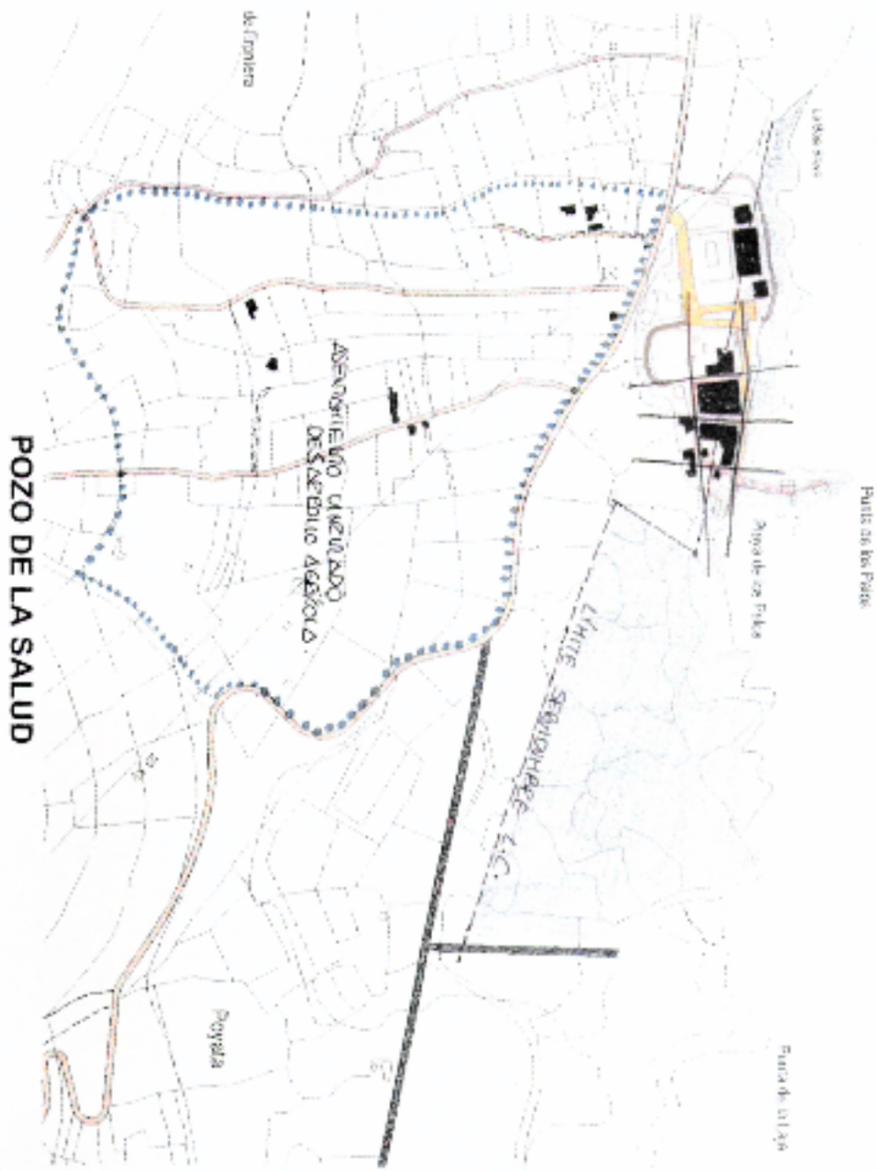
**DESARROLLO PORMENORIZADO POR NUCLEOS**

ZONA: **EL POZO DE LA SALUD**

FECHA: **FEBRERO 2000**

ESCALA:

HOLLA Nº: **1/2**



**POZO DE LA SALUD**  
**DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO.**

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.

**PROBLEMÁTICA.**

1. Carencia de la configuración de borde urbano y de respuestas coherentes con el borde marítimo.
2. Impacto visual y paisajístico que produce el deterioro ambiental de las construcciones ya realizadas.
3. Definición del punto de unión de los dos tipos de asentamiento que se producen.
4. Inexistencia de actividades que complementen la función del Balneario y refuercen la categoría de futuro enclave turístico.

**OBJETIVOS.**

- Establecer las bases de Ordenación para el futuro desarrollo del área.
- Homogeneizar el ámbito dando una organización coherente basada:

**DILIGENCIA:** Para hacer cívica, en la estructura de propiedad y en el documento de relación, capaces de potenciar su característica de enclave marítimo.

**PROVISIÓN:** En la bolsa agrícola, basada en el Sistema tradicional de ocupación y relaciones con las situaciones preexistentes.

**25 SET. 2002**



- Potenciación a través del desarrollo urbanístico propuesto de los valores medioambientales y peculiares de la zona.
- Implantación de actividades que puedan servir de motor a la zona y que a su vez coadyuven a la preservación de los valores tradicionales.

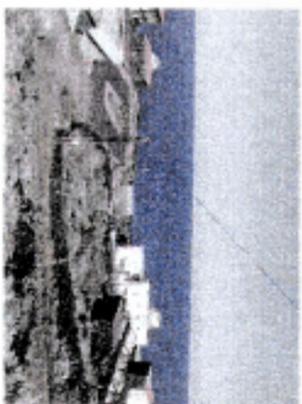
ASENTAMIENTO AGRÍCOLA AVANZANTE



EL BALNEARIO



EL NUCLEO EDIFICATORIO





DESARROLLO PORMENORIZADO POR NUCLEOS

ZONA: SABINOSA

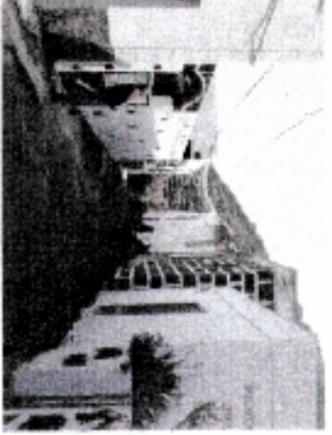
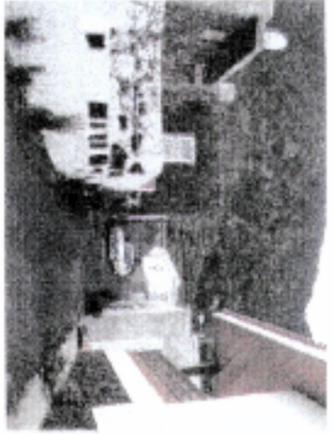
FECHA: FEBRERO 2000

ESCALA:

FOLIO N°: 2/2



FORMAS DE CRECIMIENTO - LADERA ABAJO



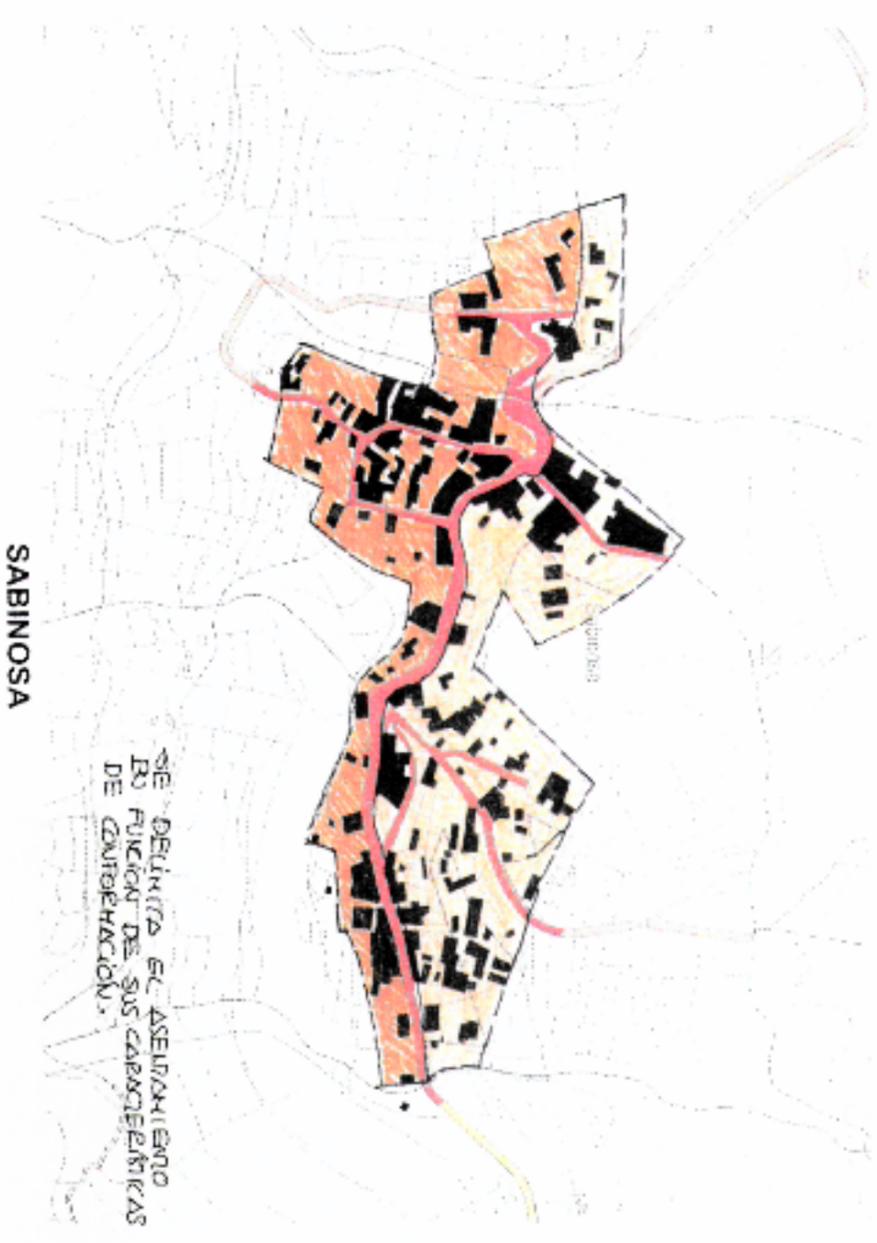
DIRECCION: Para hacer constar que sigue este documento aprobado acuerdo del Pleno del Ayte. de La Frontera de aprobación PROVISIONAL

BUSINESS 25 SET. 2002

EL SECRETARIO

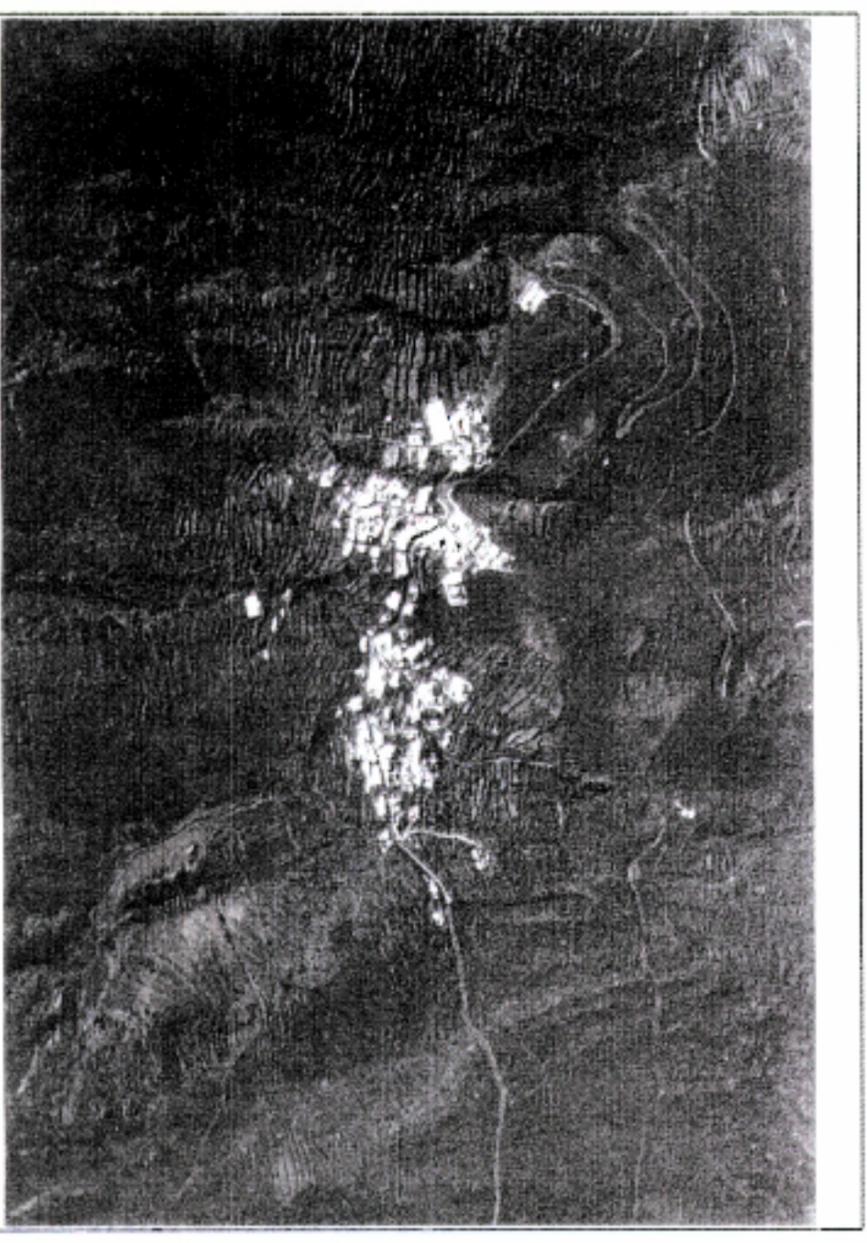


NUCLEOS	Nº de Viviendas Actuales		Nº Viviendas Ordenanza Actual Aplicada					
	1 y 2 plantas	3 plantas	T	A <sub>2</sub>	A <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	T
SABINOSA	224	224	79	34	113			



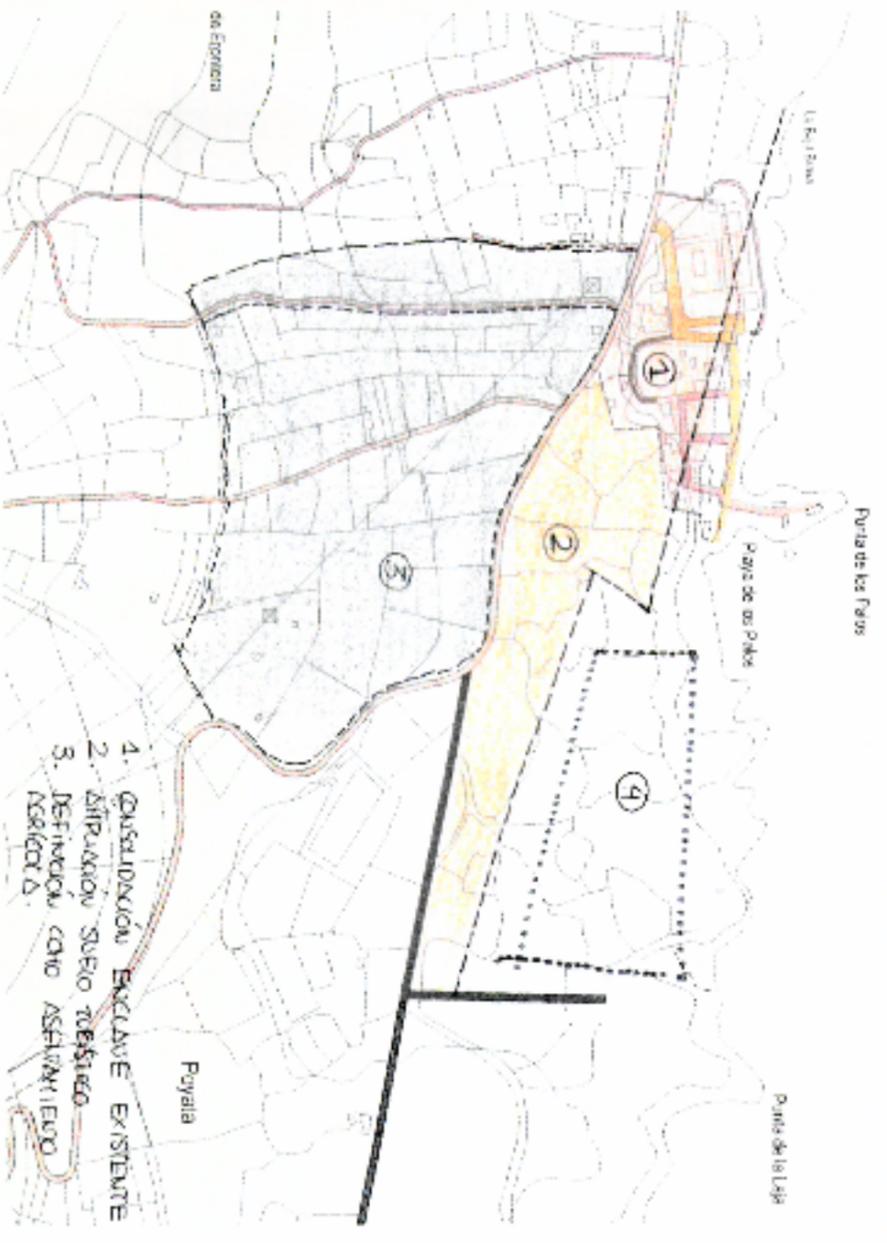
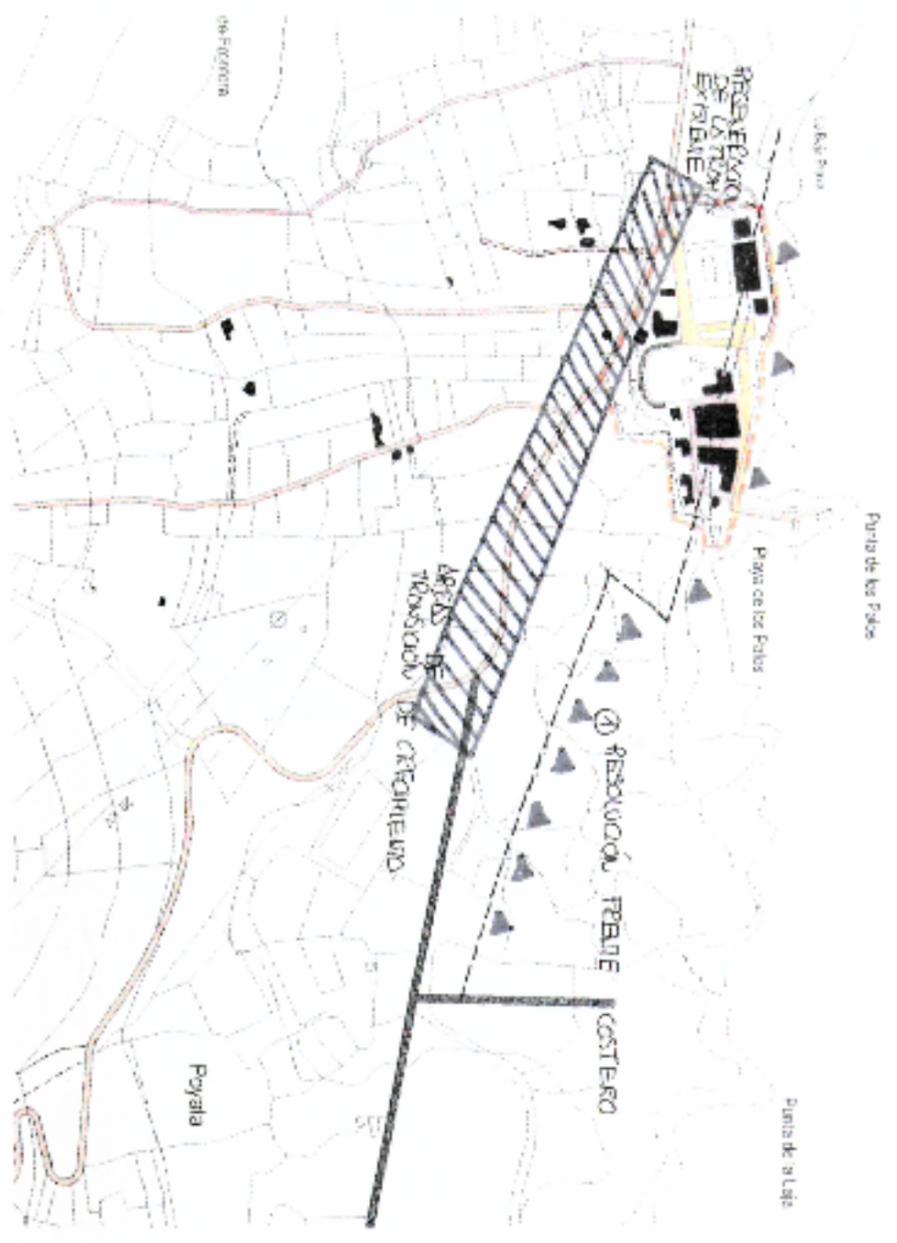
SE DELIMITA EL ASENTAMIENTO EN FUNCION DE SUS CARACTERISTICAS DE CIRCULACION.

SABINOSA



Sistemas Espacios Libres de Dominio y Uso Público	Jardines	SABINOSA	
		Propuesta	Actual
Area de Juegos y Recreo de niños	672		
Preescolar			
Centros Docentes			
Enseñanza Primaria	2.240		
Enseñanza Secundaria			
Parque Deportivo	448		
Equipamiento Comercial	448		
Equipamiento Social	445		
Plazas de Aparcamiento	Nº de Plazas de Aparcamiento	2.148	
Equipamiento Social	445		
Plazas de Aparcamiento	Nº de Plazas de Aparcamiento	2.148	

Servicios de Interés Público y Social

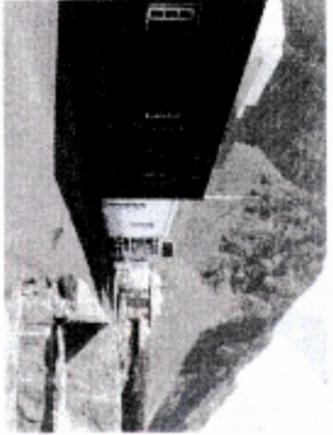


**PROPUESTAS.**

- Determinar dos áreas de crecimiento, cuya charnela es la carretera de conexión con Sabinosa.
- Por un lado, la creación de una bolsa de suelo urbanizable, cuyo límite inferior nos lo da la línea de servidumbre de la Ley de Costas. Este suelo urbanizable tendrá que responder a las características de enclave turístico marítimo y contribuir a la regeneración del enclave actual, dominado por la autoconstrucción.
- Por otro lado, la delimitación de una bolsa de asentamiento agrícola, que también pudiera estar de alguna manera, vinculado a las actividades turísticas pero cuyo principio conformador es bien distinto del anterior.
- Se proveerán de equipamientos costeros que vinculen el asentamiento con el mar. La situación de estos equipamientos podría ser en la zona de servidumbre de a delimitación de costas, siempre que el uso impuesto no vulnere las permisividades de la Ley de Costas.

NUCLEOS	Nº de Viviendas		Nº Viviendas Ordenanza Actual Aplicada					
	Actuales		A <sub>2</sub>	A <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	T	
<b>POZO DE LA SALUD</b>	1 y 2 plantas	3 plantas	T	A <sub>2</sub>	A <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	T
Pozo de la Salud	39	39	3	20	23			

Sistemas Espacios Libres de Dominio y Uso Público	Jardines	Propuesta	
		Actual	
Centros Docentes	Área de Juegos y Recreo de niños	672	
	Preescolar		
	Enseñanza Primaria		
	Enseñanza Secundaria		
Servicios de Interés Público y Social	Parque Deportivo	1.512	
	Equipamiento Comercial	106	
Plazas de Aparcamiento	Equipamiento Social	106	
	Nº de Plazas de Aparcamiento	265	

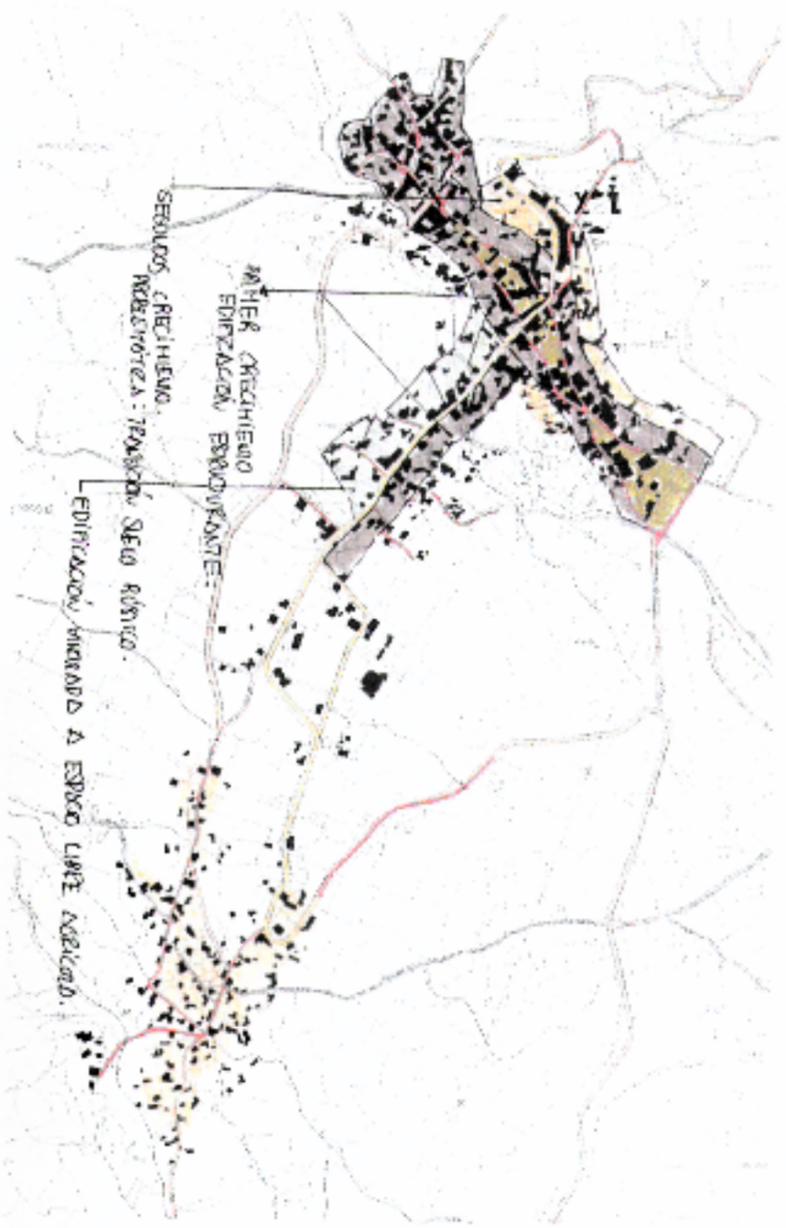


DECLARACIÓN: Para hacer constar que sobre este documento se ha expedido el PLENO del Ayto. de La Florida de fecha 20 de agosto de 2002.

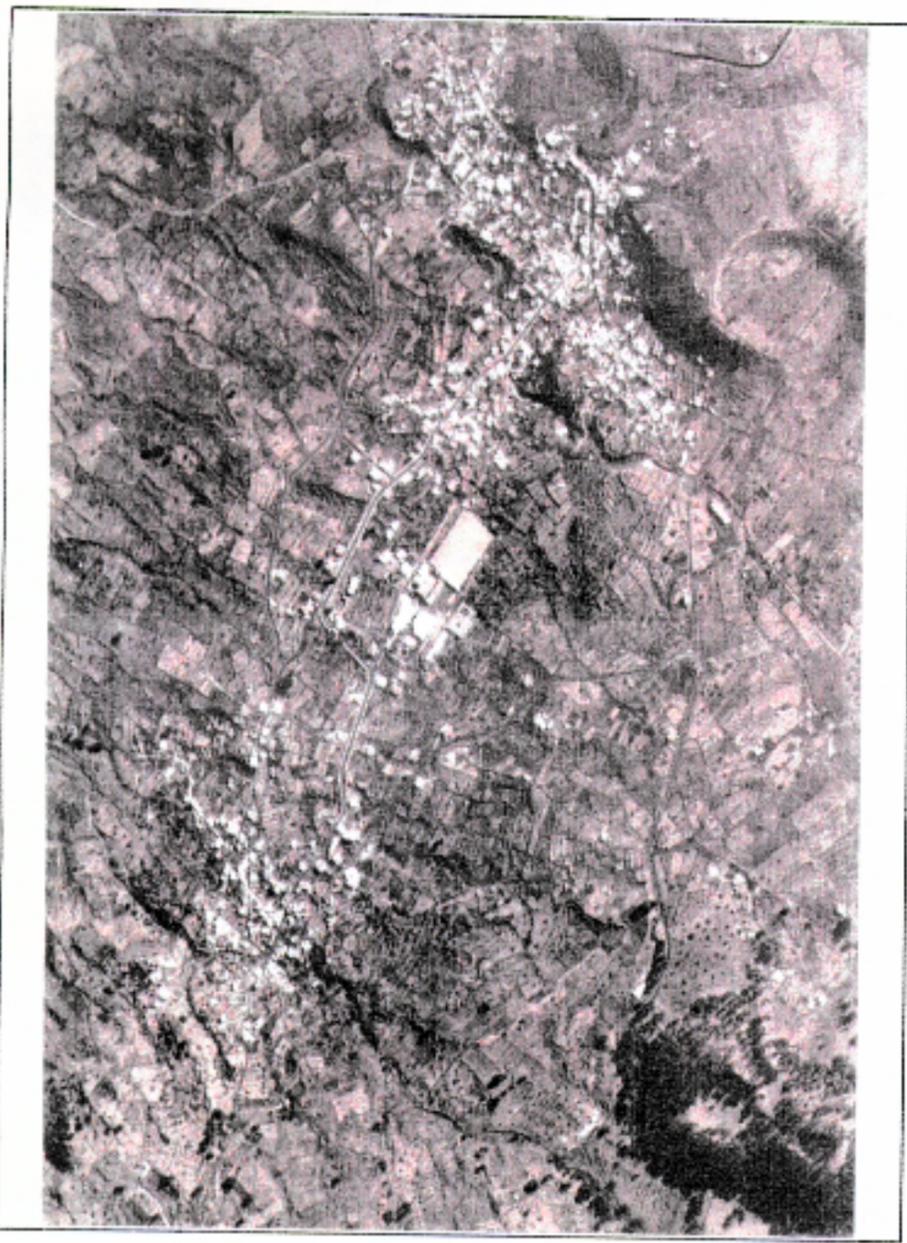
PROVISIONAL

25 SET. 2002

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA TERRITORIAL



**TAIBIQUE - LAS CASAS - EL PINAR**



**EL PINAR**  
**TAIBIQUE / LAS CASAS**  
**DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO.**

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 o 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.
- 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.



Para hacer constar que suena este documento por medio de orden de R.E.U.M.D. del Ayto. de La Herrería de aprobarse PROVISIONAL

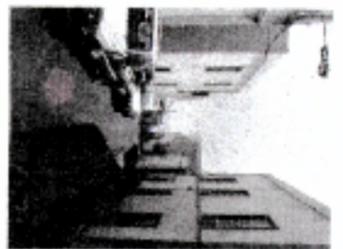
**25 SET. 2002**

EL SECRETARIO

**ESPINER CTRL. - EDIFC. ESPACIOS LIBRES**



**ESPINER CTRL. - CARACTER URBANO**







DESARROLLO PORMENORIZADO POR NUCLEOS

ZONA: TAIBIQUE - LAS CASAS - EL PINAR

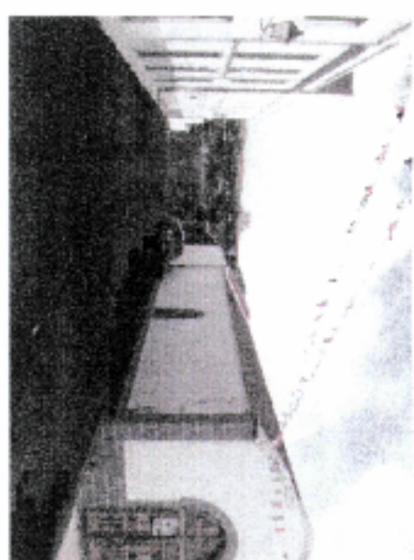
FECHA: FEBRERO 2000

ESCALA

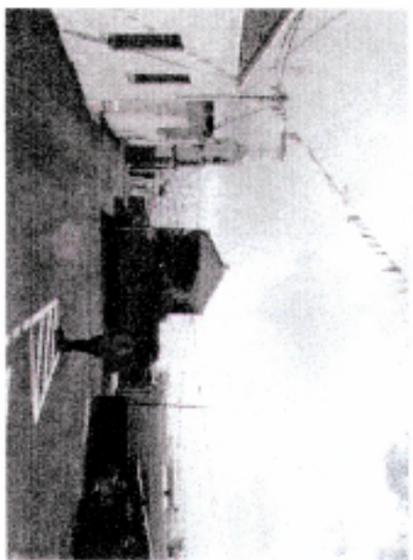
HOJA Nº 3/3



EQUIPAMIENTO URBANO



EQUIPAMIENTO URBANO



ENCLAVES URBANOS



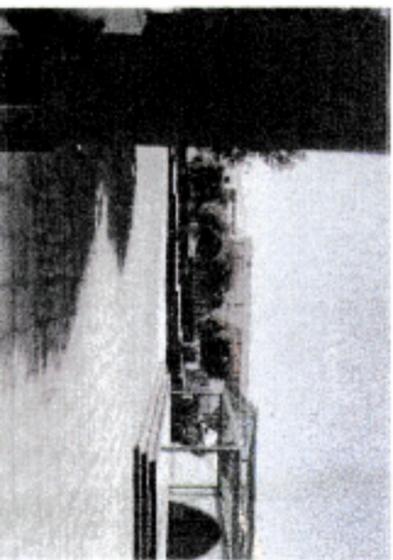
ENCLAVES URBANOS



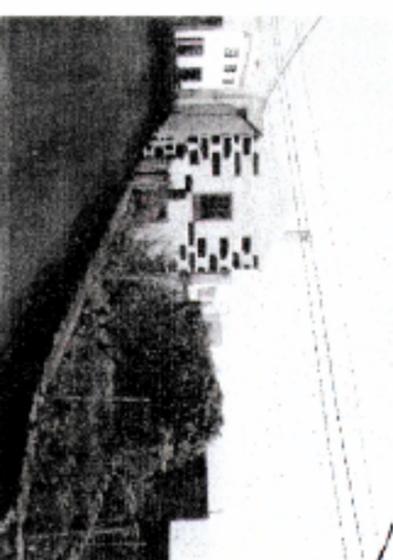
ESPINA CTRL. - CARACTER URBANO



ESPINA CTRL. - CARACTER URBANO



ENCLAVES URBANOS



ESPINA CTRL. - EDIFC. ESPACIOS LIBRES

NUCLEOS	Nº de Viviendas Actuales			Nº Viviendas Ordenanza Actual Aplicada				
	1 y 2 plantas	3 plantas	T	A <sub>2</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	T	
EL PINAR								
Taibique	250	-----	230	244	271	-----	515	
Las Casas	41	-----	41	164	-----	-----	164	
<b>TOTAL</b>								

	EL PINAR	
	Propuesta	Actual
<b>Sistemas Espacios Libres de Dominio y Uso Público</b>		
Jardines	12.795	-----
Area de Juegos y Recreo de niños	5.118	-----
Preescolar	1.706	-----
<b>Centros Docentes</b>		
Enseñanza Primaria	8.530	-----
Enseñanza Secundaria	-----	-----
Parque Deportivo	5.118	8.855
<b>Servicios de Interés Público y Social</b>		
Equipamiento Comercial	1.706	-----
Equipamiento Social	3.412	-----
<b>Plazas de Aparcamiento</b>		
Nº de Plazas de Aparcamiento	853	-----

DIJECIONA para hacer constar que sobre este documento se recibió acuerdo del PLENO 2.660º Ayto de la Fuerza de auditor PROVISIONAL

EN SESION DE 25 SET. 2002



SECRETARIO



DESARROLLO PORMENORIZADO  
POR NUCLEOS

ZONA:  
LA RESTINGA

FECHA:  
FEBRERO 2000

ESCALA:

HOLLA Nº:  
1/2



LA RESTINGA



**LA RESTINGA.**  
**DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO.**

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.

**PROBLEMÁTICA.**

- Gran deterioro ambiental del conjunto debido al mal acabado de las edificaciones.
- Carencia de configuración de borde en las zonas de pendiente lindantes con el muelle pesquero.
- Inexistencia de un principio de ordenación jerarquizado.
- Carencia de actividades y equipamientos.

**OBJETIVOS.**

- Establecer las bases de ordenación para el futuro desarrollo del área, estableciendo criterios selectivos de calidad de las actuaciones, encaminadas al mejor desarrollo como enclave turístico.
- Potenciación a través del desarrollo urbanístico propuesto, de los valores medioambientales del área.
- Dar los parámetros de actuación para aquellas edificaciones preexistentes que atiendan contra el entorno, dentro de un programa de rehabilitación integral.
- Definir criterios de viario, a fin de dar una estructura que rompa la homogeneidad existente.

**SOLUCIONES PROPUESTAS.**

Se efectúa el efecto de volcar el asentamiento desde su interior al mar, se potencia la zona de puerto-paseo marítimo, planteando la continuidad del paseo por toda la costa, incluida el área de expansión.

25 SET. 2002

EL SECRETARIO

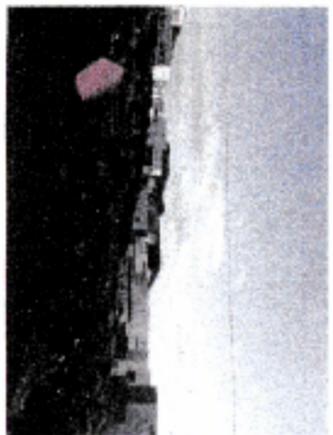
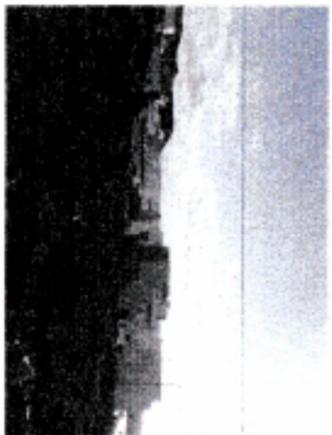
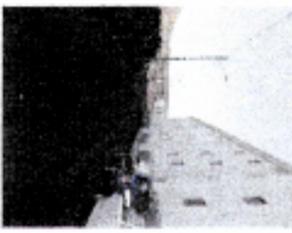


*[Signature]*

PASEO MARITIMO



LA ESPALDA AL MAR





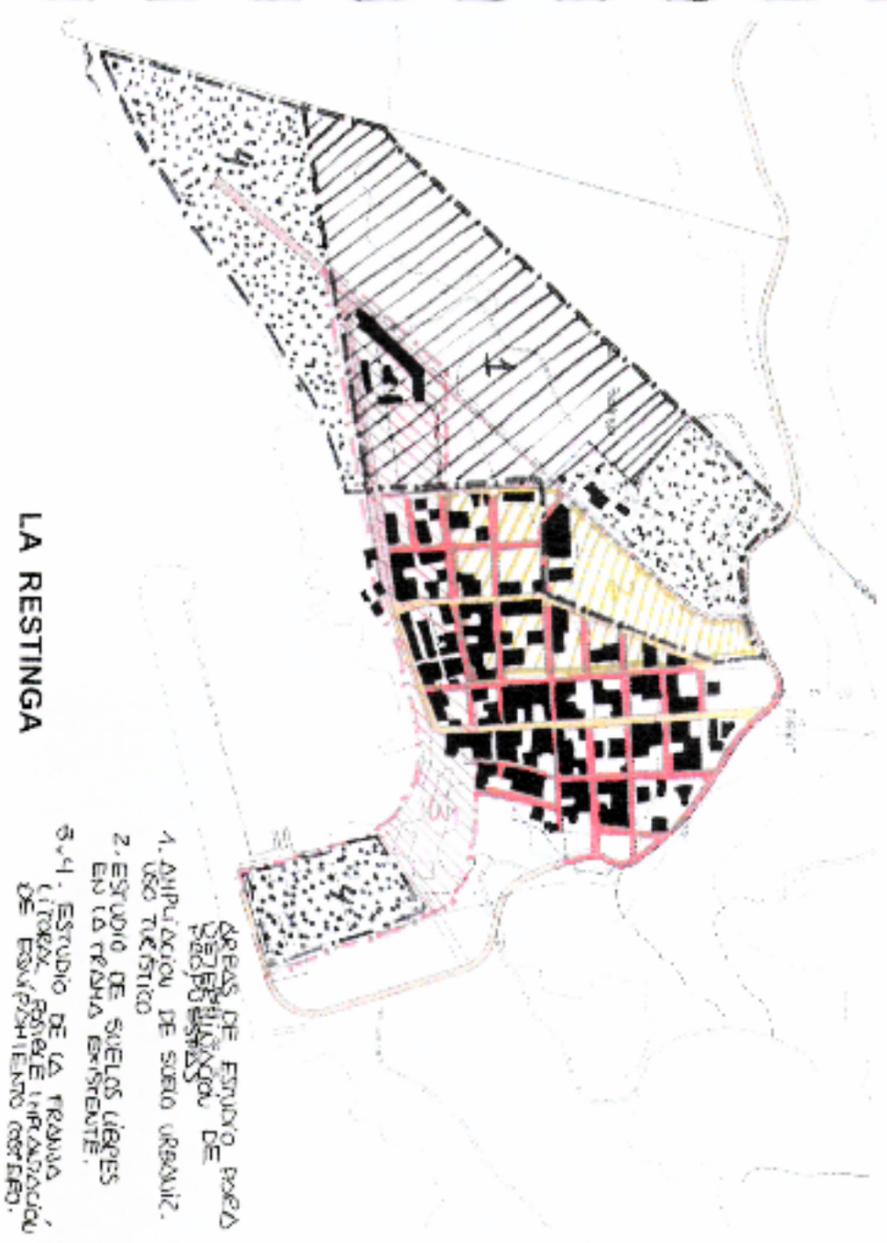
DESARROLLO PORMENORIZADO  
POR NUCLEOS

ZONA:  
LA RESTINGA

FECHA:  
FEBRERO 2000

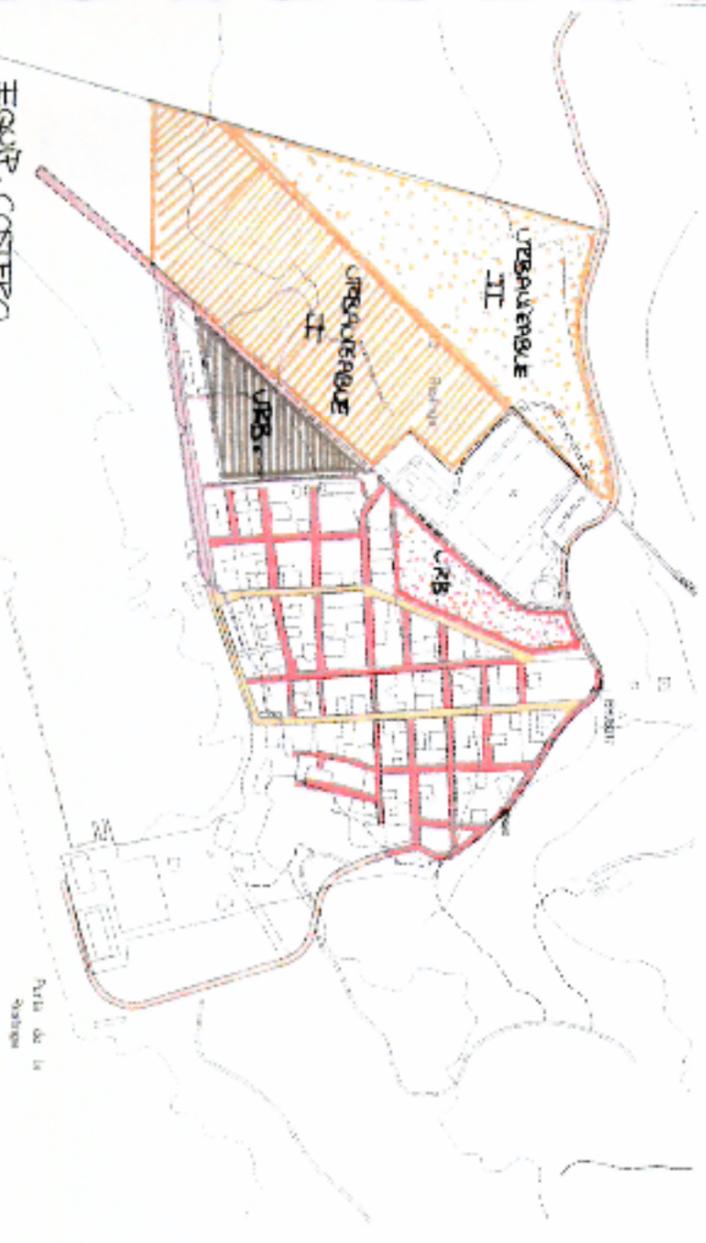
ESCALA:

H.C.M. 1/25  
2/2



LA RESTINGA

- ÁREAS DE ESTUDIO PARA  
DESARROLLO DE  
PORMENORIZACION
1. APLICACION DE SUELO URBANIZ. USO RESIDENCIAL
  2. ESTUDIO DE SUELOS URBES EN LA FRONTERA EXISTENTE.
  3. ESTUDIO DE LA FRONTERA URBANA PARA LA ORDENACION DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.



LA RESTINGA

PARQUES DE SUELO

NUCLEOS	Nº de Viviendas Actuales		Nº Viviendas Ordenanza Actual Aplicada					
	1 y 2 plantas	3 plantas	T	A <sub>2</sub>	A <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	T
LA RESTINGA	93	93	93	144	144	144	144	144

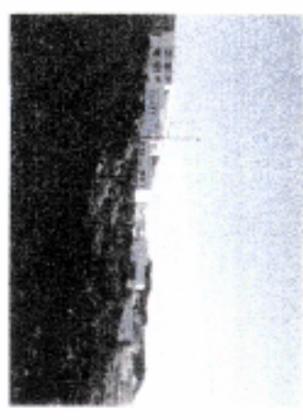
Sistemas Espacios Libres de Dominio y Uso Público	Jardines	Area de Juegos y Recreo de niños	LA RESTINGA	
			Propuesta	Actual
Centros Docentes	2.265	453	-----	-----
Servicios de Interés Público y Social	Preescolar	-----	-----	-----
	Enseñanza Primaria	1.510	-----	-----
	Enseñanza Secundaria	-----	-----	-----
Plazas de Aparcamiento	Parque Deportivo	-----	5.238	-----
	Equipamiento Comercial	302	-----	-----
Plazas de Aparcamiento	Equipamiento Social	302	-----	-----
	Nº de Plazas de Aparcamiento	753	753	515

PROVISIONAL  
Para basar... sobre este documento se realizó acuerdo del PLENO del Ayuntamiento de... el...

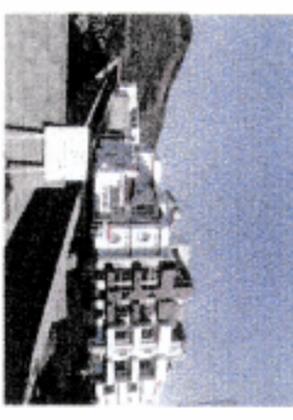


EN SESION DE  
25 SET. 2002  
EL SECRETARIO

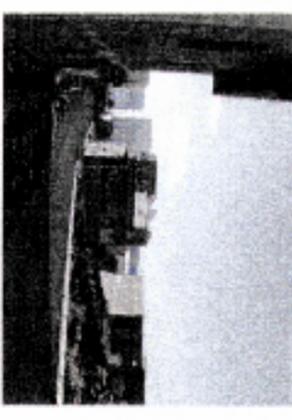
LA ESPALDA AL MAR



LA DIVERSIDAD TIPOLOGICA



VACIOS URBANOS



EL EQUIPAMIENTO URBANO



## ALTERNATIVAS A LA ORDENACIÓN



En el presente documento se desarrollan distintas alternativas a la ordenación, con carácter general se plantea el modelo territorial en relación de ordenación costera y el turismo. Con carácter particular se estudian diversas propuestas para los distintos asentamientos y núcleos. En concreto, se distinguen las siguientes zonas:

En El Golfo:

- Las Puntas.
- Belgara – Frontera – Tigaday
- Los Llanillos
- Sabinosa
- El Pozo de la Salud

En el SUR:

- El Pinar: Taibique – Las Casas.
- La Restinga.

En cuanto a las propuestas, se ha optado por recoger aquella que se deriva, más directamente, de los criterios y objetivos desarrollados como trabajo previo al presente Avance y aquellas alternativas que han sido planteadas, efectivamente, a lo largo del tiempo, por distintos equipos técnicos y corporaciones, tales como en los Trabajos de Revisión del Plan Insular y de las Normas Subsidiarias, que se elaboraron en su momento pero que nunca llegaron a alcanzar la aprobación definitiva. Al entender que representan modelos surgidos de análisis y perspectivas diferentes, ~~su contraste estimamos que puede aportar un discurso más enriquecedor que un simple trabajo de~~ intentar inventar e imaginar, mediáticamente, por nosotros distintas alternativas.

PROVISIONAL

EN SESION DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO






## ALTERNATIVAS A LA ORDENACION

## MODELO TURÍSTICO

FECHA  
OCTUBRE 2000

ESCALA

HOJA Nº

Alternativas al Modelo Turístico

Parece incuestionable que cualquier modelo turístico, que se plantee para el Hierro, ha de ser compatible con una política de desarrollo sostenible, debe atender al equilibrio y a los valores del territorio como principal recurso natural, estudiar la capacidad de recepción poblacional de la isla y apostar por un turismo de calidad, especializado, no masivo y que valore los recursos naturales, etnográficos y culturales específicos de la isla, que la han hecho merecedora de la calificación de Reserva de la Biosfera.

Por lo que se descarta como inviable cualquier propuesta fuera de estos parámetros.

Las dos alternativas que se exponen, que intentan esquemáticamente comparar los objetivos en esta materia enunciados en un caso por el Plan Insular y en el otro por el Plan General, se fundamentan en un modelo de *equilibrio territorial* a cuyos efectos distinguen una serie de ámbitos territoriales de actuación en La Frontera: El Sur, Las Medianías y El Golfo.

- Dichas alternativas coinciden, básicamente, en los siguientes objetivos:

El Sur: La Restinga, como núcleo del polo Sur, apoyado en sus potencialidades pesqueras. Necesidad inmediata de regeneración del núcleo tradicional. Posibilidad de crecimiento entre 360- 400 camas.

Las medianías: turismo especializado, que se reparte en los asentamientos rurales situados en las medianías, apoyado, fundamentalmente, en los valores agrícolas del entorno: El Pinar - Sabinosa - Los Llanillos - Frontera: 390 - 400 camas. Aproximadamente al 50% entre la zona de El Pinar-El Cascajo y los núcleos entorno a Frontera.

El Golfo: Localización de dos polos turísticos en los extremos del arco natural, como expansión de los núcleos tradicionales de Las Puntas y El Pozo de la Salud. La zona inmediata al Pozo de la Salud: el asentamiento agrícola de la Breña, dentro del Parque Rural, presenta potencialidades para un turismo especializado que busca el contacto con la naturaleza.

- Si bien las propuestas son diferentes para: La zona de El Matorral en el Golfo y de Tacorón en el Sur.

Alternativa 1

El Matorral: Remite la actuación a un proyecto territorial que englobaría toda la zona agrícola de El Matorral, previendo agrupaciones en pequeños enclaves, de edificaciones de una planta y en bancal aprovechando los aterrazamientos existentes. El carácter predominante de los asentamientos sería el agroturismo y la capacidad la sitúa en unas 240 camas.

Tacorón: Como "resort" turístico - ambiental privilegiado y de la mayor calidad urbanística, la remite a calificación territorial y la sitúa a largo plazo, condicionada a la regeneración de La Restinga. Establece una capacidad máxima de 600 camas.

Alternativa 2

El Matorral: Se excluye la posibilidad de desarrollo de procesos edificatorios en el ámbito de El Matorral, excepto, en determinados enclaves seleccionados, estratégicamente situados y cuyo suelo ha sido objeto de transformación anterior, se remite su desarrollo a un proyecto de actuación territorial, estos enclaves se sitúan en el entorno de: El Charco Azul, el Submarino, Charco de Los Sargos y La Maceta. La capacidad máxima alcanzaría las 500 camas, distribuida en núcleos con una capacidad media de 125 camas. Su incorporación ha de ser paulatina, programándose en el tiempo en función de la oportunidad, en la medida de que puedan ser absorbidos económica y socialmente por la población y los recursos disponibles, justificándose por razones de interés general y calidad.

Tacorón: Se descarta cualquier posibilidad de intervención en el entorno de Tacorón, ante los valores naturales, paisajísticos y culturales de este territorio, y el riesgo de conducir a la Restinga a convertirse en un centro de segunda categoría, para cubrir las necesidades alojativas de los trabajadores y de un turismo de baja calidad.



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

PROVISORIAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

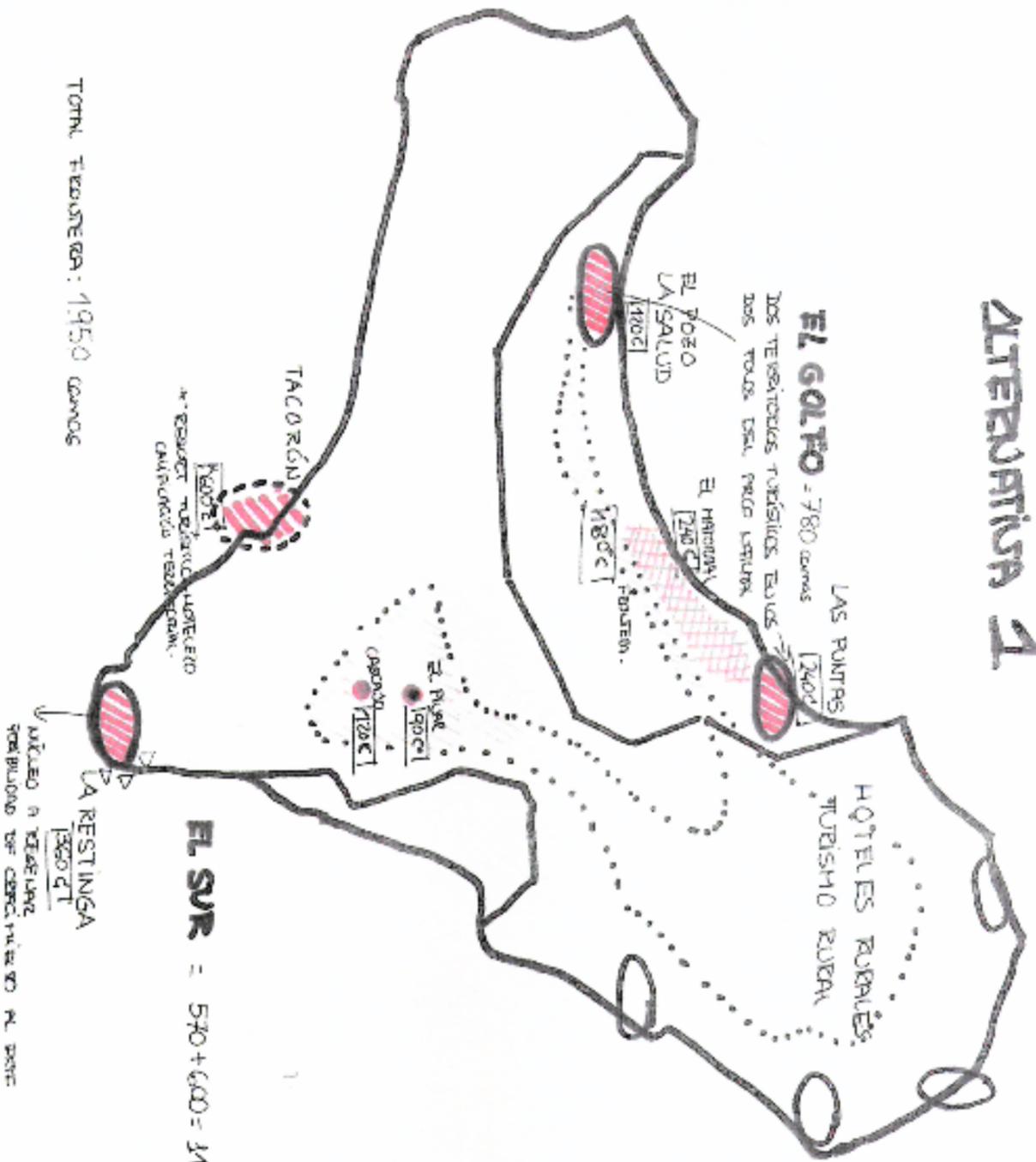
EL SECRETARIO



VALVERDE : 780 camas

VALVERDE : 780

ALTERNATIVA 1



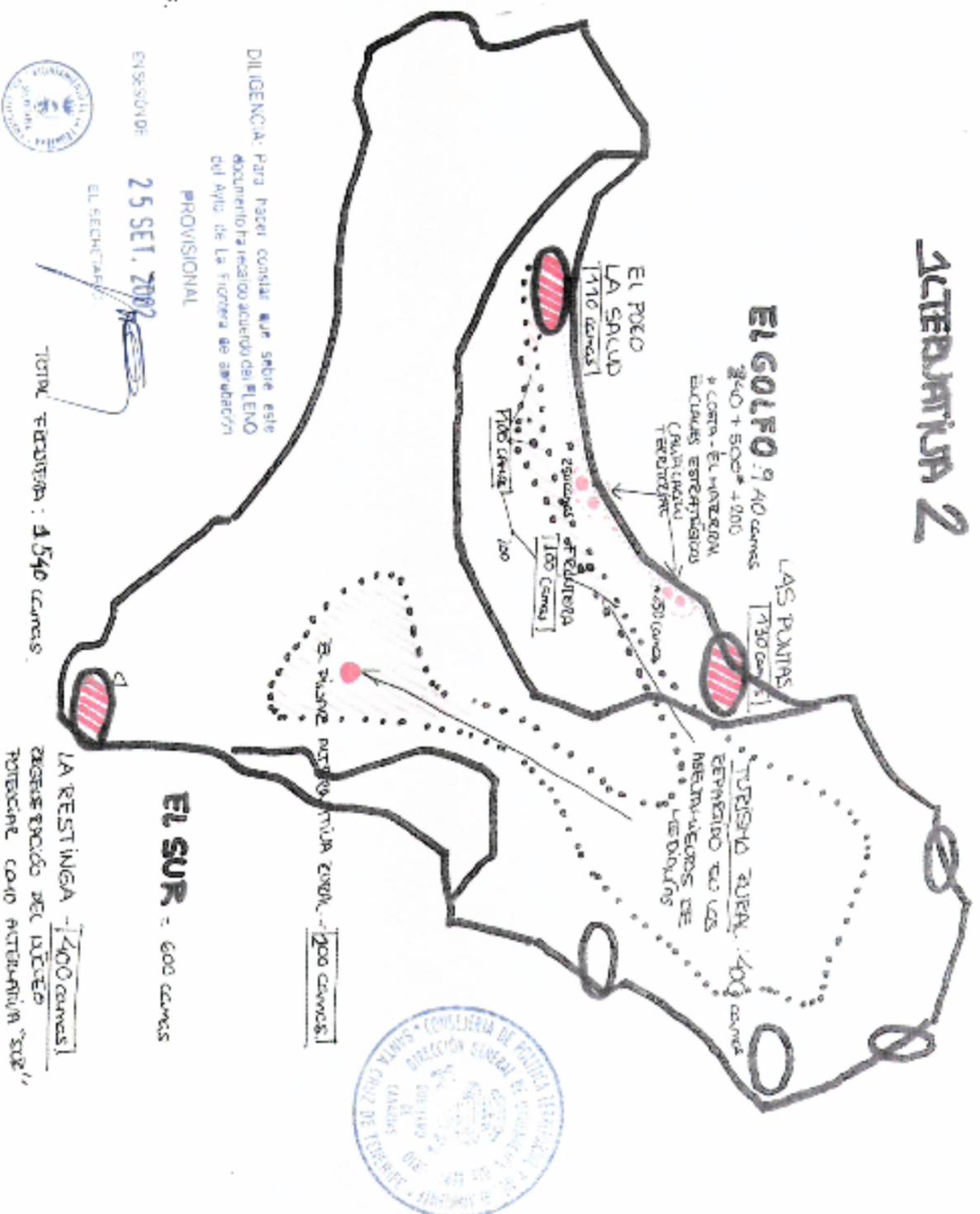
EL SUR = 570 + 600 = 1170 camas.

TOTAL FRONTERA: 1950 camas

LA RESTINGA 360 CT  
MÓDULO A TIPO RURAL  
SOLUCIÓN DE CERCADO AL PASE

LOCALIZACIÓN - ALTERNATIVA 1	Nº DE CAMAS	Clasificación/ordenación de suelo
<b>EL GOLFO</b>	780	
• Medianías		
• Fronteras - Los Llanillos - Sabinosa	180	Urbano - Asentamientos
• El Matorral	240	Rústico
• La costa	360	Urbanizable
• Las Puntas	240	Urbanizable Asent. Agrícola
• El Pozo - Las Arenas	120	
<b>EL SUR</b>	1.170	
• Medianías	210	
• El Pinar	90	Asentamientos
• El Cascajo	120	Asentamiento Agrícola
• La Costa	960	
• Tacorón	600	Protección Territorial
• La Restinga	360	Urbanizable
<b>TOTAL FRONTERA</b>	1.950	

ALTERNATIVA 2



EL SUR = 600 camas

TOTAL FRONTERA: 1.540 camas

LA RESTINGA - 200 camas  
RESERVA PARA EL FUTURO  
PROTECCIÓN COMO ALTERNATIVA "SUR"

LOCALIZACIÓN - ALTERNATIVA 2	Nº DE CAMAS	Clasificación/ordenación de suelo
<b>EL GOLFO</b>	940	
• Medianías	200	
• Fronteras - Los Llanillos - Sabinosa	100	Urbano - asentamientos
• El Matorral	100	Asentamientos
• La Costa - El Matorral	740	
• El Charco Azul - El Submarino	250	Enclaves turísticos de costa de calidad /
• Charco de los Sarigos - La Maceta	250	Agriturismo en Las Arenas
• Las Puntas	130	Urbano - Urbanizable
• El Pozo de la Salud - Las Arenas	110	Urbano - Urbanizable
<b>EL SUR</b>	600	
• Medianías	200	
• El Pinar	200	Asentamientos
• La Costa	400	
• La Restinga	400	Urbano / Urbanizable
<b>TOTAL FRONTERA</b>	1.540	

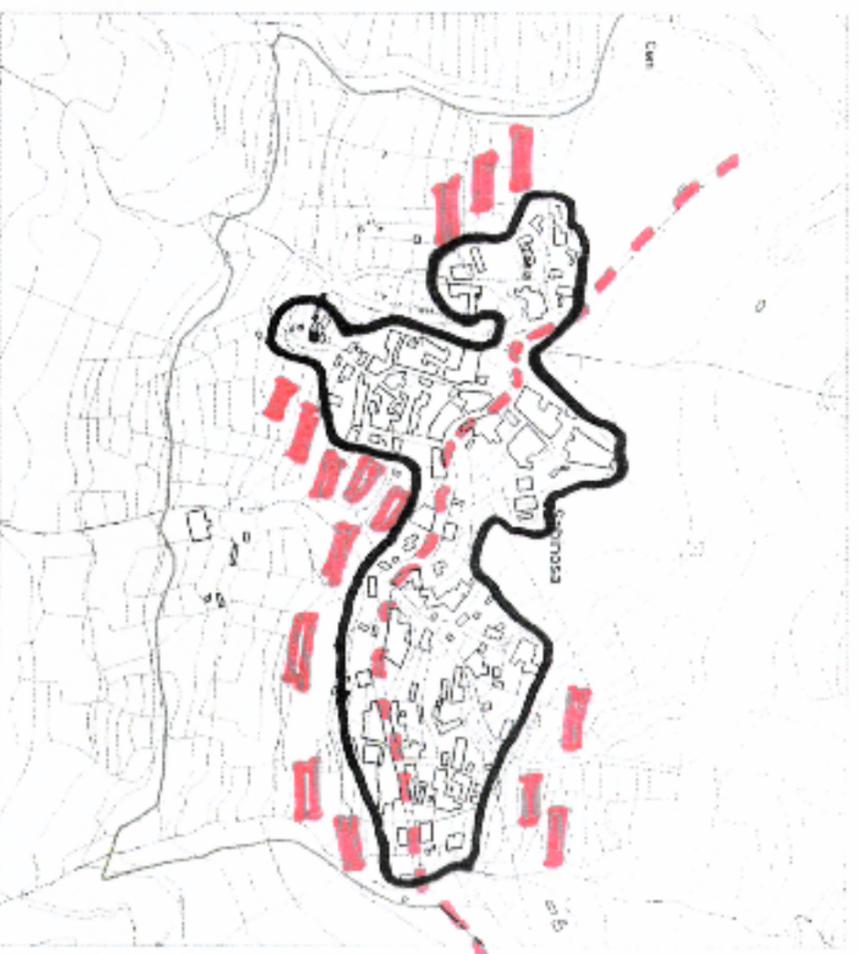
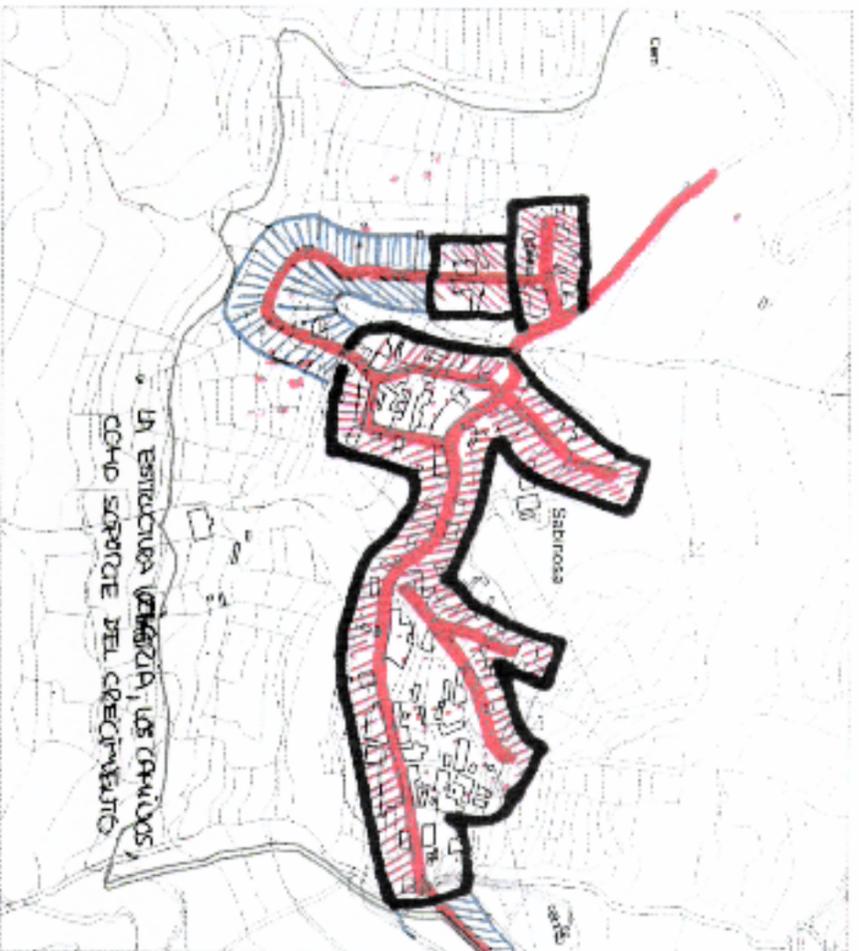
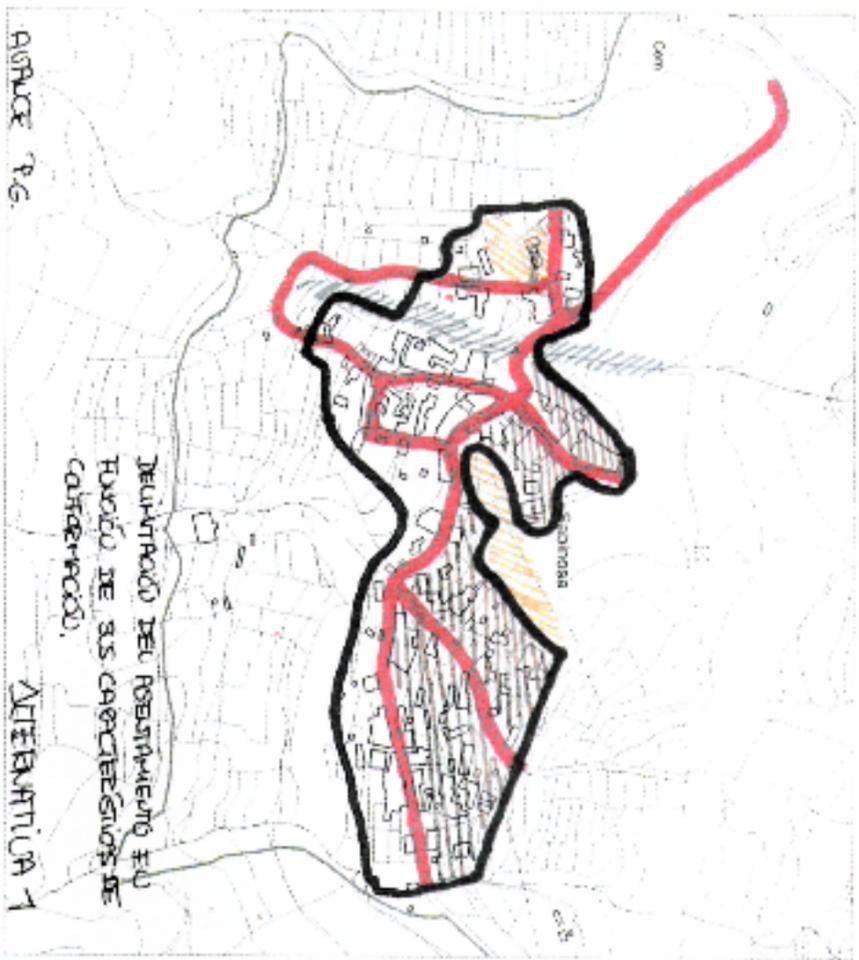
Total costa: 1.140 camas. Total medianías: 400 camas



ALTERNATIVAS A LA ORDENACION

SABINOSA

FECHA	ESCALA	FOLIO Nº
OCTUBRE 2000		06



**SABINOSA**

**Alternativa 1:**

Se plantea una propuesta que restrinja la posibilidad de ampliación de las bolsas de suelo edificables ladera arriba y que se dirija, fundamentalmente, a la conservación del núcleo existente y su colmatación de dos maneras:

- a) Adecuación de las tipologías genéricas a las condiciones particulares y regulación de los posibles adosamientos, alturas y ocupación máxima, casi a nivel de Plan Especial, ladera abajo.
- b) Implantación de equipamientos acordes con la densidad de viviendas existentes.

**Alternativa 2:**

La segunda alternativa plantea, básicamente, la propuesta que recogían las Normas Subsidiarias, en la que los caminos, la estructura viaria, se concibe como soporte del proceso edificatorio y a modo de anillos o ramales se van extendiendo por el territorio. Estos crecimientos, se estima, que crean unos espacios lineales, al margen del soporte agrario, lejos de la conformación tradicional del asentamiento y dificultan el desarrollo de los espacios colectivos de relación y la implantación de equipamientos como elementos estructurantes.

**Alternativa 3:**

La tercera alternativa, parte de la concepción del núcleo rural en su conformación actual y renite los posibles crecimientos, al entorno inmediato, apoyado en la estructura longitudinal de bancales en ladera, con desarrollos a pequeña escala de baja densidad, en edificación aislada. Como elemento de transición, buscando una cierta permeabilidad visual y física de borde con el suelo agrícola.

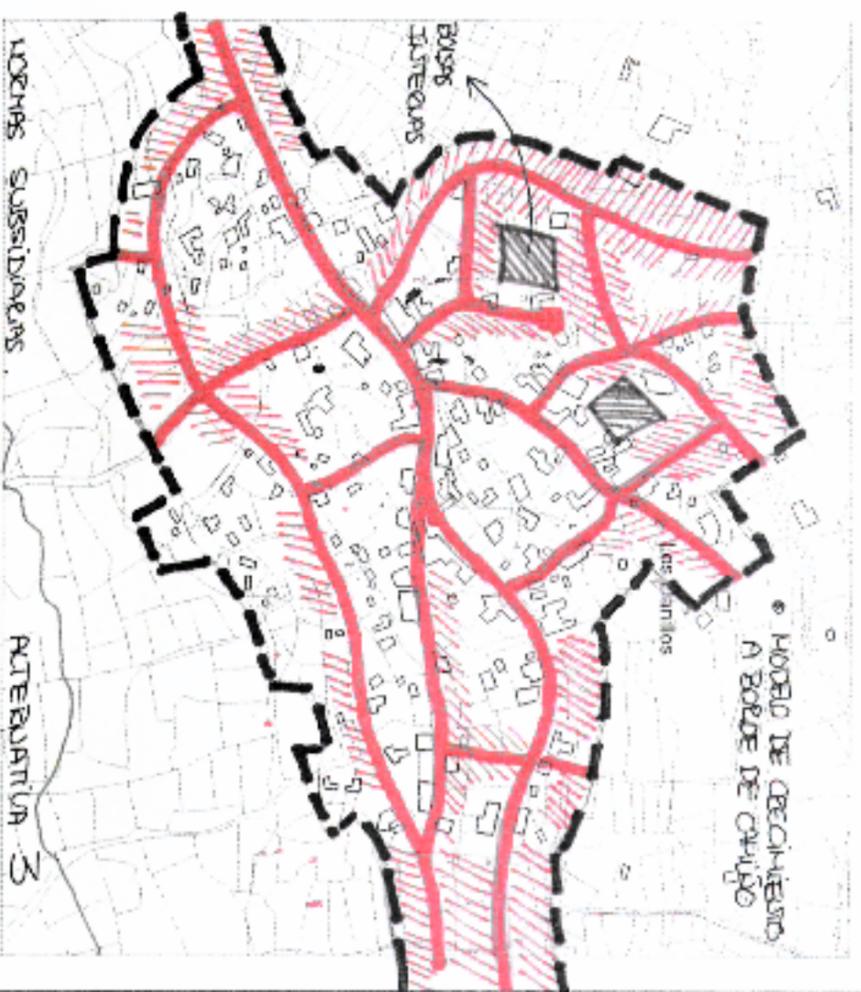
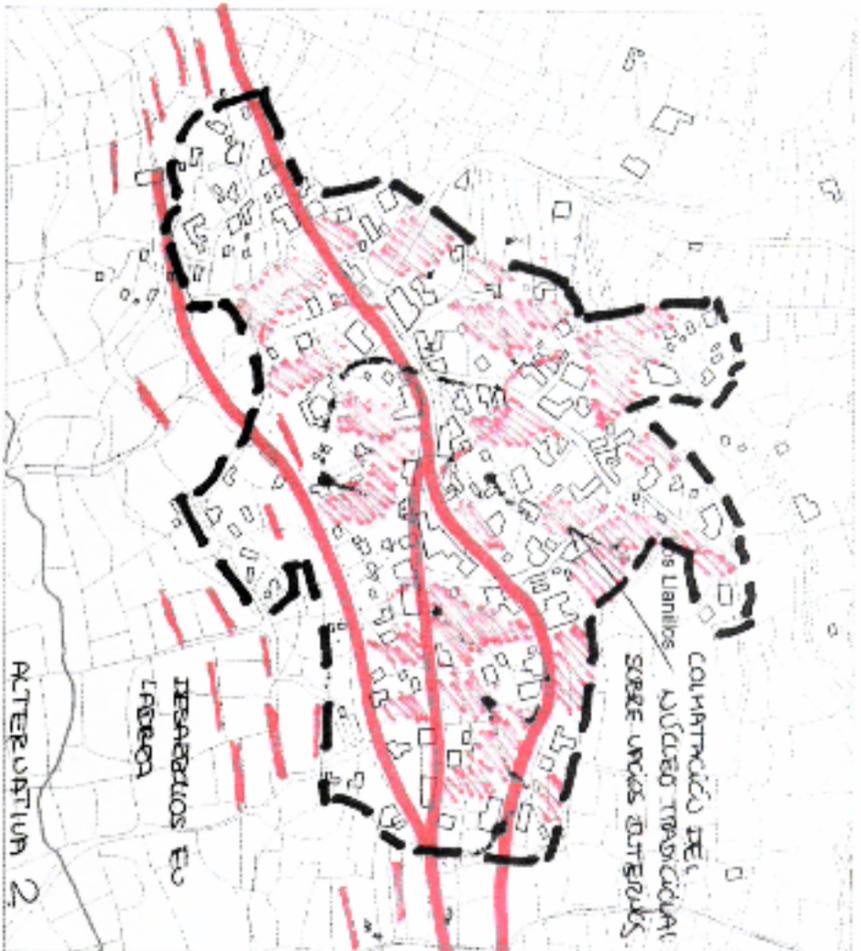
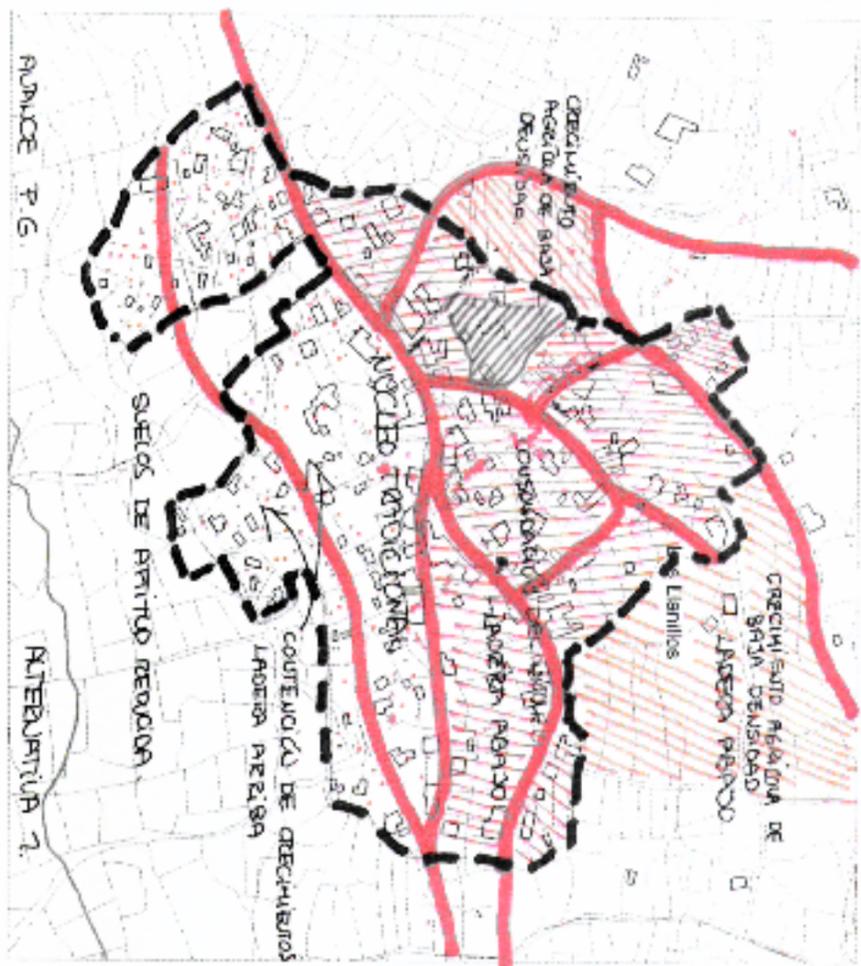
DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento no recae el acuerdo del PLENO del Ayo de La Frontera de seración

PROVISIONAL

ES SOSTE 25 SET. 2002

EL SE CHERFALIC





**LOS LLANILLOS**

**Alternativa 1**

La propuesta establece:

- La limitación del crecimiento en las zonas ubicadas ladera arriba, en el actual asentamiento.
- La posibilidad de colmatación de las bolsas de suelo en la zona inferior, hacia donde se deberá dirigir el crecimiento, creando un flujo de espacios de esparcimiento con la conservación de ruinas integradas en éstos, como permanencias del lugar.
- Una reserva de suelo, con ámbito de Plan Especial para un futuro crecimiento del núcleo.
- La adecuación de la tipología según las condiciones particulares de cada bolsa.

**Alternativa 2**

En esta propuesta se plantea, fundamentalmente, la regeneración de las viviendas tradicionales y como previsiones para posibles crecimientos, el estudio de la colmatación de los posibles intersticios internos, que se generen en torno a las áreas edificadas del núcleo tradicional.

Se descarta, por el contrario, la posibilidad de la extensión del asentamiento, más allá de los límites actuales.

Esta alternativa tiene su justificación en el decrecimiento poblacional que ha sufrido la zona. Y presenta el inconveniente de que las bolsas internas sin colmatar, suelen ser los terrenos menos aptos, desde el punto de vista de la pendiente, para ser soporte de procesos edificatorios.

**Alternativa 3**

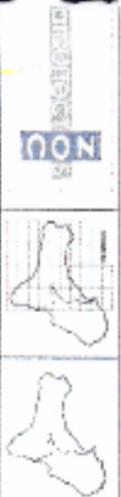
Al igual que en otros ejemplos expuestos, la presente alternativa, recogida de la propuesta del documento de Las Normas Subsidiarias, desarrolla un modelo de ocupación del territorio a borde de camino, creando anillos que, cuando se cierran, conforman bolsas internas a modo de vacíos de difícil control.

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

EN RESONDA: 25 SET. 2002



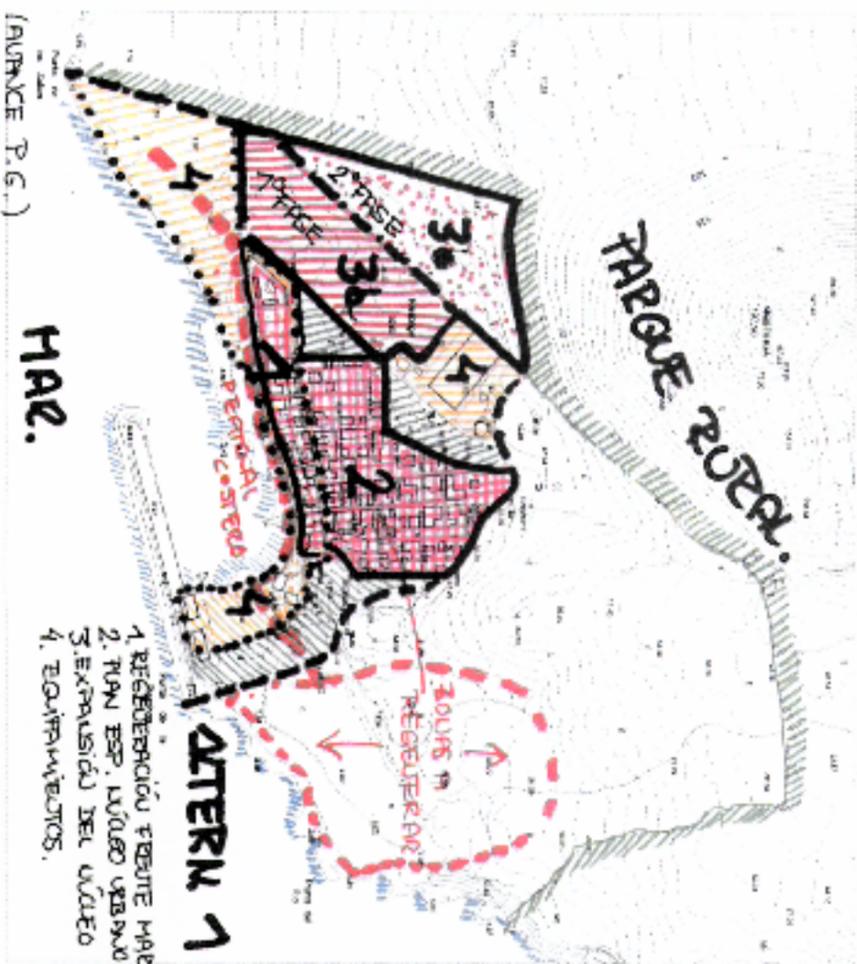
EL SECRETARIO



ALTERNATIVAS A LA ORDENACION

LA RESTINGA

FECHA:	ESCALA:	Hoja N°:
OCTUBRE 2000		05

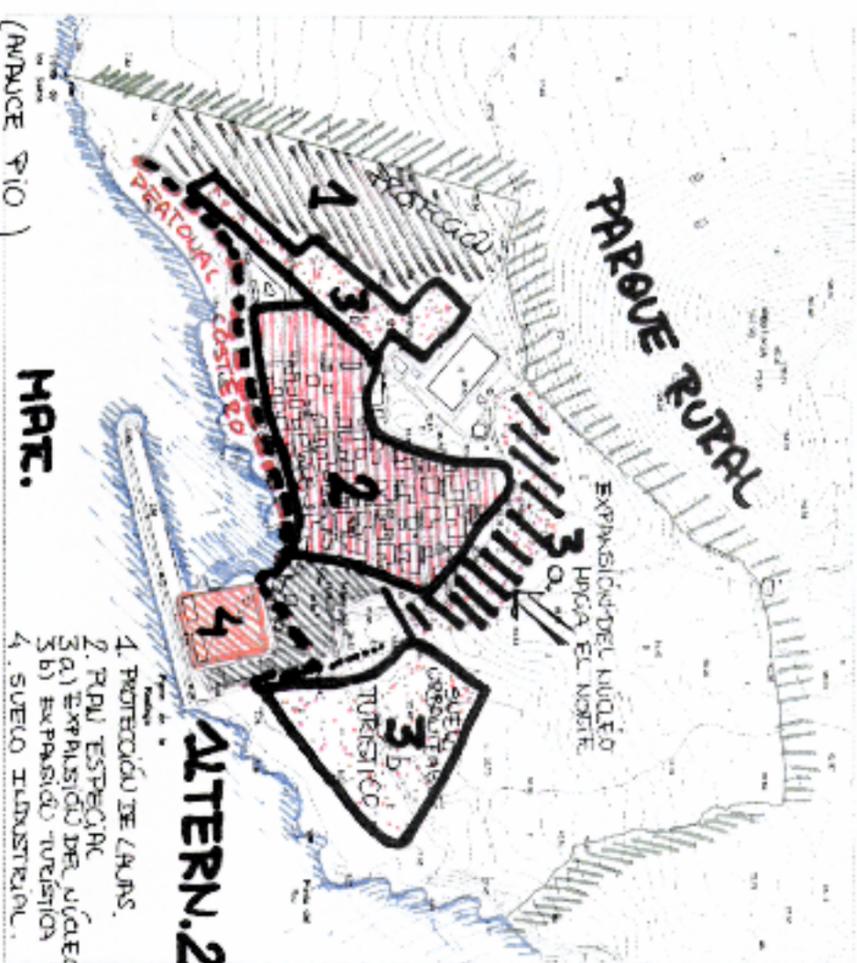


LA RESTINGA

Alternativa 1

Atendiendo a la problemática que plantea la Restinga de creciente deterioro ambiental, frente a las potencialidades que presenta su costa, con la posibilidad de convertirse en el polo turístico alternativo de calidad del SUR de la isla, se plantean, como primera alternativa, las siguientes actuaciones:

1. Regeneración del frente marítimo, como eje soporte de equipamientos costeros de ocio y potenciación del puerto pesquero, adecuación y prolongación a lo largo de la costa del peatonal de borde.
2. Rehabilitación del casco urbano a través de un Plan Especial capaz de transformarlo en una oferta de calidad, que resuelva el deterioro ambiental que sufre, lo articule con relación a los espacios vacantes y resuelva la transición hacia los nuevos crecimientos.
3. Expansión del núcleo hacia el oeste, hasta el límite con el Parque Rural. Atendiendo a la mayor protección al viento que presenta esta zona y a sus potencialidades para corregir el impacto visual de las traseras que se ofrece al visitante a su llegada desde la carretera, que actúa a modo de mirador.
4. Situación estratégica de los equipamientos en los extremos del núcleo y un plan de regeneración de la zona de veridos situada al este.



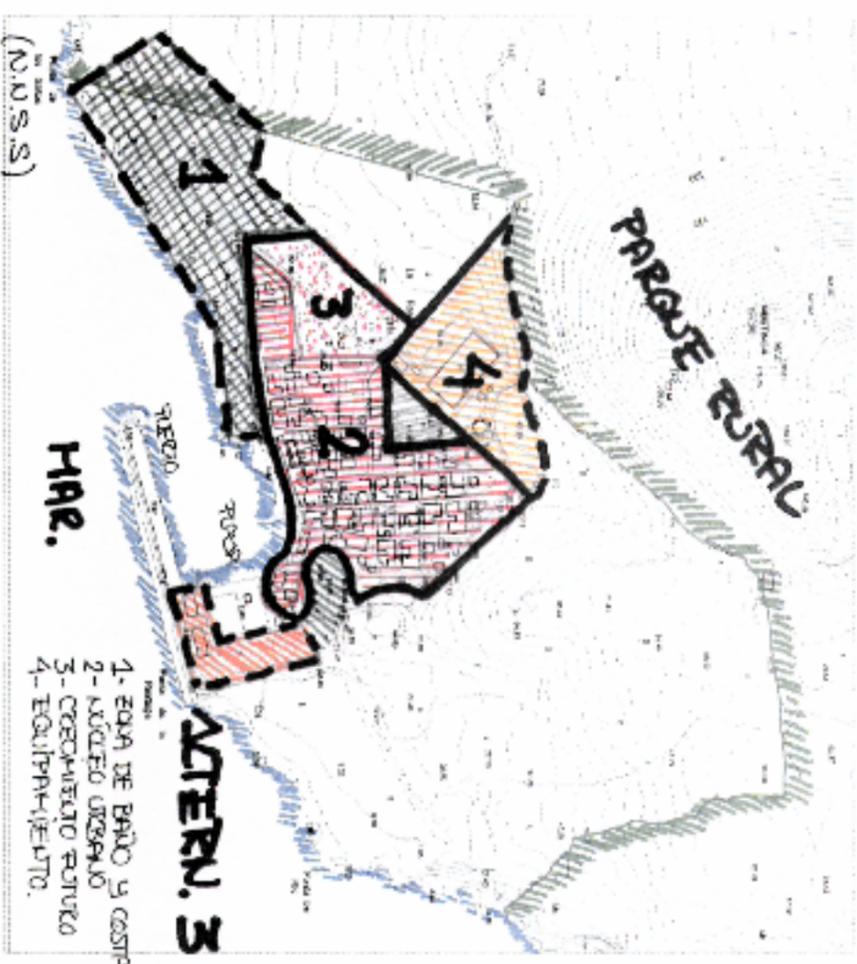
LA RESTINGA

Alternativa 2

La siguiente alternativa limita la posibilidad de crecimiento al este, al primar la protección del área de lavas limitrofe al Parque Rural. En esta dirección se prevé intervenir sólo en una primera crujía sobre la vía diagonal que conecta los equipamientos con la costa.

La expansión del núcleo se dirige, preferentemente, hacia la zona norte y la expansión turística se centra en el área a regenerar situada al este. Enfrentándose y asumiendo la mayor inaptitud del ámbito elegido ante la protección al viento.

Se plantea inmediato al puerto pesquero un ámbito industrial ligado a la actividad propia del mismo. En cuanto al frente marítimo, se opta por mantener la idea de proyectar un peatonal que conecte la costa.



LA RESTINGA

Alternativa 3

Frente a las anteriores alternativas que apuestan por aumentar la capacidad turística de La Restinga, la tercera alternativa que se expone plantea limitar los futuros crecimientos del núcleo, possibilitando sólo una pequeña actuación, de cara a completar los intersticios que aparecen en la actual conformación del núcleo, hacia el este.

En la costa se plantea en el extremo este, inmediato al parque rural, un gran equipamiento de baño, en el extremo opuesto se opta por ubicar la industria ligada a las actividades pesqueras.



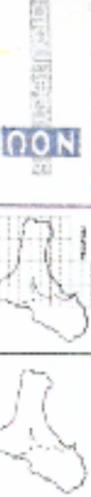
DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del AYO de La Frontera, de aprobación PREVISIONAL.

FECHA: 25 SET. 2002

EL ALCAIDE

*[Handwritten signature]*





ALTERNATIVAS A LA ORDENACION

FRONTERA-BELGARA-TIGADAY

FECHA:  
OCTUBRE 2000

ESCALA:

HOLA Nº:  
03.2



**Alternativa 2. Se plantea:**

Al pie de los caminos, en la zona de medianías, las Normas Subsidiarias que alcanzaron la aprobación inicial, presentaban un modelo territorial diferente, que tiende a consolidar las estructuras arracimadas de la edificación que se vertebran a lo largo de caminos rurales, sin que parezca del todo clara la atribución del régimen de suelo urbano a este tipo de formaciones.

Esta alternativa de ordenación genera unos desarrollos lineales, cuyo soporte son los ejes viarios, los cuales producen unas bolsas internas poco controlables. Estas bolsas, en el interior de los asentamientos, actúan unas veces como inmensos vacíos, tratados a modo de patios de manzana, creando un tipo de conformación urbana, ajena al medio en el que se implanta. En otros casos, la culminación edificatoria parte de los núcleos, al pie de los caminos de acceso, como gusanos que tienden a cerrar en su interior un claro territorio agrícola, inmediato, produciendo tensiones en la yuxtaposición con el medio rural.

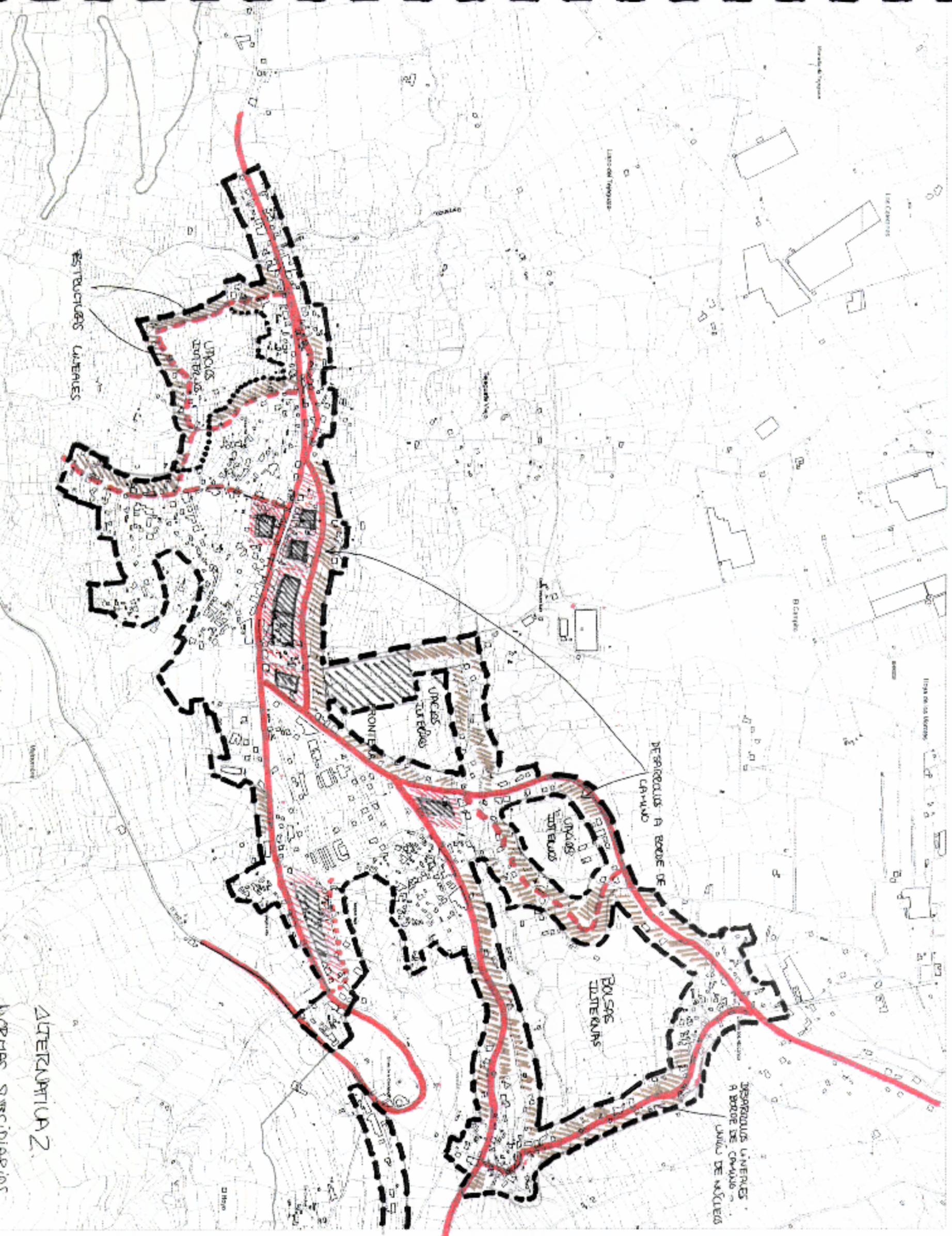
En relación a los desarrollos lineales edificatorios a lo largo de los caminos que tienden a unir asentamientos diferenciados y crean una pantalla cerrada al borde del suelo rústico, se estima que la alternativa más adecuada deberá evitar el cierre de estos anillos, de cara a mantener la identidad diferenciada de cada núcleo, hacia estos se dirigirán las reservas de suelo necesarias para abrir las demandas naturales del lugar. De esta forma se racionalizará el diseño de las infraestructuras y se podrán cubrir los déficit dotacionales dentro de un modelo territorial más coherente con los crecimientos y el medio físico.

*Para poder consultar que sobre este documento ha recaído acuerdo del Pleno del Ayto de La Frontera se aprobó:*

PROVISIÓN 41

25 SET. 2002

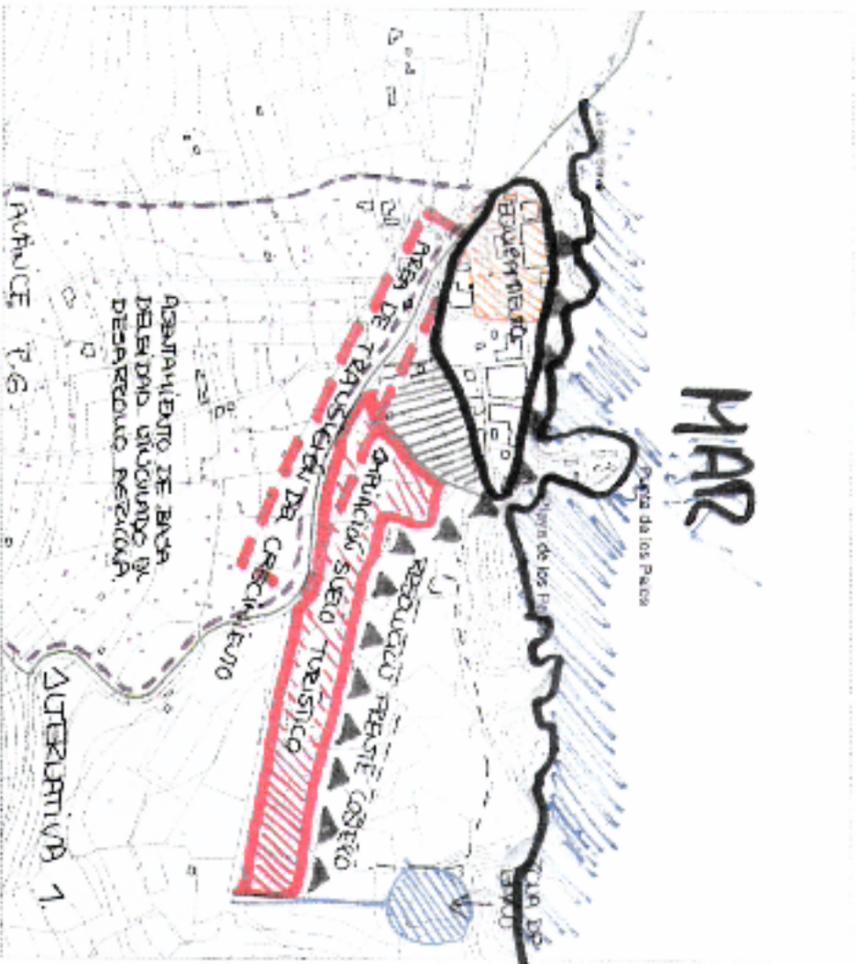
EL SECRETARIO



ALTERNATIVA 2.

MODIFICACIONES





**EL POZO DE LA SALUD**

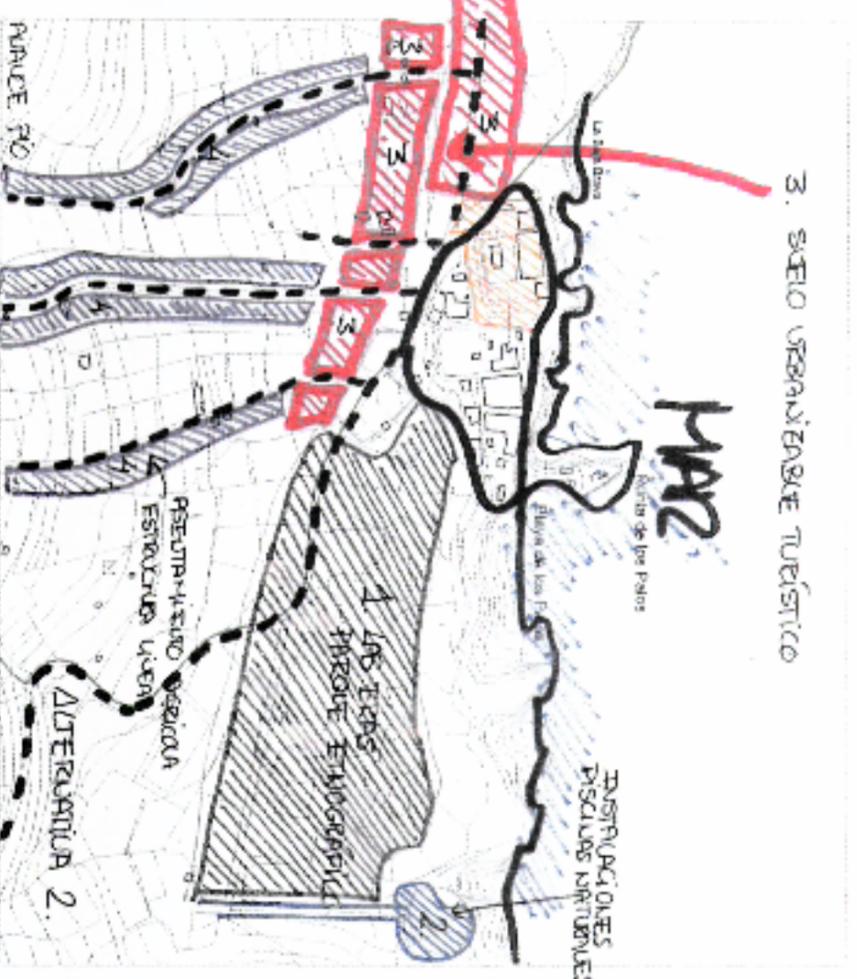
**Alternativa 1**

Se plantean dos áreas de crecimiento, cuya charnela es la carretera de conexión con Sabinosa.

- Por un lado, la creación de una bolsa de suelo urbanizable, cuyo límite inferior es la línea de servidumbre de Costas. El suelo Urbanizable tendrá que responder a las características de enclave turístico marítimo y contribuir a la regeneración de la zona.

- Por otro lado, la delimitación de una bolsa de asentamiento agrícola de baja densidad y muy permeable, en la Breaña, que también pudiera estar de alguna manera vinculada al turismo rural, con un principio conformador bien distinto del anterior y una estructura orgánica ligada a las fincas agrícolas.

Se proveerán de equipamientos costeros que vinculen el asentamiento con el mar. La situación de estos equipamientos podría ser en la zona de servidumbre, siempre que no se vulnera las permisividades de la Ley de Costas.



**Alternativa 2**

La segunda alternativa plantea un gran parque etnográfico inmediato a los límites del crecimiento actual hacia el Este.

Ante el alto valor paisajístico y patrimonial de los entornos de El Pozo de la Salud, las barreras naturales del mar hacia el norte y el malpais de lavas hacia el oeste, junto al parque etnográfico propuesto al este, opta por dirigir, como único espacio de crecimiento, los futuros desarrollos vinculados al sector turístico hacia el Sur. Proponiendo una bolsa de suelo urbanizable turístico.

Así mismo, opta por intervenir en el parque rural a través del enclave de un asentamiento agrícola ligado al agriturismo. El modelo que se plantea para el asentamiento, tiene una estructura lineal, se basa en desarrollar la edificación a pie de la red de caminos abiertos penetrando en el espacio agrícola inmediato. La eventual edificación se situaría junto a las pistas en sentido de la pendiente.



**Alternativa 3**

La tercera alternativa, recoge la propuesta que planteaban los trabajos de Las Normas Subsidiarias, en los que se limitaba al reconocimiento actual del núcleo, descartando posibles nuevos crecimientos. El entorno inmediato se adscribía a zonas de protección del suelo rústico.



DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento se recibió acuerdo del PLENO del Ayto de La Frontera de aprobación PROVISIONAL  
 25 SET. 2002

INSTRUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL  
 A. SECRETARIO

*[Handwritten signature]*



ALTERNATIVAS A LA ORDENACION

LAS PUNTAS

FECHA: OCTUBRE 2000

ESCALA: DILIGENCIA para constar que sobre este documento se ha realizado el procedimiento de la Ley de la Frontera de 1990 en su artículo 01 de forma provisional

EXPOSICIÓN DE 25 SET. 2002



Se plantean tres alternativas, bajo distintos principios conformadores, para la zona de Las Puntas, como uno de los polos de crecimiento turístico de la zona de El Golfo.

**Alternativa 1**

Se opta por controlar la tendencia de crecimiento lineal, frente a una propuesta de intervención desde el conglomerado actual en dirección a la costa, distinguiendo tres espacios, el núcleo residencial tradicional, un área turística intermedia inmediata y en la zona de borde la ubicación de la red de equipamientos costeros y espacios libres.

- Se determina como área de crecimiento inmediato el área adyacente que se clasificará como suelo urbanizable turístico.
- Implantación de equipamiento acorde con el desarrollo actual y futuro, que contribuyan al desarrollo como enclave turístico.
- Creación, como elemento estructurante del paseo litoral, conlun a todos los enclaves de El Golfo.

**Alternativa 2**

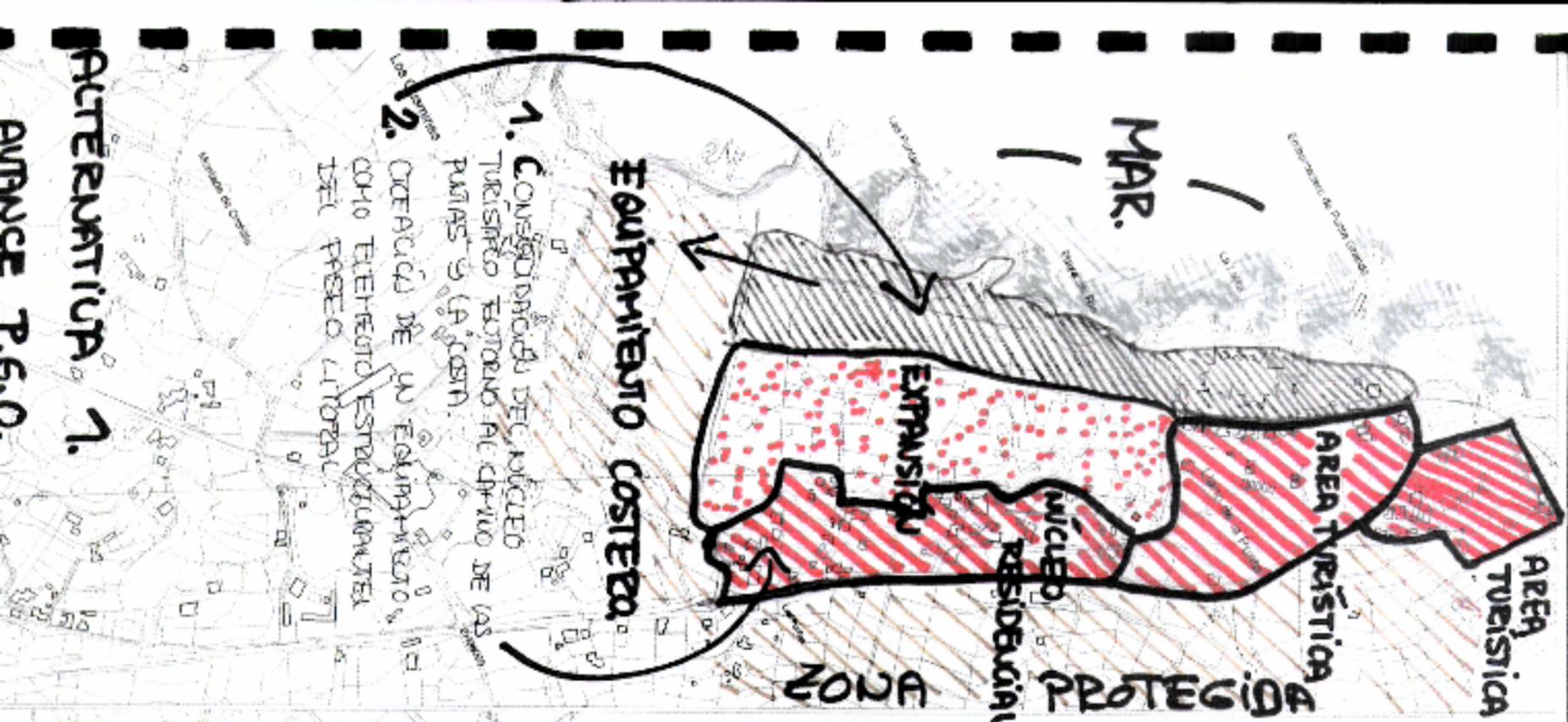
Sería la alternativa opuesta a la anterior apoyando el crecimiento futuro, de este polo turístico, en el camino de las Puntas, como eje estructurante del núcleo.

**Alternativa 3**

En esta alternativa, se delimita el área turística, sus límites están constituidos por espacios protegidos o por elementos físicos reconocibles como el roque que marca la separación con el asentamiento tradicional de Las Puntas.

Se prevé una posibilidad de expansión del núcleo hacia el oeste, como suelo diferido a la consolidación del área propuesta.

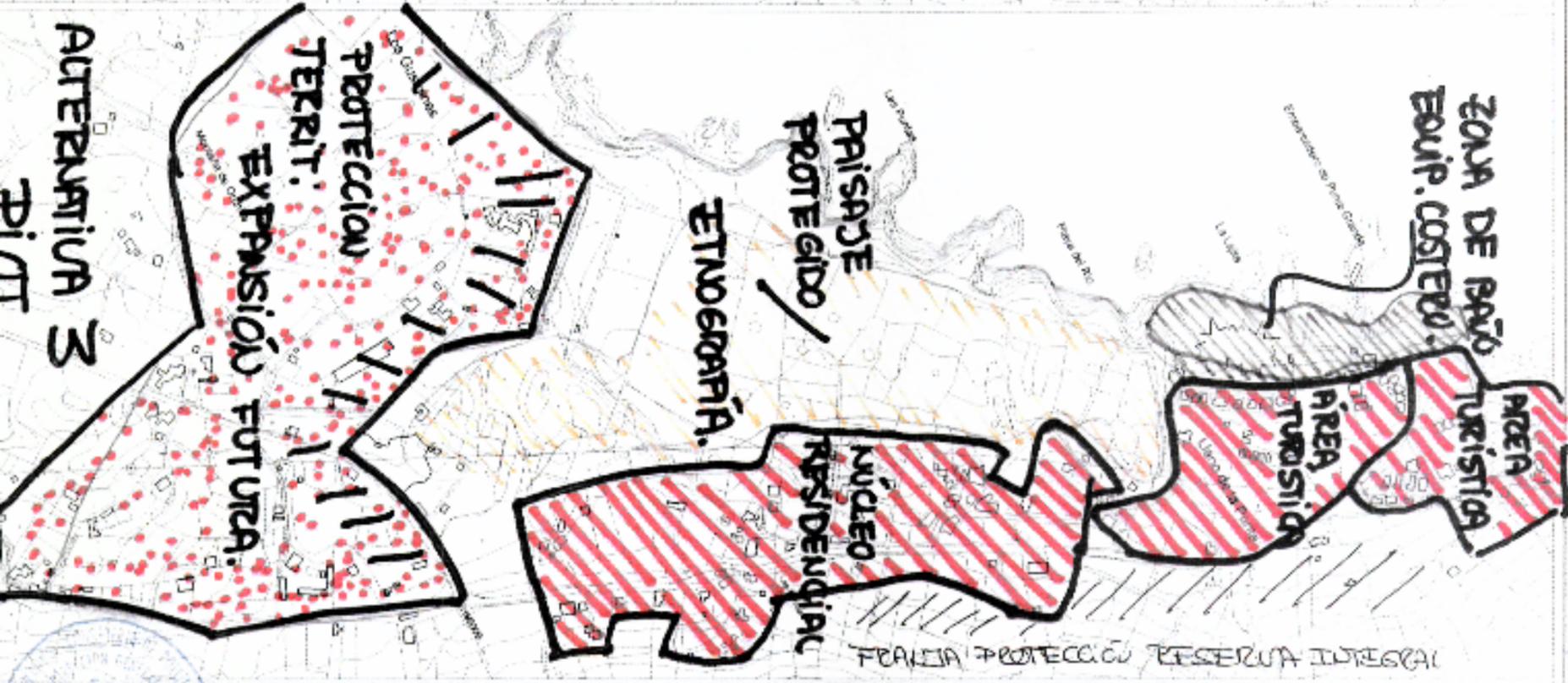
Entre estos dos espacios de suelo urbanizable, urbano turístico y el núcleo de protección territorial, se sitúa un área de espacio protegido por sus valores etnográficos y paisajísticos, que en su día constituirá un vacío a modo de parque del conjunto de Las Puntas.



1. CONSOLIDACIÓN DEL NÚCLEO TURÍSTICO EXISTENTE AL CHUVO DE LAS PUNTAS Y LA COSTA.
2. DETERMINACIÓN DE UN EQUIPAMIENTO COMO ELEMENTO ESTRUCTURANTE DEL PASEO LITORAL.



ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 3



ALTERNATIVAS A LA ORDENACION

TAIBIQUE-LAS CASAS-EL PINAR

FECHA	ESCALA	HOJA Nº
OCTUBRE 2000		

PROVISORIAL

EL PINAR: TAIBIQUE - LAS CASAS

FECHA DE: 25 SET. 2002

*[Handwritten signature]*

**Alternativa 1**  
Se plantea la diferenciación de los dos núcleos tradicionales: Taibique y Las Casas, que conforman la zona del Pinar, atendiendo a sus características intrínsecas. Se plantea romper la tendencia a su conexión lineal a través de la colmatación edificatoria a pie de camino.

Los futuros desarrollos se centran en la ocupación de los intersticios internos y buscando los terrenos más aptos ladera abajo salvaguardando las condiciones de pendiente y vista, produciéndose mediante crecimientos de baja densidad, con cierta permeabilidad visual la transición hacia las zonas rurales agrícolas inmediatas.

En la zona alta de Taibique se potencia la actual implantación dotacional de borde, a través de una red de equipamientos y espacios libres que conecten con la trama del núcleo tradicional.

**Alternativa 2**

La disposición territorial prevalece en los sectores de medianía de costa a montaña apoyándose en los caminos, choca con la lógica disposición de las actividades de acuerdo a la estructura que forman las curvas de nivel.

Todo ello lleva a una dispersión de recursos y a la dificultad de implantar una política racional de inversiones, en estos momentos, donde los recursos son escasos y siempre insuficientes ante las necesidades, por lo que se necesita más que nunca un soporte adecuadamente ordenado que canalice las acciones de inversión en el municipio.

Con respecto a los asentamientos poblacionales de las medianías, en la zona de El Pinar, la ocupación lineal a lo largo de los caminos deriva en una problemática propia. La colmatación por la construcción de las redes de comunicación tradicionales va dejando unas bóvedas interiores sin resolver y desconectadas del resto del territorio del que forman parte. A su vez se produce una grave deficiencia dotacional con las siguientes características:

- a) Desarrollo de los asentamientos longitudinalmente a lo largo de las vías, difíciles accesos de la población a los equipamientos, al tener que situarse en los caminos principales, con recorridos largos y de fuerte pendiente.

- b) Altos costos de inversión y mantenimiento dotacional al ocupar puntos muy dispersos del territorio, lo que conlleva una gran dificultad para dotar de servicios adecuados a las distintas zonas y sin posibilidad de implantar políticas racionales de distribución de los recursos, cuando éstos son escasos.

