

MEMORIA GENERAL DE LA ORDENACIÓN. INDICE

0. BASES DE LA ORDENACIÓN. introducción

1. PROBLEMÁTICA DE LA ORDENACIÓN.

- 1.1. Características de la problemática de la ordenación existente en la etapa previa a la redacción del Avance del Plan General.**
- 1.2. Análisis de los problemas que se derivan de la configuración territorial.**
- 1.3. Tendencias del crecimiento territorial.**
- 1.4. Barreras, limitaciones y problemas locales.**
- 1.5. Análisis pormenorizado de la problemática por núcleos: Pozo de la Salud, Sabinosa, Los Llanillos, Mereses – Tigaday - Las Toscas - Belgara - Los Mocanes – Las Lapas, Las Puntas, El Pinar, La Restinga.**

2. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- 2.1. Objetivos en relación al modelo territorial .**
- 2.2. Objetivos pormenorizados por núcleos: Pozo de la Salud, Sabinosa, Los Llanillos, Mereses – Tigaday - Las Toscas - Belgara - Los Mocanes – Las Lapas, Las Puntas, El Pinar, La Restinga.**

3. EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS.

- 3.1. El planeamiento como solución viaria.**
- 3.2. Intervención en la zona de El Golfo.**

3.3. Alternativas de crecimiento.

4. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO, LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

4.1. El modelo de desarrollo.

4.2. Los sistemas estructurantes. Sistema viario y Equipamientos.

4.2.1. Estructura General viaria. Movilidad y Aparcamientos

4.2.2. Sistemas Generales de Dotaciones y Espacios Libres públicos.

5. LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACION DEL SUELO

5.1. Criterios para su clasificación.

5.2. Características del suelo urbano.

5.3. Características del suelo urbanizable.

5.4. La ordenación del suelo rústico.

6. LA ORDENACION GENERAL PROPUESTA

6.1 La propuesta pormenorizada por núcleos: Frontera: Mereses – Tigaday - Las Toscas - Belgara - Los Mocanes – Las Lapas Pozo de la Salud, Sabinosa, Los Llanillos, Las Puntas, El Pinar, La Restinga.

6.2. La Calificación del Suelo. Distribución de Usos por núcleos.

6.3. Distribución del Uso Turístico.

6.4. La adscripción de Suelo a viviendas sujetas a régimen de protección.

Los trabajos correspondientes al PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN de La Frontera han sido redactados y dirigidos por:

- Ana M^a Zurita Expósito. Arquitecta.
- Pía Oramas González – Moro. Arquitecta.

En la elaboración del documento de información Urbanística y del contenido ambiental han colaborado:

José Alfredo Reyes Betancort .Dr.en Ciencias Biológicas.

Ruth M^a Expósito Negrín. Arquitecta Técnica.

Moneyba Padrón Hernández. Arquitecta Técnica.

Judith Quintero Armas

Victor Manuel Moreno Cabrera

Augusto Benítez Acosta

En la elaboración del documento para aprobación , han colaborado , además de los anteriores :

Zenobia Pérez León . Arquitecta Técnica .

El Documento de Memoria de Contenido Ambiental definitivo ha sido redactado por :
SOLITEC S.L.

En la elaboración de la documentación gráfica han participado:

- David Heylen Campos. Delineante.
- Jessica Hernández Cabrera . Delineante
- Florentín Rodríguez González . Delineante

En la elaboración de los diversos documentos han participado:

- Beatriz Belén Molina Luis. Administrativo.
- M^a Auxiliadora Baz Soares .Administrativo.

La documentación gráfica para los diversos trabajos está realizada básicamente, sobre cartografía de Grafcan a e:1/5000 y e: 1/1000

En la elaboración del documento de información Urbanística y contenido ambiental se ha utilizado la documentación facilitada por:

- *El Cabildo Insular de El Hierro*: Inventario Arqueológico, Inventario Etnográfico e Inventario Arquitectónico del municipio.
- *El Excmo. Ayuntamiento de La Frontera*: Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano del Municipio de La Frontera (vigente), Proyecto de Normas Subsidiarias del municipio (Aprobado provisionalmente), Plan Insular de Ordenación del Hierro (Aprobación definitiva mayo 95), Trabajos previos del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Frontera.
- *El Servicio de Planificación de la Dirección General de Medio Ambiente. Consejería de Política Territorial*. Trabajos previos del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Frontera, que ha servido de base para establecer las determinaciones en cuanto a categorías de suelo rústico en el espacio del parque.
- *Los Servicios de la Demarcación de Costas en S. C. de Tenerife*: Facilitando el deslinde de la zona de afección marítimo - terrestre.
- *IGS ingenieros* , facilitando la documentación referente a infraestructuras existentes en el municipio .

INTRODUCCION

Los estudios realizados sobre el Medio Natural, Geografía Física y Humana, así como del Medio urbano, han revelado los problemas locales, condicionamientos naturales e infraestructurales más significativos y que el Plan General que se pretende realizar ha de abordar, en la medida que un instrumento de carácter local, como el presente, puede intervenir, con alternativas muchas veces ambiciosas, pero bajo propuestas realistas, tanto desde el punto de vista de la gestión como de los recursos económicos financieros en los que se ha de apoyar toda solución planteada.

Conocemos ahora también, no solo los condicionantes de la ordenación sino también cuales son los recursos naturales, culturales, históricos, etc., con los que trabajar como soporte de las propuestas. Entendemos que la optimización de los recursos, junto con la creación de las bases necesarias para la localización de las actividades económicas, permitirá construir el futuro de La Frontera bajo unos parámetros de coherencia con su proceso histórico y en armonía con el medio natural del territorio sobre el que se asienta.

En consecuencia, condicionantes y recursos nos van a dar los criterios para definir el tipo de ordenación necesaria. La necesidad de elaboración del Plan General se justifica en función de la existencia de unos problemas que es preciso resolver y de unos recursos que optimizar o desarrollar. Por ello, el primer punto de las Bases de la Ordenación, es el identificar e inventariar tales problemas. En base a ellos, a la experiencia en la aplicación del proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente, a las tendencias de crecimiento y a los suelos comprometidos o con condicionantes físicos, se formula el capítulo siguiente dedicado a los objetivos. Los objetivos definen el modelo territorial al que deben dirigirse El Plan y el tipo de gestión asumible.

El planteamiento genérico de los objetivos y el modelo territorial al que se ha de tender, servirá para ascender al siguiente escalón en el camino de la definición de las Bases de la Ordenación, lo que denominamos las Alternativas de la Ordenación. Para cada problema, se han estudiado varias soluciones, seleccionando aquellas que puedan funcionar de forma complementaria con otras, de tal modo que si bien por si solas no pueden alcanzar la máxima eficacia, si permiten ir interviniendo por fases en el proceso de construcción del territorio en el tiempo, facilitando la gestión y constituyéndose en alternativas.

Por último, una vez examinadas las diferentes alternativas, los efectos diferenciales de cada una de ellas y el grado de adecuación a los criterios y objetivos ambientales, podemos entrar en el contenido técnico concreto del modelo de desarrollo elegido que se abarca en el capítulo dedicado a la descripción de la Ordenación General propuesta. Las soluciones generales que se plantean van directamente dirigidas hacia los objetivos enunciados y a la superación de los problemas previamente identificados.

Una vez planteada la metodología de trabajo seguida; procederemos a:

1º Identificar los problemas a los que el Plan General debe atender

2º Formular los objetivos

3º Analizar las diferentes alternativas de la ordenación

1. PROBLEMAS A LOS QUE DEBE ATENDER EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

1.1. CARACTERÍSTICAS DE LA PROBLEMÁTICA DE LA ORDENACIÓN EXISTENTE EN LA ETAPA PREVIA A LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

Causas y problemas son dos conceptos estrechamente ligados, que muchas veces se entrecruzan, cuando se pretenden analizar los condicionantes que debe afrontar un planeamiento que se pretende proyectar.

Las condiciones de la Ordenación han de analizarse tanto desde la identificación de los problemas históricos y bajo la situación actual como entrando en tendencias y perspectivas de crecimiento futuro para que tengan validez en su conjunto.

Dentro de la problemática de la ordenación habrá que distinguir aquellas que se derivan fundamentalmente de:

- a) La configuración territorial, las condiciones naturales, el medio físico.
- b) La forma y dimensión del crecimiento.

De aquellas otras en las que su naturaleza está en el propio planeamiento a revisar.

En la fase de Análisis del planeamiento previo, se ha estudiado el territorio desde dos puntos de vista diferentes, desde la información que nos da el Planeamiento vigente , y la información que nos da el estado actual de las áreas urbanas existentes .

La información del planeamiento vigente se ha basado en el estudio de la efectividad y realismo de :

- la actual clasificación del suelo .
- el desarrollo efectivo de las Normas Urbanísticas .
- la calificación del suelo .

El grado de ejecución de las actuaciones previstas en la Delimitación de suelo vigente nos aporta datos suficientes para cuestionar o reafirmarnos en las propuestas planteadas y detectar aquellas que deben cuestionarse .

El estudio del estado actual de las áreas urbanas existentes nos ha dado la realidad de la estructura general del territorio , en cuanto a su distribución de usos , sistemas de infraestructuras y áreas homogéneas en cuanto a su tipología .

Ambos estudios nos dan el grado de ocupación por el proceso edificatorio, distinguiendo las bolsas de suelo que efectivamente se encuentran colmatadas o en vías de colmatación, de aquellas otras que no se han desarrollado urbanísticamente.

Superponiendo el trabajo mencionado a la trama de clasificación urbana de la delimitación de suelo vigente, nos encontramos que la capacidad del suelo urbano inicialmente previsto ha estado ligada al reconocimiento de los núcleos consolidados y a la colmatación por el proceso edificatorio de los bordes de los caminos tradicionales, careciendo el municipio de las bases necesarias para permitir hacia el futuro una proyección del modelo de crecimiento.

La falta de capacidad en la gestión municipal a la hora de abordar la ocupación del territorio y de aplicar la legislación urbanística, ha estado históricamente, al igual que en la mayor parte de los municipios canarios, presidida por el cerrar los ojos ante los problemas que demandaban la implantación de las medidas adecuadas a través de la siempre “impopular” disciplina urbanística y a un no dejar que el proceso edificatorio, al margen de la legalidad, fuese por delante del proceso urbanizador, sin que se enfocasen estrategias de cara a solucionar los conflictos existentes entre los intereses particulares y el interés general. La ocupación indiscriminada del suelo rústico es, en muchos ámbitos, una realidad, consecuencia no solo de actuaciones ilegales sobre suelo especialmente protegido sino fruto de una normativa que facilita la construcción de viviendas en suelo rústico a partir de la posesión de determinados metros cuadrados.

En esta línea, en la etapa previa a la redacción del presente Plan General, se ha detectado una carencia de estrategias de carácter intermunicipal y de una actuación coordinada de Planes sectoriales y territoriales sobre El Hierro. En la presentación del Plan Insular (1990-1994) se renuncia expresamente a abordar el enfoque propiamente estratégico, quedando su contenido referido estrictamente a la función ordenadora

territorial y urbanística, aceptando por dar, lo que denomina, un enfoque realista :... *“la realidad herreña muestra la dificultad para establecer cualquier normativa urbanística”*. Los objetivos iniciales del Plan Insular más ambiciosos, tuvieron que replegarse por la presión institucional, ante la impopularidad política que suponía la adopción de medidas que romperían con la forma habitual de ocupación dispersa y permisiva del suelo rústico, la cual obedece más a los intereses o necesidades particulares que a una planificación del modelo territorial o a estrategias políticas de racionalización de los recursos e infraestructuras. En la lectura de la presentación del Plan Insular nos encontramos con un acatamiento de estos planteamientos, se califica de Plan “realista y cauteloso” pero se advierte poca convicción en su exposición, el modelo se explica más por los antecedentes del largo proceso de elaboración y la necesidad de consenso que por un espíritu de construcción territorial de futuro, nos parece interesante en este punto trasladar literalmente el siguiente apartado :

“Adoptando como objeto de regulación las cuestiones centrales en ese proceso de ocupación dispersa y aleatoria del suelo rústico común, se adopta la red histórica de caminos y el consolidado parcelario rústico como elementos de referencia mediante cuya implantación normativa se pueda introducir un mayor orden y control en ese proceso. En ello se concreta el principal objetivo del Plan Insular.

La urbanización, el gran problema -por su ausencia- no puede regularse en este caso por términos convencionales. Sin embargo, las carencias se constatarán a medio plazo. A una administración municipal que hoy autoriza demasiado permisivamente la edificación en cualquier lugar, se le reclamarán en su día, seguramente no muy lejano, unos servicios urbanos cuya provisión habría de quedar prevista desde ahora, al menos desde una perspectiva procedimental y de cargas económicas. Así se regula en el plan, que pretende también ser tan realista... pero a la vez y en todo caso ser un “Plan””.

La propuesta de modelo territorial que se establece en la presente “ Revisión y Adaptación del PIO , actualmente en trámite , mantiene los principios originarios del PIOT vigente en cuanto al concepto de la ordenación de los distintos ámbitos del territorio insular como un “todo integrado “ .

En cuanto a la actividad turística, la isla de el Hierro y en particular el municipio de La Frontera presenta características muy diferentes al conjunto

del archipiélago, hasta ahora ha quedado al margen de las grandes promociones de ofertas de *sol y playa* que han ido ocupando de forma indiscriminada el litoral canario. En La Frontera, las implantaciones turísticas son de pequeña escala, fraccionadas y de carácter disperso, aparecen ligadas a una segunda economía familiar a través de la puesta en mercado de “apartamentos” o segundas residencias, muchas veces integrados en la misma trama de los asentamientos, el incremento de la demanda de este tipo de establecimientos, ha supuesto que el crecimiento de la actividad edificatoria supere al poblacional. La experiencia de otras islas y la tendencia actual de reconversión de la oferta tradicional hacia un turismo especializado que demanda nuevas alternativas suficientemente atractivas de cara al ocio y tiempo libre y busca acercarse a los valores naturales y culturales del sitio, conlleva a plantear el potencial de los recursos naturales, históricos y etnográficos de La Frontera como soporte sobre el que orientar, institucionalmente, el futuro de los recursos turísticos del municipio, hacia una oferta de calidad, especializada y diferenciada de los circuitos de masas, de iniciativas indiscriminadas y procesos ajenos .

1.2.- ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS QUE SE DERIVAN DE LA CONFIGURACIÓN TERRITORIAL

La inadecuación del modelo territorial, desde la óptica de la coherencia de las determinaciones normativas a los modelos tradicionales de ocupación del suelo puede derivar en una clara insuficiencia en la concepción global de la estructura del territorio como soporte de recursos. Compartimos la concepción del territorio propuesta en el Plan Insular de El Hierro en cuanto a que los modelos tradicionales de ocupación del suelo : los asentamientos en las medianías o la relación medianía-litoral y la forma tradicional de explotar el medio, se deben tomar como referencia para planificar los nuevos desarrollos.

La estructura del territorio y la disposición de los asentamientos está en La Frontera directamente relacionada con las particularidades que se derivan de las condiciones naturales : el clima y las condiciones topográficas, su crecimiento o estancamiento está estrechamente ligado a los movimientos migratorios de la población, como reflejo del mayor o menor grado de desarrollo de la actividad económica y de la facilidad de comunicaciones.

Los asentamientos humanos vinculados tradicionalmente a la agricultura se localizan preferentemente en las zonas de medianías, la aptitud del suelo ha llevado, históricamente, a la elección de este espacio, más apto en cuanto a clima y topografía que las zonas de cumbre o costa, para la actividad agraria. Si bien, las formas de explotación agrícola tradicional y con ello la ocupación del territorio, se han reconvertido sufriendo una fuerte transformación con la introducción, en los últimos años, de cultivos intensivos de regadío como el Plátano o la Piña en la plataforma costera de la zona de El Golfo, lo que junto a la mejora de comunicaciones ha aumentado el peso económico de La Frontera capital, en el conjunto de la isla. Hasta entonces, era la zona alta de municipio : El Pinar, que engloba a los núcleos de Taibique y Las Casas, quien ostentaba la cabecera económica, al centrar la actividad ganadera, la agricultura de subsistencia y la producción de frutales del municipio. La zona de El Golfo, hoy consolidada como capital del municipio, se limitaba a pequeños caseríos al presentar mayores dificultades, por ser su suelo más árido, para la implantación de cultivos de subsistencia y en relación a la ganadería tener que recurrir a la trashumancia.

El suelo clasificado de urbano en la Delimitación vigente se sitúa alrededor de los asentamientos : Frontera Capital, Sabinosa, Los Llanillos, El Pinar,... y en los suelos vinculados a la segunda residencia o turismo, fundamentalmente, se localizan en la primera línea costera, Las Puntas, Pozo de la Salud y La Restinga, este último aparece en los años cuarenta como enclave pesquero.

Al pie de los caminos, en la zona de medianías, las Normas Subsidiarias en trámite de aprobación provisional tienden 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.

Uno de los retos fundamentales del presente Plan ha de ser encauzar este fenómeno. La superposición tradicional de lo rural y lo urbano genera una tensión permanente sobre los usos del suelo, una situación dinámica y de continua elección entre la conservación del suelo rústico o su transformación. En un territorio con pautas de ocupación estrictamente rurales, es importante plantear alternativas sobre el soporte de los denominados "asentamientos rurales", de acuerdo a las directrices de la Ley de Ordenación del Territorio.

La simple consideración del suelo con calificación agrícola como suelo no apto para el crecimiento urbano, sin que se establezcan otras directrices

acerca de su estructura y posible utilización supone una hipoteca evidente, con vistas a la deseada ordenación integral del Municipio. La función específica del planeamiento respecto a la agricultura, en un marco en que se contemplan las diversas actividades y usos del territorio, se ha venido reduciendo en el mejor de los casos a la preservación de un suelo para su uso exclusivo agrícola.

Se constata que la simple adscripción de unos terrenos a un uso agrícola es insuficiente para asegurar el mantenimiento de los mismos.

En el documento de Información Urbanística que se presenta, en el capítulo dedicado a los usos del suelo se evidencia un lento proceso de abandono de los cultivos de medianías, con el consiguiente deterioro del paisaje, en algún caso para forzar la eliminación de los vínculos de protección o algún uso exclusivo, posibilitando la urbanización.

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.

1.3.- TENDENCIAS DEL CRECIMIENTO. CARACTERÍSTICAS DE LA PROBLEMÁTICA

Las tendencias de desarrollo han sido analizadas en el documento de información relativo a los aspectos de la geografía humana del municipio, sobre el mismo, en apartados anteriores, se han comentado algunas cuestiones. En este punto profundizaremos sobre el desarrollo previsible y la problemática que se deriva, en relación a la ordenación y teniendo en cuenta su dimensión y características.

Las características probables de crecimiento es algo sobre las que podemos apuntar tendencias con un alto grado de fiabilidad, por contra la

dimensión que va a tener, en plazos determinados, este crecimiento, presenta siempre una mayor dificultad y osadía, en cuanto a predicción futura de la cifra de población en un horizonte determinado.

El crecimiento poblacional es función de sus componentes vegetativas y de crecimiento de empleo. Cuando este último es insuficiente respecto al crecimiento vegetativo, la población se encuentra abocada a emigrar.

Unas normas o plan de ordenación están estrechamente conectados a un plan de desarrollo económico. Una ordenación racional puede evitar estrangulamientos económicos potenciando las condiciones adecuadas para el desarrollo de los recursos disponibles, así como previendo todas las opciones posibles y facilitándoles cauces y suelo donde actuar.

Un Plan General puede barajar las hipótesis de la población estimable en un tiempo determinado y calcular la superficie de suelo necesaria para esa población aplicando coeficientes por hectárea. De esta forma, se determinaría la extensión del suelo apto para urbanizar y el resto quedaría en situación de rústico, destinado a actividades agropecuarias o dentro de algunas de las categorías de protección.

El comportamiento real de la expansión urbana en La Frontera no encajaría en este proceso deductivo, como queda sobradamente demostrado en los documentos de análisis e información urbanística.

Los hechos demuestran que la dimensión del suelo urbano, de expectativa urbana y de crecimiento de los núcleos rurales, se encuentra decidida por un conjunto de asentamientos y proyectos dispersos, que junto con las obras de infraestructura y equipamiento necesarias para darle un soporte común y una coherencia territorial, comprometen en el crecimiento a los suelos intersticiales.

La suma de la franjas de terreno a borde de camino entre asentamientos, que en su mayor parte no se han colmatado, previstas como reserva urbana por las Normas en tramitación, previas a la elaboración de este Plan, a los que hay que añadir los suelos no consolidados de los núcleos tradicionales permitiría doblar la población del municipio.

De todos estos suelos, es evidente que el territorio intersticial se encuentra irremediabilmente abocado a un destino urbano, tanto por su configuración y posición como porque es el único capaz de canalizar racionalmente los recursos infraestructurales y ser soporte de estrategias

globales. Las zonas altas habrán de ser tratadas de forma diferenciada, con planes locales de mejora del medio, dotación de equipamientos e infraestructuras, pero intentando contener la multiplicación de los procesos edificatorios salpicados en el territorio que generan una dispersión de recursos insostenible para cualquier Entidad.

Las tasas de crecimiento poblacional de La Frontera capital han ido ininterrumpidamente en aumento a medida que se estancaba la dinámica del crecimiento de las medianías : Sabinosa, El Pinar.

Los problemas no aparecen por la falta de soporte territorial apto para el desarrollo de los núcleos actuales, cuyo crecimiento, a excepción de la zona baja de El Golfo está en la mayoría de los casos estancado, sino por unas expectativas latentes de futura evolución, de trasvases poblacionales y de creciente actividad (constructiva, agrícola y turística).

El proceso de formación de núcleos se ha apoyado, históricamente, en la ocupación del territorio en enclaves estratégicos al pie de los caminos, como ejes conformadores de los asentamientos, por la importancia que la facilidad de comunicación entrañaba en la base económica, fundamentalmente de carácter agrario, de la isla. Estas pautas, han cambiado porque la coherencia entre el proceso edificatorio y el medio en el que se asentaban se ha perdido, pasando a arraigarse culturalmente la idea de interpretar los ejes viarios, la apertura de carreteras y de caminos como meros instrumentos para legitimar la acción constructiva en el medio rural, de esta forma, se han convertido, de forma indiscriminada, en soportes artificiales de crecimientos recientes. En la zona de medianías desde las carreteras existentes se abren caminos en peine, sin el mínimo soporte infraestructural, con secciones y pendientes inadecuadas, con el objeto de acceder a las fincas y servir de plataforma edificatoria. En la Zona de El Golfo se advierte un peligro inminente que late en torno al trazado de la inicialmente concebida pista agrícola del IRYDA, y que, con el tiempo, se ha convertido en el eje principal de comunicaciones de la costa y sobre la que gravita la tentación de justificar determinadas acciones urbanizatorias.

1.4.- BARRERAS, LIMITACIONES Y PROBLEMAS LOCALES

En La Frontera la insuficiencia que presenta la actual infraestructura de comunicaciones afecta tanto a las relaciones con Valverde, el Puerto y el

Aeropuerto como a otras de carácter interno : acceso a equipamientos y dotaciones desde los asentamientos residenciales.

El estado de conservación de la red viaria externa y la dificultad de su trazado, la hacen insuficiente a las futuras demandas de movilidad derivadas de la localización de la actividad productiva y del mercado.

La plataforma costera de El Golfo ante el planteamiento de una posible expansión residencial se tropieza con las siguientes barreras y limitaciones :

El primer problema es el precario soporte infraestructural. El alejamiento respecto a los enclaves del Puerto y del aeropuerto, dificultan la exportación agrícola y la potencialidad turística. En cuanto a la accesibilidad interna, la ciudad nueva se podrá compactar, pero teniendo en cuenta que en contacto inmediato se desarrollan una serie de asentamientos tradicionales ladera arriba, entre bolsas de fincas agrícolas, lo que plantea la necesidad de buscar alternativas de conexión interterritorial internas.

Otro de los problemas infraestructurales de cara a planes futuros urbanísticos es la carencia de una red de saneamiento adecuada, (se está comenzando a implantar en Frontera capital y La Restinga pero que no ha entrado en funcionamiento), actualmente se basa en pozos negros y fosas sépticas individuales ; la falta de sistemas de depuración de las aguas residuales, viene dificultada por las abruptas condiciones topográficas y por la dificultad de construcción de emisarios ante la escasa plataforma del litoral y las características de los fondos marinos, barreras limitativas a la calidad de ciertos desarrollos que necesitan un mínimo soporte infraestructural.

El núcleo central del asentamiento residencial de La Frontera se encuentra hoy enmarcado entre los barrios de Belgara y Tigaday, aunque a lo largo de la vía principales que atraviesa el territorio de El Golfo en sentido longitudinal se encuentran núcleos bastantes consolidados que exigen a su vez estudiar la compatibilización de actividades de distinta índole y buscar soluciones de integración de la ordenación o, en otro caso, plantear alternativas de relocalización de determinados usos como los agro-industriales, cuando lo exija inevitablemente el modelo territorial al que se debe dirigir El Plan.

En torno a los asentamientos, se detecta que han sido ocupadas , paulatinamente, las zonas de topografía abrupta, ladera arriba, estos terrenos desde el punto de vista urbanístico son consideradas como barreras naturales

al desarrollo, si bien ante la realidad existente, entendemos que deben ser mirados desde distinta óptica, puesto que por si mismos son una fuente de recursos dentro del patrimonio del medio físico, y deben ser objeto de una política adecuada de corrección de crecimientos hacia zonas con mayor aptitud. La propuesta del Plan de contención de la actividad edificatoria en estas zonas tendrá que superar la clásica contraposición de suelo rústico-urbano y proponer una ordenación vinculada al medio físico, al clima, topografía, basada en la lógica interna del proceso de construcción tradicional del territorio.

El relieve a su vez condiciona el trazado de los caminos, la parcelación y la distribución espacial de las construcciones.

Con respecto a los asentamientos poblacionales de las medianías, 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 bolsas interiores sin resolver y desconectadas del resto del territorio del que forman parte. A su vez se produce una grave deficiencia dotacional en estos núcleos 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.

1.5. ANÁLISIS PORMENORIZADO DE LA PROBLEMÁTICA POR NÚCLEOS: FRONTERA : MERESSES – TIGADAY - LAS TOSCAS - BELGARA - LOS MOCANES Y LAS LAPAS, POZO DE LA SALUD, SABINOSA, LOS LLANILLOS, LAS PUNTAS, EL PINAR, LA RESTINGA.

Frontera : Mereses – Tigaday - Las Toscas - Belgara - Los Mocanes – Las Lapas

a) La forma de crecimiento.

El área analizada está formada por una serie de asentamientos rurales de origen agrícola, con 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.

b) Los 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.
- Una de los problemas de Frontera es la ausencia de un espacio urbano (plaza, atrio, 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.....

c) Actividades económicas.

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

- Se advierte la falta de suelo apto par 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

Pozo de la Salud

a) en cuanto a la forma del crecimiento

- Carencia de la configuración de borde urbano y de respuestas coherentes con el borde marítimo.
- Impacto visual y paisajístico que produce el deterioro ambiental de las construcciones ya realizadas.
- Definición del punto de unión de los dos tipos de asentamiento que se producen.

b) en cuanto a los equipamientos

- Inexistencia de actividades que complementen la función del Balneario y refuercen la categoría de futuro enclave turístico.

Sabinosa

a) en cuanto a la forma del crecimiento

- 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.

b) en cuanto a los equipamientos

- Carencia de Equipamiento cotidiano, de disfrute diario por el vecino.

Los Llanillos

- Carencia de un borde delimitado como tal.
- Crecimiento aunque pequeño discriminado en el territorio, ampliando viarios en pendientes muy pronunciadas para acceder a las nuevas edificaciones
-
- Carencia de Equipamientos, para el desarrollo del núcleo.

Las Puntas

- Afecciones de la Ley de Costas sobre grupos ya edificados.
 - a) *en cuanto a la forma del asentamiento*
las diferencias de conformación del núcleo turístico y del núcleo tradicional , siendo dos áreas homogéneas en sí mismas pero con estructuras diferentes . la primera caracterizada por edificación esencialmente destinada a la actividad turística y la segunda siendo edificación residencial conformada a base de estructuras mixtas de edificación compacta y aislada sin una organización territorial clara .
 - b) *en cuanto a los equipamientos*
- 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.
 - b) *en cuanto a las estructuras viarias*

Exceptuando la carretera de Las Puntas , no existe un sistema viario que organice el asentamiento con claridad y que de accesibilidad a las construcciones existentes.

El Pinar : Taibique y Las Casas

- a) *en cuanto a la forma del asentamiento*
- Carencia de una configuración de borde urbano y de repuestas coherentes de la edificación en su transición con el suelo rústico.
 - Carencia de una estructura clara del asentamiento, capaz de establecer jerarquías zonales, aunque el asentamiento en sí, tiene elementos suficientes para definirla.
 - Incompatibilidad paisajística que genera el desarrollo urbano a borde de camino, sobre todo en las áreas “ladera abajo”.
 - Insuficiencia de Equipamientos a escala urbana y peatonal, que permiten su uso y disfrute en la cotidianidad del ciudadano.

La Restinga

- 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.

2. OBJETIVOS DE LA ORDENACION

2.1. OBJETIVOS EN RELACIÓN AL MODELO TERRITORIAL .

La propuesta de Ordenación del Plan General ha de dirigirse hacia el modelo territorial que se deriva de los objetivos del planeamiento.

Los objetivos que se proponen son los siguientes:

1º. Estructurar la Ordenación del municipio hacia un modelo de equilibrio territorial entre los diversos asentamientos.

2º. Buscar alternativas que ofrezcan las máximas posibilidades de integración entre el medio físico natural, el agrícola y el transformado por la urbanización a través del tratamiento de bordes.

3º. Sentar las bases de la ordenación que garanticen la gestión y la viabilidad de las propuestas.

4º. Potenciar los recursos históricos y medioambientales de los núcleos tradicionales.

5º. Facilitar que las nuevas áreas alcancen, a través de su propia identidad, una escala adecuada a nivel de relación humana.

6º. Optimizar los recursos infraestructurales y dotacionales.

7º. Proteger el patrimonio natural y posibilitar la generación de recursos compatibles con su conservación.

8º. Aumentar la superficie y la calidad de las zonas verdes y los espacios públicos .

9º. Dar soporte a futuras actividades comerciales

10º. Aumento de las dotaciones y mejora de su gestión

1º) Estructurar la ordenación del municipio hacia un modelo de equilibrio territorial entre los diversos asentamientos

Los distintos procesos de ocupación del territorio en el tiempo y la variedad del medio sobre el que asientan ha dado lugar a formaciones variadas que responden a modelos diferenciados. Actualmente conviven en el municipio:

1. La zona de crecimiento más reciente en torno a Frontera capital, con trazados viarios estructurados de carácter urbano, centro administrativo y dotada del mejor nivel de equipamientos y servicios del municipio, si bien en la que se respira la falta de identidad propia y la carencia de referencias como núcleo diferencial, ante la aparición indiscriminada de tipologías importadas y de burdas imitaciones de espacios urbanos ajenos al sitio que se encuentran fuera de escala.
2. Los primeros enclaves de carácter turístico o segundas residencias en la plataforma costera, con la urbanización de la Restinga, Las Puntas y Pozo de la Salud, que también responden a modelos importados y que se relacionan deficientemente con el medio sobre el que se desarrollan.
3. Las zonas de medianías bajas, con núcleos tradicionales entorno a las conexiones territoriales más importantes del municipio, con un nivel de urbanización y de equipamientos medio-bajo.
4. Las zonas altas de medianía, en condiciones precarias de accesibilidad y con un alto carácter agrario.

El primer objetivo del Plan General es estructurar la ordenación del municipio de la forma más homogénea posible, hacia un modelo de equilibrio territorial, a efectos de alcanzar en los asentamientos de medianías, sin perder sus características diferenciales, el mismo nivel de equipamientos y calidad de vida que en el centro administrativo. Así mismo, se pretende insertar ciertos elementos en la trama urbana que actúen como puntos de referencia para el desarrollo de actividades diversas.

2º. *Buscar alternativas que ofrezcan las máximas posibilidades de integración entre el medio físico natural, el agrícola y el transformado por la urbanización a través del tratamiento de bordes*

En la ordenación territorial de La Frontera deberá tenerse en cuenta, más allá de los crecimientos vegetativos, que sus expectativas de crecimiento dependen en buena medida de la masa de población externa que pudiera gravitar sobre el área ordenada, ante expectativas y trasvases de actividades económicas.

Deberá evitarse la formación de núcleos invertebrados en las medianías, para lo que habrá de forzarse al máximo la continuidad urbana interna, donde juega un papel importante la relación y localización equipamiento-residencia, procurando que los trazados viarios y la distribución de usos ofrezcan las máximas posibilidades de integración.

En los límites de los asentamientos, con el medio natural, agrario y costero, en las fracturas territoriales que representan los cortes orográficos más abruptos, se buscarán soluciones de tratamiento de bordes e integración con el medio físico.

Respecto al litoral se potenciarán las relaciones entre los distintos elementos que componen la franja costera a través de recorridos y paseos peatonales.

3º. *Sentar las bases de una ordenación que garanticen la gestión y la viabilidad de las propuestas*

En la formulación de las propuestas se tendrá en cuenta la capacidad económico-financiera municipal y de la iniciativa privada, sin negar la necesidad de intervención de organismos supramunicipales o de la necesidad de coordinación de determinadas acciones de carácter intermunicipal,.

Se tratará de viabilizar la ejecución del Plan General, buscando soluciones técnicas que por su coste, dimensión, alternativas posibles, puedan ponerse en funcionamiento con la intervención fundamentalmente municipal.

Se deberán plantear soluciones de escala adecuada y complementarias funcionalmente, aunque ello pueda significar reducir temporalmente su eficacia.

Se seleccionarán aquellas obras que puedan ser ejecutadas por fases sin renunciar al objeto final.

Las determinaciones del Plan permitirán la promoción a diversas escalas y con la intervención del mayor número de agentes.

Se exigirá al planeamiento de desarrollo la coherencia de su trazado vial, de tipologías y emplazamientos de equipo por referencia al entorno

4º) Potenciar los recursos históricos y valores medioambientales de los núcleos tradicionales

El centro administrativo de La Frontera y los asentamientos que lo conforman deben ser objeto de pequeñas intervenciones que potencien su funcionalidad y desarrollen los recursos estratégicos al máximo. Se deberán así mismo buscar soluciones alternativas de accesibilidad perimetral y de continuidad territorial en sus bordes.

Se deberán compatibilizar las opciones de renovación y conservación, flexibilizando y sentando las bases para su reactivación económica.

Las relaciones de los núcleos tradicionales de las medianías con el resto del municipio están condicionadas a desplazamientos motorizados. La ausencia o insuficiencia de la infraestructura básica y la falta dotación de equipamientos cercanos es consustancial con la dispersión de los asentamientos. Atendiendo a las condiciones topográficas y dependencia respecto a los caminos de acceso, se deberá proponer una política de limitación de los crecimientos, compatibilizándola con estrategias de introducción de equipo comunitario y espacios libres, a escala adecuada al sitio, en localizaciones que faciliten la conexión del núcleo y las relaciones humanas.

Uno de los recursos diferenciales del municipio y potencial valor bajo políticas adecuadas de preservación y protección, es la conservación del

patrimonio etnográfico y arqueológico, actualmente amenazado por ser punto de mira de frecuentes expoliadores (zona del Julán y laderas meridionales).

5ª) Facilitar que las nuevas áreas alcancen, a través de su propia identidad, una escala adecuada a nivel de relación humana.

Las áreas de expansión, sin el peso histórico de los núcleos tradicionales, exigen respuestas imaginativas que propicien una mejor calidad de vida y un ambiente ciudadano.

Sin olvidarse de la ordenación geométrica que los conforma, se preverá que las tipologías edificatorias y su disposición respecto a las áreas y equipamientos públicos optimicen “la calle” en su función de lugar que facilita las relaciones humanas.

El diseño viario y la distribución de los volúmenes edificables evitarán las organizaciones interiores por el sistema de fondos de saco.

En la provisión de parques y otros equipamientos deberá garantizarse que su forma, topografía y modo de inserción en la trama urbana organicen y cualifiquen el espacio construido.

6º. Optimizar los recursos infraestructurales y dotacionales

Las propuestas de soluciones viarias deberán basarse en un transporte público y privado eficiente, no solo resuelto desde la óptica de los desplazamientos motorizados sino como soporte de la ordenación.

La relación entre trazados y estructura parcelaria se deberá hacer de la forma más coherente posible, procurando optimizar la utilización diversa de los terrenos que se ocupan.

En el diseño se preverá el acople de las redes secundarias a las de conexión territorial.

Se evitarán soluciones en el planeamiento de desarrollo en que se pierdan las tradicionales relaciones urbanas a través de las calles.

7º. Proteger el patrimonio natural y posibilitar la generación de recursos compatibles con su conservación

a) Serán objeto de protección especial en cuanto reserva ecológica y paisajística de primer orden:

- *La Reserva Natural Integral “Mencafete” (H-1).*
- *La Reserva Natural Integral “Roques de Salmor” (H-2).*
- *La Reserva Natural Especial “Tibataje” (H-3).*
- *El Parque Rural de Frontera* en el que cabe destacar: En la zona occidental: los entornos de El Verodal, de El Sabinar de la Dehesa y la línea de costa hasta Borque del Barbudo; En el extremo de la zona oriental: Los Lajiales en el entorno de la Restinga, la costa de Tacorón y las Laderas del Julán; y en el sector septentrional: las crestas de las laderas del semicírculo de El Golfo.

b) El frente costero, de carácter generalmente abrupto, surcado por los lajiales en cuanto configura el carácter del Municipio y sus posibilidades recreativas (los charcos) al alcance de la población;

c) Las zonas agrícolas de medianías, por sus valores históricos, conformadores de un paisaje y una economía ligada al medio.

8º aumentar la superficie y calidad de las zonas verdes .

para que un conjunto de viviendas alcance la consideración de “fragmento urbano “ debe poseer la diversidad necesaria . Los elementos de relación son para este fin los más importantes , por lo que este Plan aboga por la accesibilidad y de la calidad de los espacios disponibles, realizando a la vez propuestas de ampliación de los mismos .

9º dar soporte a futuras actividades comerciales

con este objetivo se pretende dotar a los asentamientos de una estructura comercial mínima , situada en zonas que ayuden a estructurar funcional y morfológicamente el municipio . ello ayudará a consolidar espacios públicos de referencia ahora escasos por no decir inexistentes , y ofrecer un servicio a la población que redundará en un aumento en su calidad de vida .

10º aumento de las dotaciones y mejora de su gestión

con este objetivo se pretende aumentar el nivel de servicio dotacional del municipio acorde a los estándares y a las necesidades reales por zonas .

2.2. OBJETIVOS PORMENORIZADOS POR NÚCLEOS: FRONTERA: MERESSES – TIGADAY - LAS TOSCAS - BELGARA - LOS MOCANES – LAS LAPAS; POZO DE LA SALUD, SABINOSA, LOS LLANILLOS, LAS PUNTAS, EL PINAR Y LA RESTINGA.

Frontera

Los objetivos del Plan General para esta área, parten del análisis del sitio y de la problemática planteada.

En relación a esta se plantea:

- La delimitación diferenciada de las estructuras originales de los asentamientos rurales en relación a los crecimientos recientes de carácter más urbano, por entender que exigen respuestas diferentes tanto a nivel del planeamiento y de gestión urbanística, como por intentar conservar las entidades históricas que presentan valores medioambientales singulares.
- En los asentamientos localizados ladera arriba se marca como objetivo el reconocimiento de los crecimientos que presentan dificultades derivadas de las abruptas condiciones topográficas, en este sentido, su delimitación es muy estricta en relación a lo existente, procurándose que los futuros desarrollo se deriven hacia zonas más aptas dentro del área de influencia de la capital. Se deberán resolver las bolsas vacías internas, como posibles destinos para la implantación de

las dotaciones que cubren el déficit existentes, o en su caso, el mantenimiento de cierta permeabilidad con el medio agrícola adyacente.

- 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 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.
- Se preverán las reservas de suelo necesarias, para la creación de una oferta suficiente, soporte para las demandas de futuros crecimientos que permitan:
 - Restringir cualquier proceso edificatorio en suelo rústico más allá de los asentamientos rurales.
 - Disponer de suelo con las dotaciones e infraestructuras adecuadas para políticas de vivienda tanto pública como privada.
 - Localizar en los suelos contiguos a las áreas consolidadas y con una aptitud más adecuada a los futuros desarrollos.
 - Restringir los crecimientos en los asentamientos ladera arriba con problemas estructurales de ordenación, evitando su tendencia a la densificación.
 - Facilitar el soporte necesario para la implantación de actividades económicas.
 - Generar unos sectores de suelo urbanizable con entidad suficiente para soportar las cesiones dotacionales que demanda la población prevista.
 - 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.

Pozo de la Salud

- Establecer las bases de Ordenación para el futuro desarrollo del área.
- Homogeneizar el ámbito dando una organización coherente basada:
 - En el núcleo primitivo; en la estructura de propiedad y en el Sistema de relaciones capaces de potenciar su característica de enclave marítimo.
 - En la bolsa agrícola, basada en el Sistema tradicional de ocupación y relaciones con las situaciones preexistentes.
- 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.
- Potenciación y jerarquización de la red viaria y peatonal

Sabinosa

- 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.

Los Llanillos.

- Establecen unas bases de adecuación, potenciando áreas a colmatar dentro del asentamiento.
- Potenciar a través del desarrollo los valores medioambientales del área.
- Potenciar un centro de equipamiento, para el recreo y disfrute de la población.
- Diferenciar claramente el límite del asentamiento para no perder la entidad del núcleo.

Las Puntas

- Establecer las bases de ordenación para el futuro desarrollo del área.
- 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.

El Pinar: Taibique y Las Casas

- Establecer las base de ordenación para el futuro desarrollo del área.
- Se pretende homogeneizar todo el ámbito dando una organización coherente, basada en las directrices del sistema tradicional de ocupación y la estructura de la propiedad actual y que pueda ser equiparable a las situaciones preexistentes, estableciendo parámetros formales y visuales.

- Potenciación a través del desarrollo urbanístico propuesto de los valores medioambientales y peculiares de la zona.
- Recuperación de los espacios internos a los grupos edificados, como piezas que puedan dar soporte a un proyecto de renovación urbana, integrándolo en la red de espacios libres con carácter público, y la regeneración de los actuales espacios traseros de las edificaciones.
- Implantación de actividades que puedan servir de motor a la zona y que a su vez coadyuven a la preservación de los valores tradicionales.

La Restinga

- 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 atenten 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.

3. EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS.

3.1 PLANEAMIENTO COMO SOLUCIÓN VIARIA.

Las circunstancias concretas del hecho urbano en La Frontera y en particular la dialéctica entre ocupación de suelos y generación de infraestructura, fuerzan una discusión entre el planeamiento entendido básicamente como solución viaria y su concepción alternativa. Como modelo de ocupación del suelo.

No se van, en este documento, a discutir propuestas de un tipo o del otro, sino de contrastar aquellas en que las soluciones de diseño urbano derivan muy directamente de una solución viaria establecida a priori frente a otras posibles propuestas en que se tengan más en cuenta el conjunto amplio de decisiones que hacen Ciudad y que no se refieran precisamente a la construcción de una arteria de tráfico.

En esta línea, nuestra primera hipótesis de intervención, considera el viario como un elemento divisorio del territorio en ámbitos formales, nuestra propuesta irá encaminada, a la unificación de los diferentes asentamientos a través de elementos externos a la residencia: la malla de equipamientos y viario.

La intervención se realiza en dos ámbitos, basados en el entendimiento de tres franjas, donde se plantea la alternativa de intervenir en ellas por separado ó por el contrario vinculados entre sí, sin posibilidad de separación.

Intervención en la banda superior: zonas de medianía:

Donde no se lea el territorio dividido en fragmentos por el trazado viario, todo es una unidad, el orden a estructurar son las conexiones, y los pinchazos producidos por las vías que acometen al viario principal, sin que nada tome carácter relevante, y con una concentración de los equipamientos a los extremos como si acotásemos nuestro territorio.

Intervención en la banda inferior:

En la franja costera, se interviene, buscando la relación con el Mar y la expansión a lo largo de la costa, con una actitud regenerativa de las actividades que se asientan en ella reproduciendo en distintas escalas y diversas proporciones pero de forma jerárquica, diferentes estados de equilibrio, todos ellos vinculados entre sí por medio de la franja litoral.

3.2. INTERVENCIÓN EN LA ZONA DE EL GOLFO

Por lo que se refiere al centro administrativo y núcleos adyacentes, los objetivos difieren según se trata de desarrollos ladera abajo o de asentamientos ladera arriba, los objetivos de la ordenación de unos y otros se deducen directamente del análisis de la problemática, especialmente resultado de la aptitud topográfica y la facilidad de establecer tanto relaciones internas como externas.

Mientras que ladera arriba se propone la contención de los procesos edificatorios, por la inaptitud topográfica inherente del territorio para ser soporte de procesos urbanizadores y se plantean operaciones de “cosido” y rehabilitación interna de estos barrios. Las reservas de suelo hacia las que se pretenden canalizar las expectativas de los futuros desarrollos se ofertan, con carácter general, en los terrenos situados ladera abajo del viario conformador.

De cara a la dotación de infraestructuras se plantean como alternativas a considerar:

- Dotar al área de una oferta complementaria de servicios.
- Plantear una red de equipamientos superpuesta que sirva de aliada en el proceso de unificación que mantenemos, de todo el territorio.
- Concentración de los servicios en el área costera, con dotaciones y creación de áreas de esparcimiento ligados a la actividad marítima.

3.3.- ALTERNATIVAS DE CRECIMIENTO.

Por lo que se refiere a las alternativas de crecimiento, la historia urbana de La Frontera, y mucho más aún la de su área de actual expansión, ponen

muy de manifiesto el hecho de que la ocupación del suelo va por delante, si no en solitario, respecto a la construcción de infraestructuras. Por eso mismo, existen acumulados grandes déficits de esta última.

Existen igualmente grandes déficits (más que déficits, demanda) en materia de suelo destinado a viviendas, que hace previsible una intensificación de la ocupación del suelo de las zonas de medianías.

No existe razón para pensar que el horizonte pueda invertirse el proceso ocupación-urbanización.

De todas maneras interesa no reducir la discusión a simples términos fácticos, aunque sólo sea por el hecho de que está en juego ni más ni menos que la fijación de condiciones con arreglo a las cuales el asentamiento actual podría llegar a duplicarse.

En otro temático de la Memoria de este Plan General habíamos identificado las siguientes formas espaciales en el territorio:

- Un área urbana, capitalina, donde se concentraba la actividad comercial y administrativa.
- Dos centros de medianías altas: Taibique y Las Casas.
- Pequeños núcleos donde se distribuía la población de forma lineal y dispersa a lo largo de las carreteras y caminos.
- Espacios de producción agraria.

Se plantea como alternativa el unificar estas formas espaciales, a través de la unificación de la malla residencial en cuanto trasposición de modelos de ocupación del territorio.

A partir de este tipo de discurso. Las soluciones propuestas por el Plan, tratan, en primer lugar de no perder de vista las funciones históricas de la calle que en los núcleos de medianías se ha intentado traspasar el modelo de asentamiento a borde de camino como algo, que no solamente sirve para unir puntos distantes sino también para configurar espacios arquitectónicos en los que en buena parte transcurre la vida social del hombre.

En este sentido una de las alternativas planteadas, fue la de empezar el diseño del viario por el estudio del ambiente, determinando las áreas de actividad y procedimiento hacia el exterior para identificar gradualmente la red Municipal, siendo de muy fácil acoplamiento con el objetivo declarado de liberar las afecciones a los núcleos preexistentes y consolidados. Además este objetivo, permite la continuidad sin traumas del proceso de crecimiento de estos barrios.

En la búsqueda del difícil equilibrio entre pequeñas y grandes soluciones (y además que sean verosímiles), este Plan, se apoya en gran medida en el desarrollo natural de los asentamientos y en sus relaciones con las vías y carreteras ya existentes, asignándoles, además de su función específica y directa, la indirecta de vertebrar el conjunto de asentamientos de su entorno.

Una vez planteadas una serie de elementos (consolidación de barrios existentes, acción urbanizadora conjunta entre la Administración y los particulares y nuevas vías de comunicación exterior), la ordenación se completa con la última serie de alternativas, vinculadas a los sectores económicos que operan en el ámbito.

En cuanto al desarrollo de la 2ª Residencia y el turismo.

Se plantean, como ya hemos apuntado en el capítulo de Usos Urbanos del Suelo, de este Plan, el superar la visión del territorio como mero soporte para el desarrollo de actividades económicas. El territorio en sí constituye un recurso natural escaso y singular.

Se apuntan como alternativas de cambios a introducir en el modelo las siguientes:

No vincular necesariamente la regulación del establecimiento turístico a la de la propiedad del suelo.

Disociar el desarrollo turístico del desarrollo urbano.

Poner el paisaje como centro de las preocupaciones de ordenación y hacer del paisaje el objeto principal de la ordenación.

Entender el turismo, no como sector económico o industria sin más, mucho menos como agresión a la agricultura o al medio ambiente sino como articulador o formador del territorio.

Posibilitar los desarrollos turísticos en determinados suelo rústico, como fórmula de enriquecer el producto global y recuperar el desarrollo del medio rural, al tiempo que relajar la tensión originada por la clasificación del suelo entre rústico y urbano.

En los desarrollos ya existentes se plantean operaciones de mejora y reestructuración y reurbanización, completando, a través de dos tipos de figuras:

Planes Especiales, que desarrollan las sugerencias incluidas en los modelos de orden estructural ya propuestos.

Planes Especiales de mejora y reforma interior de determinados asentamientos.

Con respecto a las iniciativas en suelo rústico (turismo rural), se deberán establecer una serie de precauciones, al objeto de evitar la simple trasposición de las formas y procedimientos del turismo de masas al medio Rural.

Elaboración de Planes Especiales de Protección del Patrimonio Rural.

En cuanto a la Agricultura.

Se destaca el papel de la misma en la construcción del paisaje insular, proponiéndose como actuaciones:

- Recuperación de áreas agrícolas.
- Fomentar el cooperativismo.
- La Agricultura a la vez que actividad económica, hay que mantenerla como conformadora del paisaje.

En cuanto al desarrollo de la actividad residencial.

Se plantean las opciones de los tipos edificatorios a emplear: abierta, cerrada o ciudad jardín, estribando sus diferencias no sólo en los modelos tipológicos sino en la forma de promoción, toda vez que la edificación en abierta es el modo de producción característico de los equipamientos públicos y promotores “profesionales”, mientras que la pequeña promoción y la autoconstrucción operan en edificación cerrada y ciudad jardín.

Una cuestión fundamental en el desarrollo de la actividad residencial, es el estudio de las densidades resultantes, con el empleo de una y otra tipología. La edificación compacta de baja altura puede alcanzar densidades bastantes superiores a las aceptadas como normales en edificación abierta. El problema que se plantea con las altas densidades es el de la falta de equipamiento, y la debilidad de la red viaria.

4. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO, LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

4.1. EL MODELO DE DESARROLLO.

Del análisis, tanto del Medio Urbano y físico como del planeamiento vigente (Delimitación de suelo urbano) se extrajeron como conclusiones las diferentes características del asentamiento urbano que se produce en el Municipio de La Frontera, dominadas, en la mayoría de los casos por una fuerte vinculación con el territorio, pero que, por regla general presenta una doble carencia:

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

Desde este Plan General se pretende potenciar la compactación de los núcleos principales, sobre todo en el área que lleva la capitalidad del municipio (Frontera, Belgara, Tigaday) 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 viaria, el reequipamiento y disposición de espacios libres, la recalificación del frente marítimo en los enclaves costeros y operaciones de borde y de potenciación de los valores medioambientales en el resto de los núcleos.

En desarrollo de estas cuestiones básicas, se pretende:

1. A nivel de estructura global del área de el Golfo crear un sistema que garantice la conexión de los núcleos, de manera directa en sentido longitudinal y paralelo a la Costa, dando una coherencia a través de la reorganización de estas franjas edificadas.
2. Garantizar la unión de los núcleos que se desarrollan a lo largo de las vías principales longitudinales con el resto del área, mediante la redefinición de su estructura interna, a la que se liga un aumento del suelo calificado como de reserva.

3. A nivel morfológico del área en sí mismo, 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 paisajística y otras con carácter más urbano. Se pretende trabajar con los mismo elementos que conforman el área, considerando la ordenación existente en su mayor parte
4. Para la zona costera, se reconducirán las actuaciones hacia una oferta turística de calidad, fomentado la resolución de las bolsas de suelo vacantes e incentivando a través de un sistema de conexión litoral la relación entre las nuevas partes que se generen.
5. En los núcleos rurales y asentamientos de poca entidad no se consideran opciones de desarrollo urbano, dirigiéndose las actuaciones a operaciones de reforma interior, solucionando sus problemas específicos infraestructurales, pero limitando la expansión a las bolsas insterticiales.
6. Las operaciones singulares estarán en la línea de la implantación de un Sistema General de apoyo infraestructural a la agricultura y las relacionadas con los soportes de equipamiento necesarios para abrir unos usos turísticos de calidad a pequeña escala en la costa y de carácter rural en las medianías.

4.2. LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES: SISTEMA VIARIO Y EQUIPAMIENTOS

4.2.1. ESTRUCTURA GENERAL VIARIA. MOVILIDAD Y APARCAMIENTOS.

La especial incidencia que sobre el paisaje, tiene el trazado viario, consecuencia del uso contemporáneo del territorio requiere una reflexión singular.

Los tráficoes que se generan y los problemas de movilidad constituyen uno de los mayores problemas de los ciudadanos, aunque el sistema viario es el elemento físico que garantiza los principales soportes de la economía.

Las operaciones viarias tiene que ser afrontadas reconociendo que sus infraestructuras son un nuevo hecho paisajístico del territorio en construcción y casi podríamos decir que las intervenciones de mayor escala. Pero también a través de un tratamiento sensible de los aspectos ambientales, se abre la posibilidad de constituirlos en referencias del paisaje. La nueva geografía del Municipio. Se vé el resultado de esta superposición de infraestructuras y elementos naturales, lo que requiere un absoluto respeto a la legislación ambiental y una especial sensibilidad.

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

La red urbana está estrictamente ligada a la antigua red de caminos, teniendo su eje principal en la vía que, por la línea de ambos 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.

De ese tramo se desgajan los canales que dan accesibilidad al Sur y al 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 como obligada respuesta a la topografía de la isla.

A partir del sistema Actual de accesibilidad que opera hoy en día en el Municipio, el Plan propondrá a través de su ordenación general, la suficiente 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, haciéndole compatible con la protección paisajística del entorno.
- Creación de pasos peatonales de recorrido longitudinal a lo largo de la Costa, en la medida que sea posible, en los mismo términos que el planeamiento anterior.
- Creación en el núcleo de Tigaday de una vía circunvalatoria cuyo objetivo es servir de nexo, con lo existente, de los 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.

Como elementos principales, desde el punto de vista del viario y la movilidad, se definen los siguientes:

- Sistema General Viario de Conexión Territorial.
- Sistema Viario de Conexión Urbana Primario.
- Sistema de Itinerarios Pevtonales.
- Sistema de Aparcamientos.

EL SISTEMA GENERAL VIARIO.

Se define a través de los siguientes elementos representados en los planos O-6:

- **SGIV - 1:** Conexión Valverde-Frontera. Constituye el eje principal de la isla, atravesándola por la cumbre de Este a Oeste.
- **SGIV -2:** Conexión Frontera – Valverde por Los Roquillos. Ya en obras, enlaza hacia Frontera en la actual Carretera de Las Puntas. Supondrá un cambio importante en la orientación de los flujos terrestres.
- **SGIV – 3:** Carretera de unión de Los Llanillos, Sabinosa, El Pozo, de interés insular, cuyo trazado se mantiene en prolongación de la Carretera de Tigaday.
- **SGIV – 4:** Actual carretera a Las Puntas, considerando el tramo desde los Mocanes, hasta el nuevo enlace con la Carretera Frontera- Valverde por los Roquillos (SGIV-2).
- **SGIV –5:** carretera desde Las Puntas a El pozo por el Litoral. Se propone como soporte de las actividades productivas que habrán de desarrollarse en el Matorral. El Plan Territorial Parcial del Matorral, que desarrolla las Actividades Turísticas y Agrícolas, deberá estudiar el concreto trazado de esta vía, en función de la actividad propuesta, y de las posibles discontinuidades que pueda ofrecer la fragmentación de la costa.
- **SGIV – 6:** Carretera que desde San Andrés une el Pinar y la Restinga. Se constituye como eje fundamental de la zona Sur.

CONSIDERACIONES SOBRE LAS ÁREAS DE SERVIDUMBRE.

Del viario relacionado , tienen la consideración de vías de interés regional , las siguientes :

- TF- 912 de Valverde a Frontera .(SGRV-1)
- Ramal de TF -912 a la Restinga (SGIV-6)
- Nueva carretera de Valverde a El Golfo por Los Roquillos (SGRV-2)

La Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Carreteras , establece que en carreteras convencionales de interés regional , la línea límite de la edificación estará situada a 28,5 m. del eje de la carretera. En los tramos que discurren total o parcialmente por núcleos de población consolidados persistentes , podría admitirse una distancia reducida de edificación de acuerdo con el planeamiento y cuya magnitud no podría ser en ningún caso , inferior a la zona de dominio público (8m. desde el borde de la carretera).

Dado que las vías mencionadas , además de su interés regional , se constituyen en travesías a su paso por los núcleos consolidados se han seguido los siguientes criterios para la delimitación de estas zonas de reserva:

- 28,5 m. del eje como norma general .
- 8m. del borde de la carretera , en suelos de nueva clasificación , pero medianamente consolidados .
- No establecer ámbitos de protección en aquellos tramos completamente consolidados por la edificación.

EL SISTEMA VIARIO DE CONEXIÓN URBANA PRIMARIA.

Compuesto fundamentalmente por los siguientes elementos:

- Prolongación de la Carretera a las Puntas.
- Arteria principal de Sabinosa, en su prolongación hacia el Pozo.
- Prolongación de la TF-912 hacia los Llanillos.
- Prolongación de la Rambla de Tigaday hacia las Puntas.
- En el Pinar, la Calle Patricio Cabrera en su prolongación hacia el nuevo S.G.E.C.

EL SISTEMA DE ITINERARIOS PEATONALES.

Se definen con carácter estructurante, los siguientes:

- **Sistema peatonal del núcleo turístico de las Puntas.**

Pretende establecer recorridos entre los viarios rodados y los sistemas de Equipamientos propuestos.

- **Sistema peatonal de Sabinosa y Los Llanillos.**

Se propone con los objetivos de:

- a) Evitar la circulación rodada en áreas de extrema pendiente.
- b) Mantener la estructura parcelaria permitiendo anchos de vial, inferiores a 6 metros, obviando el dimensionamiento que requerirá la circulación rodada.
- c) Proteger la configuración actual de accesibilidad basada en la red de caminos con el soporte de la edificación tradicional.

- **Sistema peatonal de Bergara/Tigaday.**

Se proponen igual que áreas anteriores al objeto de mantener la red actual de accesibilidad basada en caminos producto de la estructura parcelaria.

- **Sistema peatonal en Taibique.**

El sistema peatonal aparece en los transversales al viario principal , al efecto de mantener la actual estructura edificatoria con anchos de calle inferiores a 6 metro.

El sistema peatonal previsto (que habrá de desarrollarse dentro del Plan Especial de Mejora Medioambiental), a través de espacios Libres Privados colindantes con el SGEL, deberá garantizar la conexión con la parte alta de Taibique, con el área de Equipamientos.

- **Sistema peatonal de La Restinga.**

Se define a través de los dos sistemas Generales de E.L. y como borde del área de desarrollo. No obstante, se habrán de definir a través del P.E.R.U. definido para la Z-3, una nueva red peatonal que restrinja la edificación rodada al viario que se defina como estructurante dentro del área.

LOS SISTEMAS DE APARCAMIENTOS.

Definición por núcleos de los aparcamientos previstos.

Las Puntas.

- *Aparcamientos en Superficie:* a lo largo del Sistema viario de primer orden y del anillo circulatorio que delimita el núcleo turístico ,al ser la única vía cuyas dimensiones son aptas para el establecimiento de aparcamientos , y sobre la cual se organiza funcionalmente el núcleo.
- *Aparcamientos bajo rasante:* bajo la parcela dotacional del núcleo turístico, que deberá contener aparcamientos públicos, con el número de plazas mínimo especificado en el cuadro que a continuación se detalla.

Sabinosa.

- *Aparcamientos en superficie:* a lo largo del viario principal.

Frontera, Bergara, Tigaday.

- *Aparcamientos en superficie:* A lo largo de la Rambla de Tigaday, viario principal y secundario de ancho superior a 9 metros. Con esta localización se da servicio a todo el ámbito.
- *Aparcamientos bajo rasante:* Bajo el SGEC que acompaña al Espacio Libre público.

Los Llanillos.

- *Aparcamientos en superficie:* en viario principal y secundario de ancho superior a 9 metros.

Taibique – Las Casas.

- *Aparcamientos en superficie:* En viario principal y secundario de ancho superior a 9 metros. El resto de vías no posee ancho suficiente para su implantación.
- *Aparcamientos bajo rasante:* Bajo el SGEL definido en Patricio Cabrera , por su posición estratégica.

La Restinga.

- *Aparcamientos en superficie:* únicamente en la vía principal de acceso.

- *Bajo rasante*: Bajo el Espacio Libre Público determinado en el plano de ordenación y bajo el SGEL-3.

EMPLAZAMIENTO	TIPO	Nº DE PLAZAS
Las Puntas	En superficie	320
Las Puntas	Infraestructura cubierta bajo rasante	200
Sabinosa	En superficie	120
Frontera - Bergara - Tigaday	En superficie	520
Frontera – Bergara - Tigaday	Infraestructura cubierta bajo rasante	600
Los Llanillos	En superficie	200
Taibique / Las Casas	En superficie	380
Taibique / Las Casas	Infraestructura cubierta bajo rasante	600
La Restinga	En superficie	100
La Restinga	Infraestructura cubierta bajo rasante	500

Total plazas de aparcamiento propuestas3540 plazas

4.2.2. SISTEMAS GENERALES DE DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

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

El principal objetivo que se pretende con respecto a las dotaciones públicas es llegar a un equilibrio que cubra las necesidades básicas en aquellas áreas que presentan déficit dotacional y a la vez, intentar aumentar el estándar dotacional del Municipio, de manera que resulte al final un balance satisfactorio para el conjunto de la ciudad, y una distribución territorial coherente.

La estrategia a seguir consiste en diseminar en el territorio las distintas dotaciones diferenciando tres grandes bloques: Frontera Centro, El Pinar (Taibique –Las Casas), y los Centros Turísticos de las Puntas y la Restinga.

A nivel Municipal se pretende alcanzar una cantidad suficiente de Sistemas Generales que garantice, durante el período de vigencia, el cumplimiento de los estándares dotacionales adoptados, a medida que se produzca la proyección de crecimiento poblacional previsto hasta el año 2015.

Más pormenorizadamente se persigue dotar a cada bloque de la infraestructura dotacional básica y para ello se han establecido una serie de parámetros a cumplir en cada caso. Por ejemplo, la ubicación en cada núcleo de dotaciones de uso deportivo, social, cultural y de espacios libres.

Se busca un equilibrio entre dotaciones de nivel Municipal y dotaciones de nivel local. En el primer caso a través de los Sistemas Generales y en el segundo, mediante las dotaciones locales.

Se pretende ampliar el abanico de posibilidades mediante la reducción a una sola categoría dotacional, que pueda englobar la aparición de cualquier uso dotacional , a conveniencia del Ayuntamiento.

RELACIÓN DE SISTEMAS GENERALES DOTACIONALES

0.1. SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS PÚBLICOS.

<i>DENOMINACIÓN</i>	<i>LOCALIZACIÓN</i>	<i>CATEGORÍA DE SUELO</i>	<i>PROPUESTA</i>
SP - 1	Frontera Centro	Urbano	Ampliación o Mejora
SP - 2	Taibique	Urbano	Ampliación o Mejora del ámbito

0.2. SISTEMA GENERAL DE DOCENTE.

<i>DENOMINACIÓN</i>	<i>LOCALIZACIÓN</i>	<i>CATEGORÍA DE SUELO</i>	<i>PROPUESTA</i>
DOC - 1	Frontera Centro	Urbano	Mejora o Ampliación

0.3. SISTEMA GENERAL DEPORTIVO.

DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	CATEGORÍA DEL SUELO	PROPUESTA
SG DEP-1	El Matorral	S.R.P.T.	Mejora o Ampliación
SG DEP-2	El Canal (F-11)	Urbanizable	Terminación y Mejora
SG DEP-3	Frontera	S.R.P.P.	Mejora o Ampliación
SG DEP-4	La Restinga	Urbano	Mejora o Ampliación
SG DEP-5	El Pinar	Urbano	Mejora o Ampliación

0.4. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	CATEGORÍA DEL SUELO	PROPUESTA
S.G.E.C.-1	El Pozo de la Salud	Urbano	Mejora de los Espacios libres
S.G.E.C.-2	Frontera Centro	Urbano	Ampliación o Mejora
S.G.E.C.-3		S.R.P.A.	Ampliación o Mejora
S.G.E.C.-4	El Pinar	Urbano	Nueva creación
S.G.E.C.-5	El Pinar	S.R.P.A.	Ampliación o Mejora

0.5. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO CULTURAL.

DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	CATEGORÍA DEL SUELO	PROPUESTA
S.G.CULT-1	Carretera de las Puntas	S.R.P.C.	Ampliación o Mejora
S.G.CULT-2	El Canal	S.R.P.C. S.N.C.P.N.	Nueva Creación
S.G.CULT-3	Taibique	Urbano	Nueva Creación

0.6. SISTEMA GENERAL OCIO-COSTERO.

DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	CATEGORÍA DEL SUELO	PROPUESTA
SGOC- 1	El Matorral	S.R.P.Cost.	Nueva Creación
SGOC- 2	El Matorral	S.R.P.Cost	Nueva Creación
SGOC- 3	Las Puntas	S.R.P.Cost	Mejora
SGOC -4	Pozo de la Salud	S.R.P.Cost	Nueva Creación
SGOC -5	La Restinga	S.R.P.Cost	Nueva Creación

0.7. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS PORTUARIAS

DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	CATEGORÍA DEL SUELO	PROPUESTA
SGIP- 1	La Restinga	Urbano	Mejora o Ampliación

0.8. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO

DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	CATEGORÍA DEL SUELO	PROPUESTA
SGIA- 1	El Canal	S.R.P.A.Ext.	Mejora

0.9. SISTEMA GENERAL RED VIARIA

DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	CATEGORÍA DEL SUELO	PROPUESTA
SGIV- 1	Conexión Valverde- Frontera	S.R.P.I.	Mejora o Ampliación
SGIV- 2	Frontera . Valverde por los Roquillos	S.R.P.I.	E obras
SGIV- 3	Los Llanillos, Sabinosa.,El Pozo	S.R.P.I.	Mejora o Ampliación
SGIV -4	Las Puntas	S.R.P.I.	Mejora o Ampliación
SGIV -5	Las Puntas- El Golfo	S.R.P.I.	Mejora o Ampliación
SGIV- 6	Pinar – Restinga	S.R.P.I.	

10. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	CATEGORÍA DEL SUELO	PROPUESTA
SGEL- 1	Frontera	Urbano	Nueva Creación
SGEL- 2	Frontera	Urbano	Mejora o Ampliación
SGEL- 3	Frontera	Urbano	Nueva Creación
SGEL- 3	La Restinga	Urbano	Nueva Creación
SGEL -4	La Restinga	Urbano	Nueva Creación
SGEL -5	El Pinar	Urbano	Nueva Creación
SGEL - 6	El Pozo	Urbano	Mejora o Ampliación

CUADROS RESUMEN DE JUSTIFICACIÓN DE STÁNDARES DE LOS SISTEMAS GENERALES DE DOTACIONES.

SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE
SERVICIOS PÚBLICOS	12.994 M2
DOCENTE	9.888,8 M2
DEPORTIVO	33.384,3 M2
CULTURAL	917,2 M2
ESPACIOS LIBRES	68.595,8 M2
OTROS	46.093,4 M2
TOTAL	171.873,5 M2

Para la elaboración de este cuadro resumen se ha tomado como dato estimativo una población para Frontera de 10.626 hab. para el año 2015, donde se ha contabilizado:

<ul style="list-style-type: none"> • Población vinculada al sector residencial en suelos urbanos y urbanizables y asentamientos. 	8.806 Hab
<ul style="list-style-type: none"> • Población vinculada a actuaciones turísticas en suelos Urbanos y Urbanizables y asentamientos rurales y agrícolas . (plazas alojativas) 	1.350 .Hab
<ul style="list-style-type: none"> • Población vinculada a camas turísticas en establecimientos extrahoteleros clandestinos. 	470 Hab
<ul style="list-style-type: none"> • Total población estimada 	10.626 Hab.

*Datos obtenidos del ISTAC, con las fuentes del Censo de Población de Canarias 1996, revisión del padrón municipal de habitantes 1999.

En cuanto a los Sistemas Generales de Espacios Libres Públicos se supera con suficiencia el estándar legal establecido de 5 m2s/hab con un balance final de 68.595,8 m2. A estos datos habría que añadir la cantidad de espacios libres que se contabiliza en el apartado de otros Sistemas Generales, donde se incluyen usos como el Ocio-Costero, en el que se designa una cantidad importante de superficie a espacio libre público.

5. LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

La concreción ulterior del estatuto de la propiedad del suelo se produce a través de la clasificación y la calificación del mismo (en este mismo orden o simultáneamente). La clasificación es la técnica por virtud de la cual el suelo queda adscrito a su destino urbanístico global o básico. Corresponde a actuarla a través del planeamiento general, aunque no obstante, caso de no existir aquel, ésta queda plenamente asegurada, cuando las propias Leyes efectúan una propia clasificación del suelo. En cambio la calificación urbanística es una técnica mediante la cual se atribuye al suelo un destino concreto y final, mediante la definición de usos e intensidades de éstos, cuya combinación es el aprovechamiento de que el suelo puede ser objeto.

5.1. CRITERIOS PARA SU CLASIFICACIÓN:

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 calificará como turístico cualquiera que sea su clase.

En general, para la aplicación de los criterios legales y la concreción de las propuestas sobre clasificación y categorización del suelo, se ha partido de las determinaciones derivadas del análisis y diagnóstico realizado sobre el estado actual de las áreas urbanas y el desarrollo del Planeamiento vigente. La Metodología utilizada parte del reconocimiento del suelo con valores ambientales, económicos, territoriales y de asentamientos poblacionales en el medio rural que precisan de protección a través de su clasificación como suelo rústico, en alguna de las categorías correspondientes según las características del valor a proteger.

5.2. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANO.

Integran el suelo urbano (art. 50 TRLOTENC):

- 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) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados 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 cuenten con la pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos 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.

5.2.1. CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANO.

Para delimitar el suelo urbano, se estudiaron los suelos que el planeamiento anterior habría ya clasificado de esta forma comprobándose que cumplían con los requisitos que para este tipo de suelo establece el T.R.

Dado el caso peculiar de algunos sectores ya urbanos por el planeamiento anterior, se ha interpretado , a efectos de continuar con esta clasificación lo siguiente:

- a) considerar el Sistema de Saneamiento existente (Pozo absorbente y fosa sépticas) como sistema de evacuación de aguas residuales apto para mantener la clasificación de urbano.
- b) Considerar los sistemas tradicionales de urbanización (adoquinado de caminos, inexistencia de aceras por el sistema de bordillos, etc), como urbanización completa, pues este sistema se emplea en muchos proyectos de urbanización actuales, y constituye la forma tradicional de operar en estos núcleos , dándole unas características morfológicas que se considera preciso mantener.
- c) Considerar los dos tercios de consolidación sobre las áreas totales a ordenar.

El suelo urbano , actualmente clasificado como tal en el Municipio de Frontera , da cabida a unas 1632 viviendas. Con la ampliación de suelo urbano propuesto , 1.577.540 m2 de superficie total ,la capacidad residencial aumenta unas 1.500 viviendas , obediendo a la siguiente distribución en el suelo urbano no consolidado :

DISTRIBUCIÓN DEL Nº DE VIVIENDAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	Sup. Cons. total	Nº de viv. /Ud. turística
SUNC Frontera	123.217 m2	704
SUNC El Pinar	27.725 m2	115
SUNC Las Puntas	44. 986 m2	209
SUNC La Restinga	7.700 m2	10

Total nº de viviendas / unidad turística1038.

5.2.2. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES EXIGIBLES EN EL ARTÍCULO 36 DEL TRLOTENC EN LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS DE USO TURÍSTICO.

Se delimitan tres ámbitos de suelo urbano no consolidado de uso turístico, cuya categorización obedece a: (art. 50 y 51)

- Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica. En el caso de las UA PT-3 y UA PT-4 de las Puntas, ambas unidades se encuentran abastecidas en su totalidad por la Carretera de las Puntas. En el caso de la UA R-1 en la Restinga el acceso los terrenos que conforman la Unidad se hace a través de las calles Arenas Blancas y Calle la Restinga, que cuentan con los servicios reseñados, según se desprende del documento de Redes de Infraestructuras del Documento de Información Urbanística.

De acuerdo con el art.36 del TRLOTENC, se deberá prever en suelo turístico, una reserva de 50 m² de suelo por cada 100 m² de edificación, destina a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, como mínimo 30 m² de suelo serán espacios libres y 7 m² a dotaciones como máximo.

	Superficie Total	Edificabilidad Total	Dot. exigible	Dot. Ordenación *1
UA PT-3	15.961,50 m ²	2.971,75 m ²	1.485,87 m ²	2.709,20 m ²
UA PT-4	13.615,40 m ²	1.686,45 m ²	843,22 m ²	3.576,1 m ² *2
UA R-1	12.834 m ²	1.458,00 m ²	729 m ²	729 m ² *3

*1 Dentro del espacio libre se podrá ocupar un 10% de la superficie con dotación o equipamiento comunitario, según las indicaciones municipales en su momento.

*2 En la parcela de equipamiento comunitario se habrán de compatibilizar los usos de espacios libres y dotaciones de manera que cumplan los estándares mínimos exigidos en el artículo 36.

*3 Para la ubicación se estará a lo dispuesto en la ficha de ordenación detallada del área.

5.3. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE.

El suelo urbanizable de la LS98 o su equivalente de cada Comunidad Autónoma (artículo 7 de la LS98), 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 establezca la legislación urbanística y el planeamiento aplicable. (Artículo 10 in fine de la LS98).

De acuerdo al art. 52 de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias:

“Integrarán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general urbanístico, adscriba 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 quedara como no ordenado.

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

- Suelo urbanizable turístico.
- Suelo urbanizable estratégico.
- Suelo urbanizable diferido.

5.3.1. CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN COMO URBANIZABLE.

La capacidad de aumento del sector residencial con los suelos clasificados como urbanos , no resulta suficiente , para albergar el índice poblacional previsto . No obstante , a efectos de diversificar la oferta inmobiliaria y poder disponer de suelo donde ubicar las infraestructuras necesarias para cubrir las necesidades dotacionales de la población se prevén en las zonas más próximas al suelo urbano , los siguientes sectores de suelo urbanizable :

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE /RESIDENCIAL – TURÍSTICO . POBLACIÓN .

FRONTERA

SECTOR	SUP. M2	VIV- / HAB.
SUSO I (F-11)	113.081,80	496 / 1488 HAB.
SUSO II (F-12)	108.983,40	230/ 690 HAB.

EL PINAR

SECTOR	SUP M2	VIV. /HAB.
SUSO III.(P-7)	38.376,30	125/ 375 HAB.
SUSNOI (P-8)	49.376,30	83/ 250 HAB.
SUSNO II (P-9)	54.063,34	91/ 275 HAB.

LAS PUNTAS

SECTOR	SUP M2	CAMAS
SUNST I (C-3)	46.526,00	202 CAMAS

LA RESTINGA

SECTOR	SUP M2	CAMAS
SUNST II	52.026 ,00	252 CAMAS

TOTAL POBLACIÓN ESTIMADA.....2.860 HABITANTES

A través de estas consideraciones se demuestra , que el suelo previsto por el Plan para albergar futuros crecimientos , tiene una capacidad de 11.169 habitantes , contando ya con la población actual , lo cual supera únicamente . en un 10% el crecimiento poblacional previsto.

Constituyen el Suelo urbanizable los Terrenos destinados a ser soporte del crecimiento urbano previsible. En este Suelo se deben producir los asentamientos de población y de las actividades productivas.

Se han incluido en la categoría de urbanizable sectorizado ordenado los suelo de los que se prevé o se quiere fomentar un desarrollo inmediato, tal es el caso del S.U.S.O. del Pinar (P-6) y de los dos S.U.S.O. del Golfo (F-11) y (F-12).

En la categoría de urbanizable sectorizado no ordenado se incluye el suelo al que no se ha dado ordenación pormenorizada y del que se prevé un desarrollo más tardío.

Se ha considerado Suelo Urbanizable no Sectorizado turístico, aquel que será capaz de dar soporte a actividades turísticas. Se localizan en las Puntas y en la Restinga.

Se ha considera Suelo Urbanizable no Sectorizado estratégico, el sector de la Cooperativa (M-3), que ha destinarse para actividades industriales.

LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

AREA DE ORDENACIÓN	SECTOR	CATEGORÍA	USO	SUPERFICIE/ m²
LAS PUNTAS	S.U.N.S.T. I Las Puntas II C-3	No Sectorizado Turístico.	Turístico	46.526,10
EL MATORRAL, LOS LLANILLOS, TIGADAY, MERESE, FRONTERA Y BELGARA	LA COOPERATIVA (M-2)	No Sectorizado Estratégico	Industrial	99.255,10
	S.U.S.O. I El Canal (F-11)	Sectorizado Ordenado	Residencial	113,081,80
	S.U.S.O. II Parragona II (F-12)	Sectorizado Ordenado	Residencial	108.983,40
TAIBIQUE LAS CASAS	S.U.S.O. III Expansión Centro El Pinar (P-7)	Sectorizado Ordenado	Residencial	38.376,30
	S.U.S.O. I Expansión Este El Pinar (P-8)	Sectorizado no Ordenado	Residencial	49.580,20
	S.U.S.O. II Expansión Este El Pinar (P-9)	Sectorizado no Ordenado	Residencial	28.889,90
LA RESTINGA	S.U.N.S.T. II La Restinga II (R- 2)	No Sectorizado Turístico	Turístico	52.026,20

5.3.2. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

A) aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan General o, en su caso, del planeamiento de desarrollo .

El aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de actuación en suelo urbano (suelo urbano no consolidado) será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por la edificabilidad correspondiente, y por el coeficiente e ponderación establecido para homogeneizar los usos y las tipologías edificatorias según grado de intensidad resultantes de la ordenación pormenorizada o de las determinaciones para su concreción, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento .

En el Documento nº 13, “ Cuadros de superficies de Unidades de actuación y Sectores de Suelo Urbanizable”, se recogen los aprovechamientos urbanísticos y la superficies edificadas correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación delimitadas en el Plan General, así como cada uno de los sectores de suelo urbanizable, individualizados.

B) Aprovechamiento urbanístico medio.

El aprovechamiento urbanístico medio, de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación en suelo urbano o en sectores de suelo urbanizable será el resultado de dividir el aprovechamiento urbanístico total permitido, expresado en unidades de aprovechamiento por la superficie total de la unidad o sector. El Plan General a efectos del cálculo de aprovechamiento medio, establece las siguientes áreas diferenciadas, geográficamente discontinuas, pero que coinciden con los ámbitos de estudio y de ordenación en que se ha estructurado el Plan. Estos ámbitos son :

- Frontera Residencial.
- El Pinar Residencial.
- Las Puntas Turístico.
- La Restinga Turístico.
- Frontera suelo Urbanizable Residencial.
- El Pinar suelo Urbanizable Residencial.

A efectos de poder establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios de las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable serán de aplicación los coeficientes de

ponderación, que a continuación se indican:

Usos	C
Turístico	1,7
Tipologías	
Edificación cerrada.	0,5
Edificación mixta grado 1	0,5
Diferencias de situación	
Residencial próximo a áreas de uso turístico.	0,65

En el resto de los casos se entiende que el coeficiente de ponderación debe de ser 1,00. puesto que la compatibilidad de usos no permite hacer grandes diferencias valorativas, tan solo en los usos y tipologías mencionados pueden existir desajustes al existir un mayor aprovechamiento lucrativo. El coeficiente que se establece para áreas residenciales únicamente se da para el caso de las unidades residenciales previstas en Las Puntas, por su posicionamiento estratégico con respecto a otras áreas.

C) Justificación de las diferencias de Aprovechamiento Medio entre sectores.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .

LA RESTINGA . TURÍSTICO.

	SUP. TOTAL	APROV. GLOBAL	APROV. MEDIO	C
UA R-1	12.834,34 M2	1.458 M2	0,42	1,7

LAS PUNTAS. TURÍSTICO

	SUP TOTAL	APROV. GLOBAL	APROV. MEDIO	C
UA-PT-3	15.961,50 M2	2.971,75 M2	0,42	1,7
UA PT-4	13.615,4 M2	1686,45 M2	0,42	1,7

LAS PUNTAS RESIDENCIAL

	SUP TOTAL	APROV. GLOBAL	APROV. MEDIO	COEF.
UA-PT-1	17.752,50 M2	2.971,75 M2	0,43	0,65
UA PT-2	22.364,10 M2	1686,45 M2	0,41	0,65

EL PINAR

	SUP. TOTAL	APROV. GLOBAL	APROV. MEDIO	COEF.
UA P-1	17.107 M2	7.062,45 M2	0,41	1
UA P-2	23.591,70 M2	9.727,02 M2	0,41	1
UA P-3	5.323,9 M2	1.976 M2	0,37	1
UA P-4	4.839,90 M2	2.322,40 M2	0,47	1
UA P-5	13.277,60 M2	6.638,10 M2	0,47	1

FRONTERA RESIDENCIAL

	SUP. TOTAL	APROV. GLOBAL	APROV. MEDIO	COEF.
UA F-1	5.014,40 M2	1.843,20 M2	0,36	1
UA F-2	5.248,40 M2	1.932,12 M2	0,36	1
UA F-3	7.151,60 M2	2.931,91 M2	0,41	1
UA F-4	8.018,00 M2	3.086,88 M2	0,38	1
UA F-5	10.358,60	4.247,02 M2	0,41	1
UA F-6	4.105,70 M2	1.724,00 M2	0,42	1
UA F-7	11.038 M2	4.441,50 M2	0,43	1
UA F-8	11.895,60 M2	4.877,19 M2	0,41	1
UA F-9	14.476,90 M2	6.225,06 M2	0,43	1
UA F-10	5.764,60 M2	6.223,14 M2	0,42	1
UA F-11	9.484,50	4.078,26 M2	0,43	1
UA F-12	3.562,70 M2	3.206,00 M2	0,5	0,5
UA F-13	5.388,50 M2	5.119,07 M2	0,47	0,5
UA F-14	11.973 M2	11.044,62 M2	0,43	0,5
UA F-16	8.984 M2	4.132,64 M2	0,46	1
UA F-17	4.582,50 M2	2.101,56 M2	0,45	1
UA F-18	12.865,50 M2	5.403,51 M2	0,42	1
UA F-19	14.293,60 M2	13.035,70 M2	0,45	1
UA F-20	8.122 M2	4.054 M2	0,49	1
UA F-21	14.981,80 M2	6.891,62 M2	0,46	1
UA F-22	3.158 M2	1.241,10 M2	0,45	1
UA F-23	40.382 M2	16.153,12 M2	0,40	1
UA F-24	15.905,10 M2	6.839,15 M2	0,43	1
UA F-25	6.677,40 M2	6.343,53 M2	0,47	1
UA F-26	2.671,35 M2	2.591,35 M2	0,48	0,5
UA F-27	8.657,80 M2	3.549,37 M2	0,41	1

SUELOS URBANIZABLES

FRONTERA

	SUP. TOTAL	APROV. GLOBAL	APROV. MEDIO	COEF.
F-11 S.U.SO I	113.081 M2	49.668,24 M2	0,43	1
F-12 S.U.S.O.II	107.662,70 M2	34.509,75 M2	0,32	1

EL PINAR

	SUP. TOTAL	APROV. GLOBAL	APROV. MEDIO	COEF.
P-7 S.U.SO III	38.376 M2	15.108,06 M2	0,39	1

De estos cuadros se deduce que el aprovechamiento medio general de cada una de las áreas diferenciadas está en 0,43 UDA y de que no existen diferencias entre sectores superiores al 15%, si estudiamos cada ámbito individualizado.

En el suelo urbanizable no ordenado, se establece igualmente este valor como aprovechamiento medio a considerar, si bien los instrumentos de Planeamiento podrán establecer, en su caso, coeficientes de ponderación pormenorizada, siempre que se justifique y resulte conveniente para una correcta distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento.

5.4. LA ORDENACIÓN 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 postula 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 LOTC'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, 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 concreta, dentro del suelo rústico del municipio de Frontera las siguientes categorías:

a) Protección ambiental:

- Suelo rústico de protección natural.
- Suelo rústico de protección paisajística.
- Suelo rústico de protección cultural.
- Suelo rústico de protección de entornos.
- Suelo rústico de protección costera.

b) Protección de sus valores económicos:

- Suelo rústico de protección agraria.
- Suelo rústico de protección de infraestructuras.

b) Formas tradicionales de poblamientos rurales:

- Asentamiento rural.

- Asentamiento agrícola.

d) Preservación del modelo territorial :

- Protección territorial.

A) **Protección ambiental**: por hallarse presentes valores naturales o culturales, se han distinguido las siguientes categorías:

- Suelo rústico de protección natural, para la preservación de los valores naturales o ecológicos. Se han incluido en esta categoría los terrenos, del municipio de Frontera, que conforman parte de los espacios naturales protegidos:

1. *La Reserva Natural Integral “Mencafete” (H-1).*

2. *La Reserva Natural Integral “Roques de Salmor” (H-2).*

3. *La Reserva Natural Especial “Tibataje” (H-3).*

4. *Dentro del Parque Rural de Frontera cabe destacar: En la zona occidental: los entornos de El Verodal, de El Sabinar de la Dehesa, y la línea de costa hasta Borque del Barbudo; En el extremo de la zona oriental: Los Lajiales en el entorno de la Restinga y la costa de Tacorón; y en el sector septentrional: las crestas de las laderas del semicírculo de El Golfo.*

- Suelo rústico de protección paisajística, para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos. Se han incluido entre otros los terrenos que conforman:

1. *La costa de El Golfo.*

2. *En la zona meridional: la mayor parte de las laderas no incluidas dentro de la categoría de protección natural, como los entornos de las montañas de: La Restinga, La Asomada, La Empalizada y Los Pinos.*

3. *En la zona occidental: el entorno de La Dehesa.*

- Suelo rústico de protección cultural, para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de

valor histórico, artístico o etnográfico, así como su entorno inmediato. Se han incluido :

1. *En la zona Meridional:* las laderas de El Julán y Tacorón y en el extremo suroriental el entorno de Lomito Pardo.
 2. *En la zona Septentrional:* Los poblados de Juaclos y Guinea, Tejeguete viejo, y los malpais de El Golfo.
- Suelo rústico de protección costera, para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados de urbano o urbanizable. Se han incluido en esta categoría los terrenos que se sitúan dentro la línea de 100 metros de afección de costas, esta categoría se superpone a la protección ambiental correspondiente.

B) Protección de sus valores económicos: cuando los terrenos precisen de protección, por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras. Se han distinguido:

- Los suelos rústicos de protección agraria, para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero o piscícola. Dentro de estos se distinguen:
 - ⇒ Los suelos agrícolas del área costera de El Golfo, en el que se asientan, fundamentalmente, las fincas destinadas a cultivos intensivos de regadío de plátano, piña u otros productos tropicales.
 - ⇒ Los suelos agrícolas del área de las medianías, de topografía más abrupta y con un claro predominio de cultivos tradicionales como la vid y situados en las zonas ladera arriba de El Golfo y el Pinar, así como en zonas altas de tradición agrícola dentro del Parque Rural de Frontera.
- Dentro de los suelos rústicos de protección de infraestructuras: se han incluido entre otros como elementos básicos El Canal en la zona del Golfo, El entorno de las cooperativas agrícolas, El vertedero municipal, el Cementerio y las carreteras generales entre La Frontera- El Pozo de la Salud, Las Puntas y La Restinga.
- Como suelo Rústico de Protección Minera (SRPM) se ha clasificado un ámbito en El Pinar, sometido a Plan Territorial, par ordenar las actividades extractivas ya existentes.

C) Dentro de los terrenos en que existen formas tradicionales de poblamiento rural:

- Se distingue el suelo rústico de asentamiento rural, referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano. Comprende los núcleos tradicionales de Belgara, Los Mocanes, Las Lapas, Las Toscas, Las Casas, Los Llanillos y Sabinosa.
- Y los asentamientos agrícolas, referidas a áreas de explotación agropecuaria en las que ha tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado a dicha explotación, para la ordenación, con la debida proporción, entre la edificación y la actividad agropecuaria correspondiente. Dentro de esta categoría se han englobado pequeños caseríos como Los Corchos de capacidad muy limitada que se recogen como asentamientos constatando una realidad existente, y los asentamientos de los Llanos y El Cascajo. El desarrollo de los asentamientos agrícolas está sometido al desarrollo del correspondiente Plan Territorial.

LOS ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS

AMBITO	SECTOR	CATEGORÍA	USO	SUPERFICIE / m ²
EL GOLFO	Los Llanillos- El Chisgo (A.R.G.-1)	Asentamiento Rural	Residencial	Los Llanillos 156.633,40 El Chisgo 27.305,80
	Sabinosa (A.R.G.-2)	Asentamiento Rural	Residencial	75.622,70
	Las Lapas (A.R.G.- 3)	Asentamiento Rural	Residencial	98,115,50
	Los Mocanes (A.R.G.- 4)	Asentamiento Rural	Residencial	72.614,70
	El Hoyo – La (A.R.G.-5)	Asentamiento Rural	Residencial	859.782
	El Matorral (A.A.G-1)	Asentamiento Rural	Residencial	136.653,80
	Los Polvillos (A.A.G-2)	Asentamiento Agrícola	Agrícola	147.605,60
EL SUR	Los Llanos- El Cascajo	Asentamiento	Agrícola	6.225.815,30

		Agrícola		
--	--	----------	--	--

D) Por, último se establece la categoría de **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 desarrollo urbanístico. Se sitúan, fundamentalmente, en los vacíos intersticiales, entre los núcleos urbanos, los asentamientos y los espacios naturales o el suelo rústico con alguna categoría de protección. Estos ámbitos de protección territorial deben estar vinculados a las siguientes condiciones de desarrollo.

CUADRO RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

TOTAL MUNICIPIO .- 164.405.540,00

SUPERFICIES DE LAS DISTINTAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO			
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	CODIGO	SUPERFICIE (m²)	% SOBRE TOTAL
SUELO URBANO CONSOLIDADO	S.U.C.	1.577.540	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	S.U.N.C.	399.424	
TOTAL SUELO URBANO		1.976.964	
SUELO URBABIZABLE SECTORIZADO ORDENADO	S.U.S.O.	268.229,00	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO	S.U.S.N.O.	77.712,00	
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO	S.U.N.S.T.	88.562,00	
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESTRATÉGICO	S.U.N.S.E.	80.429,00	
TOTAL SUELO URBANIZABLE		514.932	
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA (PRODUCTIVO EXTENSIVO)	S.R.P.A. EXT	12.284.150	
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA (PRODUCTIVO INTENSIVO)	S.R.P.A. INT	2.629.170	
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL	S.R.P.T.	1.118.940	
ASENTAMIENTOS AGRICOLAS	S.R.A.A.	1.158.630	
ASENTAMIENTOS RURALES	S.R.A.R.	530.167	

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA	S.R.P. COST	Compatible 7.489.740,00	
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	S.R.P.I.	Compatible 1.605.040	
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL	S.R.P.C.	Compatible 3.855.460	
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	S.R.P.P.	10.534.900	
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ENTORNOS	S.R.P.E.	1.084.519	
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL	S.R.P.N.	4.440.320	
PROTECCIÓN HIDROLÓGICA BARRANCO	P.H.B.	179.055	
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN MINERA	S.R.P.M.	27.607	
TOTAL DE SUELO RÚSTICO		161.913.644	

6. LA ORDENACIÓN GENERAL PROPUESTA

6.1. LA PROPUESTA PORMENORIZADA POR NÚCLEOS: FRONTERA: MERESSES – TIGADAY - LAS TOSCAS - BELGARA - LOS MOCANES – LAS LAPAS, POZO DE LA SALUD, SABINOSA, LOS LLANILLOS, , LAS PUNTAS, EL PINAR, LA RESTINGA.

Frontera: Mereses- Tigaday- Belgara- Los Mocanes- Las Lapas- la Carrera

Las propuestas del Plan se plantean con relación a los objetivos enunciados a partir del análisis del sitio y de la problemática detectada.

Con relación a estos objetivos se propone:

1. Diferenciar dentro de la clasificación de suelo como terrenos de carácter urbano, aquellos crecimientos recientes entorno al centro administrativo y comercial de Mereses - Frontra –Tigaday de aquellos otros cuya conformación obedece mas a estructuras originales de asentamientos rurales, como Belgara, Las Toscas, Los Mocanes y Las Lapas, por necesitar respuestas diferentes desde el punto de vista urbanístico.
2. En los núcleos ladera arriba, especialmente, en Las Toscas y Belgara, se propone una delimitación de borde del asentamiento muy estricta teniendo en cuenta las edificaciones existentes y la estructura de la propiedad, con el objetivo de limitar los crecimientos edificatorios en un territorio poco apto para las formas actuales de movilidad que demanda la relación entre actividad – trabajo - residencia y para dotarlos de los equipamientos imprescindibles, que habrán de ubicarse en los intersticios.
3. Se intenta romper la tendencia de colmatar los caminos principales entre Los Mocanes - Las Lapas – Belgara, limitando los procesos edificatorios lineales a los meramente existentes, para preservar el carácter diferencial de cada uno de los asentamientos y definir el modelo territorial interno de cada núcleo, cubriendo los déficit infraestructurales y dotacionales.

4. Se restringe la posibilidad edificatoria en suelo rústico fuera de los propios asentamientos rurales o agrícolas, donde se prevé la reserva de suelo necesaria para albergar los crecimientos naturales y evitar el desarraigo de las nuevas generaciones.
5. Se establece en los suelos contiguos al suelo urbano, que presentan mejores condiciones para la implantación de infraestructuras, dotaciones y estructuras urbanas, entre El Canal – Tigaday – Belgara, la reserva de suelo urbanizable, capaz de albergar los futuros desarrollos. Dentro de este se pretende ordenar, en dos sectores, desde el Plan General los terrenos contiguos al Centro Administrativo, a efectos de facilitar su desarrollo de forma más inmediata y con ello proporcionar una oferta capaz y suficiente hacia donde canalizar las demandas de vivienda. El resto de la reserva, hasta el campo de futbol y el embalse, se sectoriza, si bien su puesta en marcha requerirá el desarrollo de los primeros. Se vincula a estos suelos urbanizables la ampliación de los actuales sistemas generales, entorno al campo de fútbol y el Pabellón, con dimensión suficiente para soportar las cesiones dotacionales que requerirá el aumento de población.
6. Se delimitan las zonas de Tejeguate, entorno de los poblados de Juaclos y Guinea y los Lajiales de la Costa por sus valores arqueológicos y etnográficos, como de interés cultural, se trata no sólo de preservarlos sino considerarlos como fuente alternativa de recursos.
7. Se prevé, dentro del suelo rústico de protección una serie de puntos costeros que pueden ser potencialmente marco de enclaves turísticos, pero cuya transformación requerirá las mayores cautelas.
8. Se diseña una vía de circunvalación que bordea los sectores de suelo urbanizable y que, a su vez, preserva la permeabilidad de las perspectivas visuales sobre el suelo rústico inmediato.

Pozo de la Salud

- Determinar dos áreas de crecimiento, cuya charnela es la carretera de conexión con Sabinosa.

- Por un lado, la preservación del crecimiento inmediato a través de la creación de una bolsa de suelo rústico de protección territorial , cuyo limite inferior nos lo da la línea de servidumbre de Protección de Costas. Este suelo, de desarrollarse, 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, a definir en el correspondiente Plan Territorial que , en desarrollo del PIO, regularán los usos turísticos , y a través del Plan Especial del Litoral que habrá de estudiarse conjuntamente con todo El Golfo.

Sabinosa

- 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 acordes con la densidad de viviendas existentes.

Los Llanillos

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 los elementos arquitectónicos tradicionales, donde se pretende primar el uso turístico .
- La adecuación de la tipología según las condiciones particulares de cada bolsa.

Las Puntas

- Determinar un área de crecimiento inmediato 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 los enclaves costeros del Golfo.

Taibique

- Determinar como áreas de crecimiento inmediato, la espina central, delimitada por los accidentes topográficos naturales, adaptando las nuevas construcciones a la tipología y forma de ocupación del entorno en que se emplazan y utilizando los mismos elementos conformadores: Edificación y espacios libres interrelacionados.
- Integración del área de equipamientos en el núcleo urbano, mediante su ampliación, en su caso, mediante bolsas discontinuas.
- Potenciar los crecimientos ladera arriba, donde la pendiente lo permita, dejando que los situados “ ladera abajo “ preserven las vistas.

- Las bolsas de ampliación de suelo señaladas como de reserva, se prevén bajo la figura de suelos urbanizables y rústicos de protección territorial, que en su desarrollo deberán solucionar la transición urbano-rural.

La Restinga

- A efectos 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.
- Rotura de la trama mediante la integración de solares vacantes en el sistema de espacios libres de uso público. El área R-1 correspondiente al suelo urbano consolidado , se desarrollará a través de un Plan Especial.
- Se crea una bolsa de ampliación de suelo urbanizable para desarrollo turístico.

6.2. LA CALIFICACIÓN DEL SUELO. DISTRIBUCIÓN DE USOS POR NÚCLEOS.

La calificación del suelo es la técnica por virtud de la cual se atribuye al suelo un destino concreto y final, mediante la definición de uso e intensidades de estos, cuya combinación es el aprovechamiento de que el suelo puede ser objeto.

La calificación del suelo determina la estructura morfológico funcional del territorio, pues establece dos de sus parámetros determinantes: usos y tipologías.

Así en el marco de este Plan General, el suelo atiende a las siguientes categorías:

- Residencial, distinguiendo el residencial – agrícola en los que la vivienda aparece vinculada a la explotación.
- Turístico

- Terciario mixto, responde a fórmulas combinadas de usos residencial terciario.
- Industrial, entorno a la actual Cooperativa insular como soporte infraestructural para el desarrollo de la actividad agrícola del municipio.
- Áreas libres de uso privado .
- Dotaciones y equipamientos locales.
- Áreas libres de uso público.
- Sistemas Generales , en sus distintas categorías

CUADRO RESUMEN DE USOS PREVISTOS EN LA ORDENACIÓN**AREA: LA RESTINGA**

SUPERFICIE TOTAL : 253.011,50

USOS CARACTERÍSTICOS Y PREDOMINANTES	M²S
Turístico	23.474,40
Espacios Libres Privados	8.935,50
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	M²S
Dotaciones y Equipamientos Locales	3.082,30
Espacios libres Públicos	32.906,00
TOTAL M²	68.398,2
SISTEMAS GENERALES	M²S
Deportivo	9.721,90
Equipamiento Comunitario	17.186,80
Espacios Libres	9.986,00
TOTAL M²	36.894,7

AREA: TAIBIQUE / LAS CASAS

SUPERFICIE TOTAL: 558.052,00

USOS CARACTERÍSTICOS Y PREDOMINANTES	M²S
Residencial	351.336
Espacios Libres Privados	38.850,60
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	M²S
Dotaciones y Equipamientos Locales	4.419,30
Espacios libres Públicos	4.508,60
TOTAL M²	399.114,5
SISTEMAS GENERALES	M²S
Servicios Públicos	11.806,80
Deportivo	19.362,40
Equipamiento Comunitario	9.396,50
Cultural	917,20
Espacios Libres	24.015,80
TOTAL M²	65.498,7

AREA: MERESE, TIGADAY, FRONTERA Y BELGARA

SUPERFICIE TOTAL : 1.460.430

USOS CARACTERÍSTICOS Y PREDOMINANTES	M²S
Residencial	726.342,00
Turístico	7.022,70
Espacios Libres Privados	224.588,00
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	M²S
Dotaciones y Equipamientos Locales	13.538,60
Espacios libres Públicos	67.152,50
TOTAL M²	1.038.613,8
SISTEMAS GENERALES	M²S
Servicios Públicos	1.187,20
Docente	9.888,80
Deportivo	4.300
Equipamiento Comunitario	5.662,60
Espacios Libres	25.635,70
TOTAL M²	46.674,3

AREA: LOS LLANILLOS

LOS LLANILLOS : 181.881,00

USOS CARACTERÍSTICOS Y PREDOMINANTES	M²S
Residencial	108.404,00
Espacios Libres Privados	31.150,90
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	M²S
Dotaciones y Equipamientos Locales	1.220,70
Espacios libres Públicos	126,30
TOTAL M²	140.901,9

AREA: LAS PUNTAS

SUPERFICIE TOTAL: 192.339,00

USOS CARACTERÍSTICOS Y PREDOMINANTES	M²S
Residencial	56.979,90
Turístico	43.764,10
Espacios Libres Privados	12.095,60
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	M²S
Dotaciones y Equipamientos Locales	5.892,20
Espacios libres Públicos	14.141,90
TOTAL M²	132.873,7
SISTEMAS GENERALES	M²S
Equipamiento Comunitario	12.674,50
TOTAL M²	12.674,50

AREA: EL POZO DE LA SALUD

USOS CARACTERÍSTICOS Y PREDOMINANTES	M²S
Residencial	4.991,30
Espacios Libres Privados	1.440,10
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	M²S
Dotaciones y Equipamientos Locales	276,70
Espacios libres Públicos	650,40
TOTAL M²	7.358,5
SISTEMAS GENERALES	M²S
Equipamiento Comunitario	1.173,00
Espacios Libres	3.693,60
TOTAL M²	4.866,6

AREA: SABINOSA

TOTAL SUPERFICIE: 75.622,70

USOS CARACTERÍSTICOS Y PREDOMINANTES	M²S
Residencial	43.548,30
Espacios Libres Privados	4.478,30
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	M²S
Dotaciones y Equipamientos Locales	7.561,90
Espacios libres Públicos	1.833,90
TOTAL M²	57.422,40
SISTEMAS GENERALES	M²S
Espacios Libres	5.264,70
TOTAL M²	5.264,70

6.3 DISTRIBUCIÓN DEL USO TURÍSTICO. JUSTIFICACIÓN DE STANDARES.

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.

Dentro de la clasificación de suelo rústico se prohíbe expresamente el desarrollo de otros centros turísticos, con excepción del área conocida como El Matorral y los asentamientos agrícolas de Los Llanos y El Cascajo .

El PIO reconoce esta localización para la actividad turística , aunque supedita su desarrollo a la redacción de Planes Territoriales específicos para cada uno de los ámbitos. Desde el Plan General se estudia a efectos de una previsión de techos alojativos por zonas, aunque será el Plan Territorial, que en desarrollo del PIO, quién defina las oportunas condiciones de implantación de la actividad turística en el ámbito.

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 1350 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.

Para la determinación de este número de plazas alojativas nos hemos basado en los estudios aportados por el Plan Insular, donde se estima lo siguiente:

“ El PIOT vigente establece los mecanismos de control del “crecimiento turístico” tanto para el conjunto insular como para sus distintos territorios a través de medidas indirectas, y no mediante el señalamiento directo de “techos”, ni en número de camas, ni en m2 edificables. Tales medidas consisten básicamente en el señalamiento e una determinada estructura territorial y un sistema jerarquizado de asentamientos, en la clasificación y categorización de los niveles de protección del suelo rústico y en una definición restrictiva de las tipologías edificatorias y de los modos de ocupación del territorio: prioridad a la edificación en los asentamientos existentes, fijación de parámetros de densidad y ocupación de parcela mínimos en los dispersos, etc. Estos criterios se mantienen parcialmente en la presente revisión aunque incorporando algunos reajustes normativos y las nuevas determinaciones de tratamiento del suelo rústico previstos en la LOTC.

No obstante, la aparición de nuevas demandas de urbanización de “escala media” hasta hace poco tiempo inexistentes en El Hierro, ha exigido una reflexión sobre el dimensionado global de la actividad turística y su modelo de reparto entre os tres “territorios” insulares: El Golfo, Valverde y su sistema de asentamientos (El Barrio, Las Calcosas, El Tamaduste, La Caleta, Timijarafe) y el Eje del Sur (El Pinar- La Restinga); esta reflexión, planteada en el Avance a un nivel preliminar ha permitido el debate institucional y la participación de la población y grupos sociales.

La capacidad de alojamiento turístico reglado- hotelero y no hotelero- en la isla está próxima a alcanzar las 100 camas, sin poderse establecer con exactitud la capacidad total de alojamiento en casas y edificaciones no regladas, destinadas de alguna forma a dicho uso, si bien pueden estimarse en torno a otras 1.100 camas, cifra algo superior a la resultante e estimar una ocupación del 80% de las viviendas secundarias de la isla.

El ritmo de crecimiento de la capacidad de alojamiento “reglado” en los últimos años puede estimarse entre las 50 y las 70 Uds/año, lo que proyectado tendencialmente al próximo cuatrienio, puede conducir a unas 1300 camas turísticas en el año 2004 y 1700 en el año 2008.

El logro e incluso la necesaria superación de estos ritmos de crecimiento exigirá una decidida política de apoyo a las promociones hoteleras de escala intermedia, distribuidas en los distintos “territorios” de la isla, entendidas como pequeños complejos turístico-ambientales, con un hotel de tamaño controlado y “gama alta” – mínimo de cuatro estrellas o llaves – como motor de la intervención. Estas promociones “intermedias”, como las pequeñas

actuaciones edificatorias destinadas a la absorción del turismo rural – individual o familiar – ligado a la naturaleza y el conocimiento de la cultura y las tradiciones insulares, se consideran muy favorables para la economía local y concordantes con el modelo de desarrollo que la isla parece – más o menos explícitamente – haber adoptado a través de su programa de desarrollo sostenible y con su declaración como Reserva de la Biosfera, etc.

En todo caso, y considerando que el techo de población de hecho de la isla no llegará probablemente a superar a medio plazo (2011) y en los supuestos más elevados los 10.000 habitantes, sí puede establecerse a la luz de los problemas y experiencias de otros territorios insulares del archipiélago un “ratio” máximo de 1 plaza/3 habitantes, como un umbral razonable de equilibrio, lo que fijaría un techo a medio- largo plazo de 4000-4400 camas turísticas incluyendo las existentes.

El actual modelo de distribución territorial de las camas turísticas regladas y no regladas, tiende a una cada vez más acusada concentración en El Golfo respecto al Sur- constreñido al núcleo de la Restinga y en menor medida a El Pinar_, y a Valverde y sus asentamientos costeros, tendencia que habría de corregirse ó al menos mitigarse, redistribuyendo oportunidades.

Para aproximarse a una distribución equilibrada y ajustada a las características actuales y a las potenciales de cada territorio, habría de establecerse a largo plazo un reparto en torno al 25-40% en El Golfo, 25-30% en Valverde y 30-35% en el Sur, considerándose que la cuota correspondiente a este último territorio no llegaría a alcanzarse sino a largo plazo y como consecuencia del desarrollo previsto en la Restinga y de alguna actuación hotelera ó eco-aldea “turística” en El Pinar.

Se considera asimismo como objetivo a cubrir que las medianías absorban a través de intervenciones de turismo rural o “agroturismo” al menos el 35 ó 40% del conjunto de las nuevas camas turísticas a crear en la Isla.”

CUADRO DE ÁREAS Y ACTIVIDAD TURÍSTICA

EL GOLFO	Nº DE CAMAS
LAS PUNTAS (ÁREA TURÍSTICA) * ¹	379
EL POZO (ÁREA TURÍSTICA)	50
EL MATORRAL (ÁREA AGRÍCOLA)	156
TIGADAT- FRONTERA (TURISMO RURAL)	195
SUC	780

*1 Se han considerado el suelo urbano no consolidado de las Unidades UA PT3 y UA PT4, el sector de Suelo Urbano Consolidado del sector C-2 y el sector de suelo urbanizable de uso turístico. C-3

	SUPERFICIE	Nº de CAMAS
UA PT3	15.961,5	64
UA PT4	13.615,40	58
C-3	46.526	202
SUC	12.530	55
TOTAL		379

EL SUR	Nº DE CAMAS
LA RESTINGA (AREA TURÍSTICA) *2	316
EL PINAR(TURISMO RURAL)	154
CASCAJO / LOS LLANOS (TURISMO RURAL)	100
TOTAL	570

*2 Se han considerado el suelo urbano no consolidado de las Unidades UA R-1 y el sector de suelo urbanizable R-2.

	SUPERFICIE	Nº de CAMAS
UA R-1	12.834	64
R-2	52.026	252
TOTAL		316

Los estándares aplicables a los nuevos desarrollos turísticos han sido:

Tipo de Alojamiento	M2 suelo bruto sector / cama	Superficie m2 Construida / cama	M2 parcela neta / cama	Indice de Edificabilidad
Alojamiento Hotelero	200	40	60	0,2
Alojamiento no Hotelero	100	20	60	0,25

Dichos estándares cumplen con el Decreto 10/2001, de 22 de Enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

6.3.1. JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA POR ZONAS DEL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 10/2001, DE 22 DE ENERO POR EL QUE SE REGULAN LOS STÁNDARES TURÍSTICOS.

6.3.1.1. LAS PUNTAS. SUELO URBANO C- 2.

- **DISTRIBUCIÓN DE PLAZAS ALOJATIVAS**

	SUPERFICIE	Nº DE CAMAS
UA PT3	15.961,5	64
UA PT4	13.615,40	58
SUC	12.530 *	55
TOTAL		177

*Se ha considerado únicamente el suelo vacante de las parcelas de suelo urbano consolidado, puesto que esta distribución obedece únicamente a nuevas plazas alojativas.

- **LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO**

EL ESTÁNDAR DE DENSIDAD

Para el establecimiento de los estándares aplicables al desarrollo de los sectores de suelo urbano de las Puntas, se han seguido las indicaciones que para ello establece el Plan Insular de Ordenación como instrumento de rango superior, siendo estas las siguientes :

Tipo de Alojamiento	M2 suelo Bruto sector/cama	Superficie M2 construida/cama	M2 parcela neta/cama	Indice de edificabilidad
Alojamiento Hotelero	200	40	60	0,2
Alojamiento no Hotelero	100	20	60	0,25

Los ámbitos a los que se ha hecho mención cumplen los parámetros fijados

Ambito	Superficie	Nº de Camas	Aplicación estándar 200 m ² /cama	Edificabilidad máxima x 0,25	Reserva de Suelo exigible	m ² parcela neta/plaza alojativa	Aplicación estándar 40 m ² c/cama
UA PT-3	15.961,5	64	12.800 m ²	3.990,37 m ² c	1.990 m ²	218 m ²	2.560 m ² c
UA PT-4	13.615,40	58	11.600 m ²	3.403,85 m ² c	1.702 m ²	205 m ²	2.320 m ² c
SUC	12.530	55	11.000 m ²	3.132,5 m ² c	1.566,25 m ²	199,34 m ²	2.200 m ² c

- **ESTANDARES DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO.**

Se especifica en la Normativa (art. 10.1) la obligatoriedad del cumplimiento del artículo 7 del Decreto 10/2001, de 22 de Enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

- **ESTÁNDARES DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.**

Se preveen las dotaciones mínimas de infraestructura y servicios reflejadas en el artículo 8 ya existente en el suelo urbano consolidado y a desarrollar por los proyectos de urbanización en las Unidades PT-3 y PT4.

- **OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEMAIENTO PARA EL DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN TURÍSTICA.**

Es de destacar que el ámbito que se ha denominado núcleo turístico de las Puntas C-2, que comprende los Suelos Urbanos que estamos tratando, tiene hoy en día una estructuración primaria dada por la Carretera General a las Puntas, que sirve a las dos bolsas mayoritarias que configuran el ámbito.

A nivel de ordenación y siguiendo los criterios del artículo 10 y siguientes del Decreto 10/2001, las propuestas planteadas tienen la intención de :

- Evitar la formación de masas continuas de alojamientos, para lo cual se han dispuesto una red peatonal que comunica los grandes equipamientos existentes en el área. Igualmente se prevee un área de espacio libre público como elemento de transición con el núcleo tradicional.
- Determinación de una sección tipo teórica transversal al asentamiento de manera que se consiga una gradación de las alturas hacia el mar .
- Establecimiento de nuevas tipologías edificatorias cuyo posicionamiento en el ámbito sea capaz de crear estructuras cerradas , entendiendo el ámbito como conjunto arquitectónico .
- Recuperación del espacio central interno a las edificaciones preexistentes ,dándole un tratamiento peatonal y acompañándolo de una pieza de equipamiento comunitario vinculado a actividades de ocio como pieza , que pueda ser soporte de un proyecto de renovación del área . La dotación de aparcamiento público se prevé bajo esta pieza , a efectos de minimizar el impacto del tráfico
- A través de las tipologías implantadas y la sección del viario en el tramo final de la Carretera a las Puntas , configurarlo como eje soporte de actividades terciarias.
- Se mantienen las piscinas existentes como equipamiento ocio - recreativo , siendo exigible un Proyecto de Adaptación Medioambiental con carácter previo a su puesta en uso definitiva .
- A través de la permisibilidad de usos, implantar actividades que puedan servir de motor a la zona y que a su vez coadyuven a la preservación de los valores tradicionales.
- Con el fin de obviar el efecto negativo que pudiera tener la carretera a las Puntas se ha dispuesto una pantalla vegetal, para lograr una minoración de los impactos y garantizar las condiciones de confort en los espacios perimetrales a la urbanización.

De cualquier manera, destacar que el ámbito señalado está sometido de acuerdo al Plan Insular, a un Plan Territorial Parcial, el cual pormenorizará los criterios para el desarrollo futuro del área.

6.3.1.2. LAS PUNTAS. SUELO URBANIZABLE C-3.

- **CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL SECTOR. APTITUD NATURAL DEL SUELO PARA SU CALIFICACIÓN COMO USO TURÍSTICO.**

La propuesta de calificación del sector como de uso turístico deriva de las determinaciones del PIO ; que lo engloba dentro de lo que define como sector turístico - ambiental, condicionado de todas maneras a las determinaciones de desarrollo de un Plan Territorial, al cual el Plan General deberá adaptarse en el momento de su aprobación. Las disposiciones del Plan General, son por tanto, meramente transitorias.

La propuesta deriva del intento de configurar las Puntas como uno de los polos del crecimiento turístico del golfo. Su proximidad a la nueva carretera de Los Roquillos y la aptitud natural del suelo que garantiza el desarrollo de itinerarios dentro del sector, sin necesidad de grandes transformaciones del territorio, así como la proximidad de los núcleos con valores naturales y culturales, apuntan al sector delimitado como expansión del sector turístico existente.

- **CONDICIONES DE RELACIÓN CON LA RED VIARIA GENERAL.**

El sector de suelo urbanizable propuesto linda con la Carretera General de Las Puntas, quedando excluida del Sector.

Se establece en la ficha de ordenación detallada del ámbito, la obligatoriedad del cumplimiento para el planeamiento de desarrollo de las disposiciones referentes al capítulo III del Decreto 10/2001.

- **PLAZAS ALOJATIVAS PREVISTAS :**

	SUPERIFICIE	Nº DE CAMAS
C-3	46.526	202

- **CUMPLIMIENTO DEL STÁNDAR DE DESANIDAD 60 M2 DE PARCELA POR PLAZA ALOJATIVA.**

Superficie Total del Ambito	Edificabilidad Máxima permitida 0,2 m²/ m²	Reserva de Suelo Exigible	Plazas Alojativas	m² parcela neta/plaza alojativa
46.526 m ²	9.305,2 m ² c	4.652,6 m ² s	202	207 m ²

6.3.1.3. EL POZO DE LA SALUD.

De acuerdo al Plan Insular, el Pozo de la Salud se constituye como polo turístico que compensará la presión urbanística en el otro extremo del territorio del Golfo.

El modelo económico ha venido marcado por una incipiente actividad turística atraído por un turismo de salud, que se complementa con el tema agrícola de la Breña.

El Plan Insular prevé la expansión hacia el Sur y el desarrollo regulado por un Plan Territorial Parcial que recoja dicho Asentamiento con el sector turístico propuesto en el Pozo.

A través de l Plan General se califican las manzanas ordenadas como de uso turístico en el que se desarrollarán alojamientos no hoteleros compuestos por pequeñas Unidades alojativas entre 2 y 4 plazas.

A la vista de que el área ha de estudiarse conjuntamente en el ámbito fijado por el Plan Insular por el desarrollo del PTP y dada la escasez de territorio en el núcleo ordenado por el Plan General, no se prevé equipamiento complementario, sino la cualificación del existente (Balneario del Pozo de la Salud).

ESTANDARES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Se prevé la mejora de la red viaria existente y la obligatoriedad de ejecución de la dotaciones mínimas de infraestructura y servicios reflejados en el artículo 8, del Decreto 10/2001 a desarrollar por los proyectos de urbanización que desarróllenla nueva red peatonal.

6.3.1.4. FINCA DON MATÍAS. SUELO URBANO (F-6).

Se establece en el ámbito administrativo de Frontera un uso hotelero con categoría de mínima de tres estrellas, cuyo objetivo es dotar a Frontera, como capital del Municipio, de un espacio adecuado en cuanto a localización y dimensiones para recibir a una demanda alojativa que busque la posición estratégica de cara a obtener unos servicios más urbanos.

	SUPERIFICIE M²	Nº DE CAMAS
UA – F23 P.6.7	7.000	60

- **EL ESTÁNDAR DE DENSIDAD.**

CUMPLIMIENTO DEL ESTANDAR MÍNIMO DE 60 m² DE PARCELA NETA POR PLAZA ALOJATIVA

Superficie Total P.6.7	Edificabilidad Máxima permitida 0,2 m²/ m²	Plazas Alojativas	m² parcela neta/plaza alojativa
7.000 m ²	1.400 m ² c	60	116 m ²

- **ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO**

Se especifica a nivel de Normativa (Fichero e Ordenación Detallada) la obligatoriedad del cumplimiento del art.7 del Decreto 10/2001 de 22 e Enero por el que se regulan los estándares turísticos.

- **ESTÁNDARES DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

Se preveen las dotaciones mínimas de infraestructuras y servicios reflejados en el artículo 8, a desarrollar por los proyectos de urbanización.

6.3.1.5. LA RESTINGA. SUELO URBANO. (R-1).

Al igual que en el resto de áreas calificadas como uso turístico por este Plan General, se ha de tener en cuenta que las propuestas enunciadas quedan sometidas a su compatibilidad con las correspondientes determinaciones del P.T.P., al que se encuentra sometida la zona por remisión del Plan Insular de Ordenación.

- **DISTRIBUCIÓN DE PLAZAS ALOJATIVAS.**

	SUPERIFICIE M²	Nº DE CAMAS
UA – R1	12.834	64

- **EL ESTÁNDAR DE DENSIDAD.**

Ambito	Superficie	Nº de Camas	Edificabilidad Máxima permitida 0,25 m²/ m²	Reserva de Suelo Exigible	m² parcela neta/plaza alojativa
UA-R-1	12.834	64	3.208,5 m ²	1.604,25 m ² s	175 m ²

- **ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO.**

Se especifica en la Normativa (art. 10.1) la obligatoriedad del cumplimiento del artículo 7 del Decreto, 10/2001 de 22 de Enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

- **ESTÁNDARES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**

Se preveen las dotaciones mínimas de infraestructura y servicios reflejadas en el artículo 8 ya existentes en el suelo urbano consolidado y a desarrollar por los proyectos de urbanización.

- **OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO PARA EL DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN TURÍSTICA.**

La urbanización Turística propuesta para el ámbito e la UA R-1, se estructura con el viario ya existente y se conforma en manzanas que se sirven a través de dichos elementos, conformando recintos aislados donde se desarrolla la edificación.

Los objetivos contemplados de cara a la ordenación son:

- Resolver la situación de creciente deterioro ambiental que presenta La Restinga, frente a las potencialidades que ofrece su costa, con la posibilidad de convertirse en el polo turístico alternativo de calidad del territorio Sur de la isla.
- Complementar la actividad turística con los potenciales recursos que ofrece su localización en un entorno natural de gran singularidad, inmediata al Parque Rural y a la Reserva Marina del Mar de Las Calmas, como fuente de atracción turística, apoyada en actividades de pesca, buceo y ocio costero.
- Habilitar los soportes necesarios para compatibilizar el enclave turístico con la incipiente industria de transformación y enlatado de productos de mar.
- Corregir el impacto visual de las traseras del núcleo que se ofrece al visitante a su llegada desde la carretera, la cual actúa a modo de mirador.

6.3.1.6. LA RESTINGA II S.U.N.S.T. (R-2)

- **CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL SECTOR. APTITUD NATURAL DEL SUELO PARA SU CALIFICACIÓN COMO USO TURÍSTICO.**

La propuesta de calificación del sector como de uso turístico deriva de las determinaciones del Plan Insular, que lo propone como sector turístico a desarrollar a través del Plan Territorial Parcial, con los objetivos de configurar la Restinga como el enclave turístico de atención prioritaria del territorio del Sur.

La Restinga se rodea de un entorno natural de gran singularidad, que constituye su principal fuente de atracción turística.

El enclave propuesto permite el desarrollo de itinerarios en prolongación de los existentes sin necesidad de grandes transformaciones territoriales.

- **CONDICIONES DE RELACIÓN CON LA RED VIARIA GENERAL.**

Desde el Plan General se plantea una doble conexión con el área consolidada de la Restinga, siempre a través de los elementos de borde, de manera que no afecten al desarrollo del Sector. De todas maneras, será el P.T.P., que se propone de manera exclusiva para este sector, a través del PIO, quien determine, las condiciones últimas de desarrollo del sistema viario.

Se establece en la ficha de ordenación detallada del ámbito, la obligatoriedad de las disposiciones referente al capítulo III del Decreto 10/2001.

- **DISTRIBUCIÓN DE PLAZAS ALOJATIVAS PREVISTAS.**

	SUPERIFICIE M²	Nº DE CAMAS
R2	52.026	252

- **CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE DENSIDAD DE 60 M2 DE PARCELA NETA POR PLAZA ALOJATIVA.**

Superficie total del Ambito	Edificabilidad Máxima permitida	Reserva de Suelo Exigible	Plazas alojativas	m² parcela neta/plaza alojativa
52.026 m ²	10.080 m ² c	5.040 m ²	525	186,45 m ²

6.3.1.7. USOS TURÍSTICOS EN SUELO RÚSTICO.

El Plan General prevé las siguientes categorías de usos turísticos alojativos:

- Establecimiento turísticos convencionales.
- Complejos turísticos.
- Pequeños establecimientos ligados a la naturaleza.
- Establecimientos de turismo rural.
- Campamentos de Turismo.

Para su definición se estará a lo que disponga la Normativa Sectorial y el Plan Insular.

Los techos propuestos son los contabilizados en el cuadro de áreas y actividad turística de esta Memoria y el artículo 10.4 de la Normativa Urbanística.

6.3.1.8. JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD ALOJATIVA MÁXIMA PARA LOS ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS, conforme al apartado 4e) del artículo 8, de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre *medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma*, :

A) ASENTAMIENTOS RURALES:

Conforme al artículo 10.4, título 10, de la Normativa Urbanística del Plan General, el techo alojativo máximo, para los nuevos desarrollos turísticos, en los asentamientos rurales se establece en *135 camas*, destinadas a turismo rural, que se concentran en la zona de medianías del Golfo, comprendiendo los siguientes asentamientos:

- ⇒ Los Llanillos – El Chisgo (ARG-1)
- ⇒ Sabinosa (ARG-2)
- ⇒ Las Lapas (ARG-3)
- ⇒ Los Mocanes (ARG-4)
- ⇒ El Hoyo – La Carrera (ARG-5)

- La distribución de los techos alojativos entre los asentamientos se realiza en función de la capacidad de cada uno de los ámbitos territoriales ordenados, resultando la siguiente asignación:

Asentamiento rural	Superficie	Asignación %	Nº camas
<i>Los Llanillos – El Chisgo (ARG-1)</i>	183.938	35,63	49
<i>Sabinosa (ARG-2)</i>	75.622	14,66	18
<i>Las Lapas (ARG-3)</i>	98.115	19,00	26
<i>Los Mocanes (ARG-4)</i>	72.614	14,06	19
<i>El Hoyo – La Carrera (ARG-5)</i>	85.978	16,65	23
<i>Totales</i>		100	135

- La actual capacidad de alojamiento turístico reglado y no reglado por asentamiento es la siguiente:

Asentamiento	Nº camas
<i>Los Llanillos – El Chisgo (ARG-1)</i>	17
<i>Sabinosa (ARG-2)</i>	7
<i>Las Lapas (ARG-3)</i>	10
<i>Los Mocanes (ARG-4)</i>	7
<i>El Hoyo – La Carrera (ARG-5)</i>	16
<i>Totales</i>	57

- La población residente que el Plan General establece como máxima para cada uno de los asentamientos, en el horizonte temporal del mismo, se ha fijado a partir de los datos estadísticos de la población actual, así como, atendiendo a los datos sobre el nº de viviendas existentes, viviendas principales, viviendas secundarias y viviendas desocupadas y proyectando estas estadísticas sobre las viviendas futuras, con unas previsiones medias de ocupación de 3 personas/ vivienda ocupada, resultando:

Asentamiento rural	Nº viviendas principales 2002	Nº de viviendas	Población máxima residente prevista (Hab.)
<i>Los Llanillos – El Chisgo (ARG-1)</i>	108	162	486
<i>Sabinosa (ARG-2)</i>	76	114	342
<i>Las Lapas (ARG-3)</i>	50	75	225
<i>Los Mocanes (ARG-4)</i>	41	62	186
<i>El Hoyo – La Carrera (ARG-5)</i>	40	60	180
<i>Totales</i>			1.419

- No se han computado las viviendas secundarias ni las desocupadas, que conforme a las estadísticas, podrían suponer un 20%, en los asentamientos considerados.
- Se ha estimado un crecimiento máximo de hasta un 50% sobre el nº de viviendas actualmente consideradas como principales, ocupadas por residentes, en función de las reservas de suelo resultantes de la ordenación para absorber los futuros desarrollos endógenos y a que el crecimiento poblacional en el municipio de Frontera ha supuesto una variación del 19,6% en los últimos 8 años.
- A continuación, conforme al apartado 4e) del artículo 8, de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre *medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma*, se compara el cincuenta por ciento de esta población residente que el Plan General establece como máxima por asentamiento con la capacidad alojativa turística máxima establecida por el Plan.

Asentamiento rural	50% población residente máx. (habitantes)	Capacidad Alojativa turística máx. (camas)
Los Llanillos – El Chisgo (ARG-1)	243	17
Sabinosa (ARG-2)	171	7
Las Lapas (ARG-3)	112	10
Los Mocanes (ARG-4)	93	7
El Hoyo – La Carrera (ARG-5)	90	16
Totales	709	57

- Como se comprueba la capacidad alojativa máxima asignada por asentamiento rural, dista, considerablemente del 50% de la población máxima, no solo de la prevista sino también de la actual, aunque no se cumplieran las hipótesis barajadas de los crecimientos poblacionales, en cada uno de los asentamientos.

B) ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS

Conforme al artículo 10.4, título 10, de la Normativa Urbanística del Plan General, el techo alojativo máximo, para los nuevos desarrollos turísticos, en los asentamientos agrícolas se establece en 256 *camas*, comprendiendo los siguientes asentamientos:

- ⇒ El Cascajo – Los Llanos (AAP-1)
- ⇒ El Matorral: (AAG-1 y AAG-2)

- La distribución de los techos alojativos globales máximos resultantes entre los asentamientos se realiza en cumplimiento de las directrices y conforme al Plan Insular, resultando la siguiente asignación:

Asentamiento agrícola	Nº camas
El Cascajo – Los Llanos	100
El Matorral	156
totales	256

- En este caso, no es posible desde el Plan General, establecer la población residente máxima de los asentamientos agrícolas, al encontrarse estos ámbitos sometidos a las determinaciones que establezca el correspondiente Plan Territorial Parcial, por remisión del Plan Insular de El Hierro (PIOH), el cual, establecerá las condiciones sobre uso, parcela, volumen, ocupación, posición y demás especificaciones que fijen el crecimiento de cada ámbito, quedando la capacidad alojativa máxima prevista supeditada a las determinaciones del Plan Territorial.