

B1. Propuestas de ordenación estructural en Punta del Hidalgo

B1.0. INTRODUCCIÓN

1. Las fuertes limitaciones geográficas del núcleo de Punta del Hidalgo así como su situación en un extremo del municipio, hacen que no quepa resaltar demasiados aspectos constitutivos de la ordenación estructural y, los que lo son, presentan apenas alternativas para su debate público. En todo caso, a modo introductorio, conviene relacionar los aspectos más significativos de la ordenación estructural en este núcleo.
- Estructura viaria* 2. A nivel del modelo urbano, el único elemento que podemos considerar constitutivo de la estructura viaria es la actual carretera insular TF-13. No se plantean en este Avance (porque no se consideran viables) alternativas ni de nuevos elementos ni de modificaciones significativas de los existentes. Será objeto de la siguiente etapa de formulación del Plan General el desarrollo cuidadoso de la ordenación pormenorizada de este eje viario (al igual que del resto de los que constituyen la red urbana) a fin de propiciar las mejoras de funcionalidad, seguridad e imagen más compatibles con el evidente carácter urbano de este viario. En todo caso, sobre este asunto, cabe señalar los siguientes criterios para la ordenación pormenorizada:
 - a) Resolver los enlaces entre la TF-13 y los viarios urbanos mediante glorietas de suficiente dimensión.
 - b) Calificar espacios de aparcamiento que permitan mejorar la capacidad y funcionalidad de los viarios.
 - c) Completar la red viaria interior para posibilitar anillos circulatorios completos principalmente de sentido único.
 - d) En función de la alternativa que se adopte de extensión y delimitación del núcleo, introducir nuevos elementos viarios que sean alternativos a los recorridos actuales (en especial en el extremo este del núcleo, entorno de El Homicián).
 - e) Propiciar, en la medida de lo posible la peatonalización de determinados tramos de ámbitos consolidados.
 - f) Ordenar y ejecutar un paseo litoral (para medios no motorizados) que, acompañado de acciones de acondicionamiento costero, sea un elemento fundamental de la revitalización turístico-recreativa de La Punta.
- Extensión del Núcleo* 3. A diferencia de lo señalado respecto a la estructura viaria, la delimitación final del núcleo de La Punta admite distintas alternativas de carácter estructurantes, que se han desarrollado y justificado en el subcapítulo B1.1.
- Ordenación morfotipológica* 4. El grado de consolidación de Punta del Hidalgo hace que no se considere este tema propio de las discusiones estructurantes del Avance. En todo caso, en la ordenación pormenorizada se desarrollará la regulación morfotipológica basándose en el mantenimiento de las condiciones consolidadas.
- Ordenación de usos y actividades* 5. Tampoco se ha considerado ninguna propuesta estructurante en cuanto a la ordenación de los usos y actividades o la generación de centralidades a escala núcleo. Sí se asume el criterio, que se traducirá en determinaciones de regulación de los usos y calificaciones expresas, de propiciar la máxima diversificación funcional y el fomento de las actividades recreativas, a fin de coadyuvar al objetivo de la revitalización turística.
- Áreas Singulares* 6. Se han planteado dos temas propositivos, cada uno con distintas alternativas de ordenación, coincidentes con ámbitos territoriales precisos:
 - a) Los barrios de El Carmen y de El Homicián, ambos con problemas singulares que requieren soluciones integrales, ya sea en el interior de sus perímetros, ya incorporando terrenos adyacentes. Este tema se desarrolla en el subcapítulo B1.2.
 - b) La amplia superficie de la península de La Punta, susceptible de diversos destinos que se plantean como alternativas en el subcapítulo B1.3.

B1

Alternativa 1

Alternativa 2

Alternativa 3

Alternativa 4

Alternativa 5

Alternativa 6

Extensión y delimitación del núcleo

1



Intervenciones en los barrios del Carmen y del Homicián

2



Península de La Punta

3



B1.1. EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE LA PUNTA DEL HIDALGO

- Descripción del ámbito temático* 1. El tema objeto de propuesta es la definición del perímetro de La Punta del Hidalgo. En este núcleo las alternativas van desde el reconocimiento de los terrenos consolidados por la edificación y/o urbanización (alternativa 1) hasta la ocupación completa del perímetro natural del núcleo junto con la extensión hacia el Este de los barrios del Homicián, El Carmen y Tesesinte (alternativa 5). Si bien uno de los temas propositivos estructurantes para Punta del Hidalgo implica la implantación de usos (eventualmente distintos de los agrícolas actuales) en la amplia isla baja al norte del núcleo, no se considera que ninguna de las alternativas suponga la incorporación de tales terrenos al perímetro urbano.
- Diagnóstico* 2. El crecimiento urbano de La Punta del Hidalgo ha dado lugar a un núcleo urbano lineal, siguiendo los viarios tradicionales, con falta de espacios libres públicos y en general con una trama urbana muy poco desarrollada. El núcleo existente se extiende a lo largo del tramo final de la carretera TF-13 desplegándose hacia la costa por un lado y hacia los barrios del Carmen y el Homicián por otro. Esta ordenación existente ha dejado numerosos vacíos que se consideran en la futura ordenación urbanística. Un primer grupo de espacios vacantes son interiores al propio núcleo. El barranco que pasa junto a la iglesia de San Mateo que se encuentra parcialmente cultivado define un segundo ámbito vacante de casi 5 hectáreas. Otros espacios sobre los que reflexionar se sitúan al Este de los barrios del Carmen y del Homicián. Ocupando espacios agrícolas abandonados en el primer caso y en el segundo caso, entre el barrio y la vía que le da acceso por el Este. Este último espacio se halla actualmente ocupado por invernaderos. Estos espacios mantienen un uso residual o inexistente debido a la falta de competitividad de las actividades desarrolladas en los mismos y a la cercanía del espacio urbano de mayor productividad económica.
- Objetivos generales* 3. Cualquiera de las distintas alternativas que se proponen para la delimitación y extensión de La Punta del Hidalgo se persigue la estructuración del núcleo urbano aportando suelos que acojan las necesidades de crecimiento, básicamente residencial, pero también de usos complementarios. Con esto se consigue el desarrollo de la trama urbana y la conexión de los barrios dando lugar a la conformación de un núcleo urbano único y compacto
- Criterios de ordenación* 4. El establecimiento de las distintas alternativas se ha llevado a cabo teniendo en cuenta los siguientes criterios:
- a) La primera alternativa delimitará el suelo actualmente edificado (en rojo en la ilustración).
 - b) Los espacios interiores a la delimitación de la primera alternativa se incorporan cómo suelo de crecimiento principal, por lo que aparecen en la segunda alternativa. Estas piezas se destinan, en principio, a usos residenciales con las correspondientes dotaciones a escala de barrio y lo más uniformemente distribuidos por la trama urbana; la ordenación de las mismas se basará en criterios de continuidad con las piezas consolidadas.
 - c) Por último se incorporan piezas de extensión no relacionadas con la compactación del núcleo al Este de Tesesinte, El Carmen y el Homicián. La combinación de todas las alternativas de crecimiento posibles darán lugar a la última alternativa (alternativa 5).
- Alternativas planteadas* 5. Como se comprueba las alternativas planteadas llevan implícitos criterios para que sean coherentes en sí mismas y den soporte a una estructura lógica de ordenación del núcleo. La distinción entre áreas interiores y áreas de ampliación permitirá ordenar las alternativas resultantes en diferentes fases (progresivas en el tiempo) y opciones de ocupación en superficie, que comienzan desde un reconocimiento de la realidad actual, para seguidamente a partir de un crecimiento endógeno ir incorporando bolsas de suelo vacante o áreas interiores que puedan formar parte de la trama urbana dentro de los límites actuales del núcleo, y posteriormente incorporar aquellas áreas de posible ampliación. La Punta del Hidalgo, incluso adoptando la alternativa de mayor extensión, tiene la posibilidad futura de establecer nuevas zonas de crecimiento, ya que los espacios colindantes así lo permiten.
- Determinaciones urbanísticas* 6. Todas las alternativas planteadas se concretarán mediante determinaciones de clasificación y categorización de suelo; determinaciones, por tanto, que son propiamente competencia del Plan General.

B1.1.1. Alternativa 1: Reconocimiento de los espacios urbanizados

Descripción y contenido

1. Los límites de esta alternativa se establecen a partir del estricto reconocimiento de la realidad urbana existente. Es decir, todo espacio edificado o no que de lugar al perímetro del núcleo en la actualidad. La elección de esta alternativa implica la edificación de las parcelas vacantes, por ya estar insertas en el interior del núcleo. Estas mejoras puntuales ayudarían a resolver algunos problemas de funcionalidad urbana en el núcleo.

B1.1.2. Alternativa 2: Extensión hacia los espacios vacantes circundantes a la TF-13

Descripción y contenido

1. La alternativa 2 establece como zonas de expansión los espacios colindantes a la TF-13 que todavía no están edificados. Por tanto, se ocuparían exclusivamente los vacíos urbanos existentes en el interior del núcleo. El uso de estos espacios ayudaría a potenciar el eje estructurador del núcleo, la TF-13, ya que los mismos presentan una escasa funcionalidad por desuso de las actividades que tradicionalmente se desarrollaban en estas zonas. Estos ámbitos de nuevo crecimiento no se consideran en sí áreas singulares por lo que su ordenación se desarrollará en la siguiente etapa del Plan en base a criterios de continuidad con las tramas adyacentes.

B1.1.3. Alternativa 3: Extensión hacia los espacios vacantes al Este de Tesesinte

Descripción y contenido

1. La alternativa 3 excluye los espacios interiores vacantes propuestos en la alternativa 2 y concentra la expansión urbana en la isla baja de La Punta del Hidalgo al Este de Tesesinte. Esta zona presenta una topografía más adecuada para los desarrollos urbanísticos, además de que el principal polo dotacional y de actividad económica se localiza en la zona costera más próxima a este espacio. Debido a su extensión, unas 5 hectáreas, y a su compactación, la elección de esta alternativa ayudaría a estructurar la trama urbana en este ámbito costero. Como en la alternativa anterior, este ámbito de nuevo crecimiento tampoco se considera área singular, previendo su ordenación en la siguiente etapa del Plan en base a criterios de continuidad con las tramas adyacentes.

B1.1.4. Alternativa 4: Extensión hacia los espacios vacantes al Este del Carmen y El Homicián

Descripción y contenido

1. En la alternativa 4 se plantea la extensión, de la ocupación actual, hacia los espacios colindantes a los barrios del Carmen y el Homicián hacia el Este en ambos casos. Esto ayudaría a generar nuevo viario de acceso a los barrios desde la TF-13, lo que solucionaría en parte los problemas de accesibilidad de los mismos. Esta alternativa se vincula a algunas de las del tema de intervención en los barrios del Carmen y El Homicián, que se desarrolla en el subcapítulo B1.3.

B1.1.5. Alternativa 5: Extensión hacia la totalidad de los espacios vacantes

Descripción y contenido

1. La alternativa 5 consiste en la extensión del núcleo hacia todos los espacios propuestos en las alternativas anteriores. Esta alternativa, por tanto, es la que más suelo ocupa para el desarrollo urbano del núcleo. Hay que tener en cuenta que aunque gran parte de los terrenos de extensión están en desuso, algunos espacios siguen presentando actividad agrícola tradicional. Urbanísticamente permitiría la regeneración de los barrios de Tesesinte, El Carmen y El Homicián, por lo que en cuanto a la mejora del núcleo es la alternativa más ambiciosa. Esta alternativa está asociada con las alternativas del tema propositivo para la intervención en los barrios del Carmen y El Homicián, que se desarrolla en el subcapítulo B1.3.

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA PUNTA DEL HIDALGO



ALTERNATIVA I

RECONOCIMIENTO DE LOS ESPACIOS URBANIZADOS

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA PUNTA DEL HIDALGO



ALTERNATIVA

2

EXTENSIÓN HACIA LOS ESPACIOS VACANTES CIRCUNDANTES A LA TF-13

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA PUNTA DEL HIDALGO



ALTERNATIVA

3

EXTENSIÓN HACIA LOS ESPACIOS VACANTES AL ESTE DE TESESINTE

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA PUNTA DEL HIDALGO



ALTERNATIVA

4

EXTENSIÓN HACIA LOS ESPACIOS VACANTES AL ESTE DEL CARMEN Y EL HOMICIÁN

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA PUNTA DEL HIDALGO



ALTERNATIVA

5

EXTENSIÓN HACIA LA TOTALIDAD DE LOS ESPACIOS VACANTES

B1.1.6. Valoración de las alternativas de ordenación de extensión y delimitación del núcleo de La Punta del Hidalgo

Alternativa cero

1. La alternativa cero coincide con la alternativa 1, puesto que implica no urbanizar nuevos terrenos y, por tanto, la extensión del núcleo urbano se mantiene igual a la existente en la actualidad.

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: Debido a que la mayoría de los ámbitos son espacios ya muy transformados y parcialmente abandonados a los efectos de aprovechamiento agrícola, en principio los efectos ambientales de su urbanización serían poco significativos. Por lo que los impactos producidos son mayores cuanto más superficie se ocupe. La alternativa 1 sería la ambientalmente menos impactante, seguida de la 2, la 3, la 4 y por último la 5.

	Alternativa 1	Alternativa2	Alternativa 3	Alternativa 4	Alternativa 5
PAISAJE	1	2	-1	-1	1
USOS DEL SUELO	1	2	-1	-1	-2
BIODIVERSIDAD	0	0	0	0	0
RUIDO	0	0	0	0	0
AGUA	0	0	0	0	-1
EMISIONES	0	1	0	0	-1
RESIDUOS	0	1	0	0	-1
RIESGOS	0	0	0	0	0
ENERGIA	0	0	0	0	-1

- b) Costes: Los desarrollos se ejecutarían a cargo de la iniciativa privada principalmente. Los costes previstos son los normales en los desarrollos residenciales; ahora bien, dentro de esta normalidad, los costes de transformación se van reduciendo a medida que aumenta la densidad edificatoria media. Por lo que la alternativa 1 sería la más costosa, la 5 la más económica y las 2, 3 y 4 intermedias y similares en términos de costes.
- c) Complejidad: Como han de participar varios agentes privados para llevar a la práctica esta iniciativa, se considera que la complejidad es media y más o menos homogénea en todas las alternativas.
- d) Jurídico-competenciales: Todas las alternativas de ordenación planteadas forman parte de las competencias propias del Plan General sin que ninguna implique consecuencias especiales de naturaleza jurídica o competencial.
- e) Sociales: Estas alternativas pueden generar cierta conflictividad por la afcción a parcelas actualmente en cultivo. De otra parte, la nueva oferta de vivienda protegida que aportan ha de suponer positivos efectos sociales en la medida en que enjuga la demanda insatisfecha. Desde el punto de visto de los efectos sociales, se considera que las alternativas de mayor densidad son más positivas que las de baja, en tanto posibilitan mayores dotaciones y, por lo tanto, mejoras más significativas en la vida comunitaria. Los espacios en desuso, al transformarse en espacios urbanos, adquieren una nueva funcionalidad que ayuda a mejorar el uso del núcleo en su conjunto. Cuando los terrenos ocupados no estén siendo aprovechados en la actualidad, el desarrollo de actividades, urbanas o no, implica mejoras sociales, culturales y paisajísticas.
- f) Económicos: Los desarrollos residenciales que implican cualesquiera de estas alternativas aumentarán la población existente por lo que la actividad comercial del núcleo se verá acrecentada. La necesidad de ampliar la oferta comercial dada la creciente demanda, provocará un aumento del empleo. Todas las alternativas suponen similares efectos en cuanto al desarrollo económico del núcleo, aunque cuanto mayor sea el espacio dedicado a la ampliación del núcleo mayor serán las demandas comerciales y de actividades económicas en general. Por tanto, la alternativa 5 es la que mejores efectos económicos tiene.

B1.2. INTERVENCIÓN EN LOS BARRIOS DEL CARMEN Y EL HOMICIÁN

- Descripción del ámbito temático* 1. El objetivo es el tratamiento de los barrios de El Carmen y de el Homicián ya que .su estructura morfotipológica adolece de ciertos aspectos que terminen de definir su trama urbana.
- Diagnosís de la situación actual* 2. Se trata de dos de los barrios más característicos de La Punta del Hidalgo, El Carmen y el Homicián. Ambos presentan dificultades de accesibilidad, calidad de la vivienda, dotaciones, etc. y tienen complicada solución en si mismos. Por ello, sería conveniente la valoración de las posibilidades de mejora de las condiciones actuales.
- Causas de la problemática existente* 3. Una ocupación del territorio que se ha ido sucediendo de manera informal unido a una topografía inadecuada ha dado lugar a una amalgama de viviendas que presentan importantes deficiencias de uso y de servicios.
- Objetivos generales a resolver* 4. Se trataría de determinar el mejor sistema para mejorar las actuales condiciones de habitabilidad existentes, dotando a los residentes de estos barrios con una mejor localización, servicios adecuados y las dotaciones correspondientes.
- Criterios para la solución* 5. Se ha de generar una reurbanización adecuada de los barrios con viarios y servicios apropiados. Hay que promover la dotación de los equipamientos, espacios libres y aparcamientos necesarios para un acomodado desenvolvimiento de los residentes. Se ha de retomar la relación ambiental con los espacios naturales circundantes.

B1.2.1. Alternativa 1: Mejoras puntuales en los barrios de El Carmen y de El Homicián

Definición de la alternativa 1. La alternativa 1 consiste en la mejora y embellecimiento de los barrios de El Carmen y de El Homicián con un tratamiento global de regeneración en fachadas, viales y espacios libres, así como la colmatación de la trama urbana existente.

B1.2.2. Alternativa 2: Rehabilitación del barrio de El Carmen ocupando los terrenos colindantes

Definición de la alternativa 1. La alternativa 2 plantea una operación de renovación urbana y sustitución de la edificación existente que mejoren las condiciones urbanas y edificatorias en el barrio de El Carmen ocupando suelo del entorno próximo al Este del núcleo.

B1.2.3. Alternativa 3: Rehabilitación del barrio de El Homicián ocupando los terrenos colindantes

Definición de la alternativa 1. La alternativa 3 plantea una operación de renovación urbana y sustitución de la edificación existente que mejoren las condiciones urbanas y edificatorias en el barrio de El Homicián ocupando suelo del entorno próximo al Norte del núcleo.

B1.2.4. Alternativa 4: Rehabilitación del barrio de El Carmen y de El Homicián ocupando los terrenos colindantes

Definición de la alternativa 1. La alternativa 4 plantea una operación de renovación urbana y sustitución de edificación existente que mejoren las condiciones urbanas y edificatorias existentes en l de El Carmen y de El Homicián ocupando suelo del entorno próximo.

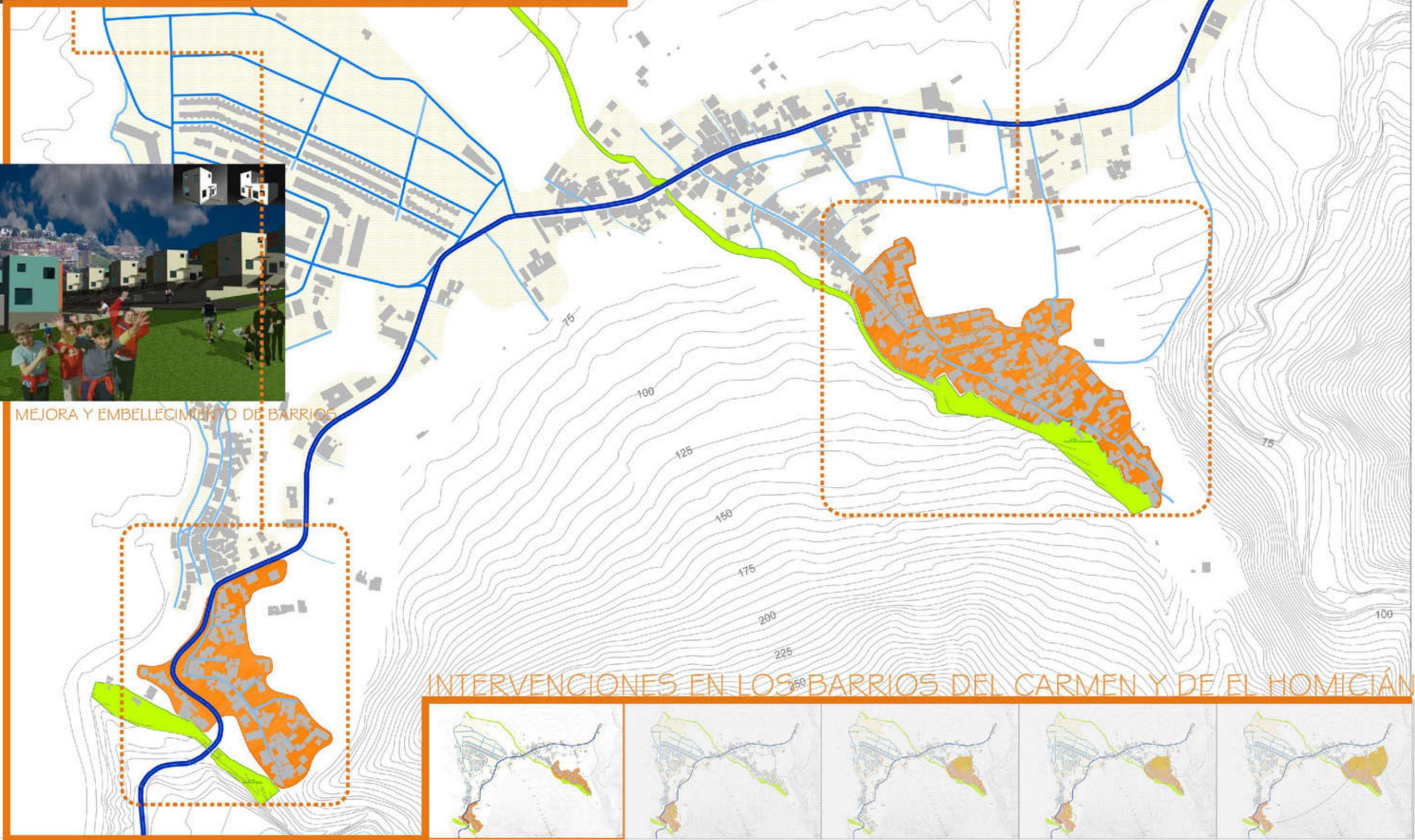
B1.2.5. Alternativa 5: Sustitución total de las viviendas existentes y reconstruyendo los barrios del Carmen y el Homicián en el extremo Este

Definición de la alternativa 1. La alternativa 5 propone la sustitución global de todas las viviendas existentes en los barrios del Carmen y del Homicián y su reconstrucción en suelo situado al Este del barrio del Homicián.

ALTERNATIVA I



MEJORAS PUNTUALES EN LOS BARRIOS DEL CARMEN Y EL HOMICIÁN



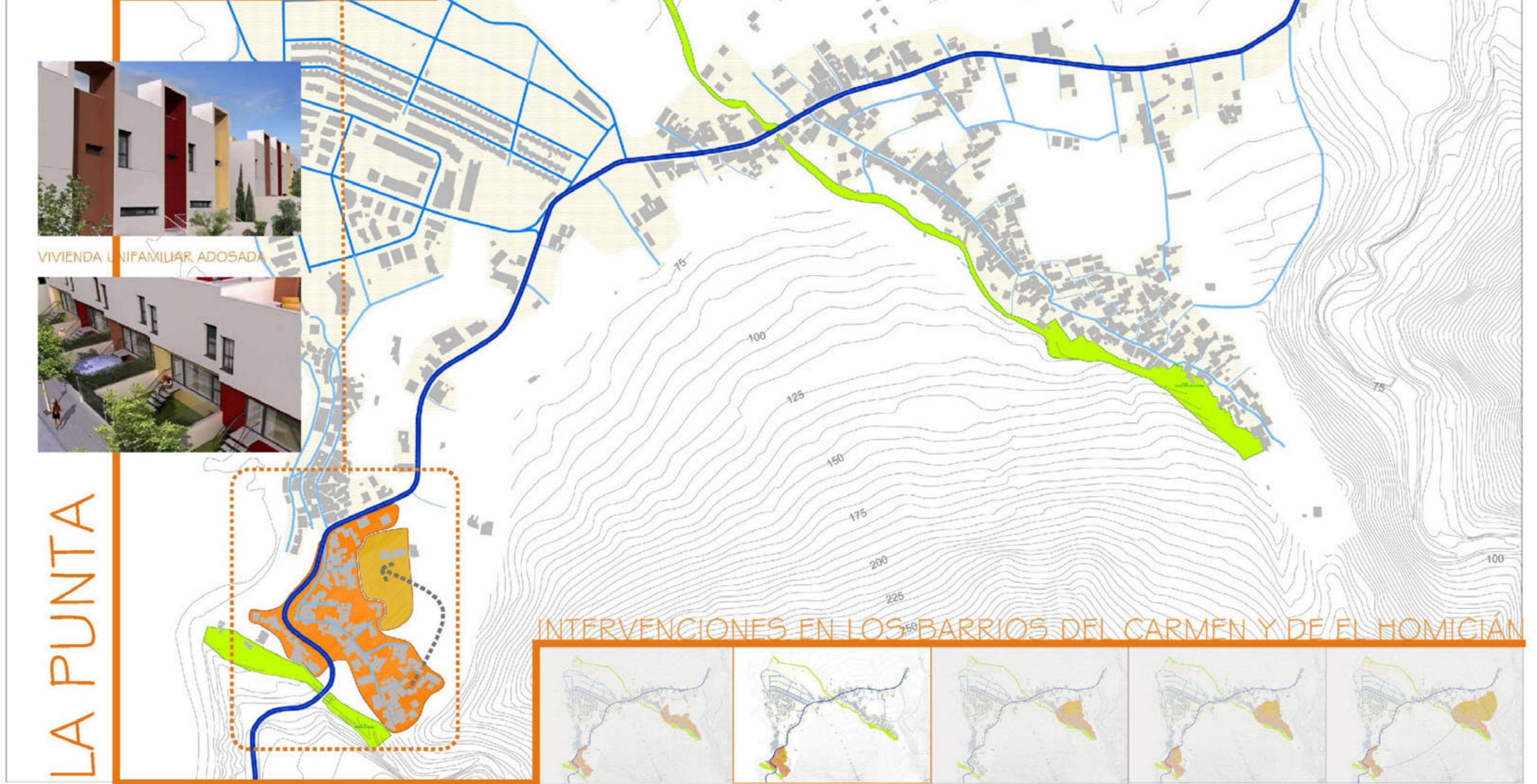
MEJORA Y EMBELLECIMIENTO DE BARRIOS

LA PUNTA

INTERVENCIONES EN LOS BARRIOS DEL CARMEN Y DE EL HOMICIÁN

ALTERNATIVA 2

REHABILITACION DEL BARRIO DEL CARMEN EN TERRENOS COLINDANTES



VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA



LA PUNTA

INTERVENCIONES EN LOS BARRIOS DEL CARMEN Y DE EL HOMICIÁN



ALTERNATIVA 3



REHABILITACION DEL BARRIO DEL HOMICIAN EN TERRENOS COLINDANTES



BAJA DENSIDAD



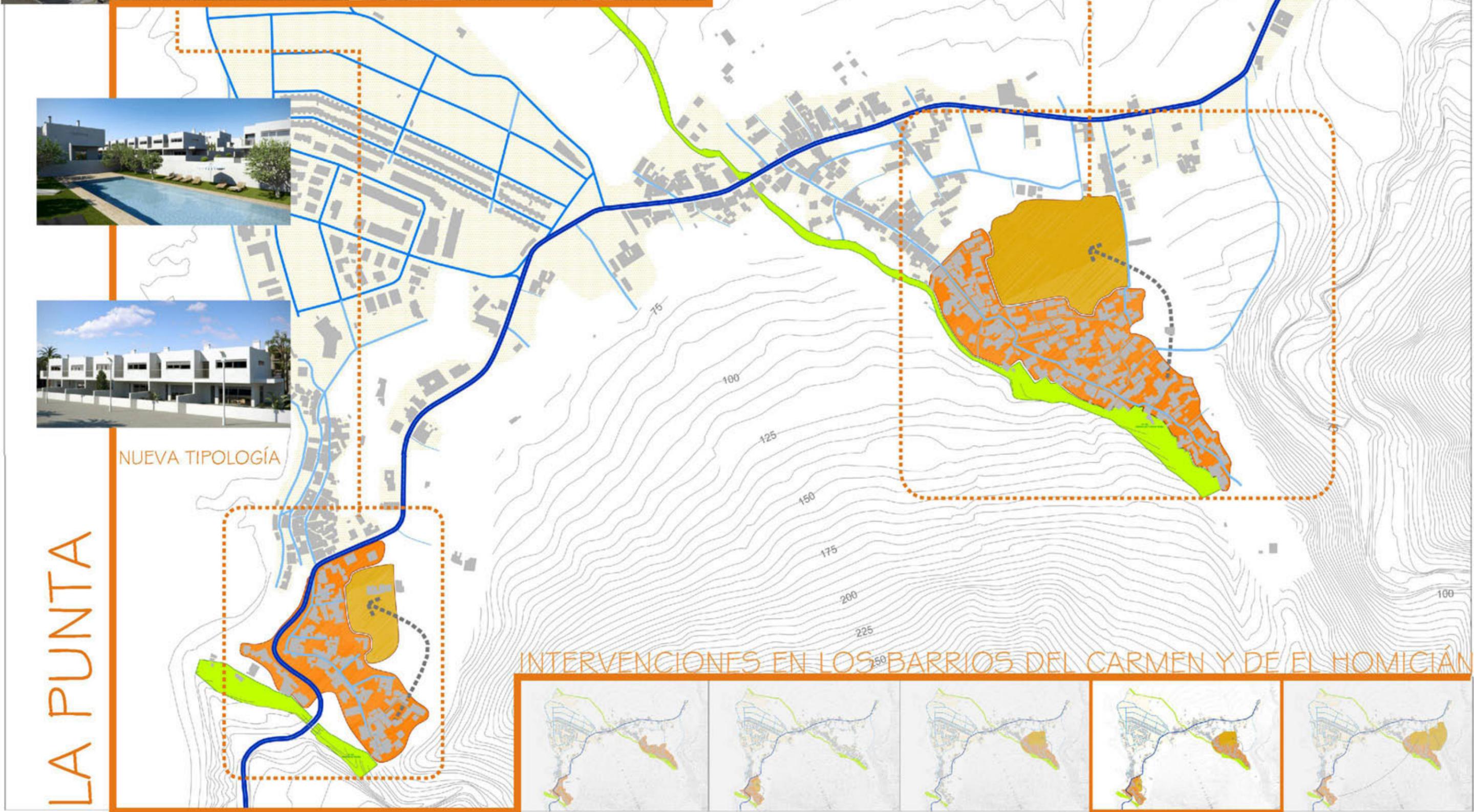
LA PUNTA

INTERVENCIONES EN LOS BARRIOS DEL CARMEN Y DE EL HOMICIAN



ALTERNATIVA 4

REHABILITACIÓN DEL CARMEN Y DE EL HOMICIAN EN TERRENOS COLINDANTES



NUEVA TIPOLOGÍA

LA PUNTA

INTERVENCIONES EN LOS BARRIOS DEL CARMEN Y DE EL HOMICIAN



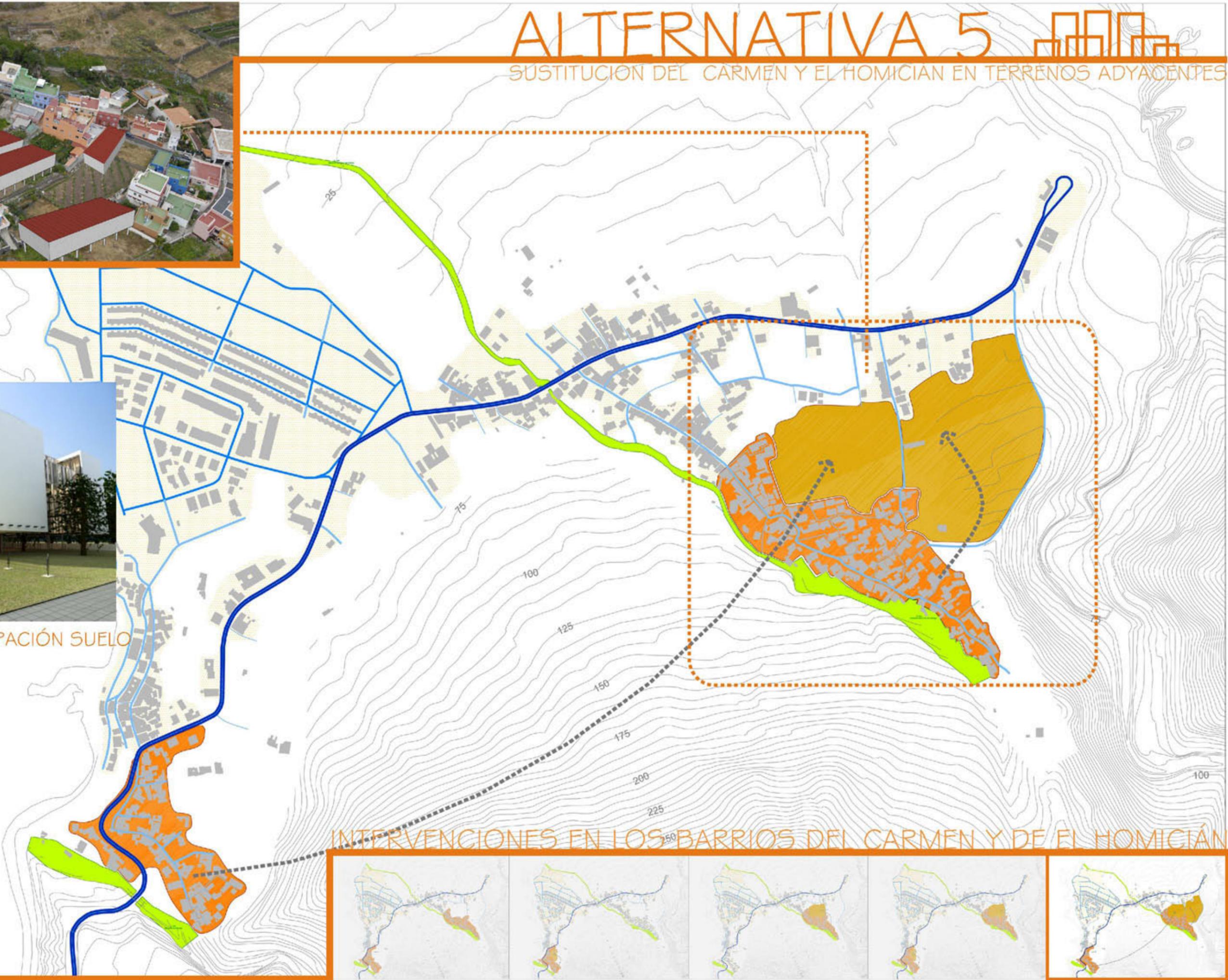
ALTERNATIVA 5

SUSTITUCIÓN DEL CARMEN Y EL HOMICIAN EN TERRENOS ADYACENTES



MENOR OCUPACIÓN SUELO

LA PUNTA



INTERVENCIONES EN LOS BARRIOS DEL CARMEN Y DE EL HOMICIAN



B1.2.6 Valoración de las alternativas de la intervención en los barrios de El Carmen y El Homicián

Alternativa cero

1. La alternativa que más se asemeja a la realidad es la 1, ya que sólo plantea mejoras puntuales en los barrios de El Carmen y El Homicián.

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: Las distintas opciones consisten en la intervención en tramas urbanas ya consolidadas, así que cuando se trata de mejoras puntuales y colmatación de la edificación existente, es decir, la alternativa 1 los efectos ambientales son poco significativos, en cambio en las alternativas 2,3 y 4 en las que se trata de ampliar los barrios existentes en el terrenos colindantes , nos encontramos con un cierto impacto ambiental ,aunque no se ocupan bolsas de suelo de gran superficie , por último la a alternativa 5 al sustituir el barrio de El Carmen y trasladarlo a terrenos próximos al Homicián junto con la ampliación del mismo, el impacto ambiental es mayor.

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4	Alternativa 5
PAISAJE	1	2	2	2	2
USOS DEL SUELO	1	0	0	0	-1
BIODIVERSIDAD	0	0	0	0	0
RUIDO	0	0	0	0	0
AGUA	0	0	0	0	0
EMISIONES	0	1	1	1	1
RESIDUOS	0	1	1	1	2
RIESGOS	0	0	0	0	0
ENERGIA	0	0	0	0	0

- b) Costes: Los posibles desarrollos residenciales se ejecutarían a cargo de la iniciativa privada principalmente, a excepción de la alternativa 1 de carácter público de manera que los costes previstos son los normales.Los costes de transformación se van reduciendo a medida que aumenta la densidad edificatoria media. Por lo que la alternativa 1 sería la más económica, la 5 la más costosa y las 2, 3 y 4 intermedias y similares en términos de costes.
- c) Complejidad: Como han de participar varios agentes privados para llevar a la práctica estas iniciativas, podemos considerar que la complejidad es media y más o menos homogénea en todas las alternativas. Sin embargo la alternativa 1 al tratarse de un iniciativa que responde más bien a un plan de mejora de barrios sería menos difícil de acometer.
- d) Jurídico-competenciales: Todas las alternativas de ordenación planteadas forman parte de las competencias propias del Plan General sin que ninguna implique consecuencias especiales de naturaleza jurídica o competencial.
- e) Sociales: Estas alternativas pueden generar cierta conflictividad no sólo por la afección a parcelas actualmente en cultivo sino también en el caso de la alternativa 5 en el que se propone la sustitución total del barrio de El Carmen, ya que si bien el barrio no se encuentra en las mejores condiciones el arraigo de la gente a su lugar de residencia suele ser mayor en los núcleos pequeños. Por otra parte, la nueva oferta de vivienda protegida que aportan ha de suponer positivos efectos sociales de manera que responde a cierto sector de la población insatisfecho. Por otra parte, el desarrollo urbanístico, implica mejoras sociales, culturales y paisajísticas.
- f) Económicos: Los desarrollos residenciales de todas las alternativas excepto la número 1, implican un crecimiento poblacional con lo que habrá que ampliar la oferta comercial local, y en consecuencia se producirá un aumento del empleo. Por lo tanto cuanto mayor sea el espacio dedicado a la ampliación del núcleo mayor serán las demandas comerciales y de actividades económicas en general. De esta manera, la alternativa 5 tiene los mejores efectos económicos.

B1.3. PENÍNSULA AGRÍCOLA DE LA PUNTA

- | | | |
|---|----|---|
| <i>Descripción del ámbito temático</i> | 1. | Se trata de estimar las posibles opciones futuras de utilización del espacio agrícola existente en la península de la Punta. |
| <i>Diagnóstico de la situación actual</i> | 2. | La gran superficie agrícola existente en la Punta ocupa más de 90 hectáreas de suelo y se encuentra parcialmente cultivada con plataneras e invernaderos. Presenta dos ámbitos diferenciados. Una pequeña plataforma costera hacia el este que contiene explotaciones marginales y una gran ladera ocupada por grandes suertes longitudinales. Presenta un inconveniente importante que consiste en su accesibilidad a través de una única vía con dificultades topográficas que impiden su ampliación. |
| <i>Causas problemática existente</i> | 3. | Supone un gran ámbito de oportunidad para el desarrollo de actividades económicas así como para la localización de alguna instalación recreativa compatible con desarrollos turísticos de baja intensidad. |
| <i>Objetivos generales a resolver</i> | 4. | Se han de considerar las posibles alternativas para el aprovechamiento de este espacio paisajístico privilegiado desde la perspectiva de sus condicionantes actuales. |
| <i>Criterios para la solución</i> | 5. | El mantenimiento en la medida de lo posible de la actividad agrícola como elemento fundamental para la definición del atractivo paisaje existente. La ubicación de una posible ocupación edificatoria en la periferia del núcleo urbano existente. La definición de usos turísticos o complementarios con muy baja ocupación y un tratamiento de ajardinamiento apropiado. |

B1.3.1. Alternativa 1: Mantenimiento de las superficies de cultivo

Definición de la alternativa 1. La alternativa 1 consiste en mantener e incentivar las condiciones actuales del existente aprovechamiento agrícola del suelo al Este de la urbanización Tesesinte en la península de La Punta del Hidalgo, con el fin de colmatar la superficie agraria en explotación.

B1.3.2. Alternativa 2: Implantación de establecimientos turísticos ligados a la agricultura

Definición de la alternativa 1. En esta alternativa se intentaría la compatibilización de la preservación de los actuales usos y aprovechamientos agrícolas con la implantación de alojamiento turístico de baja densidad que suponga un complemento de renta a la actividad económica predominante. Por lo que los siguientes aspectos habrían de tomarse en cuenta:

- a) Mantener el uso agrícola mediante la prolongación de la producción agraria en las fincas afectadas por las posibles implantaciones turísticas.
- b) Inventariar y proteger los elementos vegetales existentes, tanto restos de la vegetación original la introducción de especies exóticas compatibles.
- c) Inventariar la edificación tradicional existente ligada a las actuales fincas de cultivo, catalogar sus valores y mantener los elementos relevantes.
- d) Valorar la forma de introducir usos turísticos de carácter hotelero en la modalidad rural o de naturaleza, posibilitando una capacidad máxima de hasta 60 plazas y 2 hectáreas de tamaño mínimo de finca.
- e) Colocar las posibles edificaciones alojativas con destino turístico a una distancia inferior a 200 mts respecto al eje de la carretera TF-13.

B1.3.3. Alternativa 3: Creación de instalaciones deportivo recreativas

Definición de la alternativa 1. La alternativa 3 propone la transformación de las condiciones actuales del suelo al Este de la urbanización Tesesinte en la península de La Punta del Hidalgo para introducir una gran instalación deportivo recreativa al servicio del área metropolitana de Tenerife. Para ello habría que:

- a) Inventariar y proteger los elementos vegetales, tanto restos de la vegetación original como la que corresponda a introducción exótica compatible.
- b) Inventariar la edificación tradicional existente ligada a las actuales fincas de cultivo, catalogar sus valores y mantener los elementos relevantes.
- c) Estudiar la viabilidad de una eventual transformación de las superficies afectadas para la instalación de actividades recreativas de gran incidencia como un campo de golf de 18 hoyos par 72 o un gran espacio deportivo con canchas e instalaciones para la práctica del entrenamiento y todo tipo de actividades deportivas.
- d) Garantizar la preservación de la totalidad de las superficies para usos recreativos sin que ello implique la introducción de alojamiento turístico o aprovechamiento residencial.
- e) Establecer las condiciones de desarrollo de construcciones mínimas imprescindibles destinadas al servicio de la instalación así como un posible complemento terciario que no supere el 5% de la superficie global ni un gran aprovechamiento edificatorio.
- f) Mantener una franja dedicada al cultivo al Este del ámbito de intervención que garantice una transición paisajística adecuada al carácter ambiental del espacio natural de Anaga y las condiciones ambientales existentes en esta ensenada de la costa Norte de Tenerife.

B1.3.4. Alternativa 4: Creación de nuevo alojamiento turístico con actividad complementaria recreativa

Definición de la alternativa

1. La alternativa 4 consiste en transformación de las condiciones actuales del suelo al Este de la urbanización Tesesinte en la península de La Punta del Hidalgo de Anaga introduciendo una instalación turística en la categoría de complejo/ resort deportivo o recreativo de gran tamaño con equipamientos complementarios. Con lo que sería necesario:
 - a) Inventariar y proteger los elementos vegetales existentes, tanto restos de la vegetación original como la que corresponda a vegetación introducida exótica compatible.
 - b) Inventariar la edificación tradicional ligadas a las actuales fincas de cultivo, catalogar sus valores y mantener los elementos relevantes existentes.
 - c) Estudiar la viabilidad de una eventual transformación de las superficies afectadas para la instalación de actividades recreativas de gran incidencia como un campo de golf de 18 hoyos par 72 o un gran espacio deportivo con canchas e instalaciones para la práctica del entrenamiento y todo tipo de actividades deportivas.
 - d) Valorar la forma de introducir usos turísticos de carácter hotelero, turístico de apartamentos en unidad de explotación o residencial turístico en formato de resort único.
 - e) Estudiar la viabilidad de una eventual transformación de las superficies afectadas para la instalación de actividades recreativas y deportivas complementarias, ligados a la explotación turística.

PENINSULA DE LA PUNTA DEL HIDALGO



LA PUNTA



AGRICULTURA CANARIA

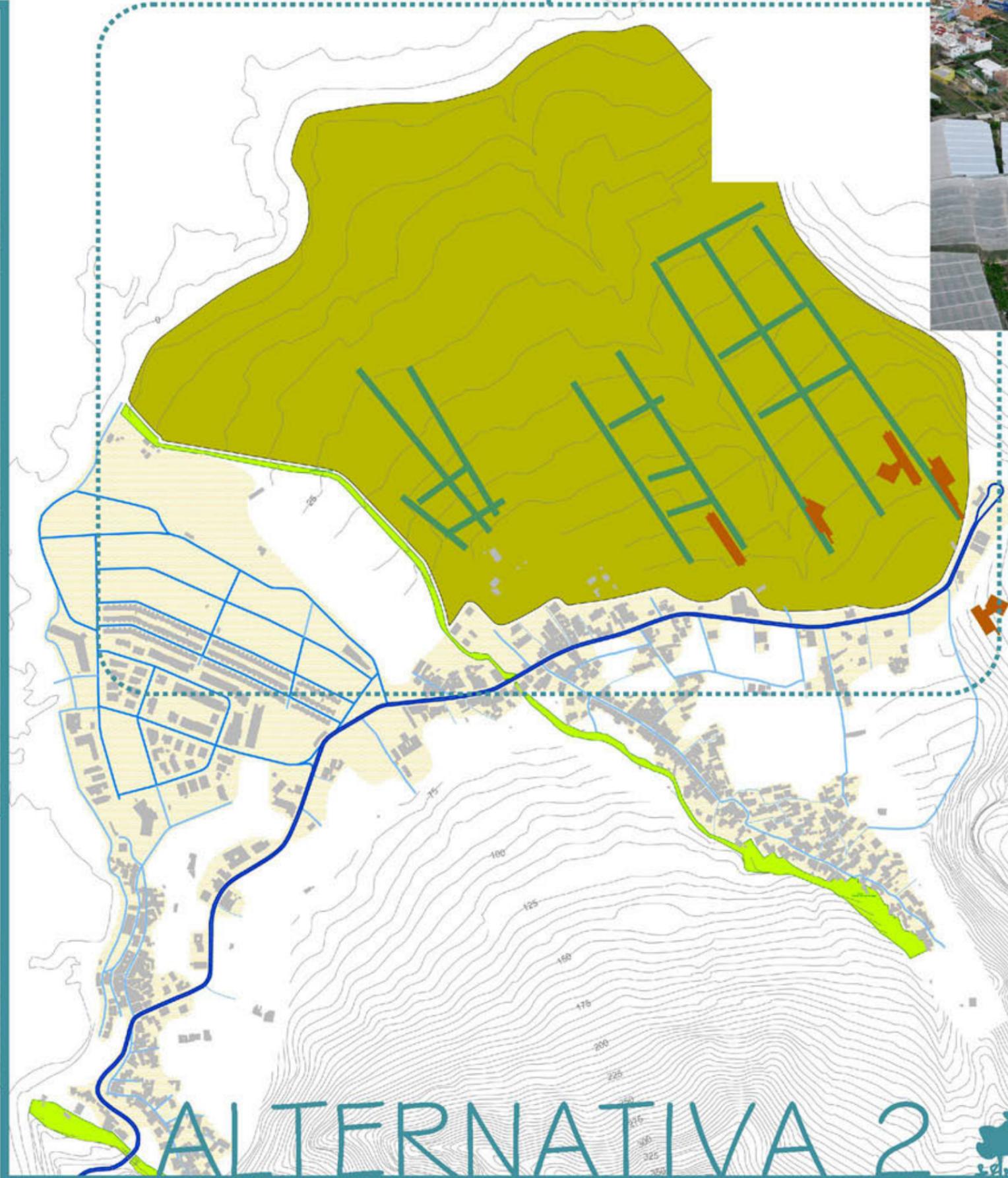


ALTERNATIVA I



INTENSIFICACIÓN USO AGRARIO-INTENSIFICACIÓN USO AGRARIO

PENINSULA DE LA PUNTA DEL HIDALGO



TURISMO ECOLÓGICO



LA PUNTA

ALTERNATIVA 2



ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS LIGADOS A LA AGRICULTURA

PENINSULA DE LA PUNTA DEL HIDALGO



NUEVO ESPACIO DEPORTIVO



LA PUNTA

ALTERNATIVA 3

INSTALACIONES DEPORTIVO RECREATIVAS



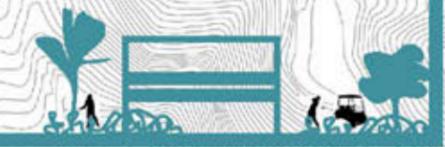
PENINSULA DE LA PUNTA DEL HIDALGO



LA PUNTA

ALTERNATIVA 4

RESORT (ALOJAMIENTO + INSTALACION RECREATIVA)



B1.3.5. Valoración de las alternativas de la Península Agrícola de la Punta.

Alternativa cero

1. La alternativa 1, sólo pretende el fomento de las actividades agrícolas actualmente presentes, por lo que es la que se comporta como la alternativa cero

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: En general todas las alternativas intentan producir los menores efectos ambientales negativos. En cuanto a la alternativa 2 en las afecciones sobre el paisaje y los usos del suelo se ha considerado un impacto positivo porque los establecimientos turísticos fijarían la actividad agrícola haciéndola más rentable. En general se puede decir que las alternativas van de menor a mayor impacto ambiental, tal y como se ve en el cuadro adjunto:

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4
PAISAJE	0	2	-1	-1
USOS DEL SUELO	0	1	-1	-2
BIODIVERSIDAD	0	0	-1	-1
RUIDO	0	0	2	1
AGUA	0	0	-1	-2
EMISIONES	0	-1	-2	-1
RESIDUOS	0	-1	1	0
RIESGOS	0	0	0	0
ENERGIA	0	0	0	-1

- b) Costes: Los costes de transformación van aumentando en cada alternativa. Por lo que la alternativa 1 sería la más económica, la 4 la más costosa y las 2 y 3 intermedias y similares en términos de costes.
- c) Complejidad: De igual manera las alternativas van tomando un grado de complejidad mayor a medida que avanzamos, con lo que la alternativa 1 es la menos complicada y la 4 la más compleja, siendo las alternativas 2 y 3 intermedias.
- d) Jurídico-competenciales: Todas las alternativas de ordenación planteadas forman parte de las competencias propias del Plan General sin que ninguna implique consecuencias especiales de naturaleza jurídica o competencial.
- e) Sociales: Estas alternativas no parece que puedan presentar ninguna oposición ya que cualquier desarrollo urbanístico, en general, implica mejoras sociales, culturales y paisajísticas.
- f) Económicos: Los desarrollos turísticos que se proponen en las alternativas 2 y 4 así como las posibles dotaciones o equipamientos que se vinculen al área recreativa deportiva de las alternativas 3 y 4, crearán nuevos puestos de empleo siendo la alternativa 4 la que consiga un mayor desarrollo del mismo.