

4.2.

EL NÚCLEO DE EL PALMAR (VEJER DE LA FRONTERA)

4.2.1. Definición de escenarios: caracterización.

El Laboratorio Territorial del “Núcleo de El Palmar” ocupa aproximadamente 4 kilómetros del frente del litoral atlántico de la provincia de Cádiz, en el municipio de Vejer de la Frontera, teniendo unos límites muy claros, el dominio público del litoral y la carretera A-2233 en sus bordes de mayor dimensión, y dos arroyos, el Conilete y la Parrilla, en los menores. Un territorio que se caracteriza principalmente por los valores de su borde costero y de la playa.

El laboratorio tiene una superficie de 567,22 ha (5,67 km²) que se distribuye según la clasificación urbanística del suelo, en suelo urbano 41,40 ha, suelo urbanizable 99,86 ha, y suelo no urbanizable 425,96 ha. Los datos generales del laboratorio, incluyendo todos los tipos de suelos clasificados, son:

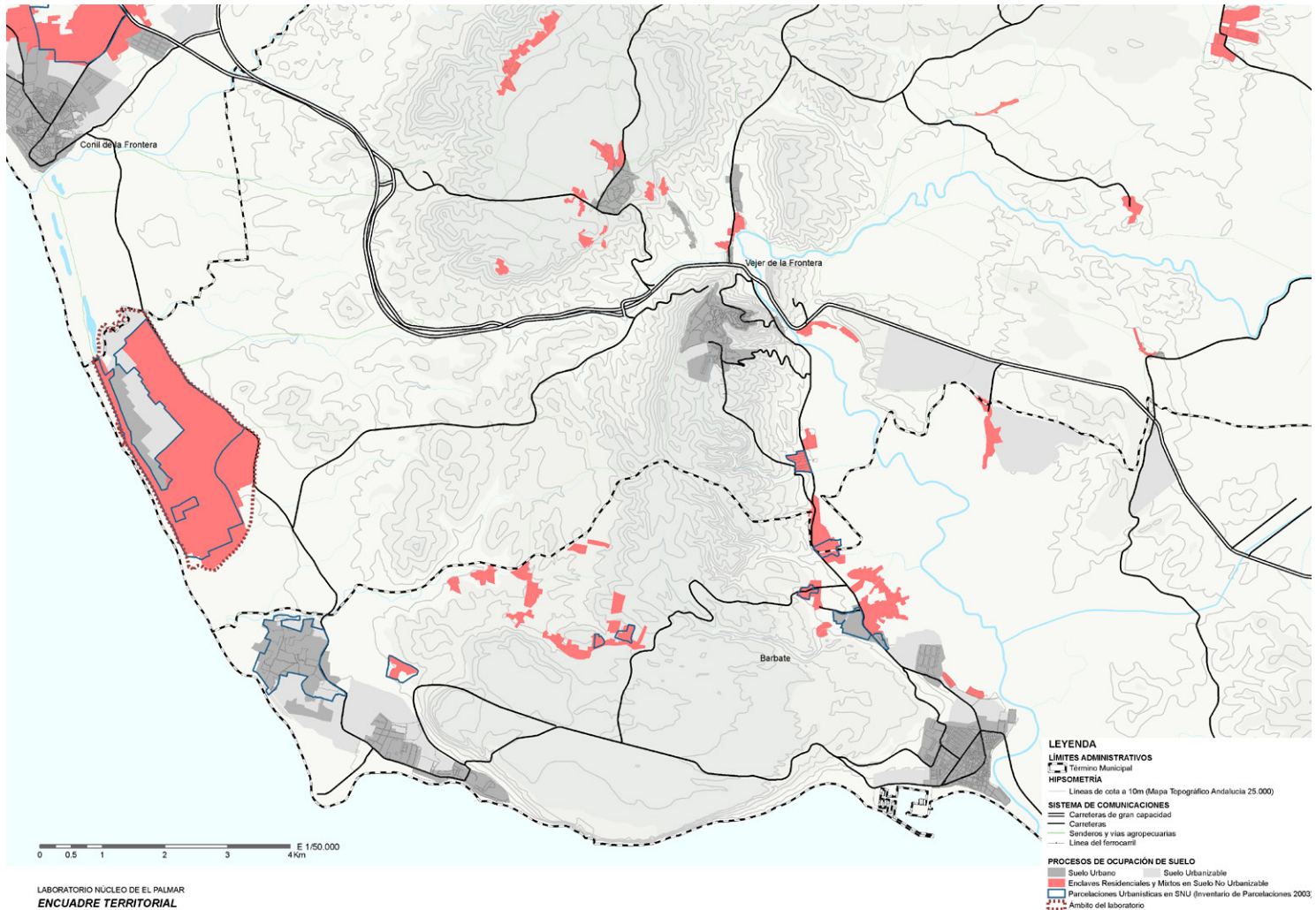
Superficie del laboratorio (<i>s</i>)	567,22 h	Población residente (<i>h</i>)	1.116 hab
Número de parcelas (<i>p</i>)	910 parc	Parcela media (<i>s/p</i>)	6.233 m ²
Número de edificaciones (<i>e</i>)	2.340 edif	Densidad de edificación (<i>e/s</i>)	4,13 edif/ha
Número de viviendas (<i>v</i>)	2.227 viv	Densidad de población (<i>h/s</i>)	1,97 hab/ha

4.2.2. Planeamiento aplicable

El planeamiento municipal de Vejer de la Frontera son unas Normas Subsidiarias aprobadas en el año 2000, adaptadas a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, en 2009. También es de aplicación el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, aprobado en 2011.

El POT de la Janda, en relación con el laboratorio de El Palmar, establece cuando se refiere al sistema de asentamientos que es necesario reconducir a la legalidad los procesos de ocupación irregular del suelo no urbanizable que han aflorado con especial intensidad en la Unidad Litoral, donde se constata la presencia (reconocida urbanísticamente) de dos nuevos asentamientos urbanos (El Palmar y Caños de Meca) y se identifican dos áreas problemáticas (zona oriental de El Palmar y Zahora) a las que se califica como “Áreas Suburbanizadas con Incidencia Territorial”.

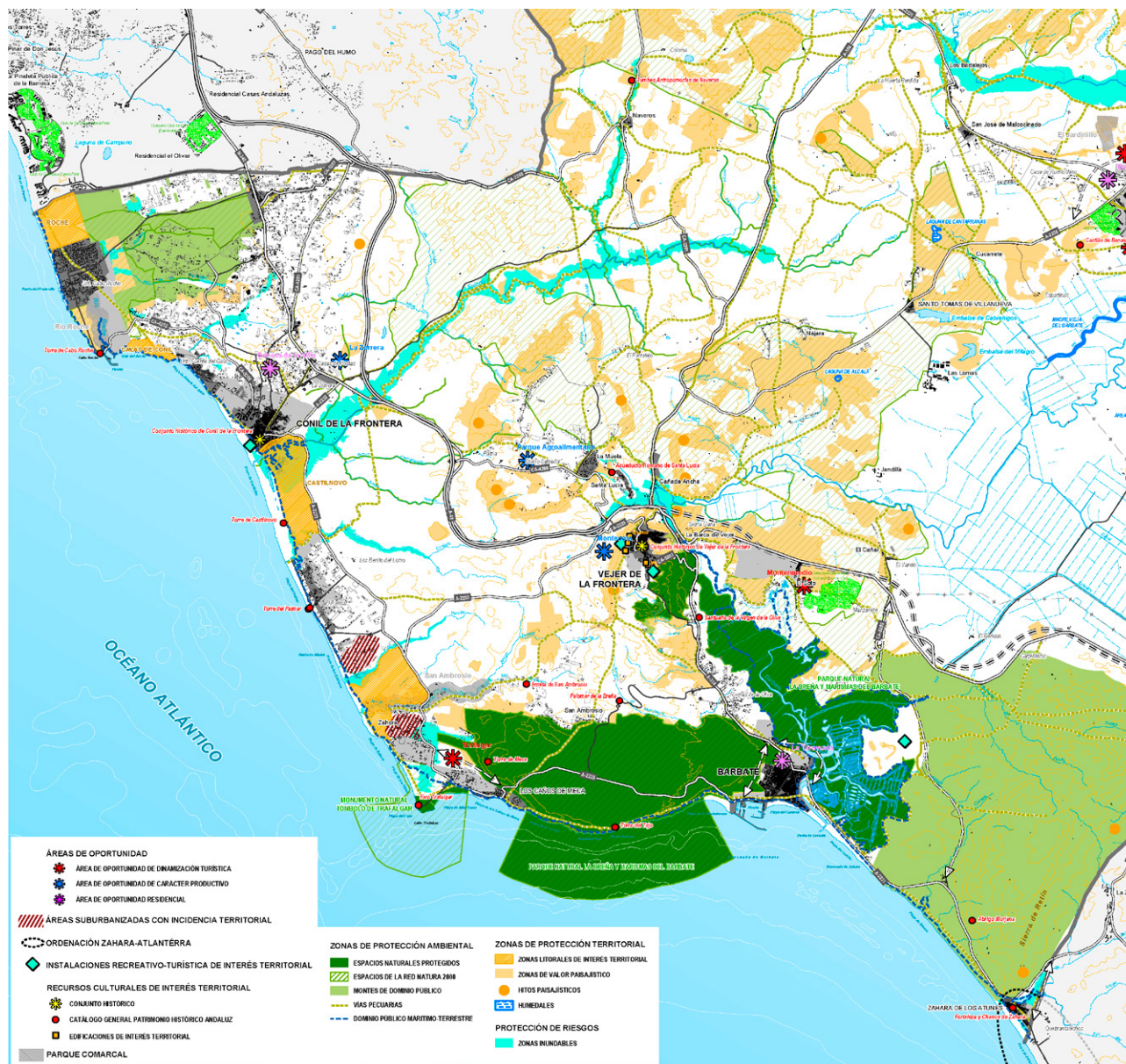
Y como determinación destacable en relación con El Palmar y su potencialidad turística, indica que los nuevos desarrollos en el suelo no urbanizable que se prevean por los instrumentos de planeamiento general en la Zona de Influencia del



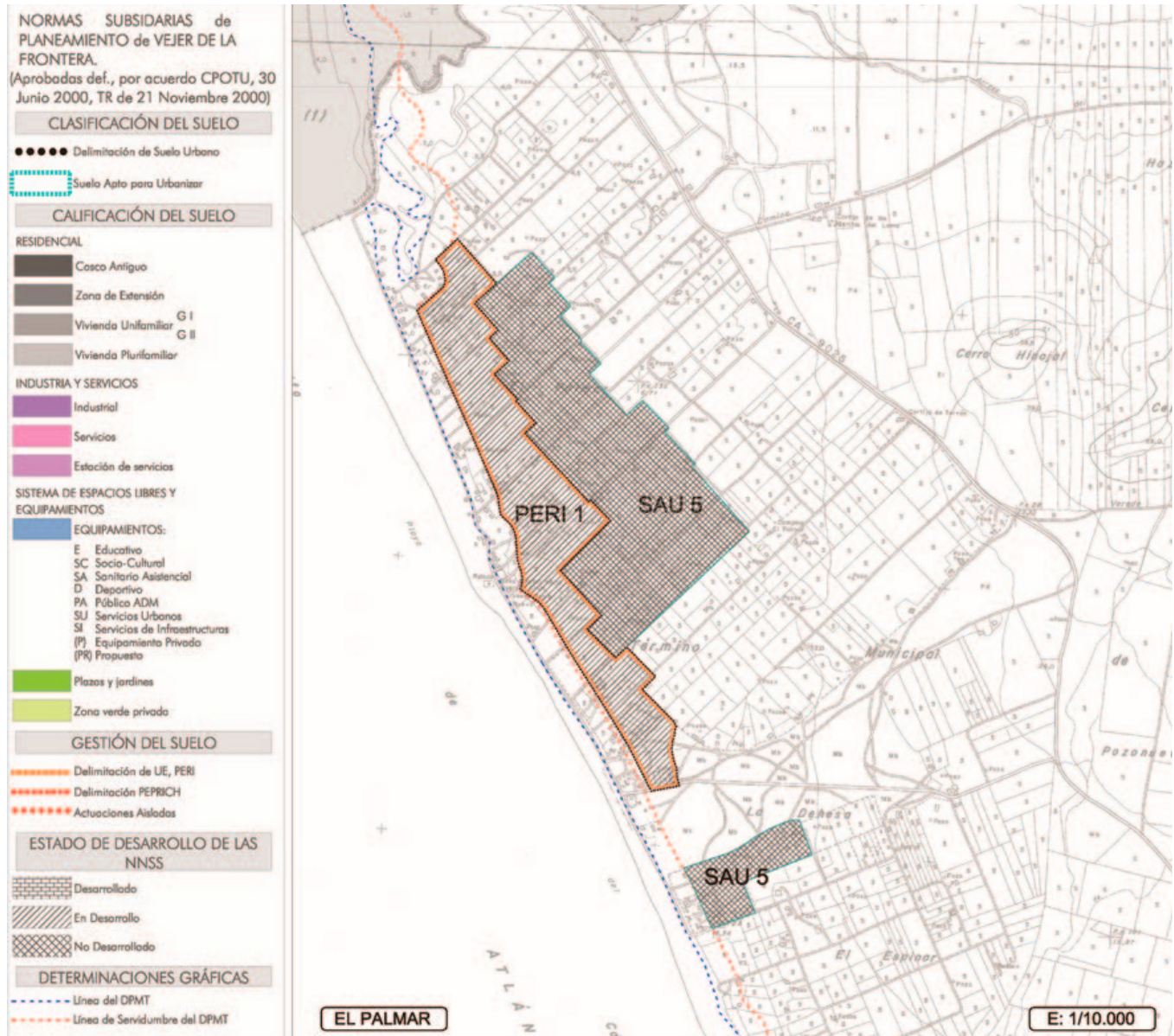
Localización del laboratorio y encuadre territorial

Litoral (500 metros) se destinarán a instalaciones vinculadas a espacios libres, dotaciones de equipamientos y servicios vinculados a la población y a la actividad turística y a alojamientos hoteleros. No permitiendo en dicha zona los usos

residenciales e industriales. Esta directriz de ordenación puede generar una importante problemática en el área del Palmar dado que, en gran parte, el ámbito más consolidado del diseminado irregular existente se localiza dentro de la Zona de Influencia del Litoral.



Ordenación de usos y protección de recursos. POT de la Janda



La clasificación del suelo del área de El Palmar. NNSS de Vejer

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vejer de la Frontera clasifican como suelo urbano no consolidado la zona con mayor ocupación por edificación de El Palmar, remitiendo su desarrollo a un Plan Especial de Saneamiento y a un Plan Especial de Reforma Interior (PERI-1). Una segunda zona se clasifica como Suelo Apto para Urbanizar (SAU-5 El Palmar), a desarrollar mediante Plan Parcial. Y una tercera, mediante una modificación de las NNSS del año 2004, se incorpora como suelo urbanizable (SUS-6 Malcucaña), también a desarrollar mediante Plan Parcial. El resto del suelo del laboratorio se clasifica como no urbanizable común en régimen general o como no urbanizable de protección del DPMT, protegiendo las áreas susceptibles para ello (lagunas mareales, litoral, zonas forestales, etc).

4.2.3. Evaluación de escenarios. Pre-diagnosis.

“El territorio no es en sí un dato, es el resultado de un permanente proceso de transformación. en continua evolución, con cambios difícilmente predecibles” (Joaquín Sabaté).

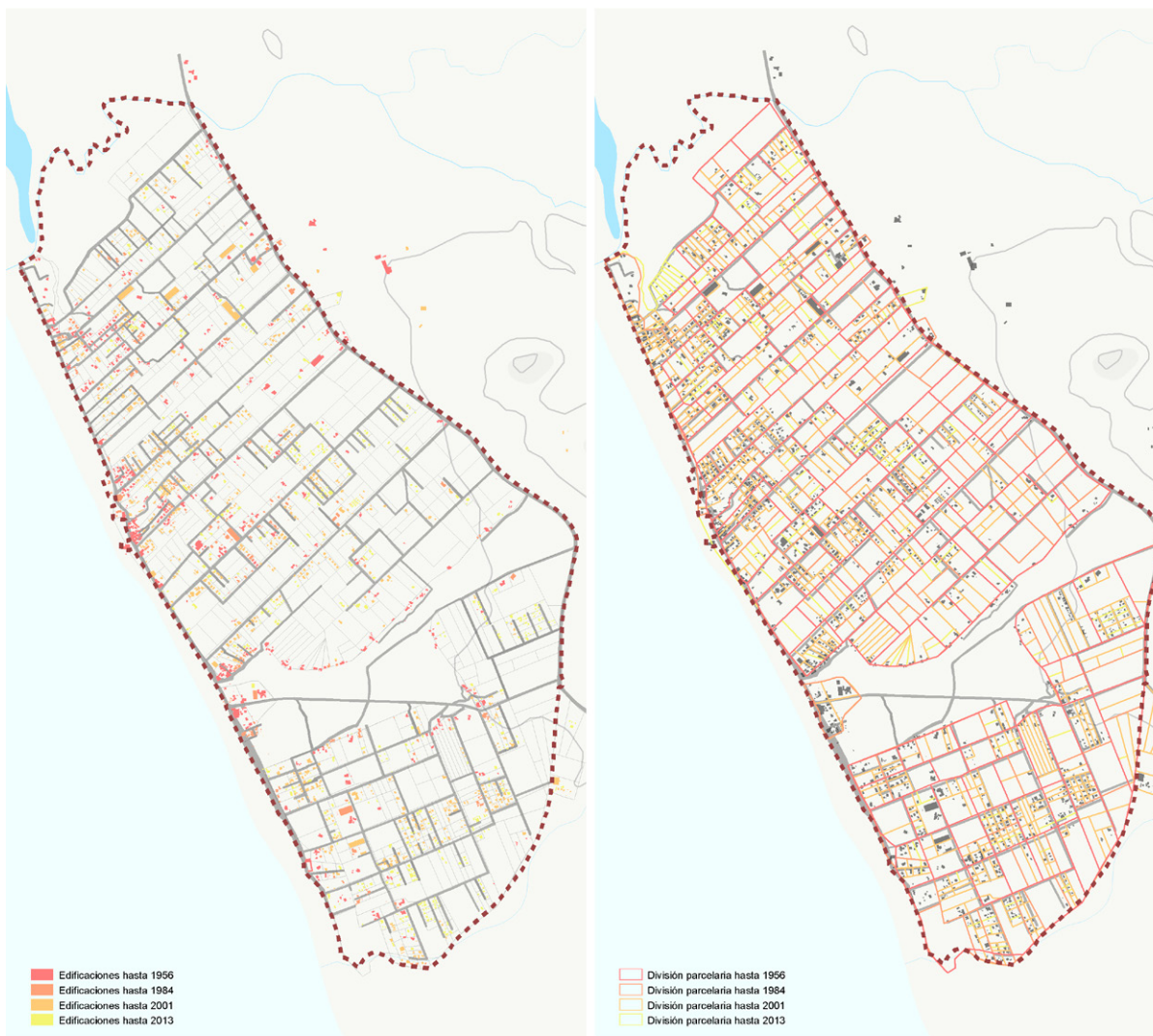
El Palmar es una realidad que se presenta como un espacio geográfico transformado, un territorio antropizado por las dos actividades humanas que más han ayudado a esa antropización: la agricultura y la residencia. Es también un espacio natural: el litoral, la costa, la playa, una franja de tierra que toca el mar. En este espacio se presentan, leído desde la morfogénesis, las dos categorías del espacio geográfico: lo natural y lo antropizado. Es un territorio, *“que configura un paisaje que se nos presenta como un conjunto de referentes físicos y funcionales susceptibles de ser considerados un fenómeno en*

sí mismo, un objeto de percepción, reflejo de una realidad que compendia la historia de un proceso antrópico” (Ramón Folch).



Fotografía aérea oblicua (<http://www.skyscrapercity.com/>)

La comprensión de este territorio demanda el conocimiento pormenorizado de sus lugares, de su singularidad física, de su estructura formal y de su construcción histórica, de lo que en conjunto, define su identidad. Quedarnos en el paisaje, con la apariencia del territorio, sería un ejercicio simple y, quizás, vacío. Detrás del paisaje está el territorio, identificando las claves del territorio, las reglas y las correspondencias entre ellas del propio territorio, estaremos en disposición de iniciar la experimentación en este laboratorio.



0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 Km E 1/20.000

LABORATORIO NÚCLEO DE EL PALMAR
EVOLUCIÓN. 1956 - 2013

Evolución del laboratorio de 1956 a 2013

Los usos agrícolas y los usos residenciales actuales han sido fruto de un proceso de implantación que tiene su origen en la colonización agraria de los años treinta y cuarenta del pasado siglo, que mediante un trazado sencillo, eficaz, generaron una parcelación eficiente a las que se asociaba una adecuada edificación para apeos. Fueron los elementos físicos y formales destinados a dar apoyo a las actividades productivas, de movilidad interna y conexión externa, desde la lógica espacial agraria del territorio rural, las que asumieron el papel de los sistemas articuladores del territorio rural, que por su forma, dimensión, adaptación y espacialidad definieron un modelo. Hay pues un modelo en el inicio de la transformación de este territorio.

En el transcurso del tiempo, esta parcelación, edificación e incipiente urbanización ha devenido en un loteo más menudo de parcelas sobre las originarias, una numerosa cantidad de nuevos edificios de distintas dimensiones y una nueva caminería que, como consecuencia de estos tres procesos, provocan realidades diversas en situaciones y localizaciones diferentes. Hay pues un modelo inicial que acoge elementos formales nuevos. Hay lugares de la franja litoral, inmediata a la playa, que han quedado colmatados y saturados, en algunos de sus tramos con viviendas y otras instalaciones menos numerosas, vinculadas a la hostelería y al servicio de los usuarios de la playa y que hace las veces de dotación complementaria a la vivienda.

Puntualmente en algunos casos, agrupadamente en otras situaciones, en partes sustanciales de este territorio, la segregación parcelaria, la nueva edificación residencial, ahora desvinculada de lo agrícola, han cambiado el paisaje. La urbanización inicial, el padrón, permanece y la traza que determinó el modo de ocupación no ha sido alterado, los nuevos



Padrones sobre la parcelación originaria. Elaborado sobre plano histórico facilitado por el Ayuntamiento

camino cuelgan de esas líneas originarias para acceder al nuevo loteo de suelo ocupado por nuevas edificaciones destinadas a usos no agrarios. El mismo papel ha jugado el interpadrón, el límite de propiedad, de parcelas entre padrones, sigue presente en unos tramos alterado en sus dimensiones y en sus funciones, y en otros permanece tal y como, y para lo que se planificó, como divisoria, como frontera.

La estructura soporte del territorio ha ido resolviendo situaciones o escenarios diversos, con mayores o menores disfuncionalidades, en tanto que se han impulsado unas u otras actividades. Mientras que fue un espacio exclusivamente agrícola, la parcelación en grandes superficies de suelo, los padrones como la mínima y eficaz urbanización y los chozos vinculados a la explotación sirvieron, cumplieron la función para la que estaban ideadas, fueron útiles. Se identificaban como espacio rural, un espacio indiferenciado por poco acotado visualmente, escasamente

poblado y puntualmente edificado en el interior y en el litoral. Entonces la costa se entendía como límite final, intocable, no necesario, poco útil para el colono. La estructura parcelaria respondía coherentemente a la estructura de propiedad, cada parcela pertenecía a un colono y la dehesa comunal, espacio mancomunado, a todos los colonos.

Cuando la incorporación de nuevas actividades -residenciales y/o turísticas- no controladas, no regladas, no planificadas, fueron apropiándose de ese espacio, este espacio rural inicia su transformación, pausada inicialmente y acelerada en las últimas décadas, hacia lo que la disciplina ha entendido tradicionalmente como espacio urbano, espacio diferenciado, donde conviven usos, actividades y necesidades diversas. El proceso no ha parado, es espontáneo, resuelve sus necesidades inmediatas y se transforma adaptándose a las huellas ya dibujadas en el territorio, pero las infraestructuras y servicios urbanos no se adecuan a este nuevo escenario, es más, empieza a ser un espacio funcionalmente poco legible, aunque formalmente muy identificable. Es decir, existen desarreglos por los nuevos usos activados, no por la geometría generada por las trazas originarias, por las formas del suelo que se definieron en la colonización inicial, sino por el “mal uso” que de ellas se ha hecho, precisamente por no estar pensadas, ideadas para ello.

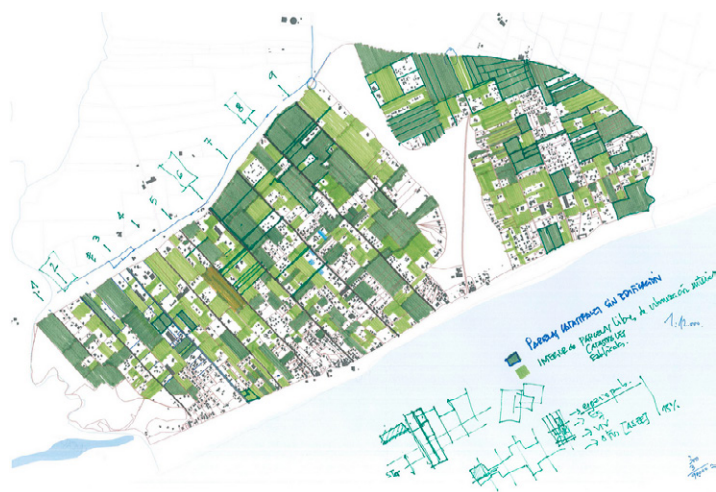


Los usos agrarios y/o inciertos

El borde costero del laboratorio está afectado por el dominio público marítimo-terrestre, y recientemente por el Plan de Protección del Corredor del Litoral de Andalucía, lo que crea dos situaciones en relación con las ocupaciones existentes, la banda litoral, de ocupación irregular e ilegal por la afección de costa, y las áreas puntuales con agrupaciones de viviendas unifamiliares aisladas. Entre ellas se localizan amplísimas superficies de uso incierto y/o agrícola, cada vez “más tenues, más frágiles, más fósiles” pero con la suficiente significación en el paisaje-territorio como para entenderlos como parte de la singularidad, de la estructura formal del laboratorio. Lo agrícola, y el vacío incierto, su presencia, forman parte de lo identitario del lugar.

Estamos ante un proceso de contrucción dispersa ocupando un territorio accesible y próximo a las infraestructuras y a los núcleos urbanos en el que en las últimas décadas ha sido el turismo el que ha acelerado este proceso de ocupación residencial, caracterizado por su estacionalidad. Nos situamos en un espacio ocupado permanentemente y usado temporalmente. La caracterización turística del laboratorio es junto con la ausencia de medidas de control, parte del éxito del uso de este ámbito, y quizás haya cierto interés en que siga así, al menos ese es el interés de muchos de los turistas y de los propietarios de edificaciones que alquilan en periodos estivales sus casas.





Parcelas, viales y edificación, sobre cartografía actualizada

En cualquier caso, sea cual sea la situación urbanística y legal del laboratorio, parece que todo lo que ocurre en El Palmar cohabita “amigablemente”, o al menos eso es lo que parece buscar y expresa el usuario-veraneante, el usuario-propietario y/o el usuario-visitante. Se podría decir que lo que caracteriza este laboratorio es la hibridación, la mezcla, el cruce de lo agrario con el alojamiento (vivienda, hotelero, camping), con sus dotaciones complementarias (hostelería, pequeño comercio, escasos equipamientos...), con la franja litoral, “felizmente no construida” como paseo marítimo urbano al uso y entendida como un encuentro más amable con la arena y la vegetación propia de contención y estabilización de las dunas.

No nos atrevemos a decir si esto es el inicio, la evolución o el final de lo que se entiende por lo urbano, lo rural o la llamada “rururbanización”, y por tanto no es propósito de este laboratorio asumir un principio conceptual, una proposición inicial y sacar consecuencias de ello. Sin renunciar a lo deductivo, que por otro lado ya ha sido tratado en otros documentos de

aproximación a este territorio, desarrollados desde el ámbito académico o profesional, y que se han utilizado en esta investigación. Apostamos por una mirada personal, no por ello subjetiva, y una metodología inductiva, que extrae, a partir de determinadas observaciones y experiencias particulares unos principios que en ellas están implícitos. En cualquier caso, sea ciudad, sea un área rural, sea un asentamiento irregular o por regularizar, El Palmar es una forma espacial en la que subyace una estructura formal (abstracción) que en sí misma contiene lo propositivo del territorio.

4.2.4. Propuestas de actuación. Proyecto-piloto.

Hay muchos caminos para el conocimiento del espacio y su paisaje a través de un análisis propositivo. En localizaciones como ésta y ante fenómenos de este tipo se dice, quizás por temor a equivocarse, que sabemos lo que no queremos y dudamos de lo que deseamos, se habla entonces de vocaciones, de las dinámicas, de tendencias, de aptitud, de posibilidades del territorio, para justificar y cuantificar determinaciones que el planeamiento debe establecer sobre ámbitos concretos.

Son evidentes las carencias y debilidades de las ocupaciones irregulares de este laboratorio y son fundamentalmente funcionales, las dotacionales y de espacios libres cualificados no existen en entornos próximos a las viviendas, el llamado metabolismo urbano no funciona eficientemente, fruto de las propias debilidades de las infraestructuras básicas existentes, escasas, mal dimensionadas y deficitariamente ejecutadas. La misma textura tipomorfológica, la vivienda unifamiliar aislada, es el germen de las carencias antes identificadas, el automóvil privado como único, casi exclusivo modo de transporte, discurre por carreteras, no por calles, cuando “chalet” y “coche” se presentan como los

principales protagonistas de la escena, la secuencia siempre es la misma y en ese escenario, el espacio colectivo, el espacio público, aparece eternamente como protagonista secundario. Aquí, el espacio colectivo ni siquiera juega ese papel de actor secundario en el argumento-desarrollo de la película, aquí se asoma a la pantalla, al escenario, como el figurante torpe que estropea el rodaje-función, y que el director, a última hora, cuando está en la fase de montaje decide eliminar para que la escena final quede bien, como él quería y como piensa que le gustaría al público.

Hay pues en este ámbito una desafección entre tipomorfología y espacio público y dotaciones, de la que es víctima el territorio y finalmente el propio usuario. Hay también, y así lo expresamos anteriormente, un desencuentro entre paisaje y turismo. En este caso los papeles de cada uno de los actores están mal repartidos jerárquicamente y además faltan papeles a repartir, la construcción del discurso no es posible, porque falta un argumento coherente que justifique un desenlace final. Si empezamos mal, acabamos mal, “el que mal empieza, mal acaba”. Se confunde el interés



El litoral



Los padrones



Lo agrario y lo turístico

público con el interés del público, se confunde necesidad con demanda, y algo de esto ha pasado en éste y muchos territorios. El capricho se ha defendido como necesidad y el derecho de propiedad ha servido como justificación de todo este proceso que definíamos como espontáneo y que ahora definimos también como especulativo.

Las fortalezas y oportunidades en este laboratorio están en su propio territorio, no hay que inventárselas, sí que hay que imaginarlas para un futuro. Los espacios de excelente calidad paisajística, su estructura formal y el estado actual del proceso de ocupación son tres características que garantizan la construcción de un discurso coherente, físicamente configurado con el frente litoral y la dehesa comunal como sistemas articuladores de este laboratorio, y los cauces del Colinete y del arroyo La Parrilla como espacios ambientalmente magníficos, espacios a proteger y preservar de posibles intervenciones, desatinadas por especulativas. La adaptabilidad que han demostrado las huellas marcadas por la colonización, la única intervención planificada en este territorio y el estado embrionario en el que se encuentra el proceso de ocupación antes identificado facilitan el futuro.

De estas consideraciones sobre las debilidades de este asentamiento hay un rasgo común, las cosas no están próximas y cuando lo están no hay diversidad de cosas, es la misma repetida hasta la saciedad, hasta la saturación, no hay más porque no caben más. Es la falta de proximidad, el exceso de distancias entre las cosas diversas y la compactación de cosas idénticas lo que caracteriza este territorio.

“Hacer del caso, teoría” que decía Manuel Solá-Morales, para que el entendimiento del lugar no sólo venga desde la visión global, sino también y preferentemente de las “relaciones interescales más de que la escala concreta, a sabiendas que

es en la pequeña escala donde se producen los efectos últimos de todas ellas. Y es en los lugares concretos donde la arquitectura, la tecnología y el ser humano llegan a un acuerdo para obtener su forma, su mejor tamaño, su mejor posición, su mejor distancia”.

Proceso. El padrón, el interpadrón y la parcelación originaria como ámbitos de actuación.

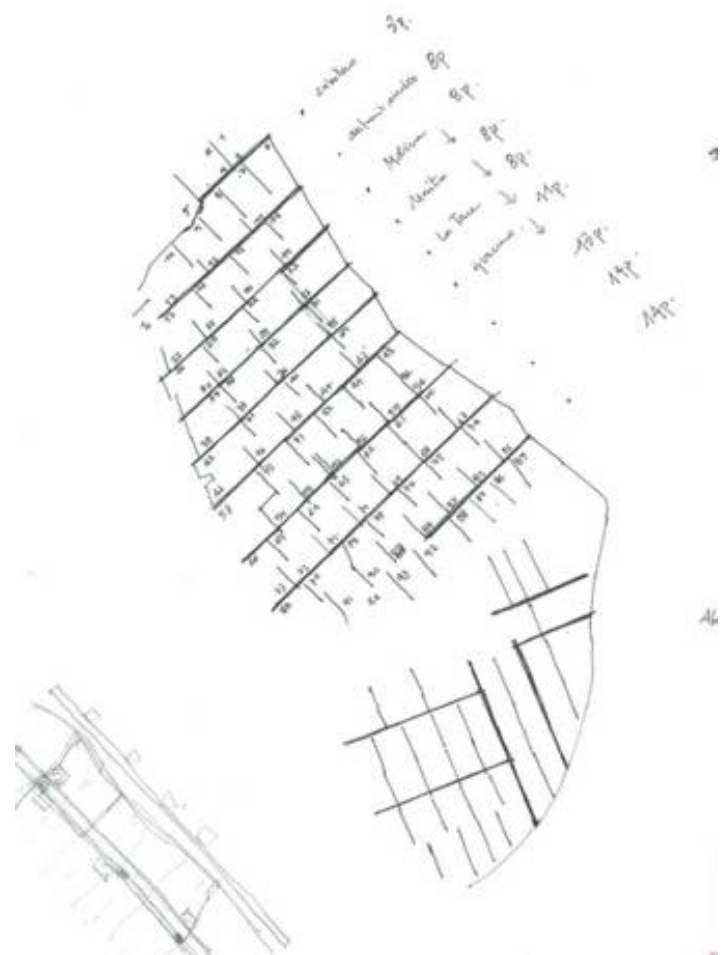
Como método de aproximación al conocimiento del territorio se han identificado sus invariantes, es decir, aquellos elementos que no cambian, esos valores que aún cuando el territorio evoluciona, incluso se transforma, permanecen estables, y por tanto elementos que son capaces de expresar la identidad del mismo. Y descubrimos tres magnitudes, tres elementos: el padrón, el interpadrón y la propia parcelación originaria generada por ellos. Invariantes que se traducen en líneas y perímetros, en formas lineales y superficies que han sido capaces de persistir en el tiempo y en el espacio. Líneas a las que se les han colgado otras líneas y perímetros a los que se le han introducido nuevos perímetros.

Estos invariantes han creado dos formas peculiares, El Palmar y El Espinar, y son la playa más larga que ancha, y la dehesa comunal, más ancha que larga, las dos franjas que sirven de **ligantes** en el laboratorio. Al mismo tiempo, son el Conilete y la Parrilla, y la costa, los **bordes naturales** del laboratorio. Queda así definida la figura y el fondo sobre la que elaborar algo, sean las que sean las supuestas vocaciones que este territorio tiene, sean cuales sean las figuras de planeamiento existentes y/o futuras que se tengan que aplicar, sean por iniciativa privada y/o pública, el escenario se presenta así, y así lo hemos dibujado.

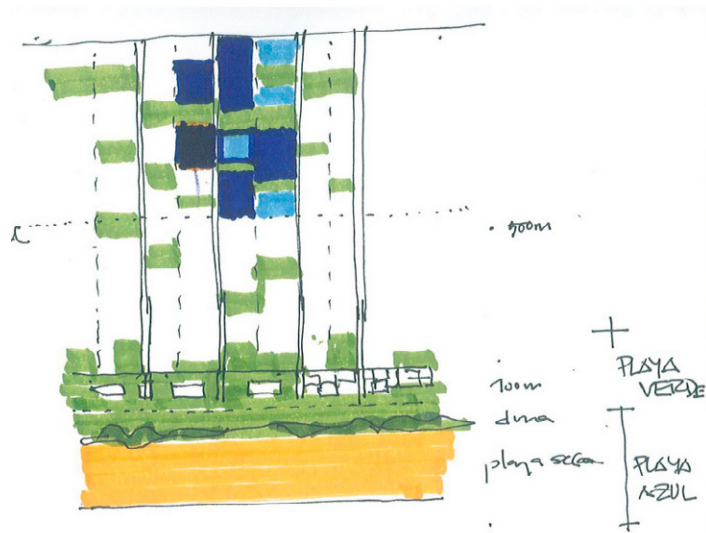


Invariantes del territorio

Son los nueve padrones originarios en El Palmar, y las diez manzanas (catastrales-rústicas originarias) en El Espinar, que manteniendo aún su escala originaria, han servido para que de estas líneas cuelguen los paquetes de viviendas, todas unifamiliares, que se han ido construyendo en este territorio y se sigan manteniendo usos y actividades agrícolas



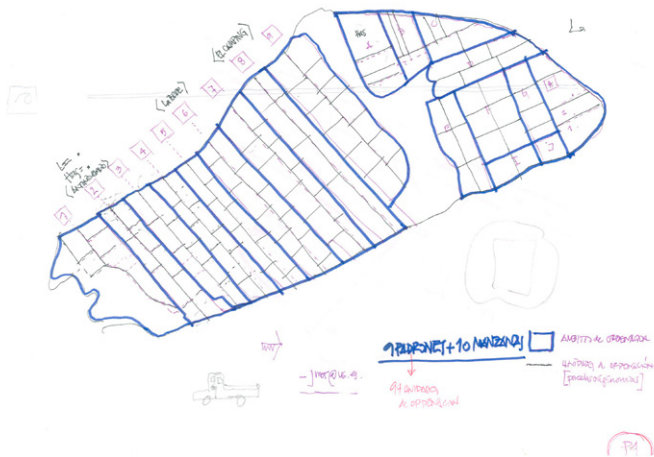
en otros. Padrón-interpadrón en El Palmar y las manzanas iniciales en El Espinar, son los ámbitos sobre los que se va a ensayar la construcción parcial del mosaico, y las parcelas originarias las unidades mínimas de ordenación (de promoción, de gestión...).



de cada LÍNEA [Redes y servicios] =

1. Definir ordenación del desarrollo
2. Justificar (HA) en el modelo.
3. Grad. Pedestre: ML de viento

A su vez, en la zona: la ml de zona principal.



La transversalidad interior

Esta decisión proyectual de considerar una nueva manera de delimitación de ámbitos y unidades de ordenación supone una cierta innovación con respecto a los criterios seguidos hasta ahora por los antecedentes de planeamiento en el laboratorio. El Palmar se ha leído siempre por franjas paralelas a la costa, probablemente por la influencia de la zona de servidumbre (100m) de la protección de costa y por la búsqueda de la transversalidad deseada. Así lo confirman la clasificación de suelo y la delimitación de los ámbitos de las figuras de planeamiento de desarrollo. Hay otras formas más amables de conseguir la transversalidad interior puesto que la exterior ya se produce por el litoral o desde la carretera provincial. Y esa es la que se ensaya en este laboratorio.

Ensayos de actuación en tres padrones.

Para las propuestas que se experimentan en el laboratorio se parte del escenario obtenido mediante la simulación (aplicada al laboratorio) y del reconocimiento de las formas de ocupación del territorio que se han analizado y de los elementos organizadores, o de estructura, que se han detectado (padrón, interpadrón y manzanas originarias) que se plantean, a su vez, como ámbitos de actuación.

Los estudios de simulación urbana que se realizan en el Proyecto de Investigación, avanzando en la materia y experimentando con ella, se aplican a un caso concreto en El Palmar. Para el que se obtiene un escenario optimizado, más estable y sostenible, que duplica la capacidad existente y pasa de los 10.000 usuarios que se estiman en la actualidad como punta en época estival, a 20.000 usuarios, que es el que se adopta en la propuesta que se ensaya, a razón de 40 usuarios por hectárea, distribuidos el 70% como usuarios de

vivienda y el 30% usuarios turísticos, que equivale a 7 viviendas por hectáreas, a razón de 4 usuarios por vivienda. Que si se adoptan valores de habitantes por vivienda habituales en la actualidad (2,4 á 3 personas por vivienda) se obtendrían densidades de 10 a 15 viviendas por hectárea (15 viv/ha. si todos los usuarios fuesen de vivienda).



Fotografía aérea oblicua desde el mar (<http://www.skyscrapercity.com/>)

Se ensayan propuestas de actuación en tres padrones, elegidos por su distinto tamaño y distinta escala (“la escala no es el tamaño”). Asignándoles como número de usuarios de acogida el mayor de los ratios fijados: 40 usuarios por hectárea y 1,25 usuarios por metro lineal de padrón. Ensayando, por banda y ámbitos de ordenación, los siguientes objetivos:

- Banda de 100 metros: mantener la edificación consolidada y liberar todo el suelo no ocupado por edificación para la construcción del proyecto de espacio litoral “playa verde”, la transversalidad cero.
- Banda de 100 a 200 metros: incorporar como espacio libre en continuidad con el proyecto playa verde la superficie de suelo que compense la superficie ocupada por las edificaciones en la zona de servidumbre del DPMT, prioridad de usos turísticos con respecto a la vivienda.
- Banda de 300 a 500 metros: primera transversalidad, predominio usos turísticos, vivienda plurifamiliar, localización de vivienda social.
- Banda desde los 500 metros: segunda transversalidad, predominio uso vivienda plurifamiliar.

Estos objetivos iniciales quedan matizados y adecuados al nivel de ocupación de los padrones elegidos, implementan la construcción de un código de barras perpendicular al padrón-matriz y que por tanto favorecen la deseada y necesaria transversalidad en el territorio, significando las huellas originarias, el vacío, la fuerza del vacío como innovación urbanística que propicia “una distancia interesante”.

Se incluye a continuación la propuesta para el padrón nº3 “Antonio Emilio”. Las correspondientes a los padrones nº6 “La Torre” y nº8 “El Camping” se pueden consultar en el proyecto de investigación.

**ENSAYO DE ACTUACIÓN EN
PADRÓN 3
“ANTONIO EMILIO”.**

Fotografía aérea



Parcelación originaria (lo histórico)



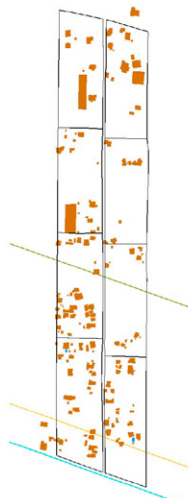
Parcelación catastral (lo jurídico)



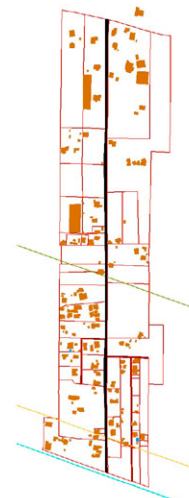
Parcelación aparente (lo físico)



Caminería



Caminería originaria (lo histórico)



Caminería catastral (lo jurídico)



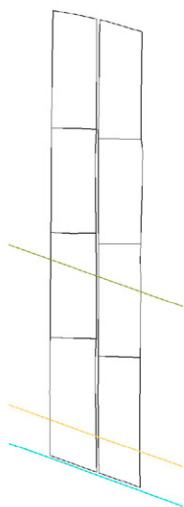
Caminería aparente (lo físico)



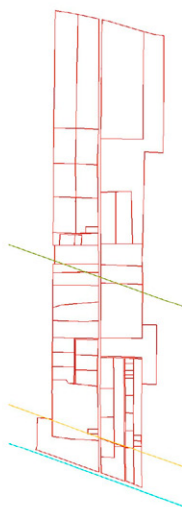
Superposición y
suelos vacantes

Padrón 3. ESTADO ACTUAL.
IDENTIFICACIÓN. Fotografía aérea
+ caminería

Parcelas



Parcelación originaria (lo histórico)



Parcelación catastral (lo jurídico)

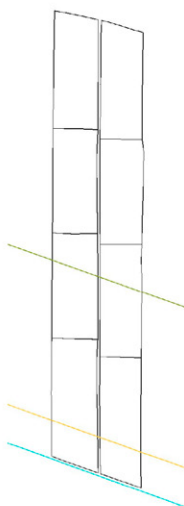


Parcelación aparente (lo físico)

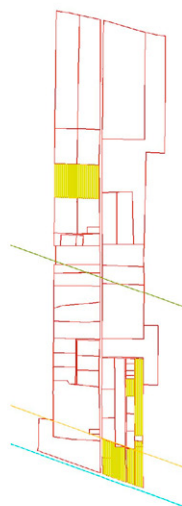


Superposición

Suelos vacantes



Parcelación originaria (lo histórico)



Parcelación catastral (lo jurídico)

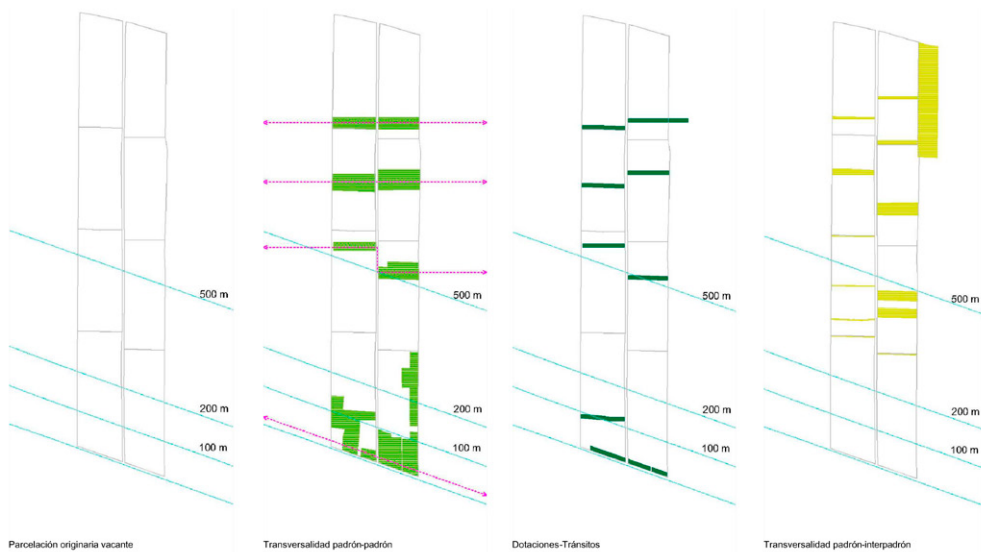


Parcelación aparente (lo físico)

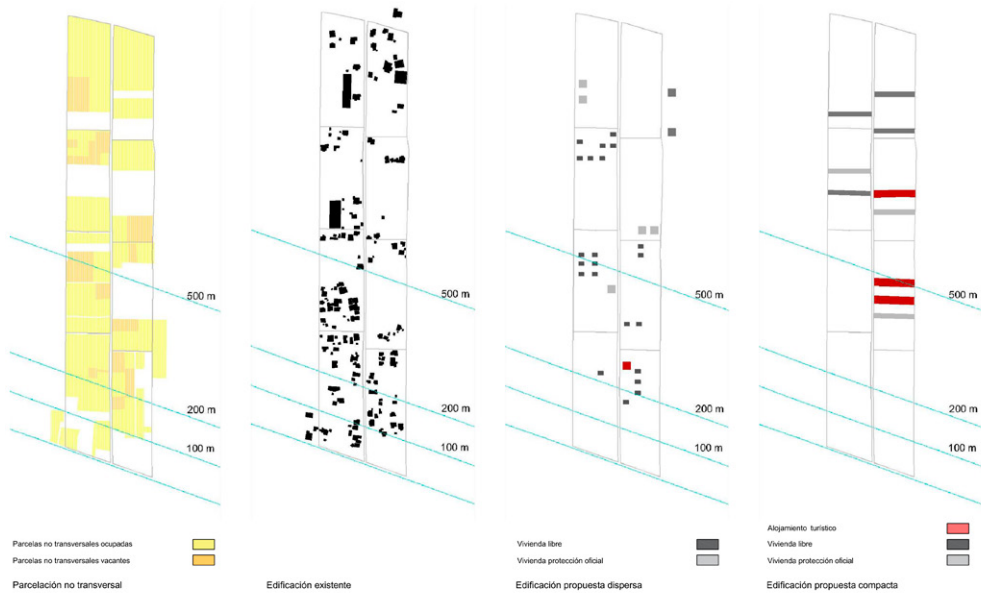


Superposición y
suelos vacantes

Padrón 3. ESTADO ACTUAL.
IDENTIFICACIÓN. Parcelas +
suelo vacante

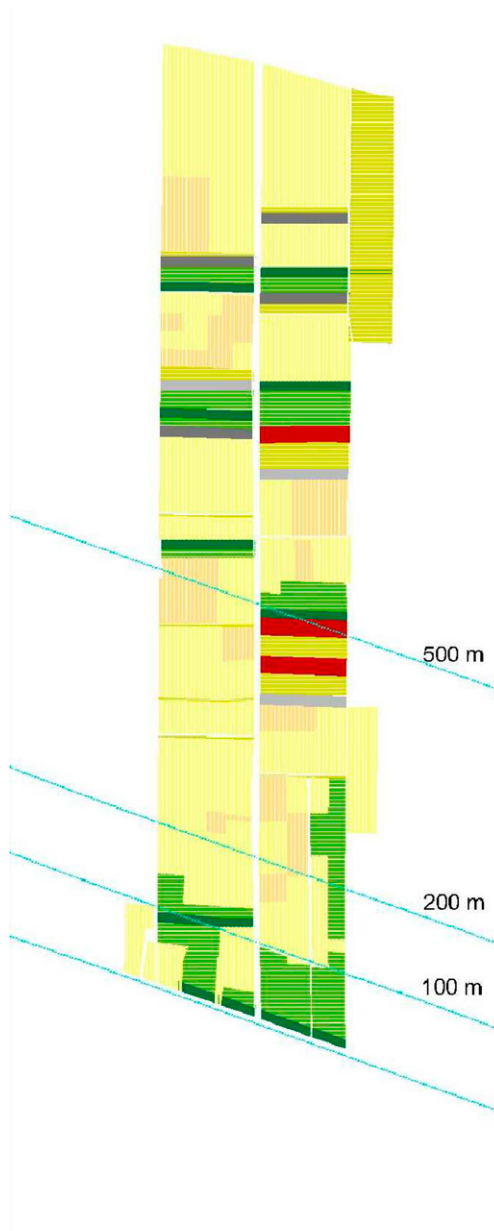


E 1/7.500
DIAGRAMAS PROPOSITIVOS: LA TRANSVERSALIDAD

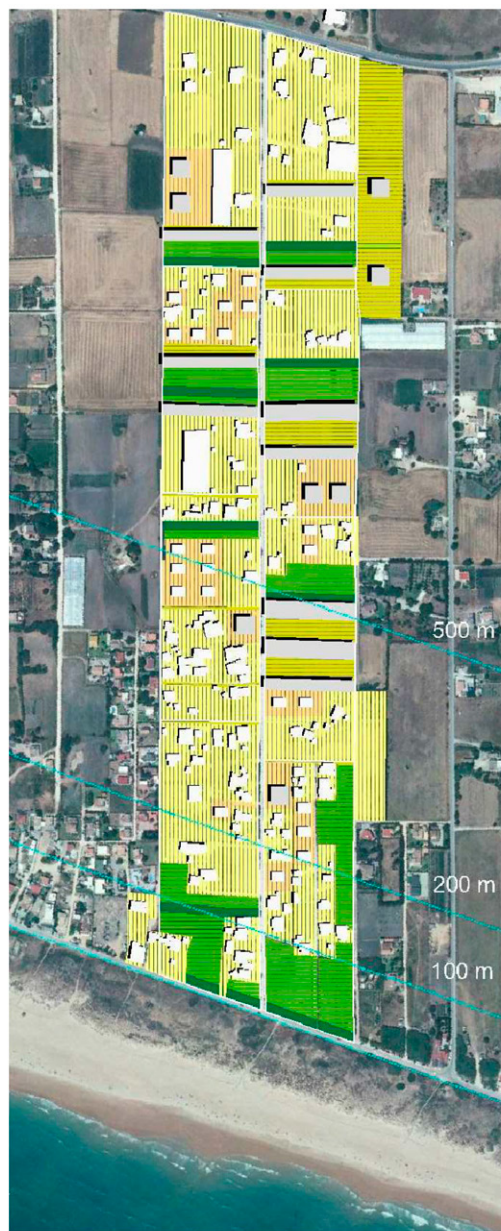


E 1/7.500
DIAGRAMAS PROPOSITIVOS: LA CALLE-PADRÓN

Padrón 3. DIAGRAMAS PROPOSITIVOS: La transversalidad + la calle-padrón



Mosaico urbano - territorial



Mosaico urbano - territorial

- Transversalidad padrón - padrón
- Dotación - tránsito
- Transversalidad padrón - interpadrón
- Parcelas no transversales ocupadas
- Parcelas no transversales vacantes
- Alojamiento turístico
- Vivienda libre
- Vivienda protección oficial

Padrón 3. DIAGRAMAS PROPOSITIVOS:
El mosaico del padrón

DATOS DE LA CARACTERIZACIÓN Y DEL ENSAYO DE ACTUACIÓN				Padrón 3
		superficie del padrón (m2 suelo)		276.170
		usuarios existentes de vivienda protegida		0
		usuarios existentes de vivienda libre		412
		usuarios existentes de alojamiento turístico		0
		viviendas de renta libre en la banda hasta los 500m		64
		viviendas de renta libre en la banda desde los 500m		39
		<i>factor de equivalencia 1 vivienda = 4 usuarios</i>		4
		<i>factor de equivalencia 1 habitación turística = 2 usuarios</i>		2
1. asignación de usuarios al padrón				1.105
	70%	usuarios de vivienda		774
		30% usuarios de vivienda protegida	232	21%
		70% usuarios de vivienda libre	542	49%
	30%	usuarios turísticos		331 30%
asignación de viviendas y habitaciones turísticas al padrón				
		viviendas		194
		vivienda protegida	58	
		vivienda libre	136	
		habitaciones turísticas		166
2. asignación de usuarios por bandas a partir de línea de 500 m				
	70%	usuarios de vivienda		542
(interior)		30% usuarios de vivienda protegida	163	15%
desde los 500m		70% usuarios de vivienda libre	379	34%
	30%	usuarios turísticos		99 9%
	30%	usuarios de vivienda		232
hasta los 500m		30% usuarios de vivienda protegida	69	6%
(litoral)		70% usuarios de vivienda libre	163	15%
	70%	usuarios turísticos		232 21%
asignación de viviendas y habitaciones turísticas por bandas				
		viviendas		136
(interior)		vivienda protegida	41	
desde los 500m		vivienda libre	95	
		habitaciones turísticas		50
		viviendas		58
hasta los 500m		vivienda protegida	17	
(litoral)		vivienda libre	41	
		habitaciones turísticas		116

DATOS DE LA CARACTERIZACIÓN Y DEL ENSAYO DE ACTUACIÓN				Padrón 3	
3. resumen del padrón					
viviendas (4 usuarios/vivienda)					
(interior) desde los 500m	vivienda protegida			58	58
	vivienda libre	39	33		72
hasta los 500m (litoral)	vivienda protegida			0	0
	vivienda libre	64	0		64
		103	33	58	194
		libre viviendas existentes	libre vivien- das nuevas	protegidas viviendas nuevas	
		53%	17%	30%	
			36%	64%	
habitaciones turísticas (2 usuarios/habitación turística)					
(interior) desde los 500m	habitaciones turísticas			50	50
hasta los 500m (litoral)	habitaciones turísticas			116	116
			0	166	166
			habitaciones turísticas existentes	habitaciones turísticas nuevas	
densidades					
	Usuarios existentes/hectárea				14,92
	Usuarios totales/hectárea				40
	Viviendas existentes/hectárea				3,73
	Viviendas totales/hectárea				7,00