



Aprobado definitivamente:  
Comisión de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias mediante  
acuerdo de fecha: 09-03-00

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR LAS ERAS, PERI-6

MUNICIPIO DE ARICO

## MEMORIA Y ANEXOS

ARQUITECTO:  
DR. EN ARQUEOLOGÍA Y PREHISTORIA:  
BIÓLOGO:  
BIÓLOGO:

LORENZO SÁNCHEZ RODRÍGUEZ  
JOSE CARLOS CABRERA PÉREZ  
MANUEL V. MARRERO GÓMEZ  
EDUARDO CARQUÉ ÁLAMO

## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

## LAS ERAS PERI - 6

## INDICE GENERAL

MEMORIA:

Indice de Memoria:	hojas I y II
Abreviaturas y acrónimos:	hoja III
Parte I: CONSIDERACIONES PREVIAS:	hojas 1 a 6
Parte II.- MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA:	hojas 7 a 36
Parte III.- MEMORIA DE ORDENACION:	hojas 37 a 55
<u>ANEXOS:</u>	
Anexo 1: Memoria de Contenido Ambiental:	hojas 1 a 85
Anexo fotográfico:	hojas 1 y 2
Anexo cartográfico:	hojas 1 a 6
Anexo 2: Cuadros de características del PERI:	hojas 1 a 3
Anexo 3: Sugerencias y alegaciones al Avance del PERI:	hojas 1 y 2
Anexo 4: Plan de Etapas del PERI:	hojas 1 a 4
Anexo 5: Estudio Económico Financiero del PERI:	hojas 1 a 7
Anexo 6: Alegaciones a la aprobación inicial del PERI:	hojas 1 a 3

ORDENANZAS:

Indice de Ordenanzas:	hojas I a IV
Parte 1: DISPOSICIONES GENERALES:	hojas 1 a 6
Parte 2: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO:	hojas 6 a 27
Parte 3: NORMAS COMUNES DE LOS SISTEMAS DE ORDENACION:	hojas 27 a 42
Parte 4: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS ZONAS O SISTEMAS DE ORDENACION:	hojas 43 a 55
Parte Transitoria:	hojas 56 y 57
Parte Aneja:	hoja 57
Fichas Urbanísticas:	hojas 1.f a 8.f
Gráficos:	hojas 1.g a 13.g
Cuadro de Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías:	hoja 1.p

PLANOS:DE INFORMACION:

- Nº 01: Situación en la isla.
- Nº 02: Situación en el municipio.
- Nº 03: Situación en el entorno.
- Nº 04: Estado actual de los terrenos.
- Nº 05: Clinométrico.
- Nº 06: Ipsométrico.
- Nº 07: Infraestructura viaria existente.
- Nº 08: Infraestructuras de instalaciones existentes.
- Nº 09: Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal: Clasificación del suelo.
- Nº 10: Usos del suelo.
- Nº 11: Parcelario catastral.
- Nº 12: Perfiles característicos del terreno: Estado actual.
- Nº 13: Propuesta de zonificación o calificación del suelo según Avance.

DE ORDENACION:

- Nº 14 a: Zonificación.

Planos de Ordenación (continuación):

Nº 15 a: Red viaria y aparcamientos.

Nº 16 a: Alineaciones y rasantes.

Nº 17: Esquema de perfiles longitudinales.

Nº 18: Perfiles longitudinales de vías.

Nº 19: Perfiles longitudinales de vías.

Nº 20: Perfiles característicos del terreno: Estado potencial.

Nº 21: Esquema de servicios: Agua potable e hidrantes contra incendios.

Nº 22: Esquema de servicios: Agua de riego.

Nº 23: Esquema de servicios: Alcantarillado.

Nº 24: Esquema de servicios: Electricidad baja tensión.

Nº 25: Esquema de servicios: Alumbrado público.

Nº 26: Esquema de servicios: Telefonía.

Nº 27: Plan de etapas.



DON JOSE TOMAS MARTIN GONZALEZ, SECRETARIO DEL  
ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARICO .

CERTIFICO: Que el presente P.E.R.I "LAS ERAS" fue apro-  
bado provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento -  
el día 14.05.99.



Villa de Arico a 17 de Mayo de 1999

EL SECRETARIO

MEMORIA

## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

## LAS ERAS PERI - 6

## INDICE DE LA MEMORIA

Indice general:.....	hojas I y II
Abreviaturas y acrónimos:.....	hoja III
Parte I: CONSIDERACIONES PREVIAS.....	hojas 1 a 6
I.1.- ANTECEDENTES.....	hojas 1 y 2
I.1.1.- Estado actual del desarrollo Urbanístico municipal.....	hoja 1
I.1.2.- Influencia de actuaciones diversas sobre el planeamiento.....	hojas 1 y 2
I.1.3.- Previsiones para el encauzamiento de las actuaciones surgidas.....	hoja 2
I.2.- OBJETO DEL PLANEAMIENTO ESPECIAL.....	hojas 2 y 3
I.3.- JUSTIFICACION DEL PLANEAMIENTO ESPECIAL.....	hoja 3
I.4.- BASE LEGAL.....	hojas 3 a 5
I.5.- ALCANCE DE LA ACTUACION.....	hojas 5 y 6
Parte II.- MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.....	hojas 7 a 36
II.1.- PRELIMINARES: CARACTERISTICAS DEL MUNICIPIO.....	hojas 7 y 8
II.2.- SITUACION GENERAL DE LOS NUCLEOS COSTEROS ARIQUEROS.....	hojas 8 y 9
II.3.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO EN ESTUDIO.....	hojas 9 y 10
II.4.- DATOS BASICOS DEMOGRAFICOS Y SOCIO-ECONOMICOS.....	hojas 10 a 20
II.4.1.- Descripción general histórica del municipio.....	hojas 10 a 15
II.4.2.- Descripción general histórica de Las Eras.....	hoja 15
II.4.3.- Población de Las Eras.....	hojas 15 y 16
II.4.4.- Actividades en Las Eras.....	hojas 16 y 17
II.4.5.- Características actuales y parcelación de Las Eras.....	hojas 17 y 18
II.4.6.- Usos, edificaciones y equipamiento en Las Eras.....	hojas 19 y 20
II.5.- ASPECTOS URBANISTICOS PRELIMINARES.....	hojas 20 y 21
II.6.- IDEA SOBRE EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL.....	hojas 21 a 35
II.6.1.- Planeamiento anterior.....	hoja 21
II.6.2.- Actuaciones desarrolladas con base en el PGOU.....	hojas 21 a 24
II.6.2.1.- Actuaciones aprobadas.....	hojas 21 y 22
II.6.2.2.- Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.....	hojas 22 y 23
II.6.2.3.- Planeamiento no aprobado.....	hojas 23 y 24
II.6.3.- Breve referencia a las determinaciones del planeamiento anterior: PPLE.....	hojas 24 a 27
II.6.4.- Determinaciones de las NSPA.....	hojas 27 a 31
II.6.5.- Imposiciones derivadas de otras normativas.....	hojas 31 a 33
II.6.5.1.- Influencia de la nueva legislación sobre el régimen del suelo.....	hojas 31 y 32
II.6.5.2.- Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras físicas y comunicación.....	hojas 32 y 33
II.6.6.- El modelo territorial propuesto inicialmente en el PIOT.....	hojas 33 y 34
II.6.7.- Propuestas planteadas a nivel de Avance de planeamiento.....	hojas 34 y 35
II.7.- EVALUACION DE LA INFORMACION.....	hojas 35 y 36
Parte III.- MEMORIA DE ORDENACION.....	hojas 37 a 55
III.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.....	hoja 37
III.2.- ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.....	hojas 37 a 40
III.2.1.- Delimitación del área a reordenar.....	hoja 38
III.2.2.- Incidencia de la estructura general.....	hojas 38 y 39
III.2.3.- Incidencia del Estudio de la Memoria de Contenido Ambiental.....	hojas 39 y 40
III.3.- LA REORDENACION PROPUESTA.....	hojas 40 a 50
III.3.1.- Ordenación general de los sistemas o zonificación.....	hojas 40 y 41

III.3.2.- Sistemas dotacionales.....	hojas 41 a 43
III.3.2.1.- Sistema local de comunicaciones.....	hojas 41 y 42
III.3.2.1.1.- Vía principal.....	hoja 41 a 43
III.3.2.1.2.- Vías secundarias.....	hojas 41 y 42
III.3.2.1.3.- Vías de enlace.....	hoja 42
III.3.2.1.4.- Vías de servicio.....	hoja 42
III.3.2.1.5.- Vía en fondo de saco.....	hoja 42
III.3.2.1.6.- Areas de aparcamientos.....	hoja 42
III.3.2.1.7.- Sendas peatonales.....	hoja 42
III.3.2.2.- Sistema local de espacios libres.....	hojas 42 y 43
III.3.2.3.- Sistema local de equipamientos.....	hojas 42 y 43
III.3.3.- Sistema de ordenación de la edificación.....	hoja 43
III.3.4.- La edificación potencial.....	hojas 43 y 44
III.3.5.- Sistema local de infraestructuras técnicas.....	hojas 44 a 50
III.3.5.1.- Red de comunicaciones.....	hojas 44 y 45
III.3.5.2.- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.....	hojas 45 y 46
III.3.5.3.- Red de alcantarillado.....	hojas 46 a 48
III.3.5.4.- Red de suministro eléctrico.....	hoja 48
III.3.5.5.- Red de alumbrado público.....	hojas 48 y 49
III.3.5.6.- Red de telefonía.....	hoja 49
III.3.5.7.- Tratamiento de los espacios libres.....	hoja 49
III.3.5.8.- Vegetación.....	hojas 49 y 50
III.3.5.9.- Eliminación de basuras.....	hoja 50
III.4.- CONSIDERACION DE LA NORMATIVA SECTORIAL.....	hoja 50 a 53
III.4.1.- Afecciones de carreteras.....	hoja 50
III.4.2.- Vinculaciones de la normativa de costas.....	hojas 50 y 51
III.4.3.- Otra normativa sectorial.....	hoja 51
III.4.4.- Propuestas planteadas respecto al Avance de planeamiento.....	hoja 51
III.4.5.- Influencia de la nueva legislación sobre régimen del suelo.....	hojas 52 y 53
III.5.- CARACTERISTICAS DE LA REORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PERI.....	hojas 53 a 55
III.5.1.- El aprovechamiento previsto.....	hojas 53 y 54
III.5.2.- Desarrollo de la gestión del PERI.....	hojas 54 y 55
III.5.3.- Desarrollo de la ejecución del PERI.....	hoja 55
III.5.4.- Cuadro de características específicas.....	hoja 55

## ANEXOS:

Anexo 1: Memoria de Contenido Ambiental.....	hojas 1 a 85
Anexo fotográfico.....	hojas 1 y 2
Anexo cartográfico.....	hojas 1 a 6
Anexo 2: Cuadros de características del PERI.....	hojas 1 a 3
Anexo 3: Sugerencias y alegaciones al Avance del PERI.....	hojas 1 y 2
Anexo 4: Plan de Etapas del PERI.....	hojas 1 a 4
Anexo 5: Estudio Económico-Financiero.....	hojas 1 a 7
Anexo 6: Alegaciones a la aprobación inicial del PERI.....	hojas 1 a 3

**ABREVIATURAS:**

En el texto de esta Memoria se utilizan las siglas o acrónimos de las disposiciones que se citan, al margen de las que se incluyan específicamente en cada momento:

LS76: Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril.

LS98: Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones.

RPU: Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

RGU: Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto.

LC: Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

RC: Reglamento general para desarrollo y ejecución de la LC y modificación parcial por Real Decreto 1.112/1992, de 18 de septiembre.

LCC: Ley Territorial 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

RCC: Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto Territorial 227/1997, de 18 de septiembre.

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana de Arico de 1966 (derogado en la actualidad)

NSPA: Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico vigentes.

NU: Normas Urbanísticas de las citadas NSPA.

PERI: Plan Especial de Reforma Interior de Las Eras (PERI-6), que se redacta.

ORD: Ordenanzas del citado PERI.

CUMAC: Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias.

BOC: Boletín Oficial de Canarias.

BOP: Boletín Oficial de la provincia de Santa Cruz de Tenerife.,

m<sup>2</sup> ó m<sup>2</sup>s.: Metro cuadrado de suelo.

m<sup>2</sup> c.: Metro cuadrado construido o de techo o forjado edificable.

pl.: Número de plantas o pisos de edificación.

## Parte I - CONSIDERACIONES PREVIAS

### I.1.- ANTECEDENTES.-

#### I.1.1.- Estado actual del desarrollo Urbanístico municipal:

El municipio de Arico ha contado hasta hace poco con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 1966.

Los objetivos que este planeamiento estableció en su día pueden resumirse como la consolidación de los núcleos tradicionales de las medianías y la potenciación de la costa para desarrollos turísticos, al clasificar el área costera, por debajo de la entonces proyectada autopista del Sur, como suelo de reserva urbana, que se destinaba para albergar una población turística de unas 54.000 plazas, con la creación de unas 4.800 camas hoteleras y unos 2.900 puestos de trabajo vinculados, con la que la población municipal, en el horizonte del PGOU (1982), llegaría a unas 12.000 personas.

En desarrollo del PGOU, y con el aliciente de la expansión turística y la entrada en servicio de la carretera TF-1, o autopista del Sur, y la ausencia correlativa de una planificación insular, junto con la mínima ordenación municipal, se aprobaron diversos Planes Parciales con finalidad turística, en su mayoría desconectados unos de otros y con hipotéticos accesos y servicios. Este planeamiento parcial se extendió sobre unas 340 hectáreas, de las que han llegado a urbanizarse, aunque sea primariamente, unas 50 hectáreas, en la actualidad parcialmente edificadas.

Además, a partir de la década de 1970, y en la parte meridional de la costa, diversos propietarios de suelo, ajenos a las exigencias legales vigentes, pusieron a disposición de parte de la población media-baja de otros municipios, en su mayor parte, cierto número de parcelas para edificación de segunda residencia, originando enclaves desprovistos de infraestructuras y equipamiento e, incluso, de un mínimo bosquejo de ordenación.

Aparecieron así diversos enclaves marginales con una estructura viaria precaria e interna, prevista únicamente para facilitar la venta de parcelas y, por tanto, sin facilidades de acceso, desconectada del entorno y, en muchos casos, irracional y ocupando el suelo de la prevista estructura general. Estos enclaves han supuesto una superficie equivalente a algo más de 30 hectáreas, como podrá observarse más adelante.

Sin embargo, y de hecho, la mayor parte de las urbanizaciones legales, e incluso de las ilegales, se han ido transformando paulatinamente en áreas de segunda residencia de cierta población de los grandes centros urbanos, como Santa Cruz de Tenerife y La Laguna, principalmente de sus núcleos periféricos, además de servir a parte de la población media del mismo Arico, mientras que trozos de suelo público o privado de la costa han servido a otra población con menores ingresos. Es decir la puesta en servicio de la autopista, además de la gran movilidad poblacional que ha producido, ha conllevado una desestacionalización de los descansos de la población, anteriormente polarizados en la época veraniega, tanto por el mimetismo de los usos de los visitantes turísticos como por la facilidad de obtener suelo costero, con mayor soleamiento y mar más accesible que en el norte de la isla, capaz de brindar una alternativa o salida a la agudización de la vida en los grandes centros urbanos.

#### I.1.2.- Influencia de actuaciones diversas sobre el planeamiento:

De todas formas, y como ha ocurrido con todos los planes de aquel momento, el peor inconveniente del PGOU y de las autoridades llamadas a desarrollarlo ha sido no establecer claramente unas previsiones gestionables que concretasen las actuaciones y obras necesarias. Por contra, la desafortunada previsión de un suelo de reserva urbana en la costa, sin establecer un proceso ordenado para su escalonada actuación, ha llevado a un claro desorden, plasmado en un mosaico de actuaciones independientes, que ha propiciado los incumplimientos puntuales de la normativa y un cierto derroche de imaginación, pero no a llevar a cabo físicamente una actuación ejecutable y tendente a ofrecer un turismo de calidad.

Este problema, además, aparece más claro al no haberse previsto adecuadamente el necesario programa de actuación en periodos de 5 años, referente al desarrollo de las previsiones generales por los planes parciales necesarios, régimen del suelo y ejecución de las obras de urbanización previstas, tal como debería haber planteado claramente el PGOU, en cumplimiento de la determinación exigida por el artículo 9.2.f de la antigua Ley del Suelo de 1956. Por supuesto que, conforme al artículo 38.1 de esta Ley, el Ayuntamiento estaba obligado a revisar cada 5 años el programa de actuación para acomodarlo a la tendencia urbanizadora prevista o surgida y que, como es patente, nunca se planteó hasta 1989, aunque hubo que esperar hasta 1998 para su vigencia, como se verá.

Por otro lado, la ausencia de ordenaciones concretas en el suelo urbano, (la citada Ley exigía el Plan Parcial antes de los desarrollos urbanístico y edificatorio), el desinterés en el análisis de los usos extensivos del suelo y el alcance de las previsiones planteadas, excesivamente desarrollistas, han llevado a que el PGOU haya sido un marco normativo prácticamente inoperante.

A todo esto cabría añadir actuaciones imprevistas, como la Instalación Militar Base B-3, en el Porís de Abona, y otras claramente ilegales, como los asentamientos poblacionales en partes de la costa y en la periferia de algunos núcleos urbanos, que han impuesto usos extraños y contradictorios con las previsiones planteadas (y por plantear,



cabría decir claramente), por mor de aprovechar una finca estatal o unas fincas privadas cuya rentabilidad agrícola ni se llegó a plantear pero que se han loteado con la intención de suplir tales rentas.

Todos estos problemas actuales tienen su radicalidad en las indefiniciones del anterior PGOU aunque, obviamente, el gran desinterés de las autoridades administrativas, que no han sabido o querido prever las soluciones necesarias, ha llevado a una situación muy laxa y, en consecuencia, caótica, donde la reacción contra los desafueros sólo es intencional.

### 1.1.3. - Previsiones para el encauzamiento de las actuaciones surgidas:

Con el fin de encauzar la problemática urbanística creada en las décadas anteriores, tanto el Ayuntamiento de Arico como la Administración Regional optaron por encargar los estudios relativos a unas Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal (NSPA) que, en la actualidad, se encuentran vigentes y con eficacia, una vez aprobadas definitivamente y publicadas sus Normas Urbanísticas.

Como ya ocurrió a finales de la década de 1980 y a raíz del inicio de los trabajos de redacción de las citadas NSPA, el Ayuntamiento, con la ayuda del Gobierno Regional, ha intentado actualizar el marco jurídico y técnico conveniente para disponer cuanto antes de una ordenación territorial suficiente para encauzar y propiciar el desarrollo urbanístico de las áreas más sensibles del territorio municipal.

Para ello, ha procedido al encargo de la formulación del Plan Especial de Reforma Interior del territorio comprendido aproximadamente en el ámbito ordenado en su día por el Plan Parcial de Ordenación Urbana "Las Eras" (PPLE), en principio una extensión de unas 15 hectáreas, situadas a la altura del punto kilométrico 44 de la autopista TF-1, en su margen izquierdo y hasta el mar, cuyo desarrollo urbanístico fue propuesto a mediados de la década de 1970, en consonancia con el auge turístico del Sur y la tendencia a obtener una segunda residencia para cierto tipo de población insular.

Con esta actuación, que se basaría en una reconsideración del mencionado PPLE con la finalidad de ajustarlo a las referidas NSPA, el Ayuntamiento de Arico pretende potenciar el asentamiento de la población municipal, evitando la continua emigración mediante la disponibilidad de suelo para la construcción, y arrancar el actual punto muerto de su desarrollo urbanístico, propiciado por la insolvencia o inoperancia de la empresa promotora, con la toma en mano pública de la mayor parte de la gestión urbanística precisa para llevar a cabo los procesos pendientes.

En consecuencia, el Ayuntamiento ha venido sopesando la necesidad de atemperar aquel planeamiento parcial a las realidades y demandas sobrevenidas, para lo que ha propuesto una recalificación del antiguo PPLE, con la intención de recoger las propuestas insitas en los objetivos de las NSPA en tramitación, concretadas en la adecuación de la ordenación y normativa actualmente aplicables a las actuaciones fácticas llevadas a cabo, al mismo tiempo que se aprovecha para conseguir cierta cantidad de suelo público para equipamientos y sustituir el actual sistema de actuación, que ha devenido inoperante.

Por ello, y al plantearse la necesidad de disponer a corto plazo de cierta cantidad de suelo para urbanizar y servir de asentamiento a familias interesadas en disponer de un área urbanizada para edificar con garantías su primera o segunda residencia, el Ayuntamiento de Arico haya solicitado de la entidad Gestión de Planeamientos de Canarias, S.A. (Gesplan) la contratación del trabajo de redacción del correspondiente instrumento de planeamiento que sirva de base para estudiar los objetivos planteados.

Como consecuencia, con fecha 19 de septiembre de 1997 fue firmado el Contrato de redacción de tal planeamiento, a nivel de Avance y, algo después, con fecha 20 de julio de 1998, ha sido suscrito el Contrato para completar la redacción del Plan Especial de Reforma Interior PERI-6, exigido por las NSPA.

### 1.2. - OBJETO DEL PLANEAMIENTO ESPECIAL.-

Tal como se ha expuesto, se encuentra aprobada definitivamente la revisión del vigente PGOU mediante la formulación de unas NSPA, de rango general, una vez aprobadas provisionalmente por el Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 12 de agosto de 1997, las rectificaciones exigidas por el acuerdo de la CUMAC en sesión celebrada el día 29 de julio de 1997. Publicadas sus Normas Urbanísticas, tales NSPA se encuentran plenamente vigentes y eficaces.

De ahí que el presente documento pretenda desarrollar el objetivo propuesto por tales NSPA para el territorio del anterior PPLE, mediante la reordenación detallada y completa de su ámbito territorial, adaptándolo a las actuaciones llevadas a cabo desde su entrada en vigor, y sustituyendo el actual e inoperante sistema de actuación por otro de iniciativa pública, con el fin de proceder a su urbanización, atendiendo así la demanda que para este tipo de suelo han planteado muchos de los actuales propietarios de parcelas, tanto locales como foráneos, con el objetivo de ultimar el proceso urbanizador y disponer de solares en condiciones.

No obstante, y en una primera fase, el objetivo del trabajo se concretó únicamente en el Avance del planeamiento especial de reforma interior para, posteriormente, completarlo con la documentación necesaria.

### 1.3.- JUSTIFICACION DEL PLANEAMIENTO ESPECIAL.-

En los apartados 2.2 y 2.4.A) de la Memoria de las NSPA se plantean los objetivos generales de la ordenación del suelo urbano del área costera del municipio, concretadas, para el ámbito del referido PPLE, en el desarrollo de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI-6), debido a los problemas sobre la propiedad del suelo, que se intentan encauzar mediante una gestión con cierta presencia pública, y al margen de readaptar la ordenación inicialmente propuesta a la situación de hecho que pueda aceptarse, completándolo con los equipamientos públicos precisos.

En el apartado 4.3.3.3 de dicha Memoria se establecen, dentro del ámbito secundario de ordenación correspondiente a la subclasificación del Suelo Urbano de Régimen Diferido (SURD), sendas áreas PERI-6 "Las Eras" y ED-1 "Las Eras-Costa" en el territorio abarcado por el anterior PPLE.

El apartado 4.5.4.1 de dicho documento describe resumidamente el objetivo de la redacción del Estudio de Detalle previsto, en principio, para llevar a cabo el estudio de la homogeneización de la fachada marítima y proponer un diseño adecuado a los espacios libres costeros, que ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento y publicado en forma.

Análogamente, en el apartado 4.5.4.2 de la misma Memoria, se describen someramente las actuaciones a llevar a cabo con la redacción del citado PERI-6, tendentes a la reformulación del sistema de dotaciones, con la obtención de equipamientos docente y deportivo, y a la reconsideración del desuno y morfología de algunas manzanas edificables.

La previsión en las NSPA de dos desarrollos con diferente alcance para el área del anterior PPLE, al igual que para el también anterior Plan Parcial de Ordenación Urbana El Porís, concretadas en un Plan Especial de Reforma Interior y en un Estudio de Detalle sólo para la franja costera, tuvo su razón de ser en la necesidad de encauzar primeramente el desarrollo urbanístico de la costa, ya bastante colmatada, conforme a las exigencias de la LC, a través de un instrumento ágil que fijara las alineaciones necesarias, que pudieran estar afectadas por la servidumbre de salvamento, y rescatara los espacios libres necesarios, posponiendo el desarrollo del resto del Plan Especial de Reforma Interior que propusiese, con más detenimiento y sobre un ámbito mucho menos consolidado, las rectificaciones requeridas por las NSPA y los complementos necesarios en sus dotaciones.

Esta secuencia temporal, función en un principio de las disponibilidades financieras para su encargo, ha supuesto la previa aprobación del ED-1, en el ámbito del núcleo urbano más antiguo y consolidado, seguida de la redacción del instrumento de planeamiento más amplio, es decir, el PERI-6 que se propone, aunque teniendo en cuenta la ordenación determinada por las NSPA para el enclave costero que se incluía en el citado ED-1, como no podía ser menos.

El PERI que se desarrolla, pues, pretende completar la ordenación detallada del suelo destinado a mantener el asentamiento residencial, tanto para la primera como para la segunda residencia, único desuno inicialmente previsto, mejorando el ambiente urbano al ajustarse su edificabilidad y los usos contemplados y desarrollar las infraestructuras pendientes necesarias, además de plantear una gestión operativa, tal como ha precisado el propio Ayuntamiento, conforme se regula en los artículos 23 LS76 y 76.2 y 83 y siguientes del RPU, es decir, tendiendo a realizar una operación integrada de reforma interior.

De ahí que la elección de este instrumento de planeamiento haya sido planteada como consecuencia de la existencia de unos propietarios descoordinados y con problemas sobre sus propiedades, de economía media-baja y desgajados del primer impulso urbanizador. Si a tales problemas se añade el incumplimiento de los plazos de gestión y el tratarse de un desarrollo pendiente de llevar a cabo desde los momentos finales de la vigencia de la Ley del Suelo de 1956, parece congruente que la solución propuesta por el Ayuntamiento y recogida en las NSPA, no haya pasado por una clara desclasificación del suelo, que no resolvería ninguno de los problemas detectados.

De todas formas, y tal como se ha adelantado, se redactó un Avance del PERI, con base en lo establecido en el artículo 115 RPU y la habilitación contenida en su artículo 146, pese a no ser estrictamente aplicable la exigencia del artículo 147.3 RPU al no tratarse de un barrio consolidado. Este Avance ha sido expuesto al público, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 125 RPU, con el fin de permitir la formulación de sugerencias sobre los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento y, en su caso, otras alternativas.

### 1.4.- BASE LEGAL.

La base legal para la redacción del presente documento se encuentra en el contenido del artículo 23 LS76, y en los artículos 83 a 85 RPU, con base en las determinaciones de las NSPA ya comentadas sucintamente, y siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 144 y siguientes RPU, en relación con su artículo 125, y las puntualizaciones de los artículos 43 LS76, 6 RDL16 y 3 LMS, relativas a la tramitación de este tipo de planeamiento.

Se trataría, pues, con la redacción del PERI, de conseguir un plan que tiene tanto un carácter derivado como operativo:

Derivado, porque la existencia del planeamiento general es condición para que se dé un plan especial de reforma interior (aunque éste se refiera a operaciones no previstas en él, porque el planeamiento general

establece la estructura fundamental, que es límite expreso de su actuación, según el artículo 23 LS76).

Operativo, porque este plan especial contiene normas de ordenación, con un grado mayor de creación jurídica en los planes especiales referidos a operaciones no previstas en el planeamiento general. El carácter operativo no es obstáculo a que en estos planes especiales se contengan proyectos de obras que deberán ser desarrollados por los correspondientes proyectos técnicos.

La finalidad de un plan especial de reforma interior en suelo urbano, según el artículo 83.1 RPU, podrá tener por objeto actuaciones aisladas, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, o bien operaciones integradas de reforma interior, ambas con las siguientes finalidades: operaciones encaminadas a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

Se establece, pues, una distinción entre ambas clases de operaciones, de actuaciones aisladas y de operaciones integradas, que también tendrá su incidencia en la regulación de su contenido material como en lo que se refiere a su nivel de vinculación con el planeamiento general.

Respecto a las Actuaciones Aisladas, este tipo de operaciones deberá conservar la estructura fundamental de la ordenación anterior (artículo 83.1.a RPU). Estas operaciones para llevar a cabo actuaciones aisladas deben entenderse como el establecimiento de la determinación urbanística y su previsión de ejecución necesarias para la creación puntual de algún espacio libre, la obtención de algún terreno con desuno a equipamiento público o bien la imposición de medidas de protección, conservación e incluso la previsión de realización de alguna obra pública (por ejemplo, un vial o plaza de carácter local).

La previsión de este tipo de actuaciones por parte de los planes especiales de reforma interior supone la configuración de estas figuras de planeamiento como instrumentos de ordenación urbanística con capacidad para establecer determinaciones referentes a la calificación del suelo y contempla, incluso la afectación pública de los terrenos ordenados con motivo de una actuación aislada, con el grado de precisión de los planes parciales de ordenación en lo que se refiere a las actividades y determinaciones que constituyen sus fines (artículo 84.1 RPU), además de contener los documentos previstos, como mínimo, para tales planes, aunque sin llegar a la equiparación material en todo su contenido, que sería contradictoria con la caracterización hecha de las actuaciones aisladas en suelo urbano.

El artículo 84.1 RPU, en cuanto al contenido material de estos planes especiales, exige la determinación del sistema de actuación aplicable, así como el ámbito de la unidad de actuación donde se desarrollará la realización material de las determinaciones del plan especial, lo que conllevaría, además de la posibilidad para determinar aisladamente la calificación urbanística la capacidad para configurar ex novo, dentro del ámbito de planeamiento, el contenido de la propiedad inmobiliaria, con la correspondiente asignación de beneficios y cargas a distribuir entre los propietarios afectados. En todo caso, se prevé la posibilidad, en el artículo 84.2 RPU, de que la actuación urbanística no exija la delimitación de una unidad de actuación, pudiendo procederse a la expropiación forzosa de los terrenos necesarios.

En su relación con el planeamiento general, estos planes especiales de reforma interior deberán ajustarse a las determinaciones de aquel planeamiento (artículo 83.2 RPU) y, cuando se trate de operaciones no previstas en tal planeamiento, estarían supeditados a la limitación, fijada por el artículo 83.3 RPU, referente a la necesidad de que estas actuaciones aisladas conserven la estructura fundamental, de la ordenación anterior, constituida por las determinaciones del planeamiento general, a que no obvia para que pueda originar una alteración puntual en la ordenación detallada establecida en el suelo urbano por parte del planeamiento general, a través de la recalificación de parte del suelo, sin dar lugar a una modificación del planeamiento general, aunque con la limitación de no poder alterar las normativa que sobre volumen y uso del suelo establezcan los planes de jerarquía superior, pudiendo precisar sólo sus determinaciones cuando sea necesario.

En todo caso, la alteración de las zonas verdes por estas actuaciones aisladas conllevaría los requisitos especiales de tramitación previstos en el artículo 50 LS76.

En cuanto a las Operaciones Integradas de Reforma Interior, el artículo 83 1.b del RPU distingue, en un primer momento, las actuaciones aisladas de las operaciones integradas por la necesidad de que aquellas conserven la estructura fundamental de la ordenación anterior. Por otro lado, y presumiblemente, el artículo 85 del RPU presenta una regulación de fondo de los aspectos referentes a determinaciones, usos, documentación y ejecución de los planes especiales de reforma interior, en forma paralela pero diferenciada de la prevista en su artículo 84 para los que lleven a cabo acciones aisladas. Esta doble regulación del contenido material de tales planes para actuaciones aisladas, con la diferente caracterización que se da en el artículo 85 (de determinaciones más extensas y globalizadoras), parece llevar a la conclusión de que las determinaciones del artículo 85 hacen referencia a los planes especiales de reforma interior para la realización de operaciones integradas, que extiende las determinaciones de tales planes al nivel de las determinaciones precisas previstas para los planes parciales (artículo 23.2 LS76), es decir, entre otras, la asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias, previsión de reservas de terrenos para

equipamientos y el trazado y características de la red de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones y rasantes, y de las redes de infraestructura.

Por lo tanto, estos planes especiales están capacitados para formular una ordenación integral del territorio incluido en su ámbito de intervención y establecer en él una regulación urbanística ex novo, que contenga todo tipo de determinaciones pormenorizadas, sin otra limitación que la prohibición, establecida en el artículo 17.1 LS76, de que tales planes especiales puedan sustituir al planeamiento general en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, no pudiendo clasificar suelo.

Por otro lado, la remisión que se efectúa a las determinaciones no incidirían sobre los estándares urbanísticos exigibles a los planes parciales, que sólo afectaría al suelo urbanizable, por la que la equiparación del nivel de determinaciones entre los planes especiales de reforma interior y los planes parciales no se identificaría con una equiparación mecánica entre ambas figuras de planeamiento, de regímenes jurídicos diferentes al incidir sobre distintas clases de suelo.

En todo caso, los planes especiales para realizar operaciones aisladas de reforma, interior deberán contener, además, la delimitación de las unidades de actuación, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo (artículo 84.1 RPU).

Respecto a la relación entre este tipo de planes especiales y el planeamiento general, aquéllos deberán ajustarse a las determinaciones del planeamiento general para este tipo de áreas, al fijar los objetivos de la reforma que se propone y, como mínimo, los usos e intensidades de éstos que deban resultar de la reforma prevista (artículo 12.2.1.b LS76: señalamiento de los usos y niveles de intensidad para las áreas remitidas a planeamiento especial, también artículo 93.1.b RPU, para las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y artículo 29.1.b RPU), lo que no impide que por parte del plan especial se configure una estructura propia de la ordenación urbanística en el sector sometido a la reforma interior, siempre y citando resulte congruente con los objetivos, usos e intensidades previstos por el planeamiento general, al establecer el plan especial una ordenación detallada de un área del suelo urbano en la que aquél ha renunciado a una parte de su nivel de determinaciones, limitándose a señalar los referidos objetivos, usos e intensidades dentro de un ámbito determinado.

Ello conduciría, por la propia esencia de este plan especial, a que en el caso de que el planeamiento general se extienda a un nivel de determinaciones mucho más pormenorizado (en cuanto a usos, condiciones de edificación y desuso urbanístico) a que no pueda pretenderse en estos casos que el nivel de adecuación del plan especial al planeamiento general pase por un respeto estricto a estas determinaciones pormenorizadas, puesto que ello pondría dejar sin virtualidad la operación de reforma interior explícitamente prevista por el planeamiento general. Todo esto supondría mantener el nivel de adecuación del plan especial en relación al planeamiento general en las determinaciones globales previstas por el artículo 29.1.b RPU, originándose, por tanto, una sustitución de la ordenación pormenorizada del suelo prevista por el planeamiento general por la establecida en el PERI y sin necesidad de suponer una modificación de aquél.

En relación con las operaciones de reforma interior no previstas en el planeamiento general, pese al amplio nivel de autonomía de estos planes especiales de reforma interior en relación a las determinaciones previamente establecidas por parte del planeamiento general (artículo 83.3 RPU), se prohíbe que esta tipología de PERI pueda ordenar integralmente el territorio (artículo 17.3 LS76), ni modificar la estructura fundamental del planeamiento general (artículo 83.4 RPU), lo que podría llevar a establecer una regulación urbanística ex novo de un área del suelo urbano.

La estructura fundamental del planeamiento general aparece como un concepto jurídico indeterminado, en el fondo diferente a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del planeamiento general, que sí se detallan en el artículo 25.1 RPU: definición de usos globales con sus correspondientes intensidades, sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario.

Por tanto, estos planes especiales, para realizar operaciones integradas no previstas, no originaran normalmente la tramitación de modificaciones del planeamiento general si se mantienen en el respeto a su estructura fundamental, dentro del límite fijado por el artículo 83.3 RPU, incluso con la alteración de las zonas verdes por estas operaciones de reforma, que no conllevaría los requisitos especiales de tramitación previstos en el artículo 50 LS76, al tratarse de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios (artículo 23.1 LS76), pero siempre que no afectase tal alteración a los espacios libres integrantes de la estructura fundamental del planeamiento general.

#### 1.5.- ALCANCE DE LA ACTUACION.-

Tal como se ha ido planteando y analizando, la actuación que se pretende sobre el territorio que fue ordenado inicialmente por el PPLE, y con base en los objetivos y criterios propuestos por las NSPA vigentes, se concretará en la ordenación detallada y completa de tal área, con el fin de disponer, en un plazo corto de tiempo, de suelo adecuado para el asentamiento de viviendas de primera y segunda residencia, completando de forma operativa la urbanización pendiente y mejorando los equipamientos públicos precisos. En este aspecto, y por imposición de las

citadas NSPA, se incluye en el ámbito de la reordenación a llevar a cabo un trozo de terreno, en el extremo sur del ámbito inicial, para la reubicación del sistema dotacional concretado en un equipamiento docente y deportivo para el área. Además, deberán tenerse en cuenta las determinaciones fijadas por las NSPA para la franja costera, con la finalidad de ajustarse a las exigencias de la LC y su RC.

Este Plan Especial de iniciativa pública servirá de base tanto para obtener el suelo de cesión previsto para dotaciones públicas al servicio de la comunidad, como para la ejecución de las obras de urbanización necesarias para completar el suelo edificable pretendido, permitiendo le, ubicación posterior de las edificaciones que demandan los propietarios de parcelas, que fueron adquiridas en su día, hace más de veinte años a una promotora que ha incumplido sus compromisos urbanizadores con el Ayuntamiento y la sociedad en general.

## Parte II.- MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.

### II.1.- PRELIMINARES: CARACTERISTICAS DEL MUNICIPIO.-

El municipio de Arico está situado en la vertiente sureste de la Isla de Tenerife, ocupando una franja algo rectangular que se encuentra delimitada, al norte, por Las Cañadas del Teide; al oeste, por el Barranca del Río, que lo separa del municipio de Granadilla de Abona y, al este, por el Barranco de Las Vigas o Las Ceras, con el que linda con el municipio de Fasnia, mientras que, por el sudeste llega al mar.

Este municipio tiene una superficie de unos 167,50 km<sup>2</sup>, aproximadamente el 9,7% de la superficie insular, con un ancho medio de unos 11 km.

Junto con el municipio de Fasnia y el lugar conocido como Agache, que depende administrativamente de Güimar, ocupa la porción nororiental de la comarca de Abona, constituyendo un plano inclinado que se apoya en el borde costero y en el escarpe exterior de Las Cañadas a una altitud de unos 2.400 metros.

En esta comarca destaca sobremanera la red de barrancos, con tendencia radial, pese a que la región de cabecera aparece decapitada por la actual pared de Las Cañadas.

En la zona alta, por encima de los 700-800 m de altitud, el terreno es muy quebrado, con alturas significativas, como Montaña Pasajirón (2.529 m) y Roque de la Grieta (2.576 m.), entre otras; únicamente en la parte más septentrional se encuentran superficies más o menos llanas, como el Llano de los Infantes, donde aparecen muestras de erupciones históricas (Montaña Negra o del Volcán). Se trata de un área de gran riqueza hidrológica (Canal del Sur y diversas galerías y vegetal, con unas 4.000 ha de bosque, en general pinar repoblado).

En la zona de medianía, la pendiente se reduce y los lomos son más amplios, por lo que en ella se concentra la mayor parte de la población y de la agricultura aunque por encima de los 500 m de altitud se encuentran pequeños caseríos, como El Bueno y La Florida o Madre del Agua y, aún más arriba, Chajaña, Los Colmeneros y La Fuente Nueva (900 m), pequeñas entidades semiabandonadas con poblamiento disperso. En esta zona de medianía se encuentran los núcleos urbanos de Icor, los Aricos, El Viejo y El Nuevo, además de La Sabinita, La Degollada, la Villa de Arico o Lomo de Arico, unida a los caseríos de La Cisnera y Los Gavilanes, y El Río, ya en el límite municipal, el enclave agrícola más rico.

Por debajo de los 300 m de altitud, las pendientes del terreno son más suaves que en el resto del territorio municipal, apareciendo zonas extensas cubiertas de pumitas, cementadas o sueltas, que dan al paisaje un aspecto desértico por su tono blanquecino y la ausencia de vegetación. Entre este paisaje casi monótono, destacan los conos volcánicos de las montañas Centinela (269 m), del Puerto (136 m) y Magua (162 m). En esta área aparecen algunas viviendas dispersas, aunque se encuentran agrupaciones más importantes, como en Casas de San Juan, al borde del Barranco de Las Revueltas y junto al Tablero.

La costa es rocosa y en casos inaccesible, disminuyendo progresivamente el grado de aspereza desde Punta del Abrigo a Playa del Río, donde aparece relativamente plana, con algunos cantiles de poco desarrollo, que alternan con pequeñas playas situadas en la desembocadura de los barrancos que surcan el área, como las de Callao Hondo, La Jaca, Ensenada de los Abades, Playa de los Abrigos, Playa Grande, El Porís y Las Eras, que se encuentran sufriendo, sobre todo aquellas, un desarrollo urbanístico con la incorporación de enclaves de segunda residencia de tipo modesto y estructura bastante caótica.

En esta zona baja, y hasta unos 250 m de altitud, destaca un ambiente de vegetación xerofítica (alianza Klenio-euphorbion), con suelos muy erosionados, de textura gravosa y arcillo-arenosa, porosos y friables, observándose pseudomicelios de caliza discontinuos, debido a fenómenos de coluvionamiento. Son suelos coluviales y muy alcalinos, con un alto contenido en sodio y valores elevados de la conductividad y sales solubles, en especial sodio y cloro, lo que indica una salinización del suelo, es decir, se trata de suelos sódicos muy degradados, del tipo aridisol calciorthid, aunque con alguna presencia de sodio.

Las características climáticas de la comarca están vinculadas a las propias de la zona meridional a de sotavento de la Isla, en gran parte recorrida por el alisio que se ha acelerado y ha perdido humedad sobre la parte norte de la Isla, por lo que presenta un paisaje árido, de pluviosidad muy baja, mayor evapotranspiración y suelos muy pobres. Así, en los datos obtenidos en la Estación meteorológica del Aeropuerto Tenerife Sur, el más cercano al municipio, se muestra una media de temperaturas entre 25,4°C y 19,0°C, para el año 1990, y entre 24,5°C y 17,5°C, para el año 1991, en tanto que las precipitaciones sólo llegaron a 290 mm, en 32 días, y de 104 mm, en 30 días, en los mismos periodos.

Se trata, pues, de un territorio que, entre las condiciones climáticas y las pendientes orográficas, ha sido moldeado ásperamente, con numerosos barrancos, abundantes hitos o formas debidas a la erosión eólica y una costa rocosa, irregular y muchas veces inaccesible.

La cobertura vegetal es muy pobre: pinar en la zona alta y tabaibal en zonas baja y media, con cultivos en espacios limitados, que sólo ocupan unas 690 hectáreas (3,8% de la superficie municipal), en régimen de regadío

para papas y tomates (85% de la superficie cultivada), en general, al abandonarse los antiguos cultivos de secano.

No obstante, la declaración del municipio como Comarca de Acción Especial y la intervención de los fondos comunitarios han permitido la creación de ciertas actividades rentables, como las cooperativas de quesos, vinos, miel y tejidos, al margen del aporte que pueda suponer el turismo rural, que se inicia en la actualidad.

La población asciende a 5.381 habitantes, mientras que era de 4.662 habitantes en el censo de 1991 y de 4.243 habitantes, en el de 1986, lo que evidencia una tendencia a salir del anterior período de estancamiento tras otro período anterior regresivo, presentando, no obstante, una de las densidades más bajas de la Isla: 30 habitantes/km<sup>2</sup> frente a los 340 de media insular.

El 80% de los habitantes y la mayor parte de las tierras cultivadas se asientan entre la franja de territorio comprendida entre los 300 y 500 m de altitud, disponiéndose los caseríos a lo largo de la carretera C-822 y de los canales del Estado e Intermedio. En la zona alta aparecen pequeños caseríos de estructura dispersa y casi abandonados, en tanto que en el litoral destacan los enclaves de segunda residencia autoconstruida.

La población activa dedicada a la agricultura y, en menor medida, a la pesca, suponía el 60% de los activos en 1981, habiéndose reducido hasta el 39,1% en 1991, mientras que la población dedicada al sector servicios ha pasado del 20% al 42%, en el mismo período, con puestos de trabajo situados en otros municipios, principalmente en el sur de la isla. En la actualidad, estos valores son casi análogos a los citados.

Esta comarca de Arico-Fasnía-Agache, junto con la mayor parte del sur tinerfeño, ha estado bastante aislada y marginada hasta hace pocas décadas, como consecuencia de la ausencia de vías de comunicación, ya que casi la totalidad de los escasos intercambios económicos del área con el resto de la Isla, e incluso con el exterior, se hacía por vía marítima. A este respecto, bastaría señalar que sólo en 1927 llega la carretera comarcal del Sur (C-822) hasta Fasnía y en 1933, a Granadilla de Abona, en tanto se construían las conexiones locales entre Arico y el Porís de Abona.

La principal actividad económica del área ha sido la agrícola, sobre todo a partir de la década de los cuarenta del actual siglo, con motivo del desarrollo hacia el sur de los cultivos subtropicales y, posteriormente, con la llegada del agua a través de la canalización de las galerías de Fasnía y Arico, que propició la extensión de la producción de plátanos y tomates y, más tarde, el desarrollo de los productos de invernadero, hortalizas y flores.

Recientemente, y a partir de la década de los setenta, ha surgido una actividad económica trascendental: el turismo, al poner en valor las tierras de sotavento de la Isla, con un clima cálido y seco, abundantes horas de sol y algunas playas, primero empezando en los antiguos puertos y núcleos pesqueros, hasta que se lleva a cabo la autopista del Sur, primero con dos bandas, la alta la altura de Los Cristianos, que posteriormente fue ampliada con la puesta en funcionamiento del Puerto de Los Cristianos y el aeropuerto internacional Reina Sofía, en el municipio de Granadilla de Abona.

Sin embargo, y como aconteció con la comarca, la ejecución de estas infraestructuras, la incipiente exportación al norte y al exterior de papas y tomates, así como las innovaciones de carácter económico, a partir de la década de los sesenta, con nuevas formas agrícolas y la aparición del turismo, podrían haber supuesto un despegue de importancia, como en el caso del cono sur de la Isla, que, por diversas causas sólo ha propiciado otra masiva y continua emigración hacia las zonas económicamente menos deprimidas y en auge.

## II.2. - SITUACION GENERAL DE LOS NUCLEOS COSTEROS ARIQUEROS. -

En las décadas, y como consecuencia del desarrollo turístico del sur de la isla, han proliferado asentamientos incontrolados de segunda residencia de capas populares, indicados en la Parte I de este documento, carentes de una ordenación mínima y con servicios deficientes o inexistentes. Incluso los accesos a cada uno de ellos no pasan de ser, en general, simples pistas de tierra, pese a requerir necesariamente el uso de un vehículo, debido a su gran distancia de los núcleos urbanos radicales.

Es decir, mientras que el fuerte régimen de los alisios ha condicionado y limitado el desarrollo turístico en la costa de Arico, al igual que en las otras próximas, la topografía costera, de pendientes algo suaves aunque con abundantes barrancos, ha propiciado la implantación de estos núcleos turísticos marginales, vinculados a la poca facilidad de acceso desde la autopista, puesto que ésta ha creado una fuerte barrera con el resto del territorio, marginando la franja costera, con lo que su acceso se dificulta bastante.

La precariedad de las infraestructuras, además, aparece unida a las deplorables condiciones en que se encuentra la mayor parte de las construcciones erigidas, destinadas obviamente a segunda residencia, con muy pocas excepciones. No obstante, va aumentando el número de estas residencias que se ocupan durante todo o la mayor parte del año por jubilados o personas mayores, deseosos de huir de una ciudad incómoda o con peor microclima. Se trata, casi exclusivamente, de pequeñas actuaciones autoconstruidas de baja calidad y mal acabadas, que en ocasiones irrumpen en el paisaje desafortunadamente.

Este proceso de la puesta en el mercado del suelo marginal en extensiones, en general, no excesivas (2 a 4 hectáreas), suele producirse por la división paulatina de fincas, inicialmente rústicas o yermas, en parcelas que se irán vendiendo gradualmente a medida que las necesidades financieras del promotor o propietario lo requieran, o

bien, alternativamente, se procede a la parcelación completa de la finca y todas las parcelas se venden en poco tiempo, lo que dificulta la labor inspectora de la Administración, en el caso de que tenga voluntad de actuar. Por supuesto, la actividad del propietario parcelador no pasa de la venta de un pequeño lote de terreno, con lo que el núcleo creado aparece inicialmente sin infraestructuras: accesos de tierra, agua facilitada por camiones cisternas y electricidad mediante motores, hasta que la picaresca o la atención municipal vengan a solucionar o paliar los problemas generados.

Por otro lado, las características de las edificaciones se enmarcan en la denominada "autoconstrucción", que conlleva un especial sistema de autofinanciación: la peculiaridad de que el terreno se pague a plazas y de que el adquirente construya según sus posibilidades económicas, con el consiguiente ahorro en créditos hipotecas, bancos, etc.), ya que el desembolso inicial suele ser muy inferior al de una vivienda normal en el mercado, coste de proyecto técnico, licencias, impuestos, etc., al margen de que su construcción no se somete a un calendario de pagos prefijados, lo que oculta aun más la localización de estas actividades. Además, para el usuario adquirente, compra de la parcela se traduce en poco tiempo en un valor de uso, al permitirle, aún en condiciones precarias, acceder a una vivienda, sea para residir permanentemente o temporalmente, que se puede mejorar poco a poco y/o, a medio o largo plazo, utilizar como valor de cambio mercantil mediante la enajenación o alquiler.

### II.3.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO EN ESTUDIO.-

El núcleo inicial de Las Eras ocupaba la zona de la costa ariquera comprendida entre el barranco de Las Ceras, en el límite con el municipio de Fasnía, y el de Las Carretas, en el extremo nordeste del término municipal de Arico. Estos barrancos, en su desembocadura, han formado los entrantes denominados Playa Honda y Playa de Las Carretas, ubicadas al norte y al sur, respectivamente, del pequeño núcleo en estudio. Al norte de esta área, pero ya en el municipio de Fasnía, se ha ido conformando en las últimas décadas otro núcleo sobre la Punta Marfea o Restinga., especie de explanada que se adentra relativamente en el mar, al norte de, barranco de Las Ceras. El conjunto limita, por el norte, con el citado barranco de las Ceras; por el sur, con el barranco de Las Carretas, por el este, con el mar y por el oeste, con terrenos o parcelas propiedad de diversos propietarios.

Detalladas las características naturales de este ámbito territorial en la Memoria de Contenido Ambiental (MCA), inserta como Anexo I a esta Memoria, a continuación se dará una referencia sucinta de ellas:

Se trata de unos cubiertos de coladas y piroclastos que llegan a introducirse en el mar, produciendo unas playas de callados muy recortadas o unos acantilados ásperos.

El territorio afectado es de naturaleza volcánica, presentando unos caracteres petrológicos heterogéneos, aunque predominan los materiales de composición traquítica y fonolítica debido a una geología de tipo eruptivo sometida a un alto grado de erosión.

Destaca, como en toda la comarca, el abarrancamiento y fragmentación del terrazgo y el color de aridez de la superficie de los terrenos. Aparece como un territorio árido, duro, pero con un litoral de gran belleza, con cultivos abandonados, y donde la autopista crea una fuerte barrera que margina la franja costera, por lo que cuenta con accesos dificultosos.

Estos terrenos se configuran como una plataforma inclinada, de forma casi triangular, con la base más extensa sobre la autopista TF-1 y hacia el oeste, con una longitud media de unos 750 m, y los lados conformados por el Barranco de Las Vigas o Las Ceras, en el límite con el municipio de Fasnía y hacia el nordeste, de unos 450 m de longitud, y por la litoral, hacia el sudeste, con una longitud de unos 550 m, hasta las proximidades del Barranco de Las Carretas. Además del barranco que separa al territorio del municipio de Fasnía, el área aparece surcada por tres pequeñas barranquillos, lo que ha producido desniveles acusados en algunos lugares, sobre todo en la zona costera o parte baja del área.

Tales terrenos tienen una pendiente media cercana al 7%, aunque aparecen zonas con el 4%, en la parte intermedia y accidental, y hasta el 13%, en la parte opuesta.

La costa del área aparece como un territorio de forma triangular muy alargada, apoyado en el entrante de la Playa Honda, en la parte norte, y la Playa de Las Carretas, en el extremo sur, de suelo bastante abrupta, atravesado por tres pequeños barrancos que conforman sendas playas, separadas por pequeños salientes, excepto en la parte central, donde se encuentra la Playa del Pozo, y en el que destaca un promontorio fonolítico, en algunos puntos mordido irremisiblemente por las excavaciones llevadas a cabo hace años. Por su espalda, hacia el poniente, se extiende el territorio que se proponía gestionar a través del Plan Parcial de Ordenación Urbana Las Eras, del que se han abierto algunas vías, con algunas obras de bordillos de aceras y parte de las instalaciones.

Como toda el territorio, municipal, su zona costera se encuentra abierta a la influencia de los vientos alisios y de la conocida maresía presentando playas muy reducidas y escarpes costeros de consideración.

Su naturaleza es volcánica, con presencia de caracteres petrográficos heterogéneos, aunque predominan los



materiales de tipo basáltico, pero con bastante proporción de fonolitas con una débil cobertura sedimentaria o de tierras vegetales o depósitos pumíticos, aportados para la ejecución de sorribas agrícolas. Pese a reunir condiciones de impermeabilidad, la escasa extensión superficial de estos terrenos, Junto con la configuración en plano inclinado, su nivel freático se encuentra muy por debajo de las zonas de influencia de las cimentaciones e infraestructuras previstas. Aunque el área de planeamiento, por su reducida extensión, sólo cuenta con alguna barranquera sin importancia, el territorio circundante se caracteriza, como toda la subcomarca nororiental del término municipal de Arico, por la abundancia de barrancos, con cierta tendencia radial, como consecuencia de las erupciones cuaternarias y su extremada erosión posterior.

El clima está determinado por la posición relativa del territorio en la isla, sometida a los vientos alisios pero con excesivo soleamiento y baja pluviosidad.

Las condiciones climáticas y la presencia de suelos pobres poco evolucionados, determinan una cobertura vegetal discontinua escalonada en pisos altitudinales y muy afectada por la acción humana. La Franja litoral presenta una mayor evapotranspiración potencial, debido a la incidencia de vientos alisios, mientras que la franja de medianías, hasta los 500 m de altitud, presenta un aumento de la nubosidad y las precipitaciones, así como una disminución de las temperaturas debido a la altitud.

El microclima del área, debido a las condiciones topográficas y la orientación, puede considerarse templado, seco y casi desértico, con veranos secos y con mayor evapotranspiración potencial, propiciada por los vientos alisios que discurren tangencialmente al borde montañosa de la parte alta del municipio. Estos vientos dominantes del NNE suelen presentar una frecuencia media anual del 40%, con máximas en verano del 55%, y velocidades comprendidas entre 30 y 40 km/h y con frecuencias del orden del 18%, e inferiores a 30 km/h en invierno, con frecuencias cercanas al 40%. Las temperaturas son suaves, aunque con amplitudes moderadas. En general, las temperaturas medias anuales varían entre 21 y 24°C, con máximas en agosto (alrededor de 30 y mínimas en enero (media de 19°C).

El régimen pluviométrico, por la orientación y posición relativa en el territorio insular, es muy reducido, con medias anuales no muy superiores a 75 mm. Como consecuencia, la insolación es alta, con días despejados y buena visibilidad, excepto durante la influencia del denominado "tiempo sur", por la acumulación del polvo africano.

La orientación del área determina, asimismo, una humedad relativa con valores más bajos de los que corresponderían por su cercanía al mar, como consecuencia del descenso de vientos secos por las laderas de sotavento hacia el mar. La humedad relativa media oscila alrededor del 60%.

En resumen, pues, el tipo de clima puede considerarse como mediterráneo semiárido subtropical.

Se trata de suelos, en general, sódicos muy degradados, del tipo aridisol calciarthid clasificación americana), con alguna presencia de sodio (suelos coluviales y muy alcalinos, con un alto contenido de sodio y sales solubles) muy erosionados y con textura gravosa y arcillo-arenosa, porosos y friables, con abundante presencia de piedras.

La vegetación natural corresponde al tipo basal termocanario árido, con algunas, y muy escasas, tabaibas dulces, tarajales, cardonales y algunas leguminosas o tapizantes como magarzas y semiscos, éstos muy interesantes por su abundancia y variedad.

La vegetación introducida, como tomates y tuneras, ha sido abandonada desde hace años aunque persisten algunas construcciones y partes de los canales rudimentarios de riego, sobre todo en el área central.

La vegetación actual es salvaje, constituida por hierbas y algunos arbustos de pequeño porte, destacando algo la vegetación autóctona que ha cubierto parcialmente el suelo de la finca abandonada, constituida principalmente por balos, cardones (algunos ejemplares interesantes en el borde del barranco y en las cercanías de la autopista), tarajales, tabaibas y magarzas, además de algunos curiosas y bellos tapizantes, como el de color rojo intenso de las magarzas.

La fauna ha de considerarse prácticamente nula, debido a la escasa extensión superficial del territorio en estudio y la severa antropomorfización del lugar desde hace unos 30 años, ya que sólo aparecen algunos lagartos y lagartijas, algún que otra conejo o rata, ciertos nemátodos e insectos comunes.

## II.4.- DATOS BASICOS DEMOGRAFICOS Y SOCIOECONOMICOS.-

### II.4.1.- Descripción general histórica del municipio:

El actual municipio de Arico, junto con el de Fasnía y la zona de Agache, constituía el sector más septentrional del menceyato de Abona. La comunidad guanche se asentaba en pequeños poblados en las tierras de medianías (como atestigua la necrópolis y el poblado en cuevas de El Río), que ofrecían mejores condiciones climáticas y edafológicas para la carta labor del agricultor indígena. La ganadería era la principal actividad económica; los rebaños ocupaban los pastizales de casta en los inviernos, subiendo en los veranos a los pastos de las cumbres donde se han localizado abundantes paraderos pastoriles. Durante el prolongado proceso de penetración europea (s. XV), este menceyato firmó con Diego García de Herrera, señor de las islas ya sometidas al dominio castellano, la llamada

Acta del Bufadero (1464), y formó parte luego de los denominados bandos de paces, lo cual no evitó que la comunidad indígena soportara el rigor de la esclavitud en la fase de conquista e inmediatamente posterior.

Finalizada la acción militar, el adelantado Alonso Fernández de Lugo los repartimientos de tierras y agitas entre conquistadores y colonos. Diversas familias castellanas y portuguesas, además de algunos pobladores procedentes de Gran Canaria, se asentaron en el término de Arico. Los apellidos más frecuentes desde entonces fueron entre otros, Torres, Gómez, Morales, González, García de Vera, a los que se irían añadiendo los Fernández de Chávez, Oramas, Delgado Mejías, Peraza de Ayala, Rodríguez Bello, Pomar, Díaz Flores. No obstante, el colonato europeo no mostró un especial interés por la roturación del territorio en esta centuria, de modo que la ganadería continuó como la actividad principal, y en ella desempeñó un papel importante un contingente indeterminado de población guanche, cada vez más afectado por el proceso de aculturación; la ermita de N<sup>o</sup> S<sup>a</sup> de la Merced, construida a principios de siglo XVI en la Punta de Abona, atestigua la temprana acción de este proceso. Y junto a la ganadería, una intensa desforestación; los montes de Arico fueron diezmados para obtener dos productos de gran interés comercial: madera para la construcción de una civilización, la europea, que hacía de ésta una de sus principales elementos constructivos, y pez para la fábrica naval. Ambos productos se transportaban a la costa para su exportación a otros puntos de la Isla y del Archipiélago e, incluso, para Portugal y Castilla. El embarque se efectuaba por la caleta de Abona, que inicia en tan temprana fecha la función portuaria que mantendría en ascenso hasta bien entrado el siglo XX.

La primera mención de Arico por ahora conocida se encuentra en la obra del cronista Alonso de Espinosa (1590): "Arico y Granadilla son lugarejos que los habitan gente honrada". Ha de agregarse que ambos pertenecían a la jurisdicción administrativa y parroquial de San Pedro de Vilaflor creada a principios del s. XVI y parroquia matriz de todo el sur insular. Pero, pronto, Arico, de pequeño caserío dependiente pasó a convertirse en área de atracción de nuevos pobladores y con entidad propia. Se considera fundador del lugar al capitán Juan González Gómez, principal promotor de la construcción de la ermita de San Juan Bautista en el Lomo de Arico, hacia 1602. La ermita fue erigida parroquia el 17 de junio de 1639 por el obispo Francisco Sánchez de Villanueva segregándola de la de San Pedro de Vilaflor a instancia de los principales vecinos de Arico, encabezados por el capitán Francisco Hernández, Luis de Morales y el alférez Gil Gómez, hijos del fundador de la ermita, quienes dotaron a la cofradía del Santísimo Sacramento de dicha parroquia; su primer ecónomo fue Bartolomé Hernández Vilar.

No obstante, la fundación de la primera célula administrativa local, con, su alcalde ordinario o pedáneo, dependiente de la autoridad del alcalde mayor, residente en La Laguna capital insular y de su único municipio, no estuvo exenta de conflictos. La creación de la citada parroquia en 1639 implicó delimitar su jurisdicción, de cuyas dimensiones y riqueza dependían las rentas que permitían sostener la nueva entidad. Por este motivo la élite de Arico pretendió incluir en la nueva jurisdicción a los vecinos de los caseríos situados en el extremo sur del territorio de Güimar; es decir, a los primeros pobladores del actual municipio de Fasnia, por entonces el segundo caserío en importancia del término. La anexión no prosperó por la oposición del Beneficiado de Güimar, dado que la segregación suponía perder feligreses y rentas, y por la construcción de la primitiva ermita de San Joaquín, en Fasnia.

En 1722, sin embargo, este caserío, junto con los pagos de La Zarza, La Sombrera, Sabina Alta y Valencia, se segregaron de Güimar para depender en lo civil y religiosa de Arico, mientras que en lo militar siguieron perteneciendo al Regimiento de Milicias Provinciales de Güimar.

Se carece por ahora de información sobre el número de feligreses comprometidos en esta labor fundacional. Pero no cabe duda de que su cuantía tendió a crecer a la largo de la segunda mitad del setecientos. En 1676 Arico contaba con 864 habitantes, y con 1.034 en 1698. Se trataba, además, de un poblamiento que mantuvo su característica de hábitat disperso, adquiriendo durante estos años fisonomía propia sus pagos de Arico El Nuevo, con su ermita de N<sup>o</sup> S<sup>a</sup> de La Luz, y El Río, con su ermita de San Bartolomé, abierta al culto en 1674. Tampoco existen dudas sobre las razones de esta expansión demográfica, fundamentada en un cambio estructural en la primitiva orientación económica del territorio: de una ganadería extensiva de cabras y ovejas a una creciente actividad roturadora dedicada a las sementeras. "Cógese mucho trigo" en esta Jurisdicción, escribía en 1676 el cronista e historiador Juan Núñez de la Peña, Un trigo cuya cosecha iba en aumento como consecuencia de una demanda interna de subsistencia también creciente a medida que el barlovento insular se colmaba de parras. Los campesinos propietarios y los grandes colonos que abonaban cortas rentas de trigo a la terratenencia absentista por una tierra que, cedida en régimen de enfiteusis debían roturar, exportaban sus excedentes y el valor de sus rentas por el puerto de Abona hacia los centros de consumo y de residencia de la terratenencia, localizados en las áreas vitícolas. La actividad ganadera no perdió todo su dinamismo y la explotación forestal fue ahora más intensa con la finalidad de atender a la demanda de madera generada por el febril proceso urbano que caracteriza el siglo XVII insular.

De este modo, a finales de esta centuria se configuró una estructura de clases en la comunidad campesina de Arico que terminó por consolidarse durante los s. XVIII y XIX. La sostenida demanda de granos enriqueció a una minoría de propietarios y grandes colonos enfiteutas, quienes cultivaban ahora las extensas haciendas mediante la cesión de cartas parcelas en régimen de medianería a las familias que carecían de tierras propias y suficientes para su subsistencia. Un colectivo éste que de manera paulatina vio limitado su acceso a los pastizales y baldíos realengos

por el proceso de privatización de este patrimonio, realizado por la citada minaría rural como respuesta al estímulo generado por el aumento de los precios de los granos en el mercado doméstico. En este sentido, Arico constituye una muestra emblemática de la lucha de la tierra durante la segunda mitad del s. XVIII. La zona principal donde se llevaron a cabo las roturaciones clandestinas coincidía con los pagos de Fasnía, la Zarza, La Sabina Alta, La Sombrera (entonces agregados a la parroquia de Arico) y el valle del Contador. Los conflictos con el cabildo insular por la propiedad de aquellas tierras dieron lugar a un conato de motín cuando en 1775 y 1776 el corregidor ordenó la detención de los usurpadores de baldíos y su conducción a la ciudad de La Laguna. Tras esa primera oleada roturadora, la primera década del siglo XIX fue un momento de nuevos avances de los cultivos a costa de los montes. La presión local a favor del repartimiento de los baldíos de Arico, siguiendo en este caso la propuesta de repartimientos de tierras realizada por la minoría ilustrada, provocó que en 1790 la Junta de Baldíos de Tenerife elaborase un plan para el reparto de tierras que ya habían sido cultivadas, plan que se llevó a la práctica en 1804, repartiéndose unas 1.232 fanegadas de tierras entre 233 colonos.

Ahora bien, la ampliación de la superficie cultivada en dirección a los baldíos de costa y hacia las tierras de cumbre, donde se dieron la mano roturadores y leñadores, determinó a largo plazo una contracción de los rendimientos medios de las cosechas, pues los nuevos espacios, especialmente los suelos de las áreas de costa, eran cada vez más improductivos. Al propio tiempo, la roturación de tierras de inferior calidad hizo que los efectos de la sequía fueran ahora más intensos, al no cosecharse en ocasiones ni siquiera la simiente necesaria para realizar la próxima sementera; así ocurrió en 1756, cuando el municipio facilitó del pósito insular un rédito de 600 fanegadas de trigo al capitán Diego Antonio de Torres, vecino de Arico, para que las repartiera entre el vecindario, y, de nuevo, en 1762, ascendiendo esta vez el crédito a 300 fanegadas, distribuidas por medio del capitán Gil Gómez de Morales.

El descenso de los rendimientos medios implicaba una tendencia similar en los beneficios de las unidades productivas que debían satisfacer rentas al clero y a la terratenencia (pues tales rentas no conocían de moratorias y sequías); descenso que sobrepasaba el umbral de la miseria rural en el caso de que tales unidades fuesen medianeras de los grandes colonos enfiteutas, al tener que soportar una doble renta, dado que los colonos debían detraer de su participación en la cosecha la renta que pagaban a la terratenencia. De ahí que el campesino pobre llegara en estas ocasiones al borde de la inanición, viéndose obligado a emigrar hacia los principales centros urbanos para acogerse a la caridad de los poderosos. En otros casos, el hambre desembocó en revuelta popular. En 1744, unos hermanos Juan y Andrés Lorenzo Gómez dieron una paliza al fraile agustino orotavense fray Tomás Fernández Monroy y a su sobrino José Fernández por "estar siguiendo litigio contra ellos sobre la cobranza de la limosna anual de un hábito que le legó por su vida un tío de los sobredichos", es decir, de los dos hermanos. Su objetivo consistía en arrebatar a los frailes los papeles tocantes a la dependencia de dicho hábito, pues abrumados por las cargas de todo tipo que les impedía su subsistencia, decidieron ir contra la justicia que les quitaba sus bienes por no poder pagar unas limosnas que no podían asumir. El vecindario de Arico se solidarizó con una causa que resumía la situación de buena parte del colectivo campesino; un año después del suceso, los acusados aún no habían sido detenidos, a pesar de reclamar los frailes un castigo ejemplar.

De todas formas, no todo fue negativo. La economía agraria conoció también una ampliación de las huertas bajo riego (que acogieran prontamente los nuevos cultivos americanos, millo y para, elevando los rendimientos y aliviando la hambruna), incidiendo también en ello la demanda de agua para el abasto público. La erupción volcánica de 1704, localizada en la cumbre de Siete Fuentes, secó el principal manantial que surtía de agua a los vecinos. Pero la escasez obliga; en 1717 obtienen permiso del Consejo Insular para aprovechar el agua de propiedad realenga (y, por tanto, de uso comunal) que nacía en el Barranco de Pasa Girón y, dos años más tarde, igual autorización para tomar agua para el abasto público de los manantiales que existían en los parajes denominados El Brezo, Añaza y Alabardero. A mediados de dicho siglo, los vecinos del Lomo y de Arico El Nuevo sacaron agua de la fuente Madre del Agua, localizada en el monte público de la jurisdicción. Canales de tea conducían las aguas hasta el pilar comunal, situado en dicho caserío del Lomo, utilizándose el exceso del abasto público para el riego de pequeñas huertas, contribuyendo sus beneficiarios con la fábrica de los canales y retribución del cañero o acequero.

Esta expansión de las sementeras y de un corto policultivo intensivo permitieron que la población se duplicara en poco más de cuarenta años (de 1.034 habitantes en 1745 a 2.251 en 1787), manteniendo su carácter de hábitat disperso, si bien la mayor parte de los efectivos demográficos se concentraban en la cabecera del término municipal y en Fasnía, su principal pago. Y el crecimiento en población y riqueza de este último determinó que su, minoría rural solicitase la creación de una nueva entidad parroquial y administrativa, con la agregación de los caseríos de La Zarza, Sabina Alta, la Sombrera y Valencia. La nueva entidad surge en 1796, a pesar de la oposición de los vecinos de Arico, que pretendieron sin éxito su anexión en 1874.

La aplicación del Decreto de 26 de mayo de 1812 significó la desintegración del municipio insular y la creación de los modernos municipios. Así ocurrió en el caso de Arico, cuya jurisdicción civil se correspondió con su anterior demarcación religiosa, mientras que, en el aspecto militar, dependió hasta 1844 del Regimiento de Milicias Provinciales de Abona; luego, del Batallón Provincial de Abona y, finalmente, del Batallón de Reserva del Ejército Territorial de Canarias, con cabecera en Granadilla de Abona.

El nuevo ente administrativo otorgó un mayor protagonismo a la élite rural, responsable de la administración civil de la comunidad. En este sentido, merecen destacarse algunos acuerdos de la municipalidad.

La elevada mortalidad provocada por la epidemia de viruelas de 1928 exigió la inauguración del primer cementerio local, sustituido en 1854 por otro de mayor capacidad, construido en la zona baja de El Lomo, saliendo del barrio del Carmen.

En 1816 se fabricaron unos lavaderos, abrevadero y estanque para depositar los sobrantes del agua que venía canalizada de la fuente Madre del Agua; dichos sobrantes fueron repartidos entre los vecinos que contribuyeron a cubrir los gastos de canalización y el sueldo del cañero. La necesidad de dotar de escuela al municipio se plantea en 1817, imponiendo con este objeto un canon sobre los terrenos baldíos que se hablan repartido en dicha jurisdicción. En resumen, cementerio, escuela y abastecimiento de agua, para una población que no había experimentado cambios importantes en su estructura urbana como para demandar una mayor inversión en servicios comunitarios, persistía el poblamiento disperso, ahora en 48 pequeños caseríos; la arquitectura tradicional se reducía a unas pocas casas de dos pisos, siendo la mayoría terreras de piedra seca y con tejado de paja, pues una cuarta parte de la población vivía aún en cuevas.

No obstante, es necesario destacar el incremento de los efectivos demográficos del municipio gracias a su propio saldo vegetativo (1.180 habitantes en 1802), una vez segregado el actual municipio de Fasnia, 1.913 en 1835 y en 1857) y a un aporte inmigratorio procedente de los municipios del barlovento insular. Y este persistente crecimiento implica que el ciclo depresivo del periodo 1820-1850 no afectó a la economía de Arico como ocurrió con la mayoría de las aldeas isleñas. En efecto, a finales del siglo XVIII y primeras décadas del XIX, el cultivo de la barrilla para obtener sosa natural permitió optimizar la capacidad productiva del territorio, al adaptarse plenamente la nueva simiente a los secanos marginales costeros, al tiempo que sus exportaciones a los mercados europeos conectaron la comunidad con los beneficios del comercio exterior. El ciclo barrillero pronto se arruinó, pero en 1829 se introdujo en este municipio el nopal o tunera y su insecto parásita, la cochinilla, del que se extraía un preciado tinte para la industria textil europea. Al año siguiente, los vecinos de Arico El Nuevo Francisco Peraza y Ayala, Pedro de Torres y Diego de Torres, ganaron los premios ofrecidos por la Real Sociedad Económica de Amigos del País de Tenerife, consistentes en 320 reales de vellón a cada uno, por haber hecho ensayos de dicho cultivo, presentando más de una onza de productos en la forma y condiciones propuestas por la referida Sociedad.

La mayor rentabilidad del nuevo cultivo determinó que se plantaran de nopales buena parte de las parcelas dedicadas a los granos, cuya oferta, además, no podía competir ahora con la procedente del exterior a raíz de la limitada liberación de las importaciones de cereales y harinas con motivo del establecimiento de los Puertos Francos. Arico contó también con una actividad fabril: la explotación de canteras. Según el Diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico de P. Madoz (1845-1850), "la industria consiste en losas de cantería, de las cuales se fabrican próximamente 15.000 varas al año, exportándose para América y África". Una segunda actividad fue la elaboración de cerámica, cuyo núcleo principal radicaba en el pago de La Cisnera. Por último, la actividad comercial dio nuevo impulso al Puerto de Abona, frecuentado por los barcos de cabotaje insular y, hasta mediados de siglo, por las contrabandistas inglesas radicados en Gibraltar, que acostumbraban a fondear en los puertos del Porís y Los Abrigos de Abona, donde vendían su cargamento. La importancia que por entonces tenían estos puertos hizo que Arico contase con alcalde de mar. Hacia 1862 operaban en el puerto de Abona los pailebots General Prim y Silvador; transportaban carga general para Arico y volvían a Santa Cruz con losas, cochinilla y papas. Los beneficios de este crecimiento económico terminaron por consolidar la sociedad agraria contemporánea de Arico. La élite rural fue la principal beneficiaria del proceso de concentración de la propiedad de la tierra y del agua, que alcanza su punto culminante con la desamortización eclesiástica (1836) y civil (1855); medianeros, renteros y jornaleros representaban el 72,5% de las clases agrarias. Y sobre estas unidades productivas pesó en mayor medida la nueva contribución territorial (1845) y los recargos fijados por el establecimiento de los Puertos Francos y para satisfacer el elevado déficit de la hacienda municipal. Un déficit que hacía ilusorio todo esfuerzo por mejorar la infraestructura de servicios comunitarios; el lugar tenía escuela, pero el 91,8% de su población era analfabeta.

Hacia finales de la década de 1870, la crisis de la cochinilla, motivada esencialmente por el descubrimiento de las anilinas artificiales, arruinó esta etapa de esplendor económico y provocó una nueva e intensa migración a Cuba. Pero la diáspora se vio pronto aliviada gracias a la expansión de los nuevos cultivos de exportación, el tomate y la papa.

Los efectivos demográficos del territorio conocieron un persistente crecimiento (únicamente interrumpido por los efectos negativos de la Primera Guerra Mundial), fundamentalmente en su propio saldo vegetativo y, de nuevo, con el aporte de una parte de la población foránea que llegaba anualmente para trabajar en el tomate en régimen de aparcería.

La expansión agraria exigió el empleo de un mayor volumen de recursos hídricos (y, con este objeto se redactaron proyectos de colonización hidráulica del sur insular, que alcanzan su verdadera dimensión a partir de la década de 1940), así como la mejora de la tradicional red de transportes, basada en un sistema de caminos y carreteras que conectaban las fincas de medianías con los embarcaderos del litoral. El municipio contaba con estafeta de correos, estación telegráfica y telefónica, pues el Puerto de Abona mantuvo su actividad portuaria hasta después de la