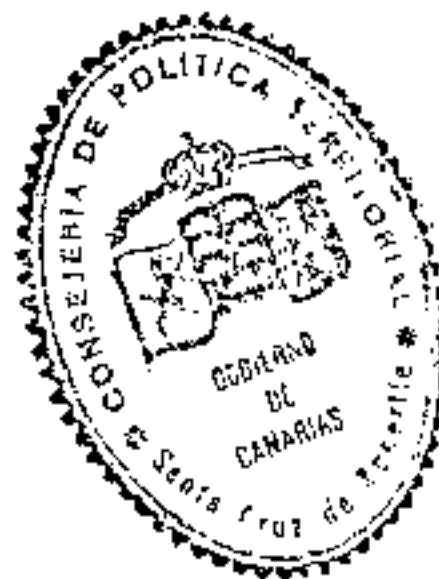


PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
DE ARONA

MEMORIA  
(Volumen 1)



r.P.G.O.O.  
Arona 1944-45

Indice Memoria

Consideraciones previas	1.603
P.0. Criterios generales del planeamiento propuesto.	1.617
a. Opciones sobre el territorio municipal en el contexto comarcal	1.619
b. Posición territorial y desarrollo de los diferentes núcleos	1.633
c. La reconducción de las intervenciones sobre el territorio desde una nueva interpretación geográfica del municipio.	1.639
d. Clasificación del suelo y características de la edificación.	1.645
e. Prioridad del proceso de reequipamiento urbano y mejora de la urbanización.	1.651
P.1. Estructura general y orgánica del territorio.	1.655
Sistema de equipamientos y dotaciones	1.655
Sistema general de parques y jardines	1.657
Sistema general de instalaciones portuarias	1.658
Cursos de agua (barrancos y canales)	1.659
P.1.1. Propuesta de estructura viaria general	1.665
P.1.2. Propuesta de red viaria agrícola	1.673
P.1.2a Vías soporte y actividad agrícola	1.673
P.1.2b Propuesta de la red viaria agrícola	1.677
P.2. Clasificación del suelo: consideraciones previas.	1.683
P.2.1. La delimitación del suelo urbano	1.721
Los Polígonos de Actuación	1.721
Las Unidades de Actuación	1.735
P.2.2. Extensión, posición y uso del suelo urbanizable programado	1.757
P.2.3. Las reservas de suelo para desarrollos opcionales	1.761
P.2.4. El suelo no urbanizable	1.763
P.2.4a Suelo no urbanizable de interés natural y paisajístico	1.767
P.2.4b Suelo no urbanizable de interés agrícola	1.829
P.2.5. Oferta de suelo y su distribución según calificaciones urbanísticas	1.849
P.3. Zonificación y ordenación detallada del suelo urbano.	1.853
P.3a Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta	1.875
P.3b Valle San Lorenzo-La Florida-Guaza	1.891
P.3c La Camella-La Sabinita-Buzanada	1.917
P.3d Cabo Blanco	1.937
P.3e Las Galletas-El Fraile-La Rosa	1.955
P.3f Costa del Silencio	1.975
P.3g Los Cristianos	1.985
P.3h Las Américas	2.015
P.3i Chayofa	2.019
P.3j Palm.mar-Cho	2.021



r.P.G.O.U.  
Arona 1984-85



El proceso de redacción de todo el Plan General comporta una suma considerable de esfuerzos, desde la búsqueda exhaustiva de datos muy variados, a su posterior elaboración y representación gráfica, al objeto de estar en condiciones de establecer un diagnóstico de los problemas urbanísticos del municipio y fijar en función de ello los objetivos para afrontarlos y finalmente hasta las propuestas definidas para construir su futuro urbanístico.

A lo largo de los meses que han transcurrido desde el inicio de los trabajos, muchas han sido las contribuciones que se han sumado plenamente a las del equipo que había asumido dicho compromiso. La relación que sigue recogería por tanto el conjunto de personas que hemos colaborado estrechamente hasta el momento de presentar la Información, Diagnósis Urbanística y el Avance de Planeamiento.

Escolástico Aguiar González, ingeniero de caminos  
José Armengol, estudiante de arquitectura  
Luis Calvet Mulleras, arquitecto  
Isabel Castiñeira Palou, arquitecto  
Miguel Corominas Ayala, arquitecto  
Cristóbal Coviella Ulrich, estudiante de ingeniería de montes  
Conchita Durán, economista  
José Fernández Bethencourt, ingeniero de caminos  
Amador Ferrer Aixala, arquitecto  
Magdalena Fillat Castel, estudiante de informática  
Juan Forgas Coll, estudiante de arquitectura  
Manolo Franco Mesas, estudiante de arquitectura  
Araceli González Lanuza, estudiante  
José Manuel Hernández Moreno, profesor de ecología  
Rosario Montaña Pérez, estudiante de historia  
Ana Meroño, estudiante de filología  
Francisco Peremiquel Lluch, arquitecto  
Vicente Pérez Yanes, arquitecto  
David Perezdolz Galtés, estudiante de arquitectura  
Francisco Ragués Muñarch, arquitecto  
Joaquín Sabaté Bel, arquitecto, economista  
Fernando Sabaté Bel, estudiante de geografía  
Juan L. Viscasillas Seguí, arquitecto.



r.P.G.O.U.  
Arona 1984-85



Consideraciones previas.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente no pudo preveer el importantísimo crecimiento que iba a sufrir el municipio de Arona. La mayor parte de los núcleos habitados se han venido construyendo por ello con absoluta independencia de lo previsto en aquella figura de planeamiento, cuando no contraviniendo sus determinaciones en los pocos casos en que se fijó una ordenación detallada.

Del importantísimo número de Planes Parciales tramitados, apenas media docena se han venido consolidando conforme las propuestas y plazos aprobados. En la gran mayoría de ellos han caducado ya los plazos de ejecución o se están tramitando modificaciones en su contenido.

La mayor proporción del crecimiento reciente se ha venido canalizando en los sectores de residencia permanente a través de parcelaciones clandestinas; el sector turístico ha vuelto a constituirse un elemento incentivador de un desarrollo urbanístico muy dinámico en el Sur de la isla; numerosas intervenciones recientes han supuesto un deterioro notable en un paisaje de tanto interés como fragilidad; un buen número de operaciones urbanísticas se plantean con total autonomía y hasta con contradicciones por falta de un marco general de referencia...

Todas estas circunstancias incidieron en las sucesivas tentativas de sustituir el planeamiento general vigente y obsoleto, infructuosas hasta hace bien poco.

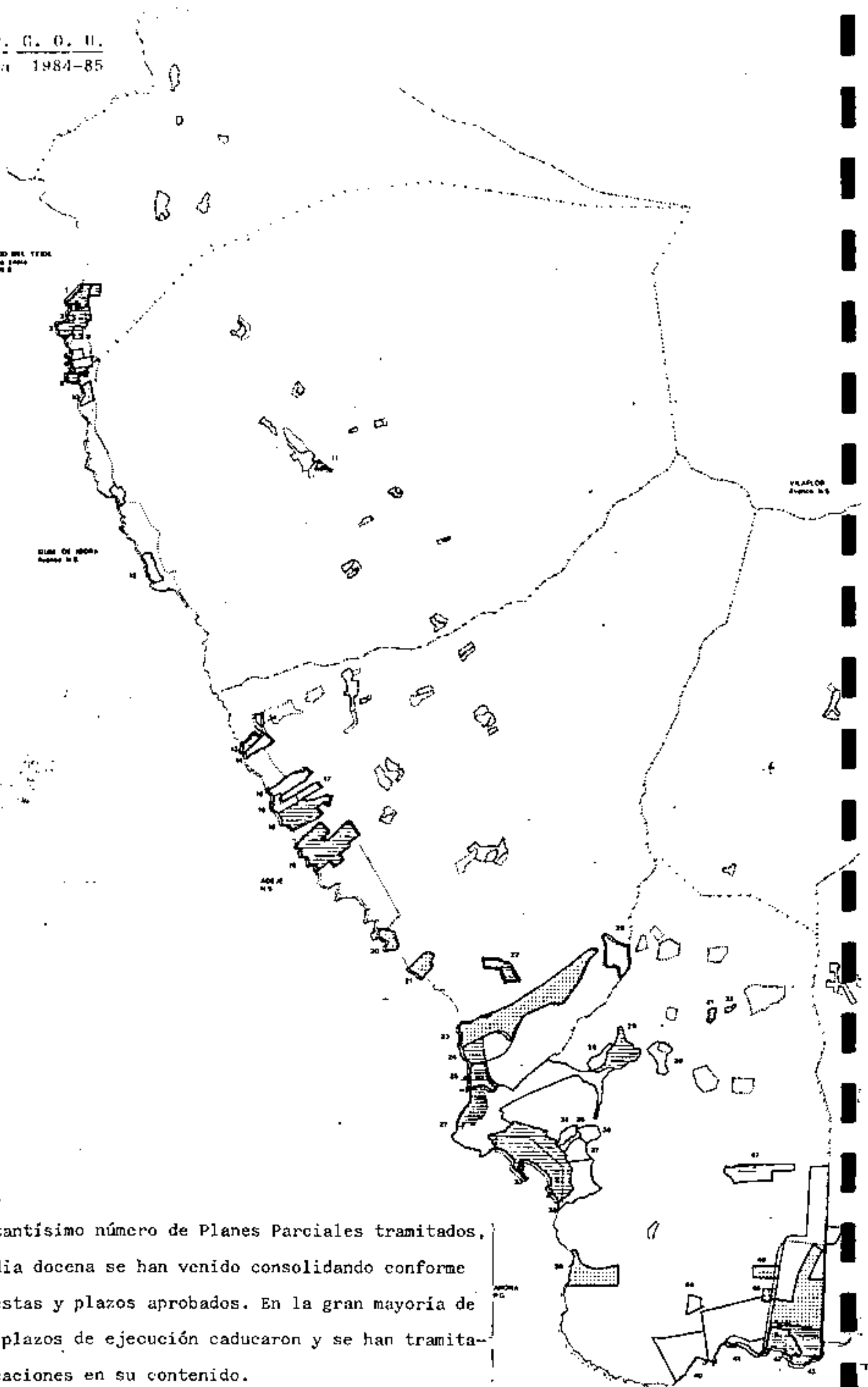
El proceso actualmente en curso se inicia a finales de 1982 con la convocatoria de un concurso de méritos para hacerse cargo de la redacción escalonada en tres etapas (D.S.U. - N.S.P. - P.G.O.U.) de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Tras un dilatado período en el que se procede además al levantamiento y actualización de una cartografía básica imprescindible, el 31 de Diciembre de 1983 da inicio "oficialmente" el plazo para la redacción del Plan General.

BANTAC DEL TIDE  
PG 1000 1000  
1000 1000

PLAN DE BANTAC  
1000 1000

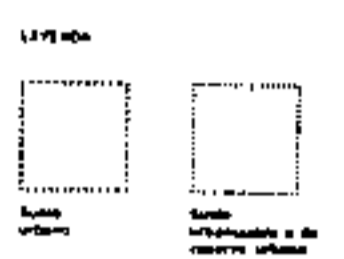
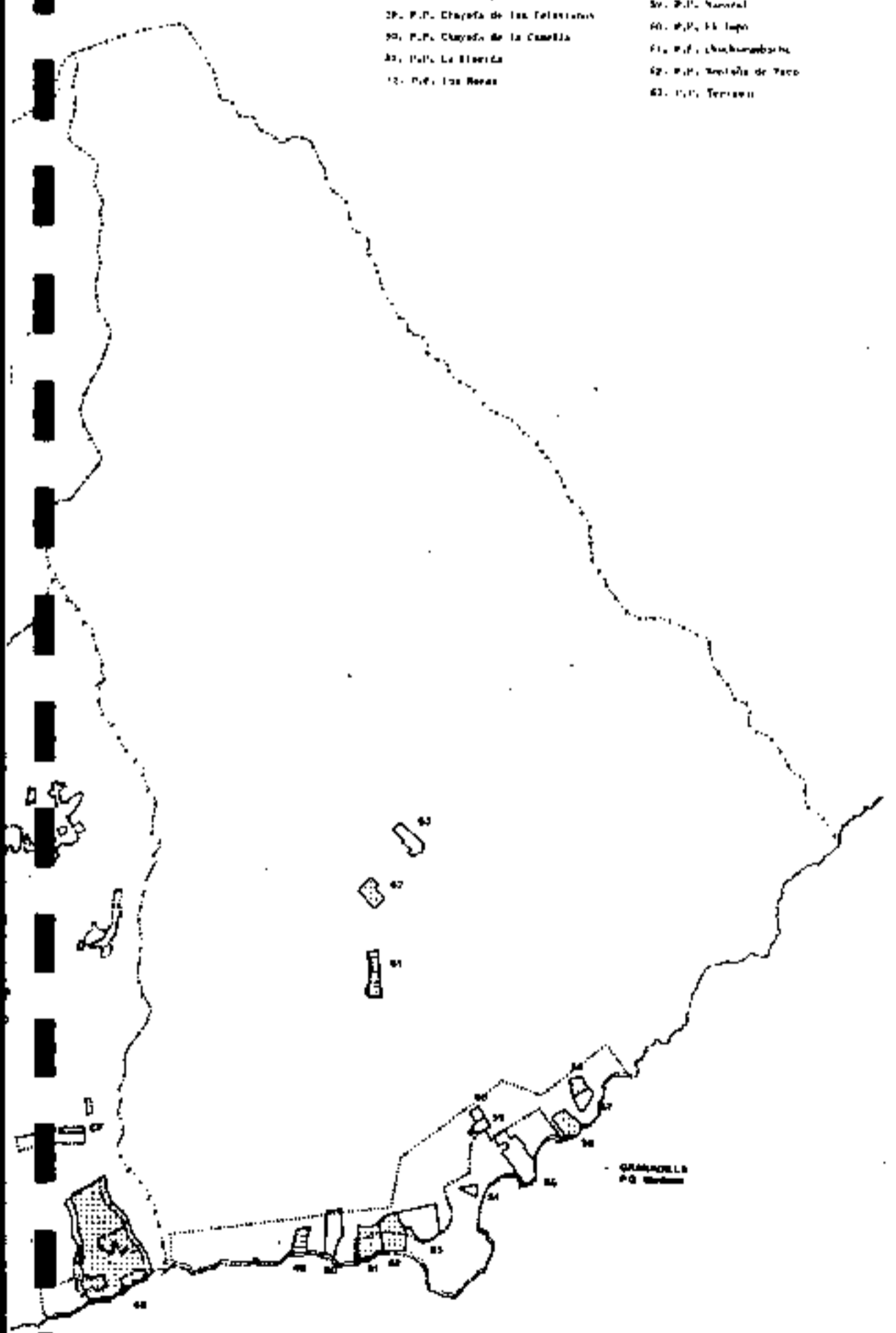
VRAPOR  
1000 1000

Del importantísimo número de Planes Parciales tramitados, apenas media docena se han venido consolidando conforme las propuestas y plazos aprobados. En la gran mayoría de ellos los plazos de ejecución caducaron y se han tramitado modificaciones en su contenido.

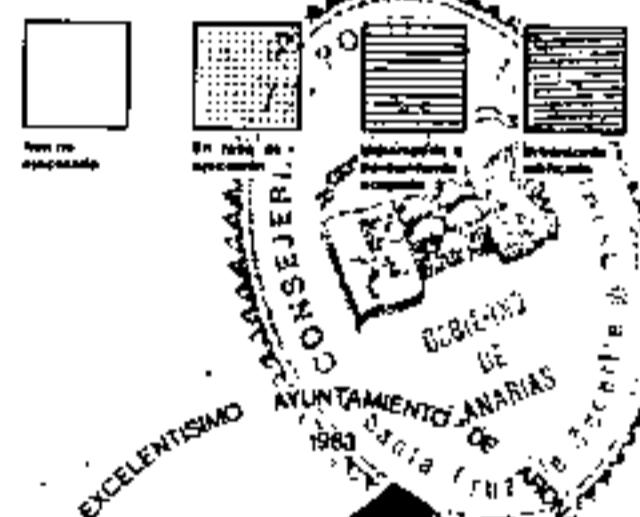




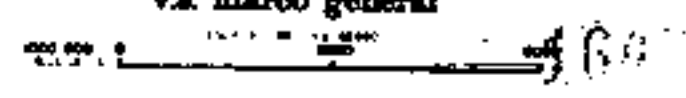
1. P.P. ...  
 2. P.P. ...  
 3. P.P. ...  
 4. P.P. ...  
 5. P.P. ...  
 6. P.P. ...  
 7. P.P. ...  
 8. P.P. ...  
 9. P.P. ...  
 10. P.P. ...  
 11. P.P. ...  
 12. P.P. ...  
 13. P.P. ...  
 14. P.P. ...  
 15. P.P. ...  
 16. P.P. ...  
 17. P.P. ...  
 18. P.P. ...  
 19. P.P. ...  
 20. P.P. ...  
 21. P.P. ...  
 22. P.P. ...  
 23. P.P. ...  
 24. P.P. ...  
 25. P.P. ...  
 26. P.P. ...  
 27. P.P. ...  
 28. P.P. ...  
 29. P.P. ...  
 30. P.P. ...  
 31. P.P. ...  
 32. P.P. ...  
 33. P.P. ...  
 34. P.P. ...  
 35. P.P. ...  
 36. P.P. ...  
 37. P.P. ...  
 38. P.P. ...  
 39. P.P. ...  
 40. P.P. ...  
 41. P.P. ...  
 42. P.P. ...  
 43. P.P. ...  
 44. P.P. ...  
 45. P.P. ...  
 46. P.P. ...  
 47. P.P. ...  
 48. P.P. ...  
 49. P.P. ...  
 50. P.P. ...  
 51. P.P. ...  
 52. P.P. ...  
 53. P.P. ...  
 54. P.P. ...  
 55. P.P. ...  
 56. P.P. ...  
 57. P.P. ...  
 58. P.P. ...  
 59. P.P. ...  
 60. P.P. ...  
 61. P.P. ...  
 62. P.P. ...



NIVEL DE EJECUCION DE LOS PLANES PARCIALES  
 (Según datos administrativos a mayo 1983)

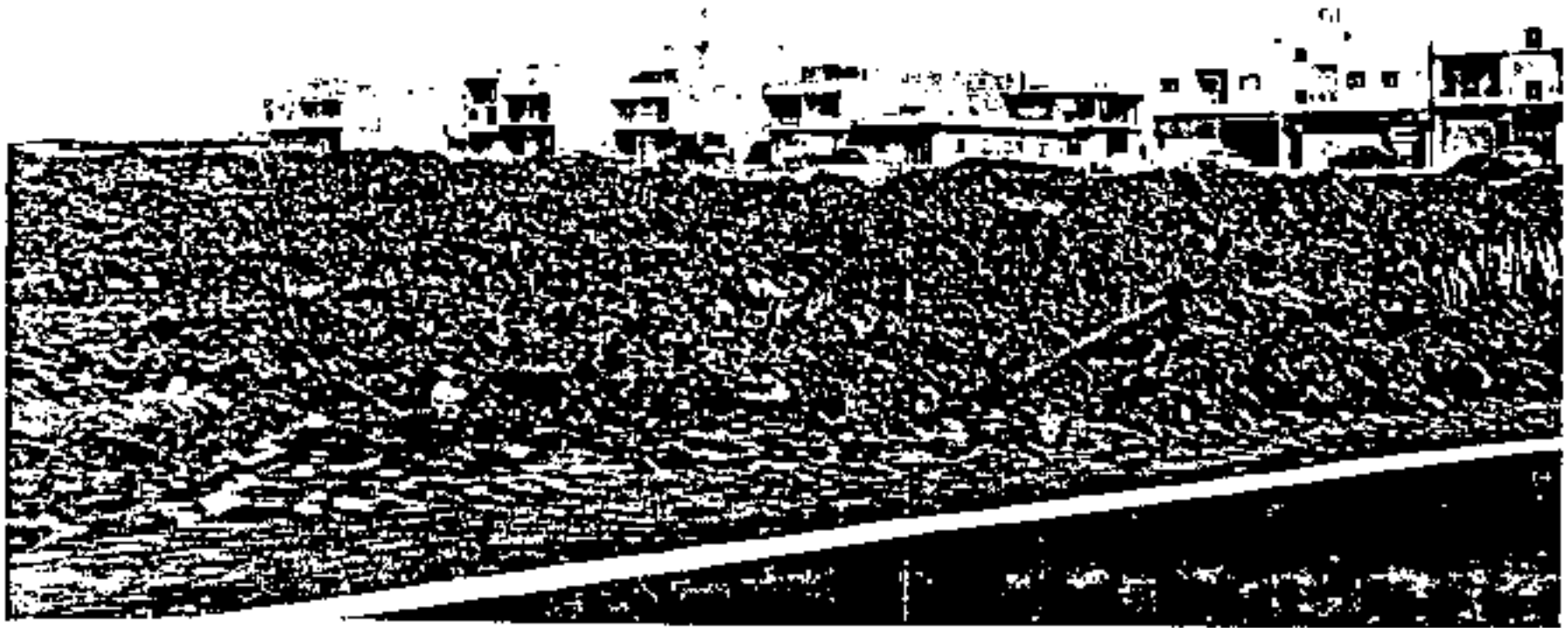
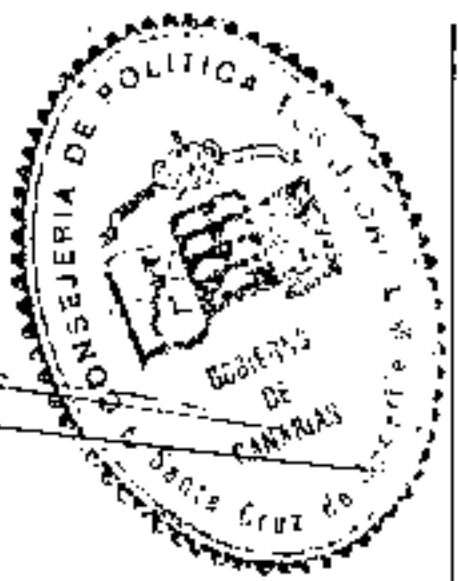
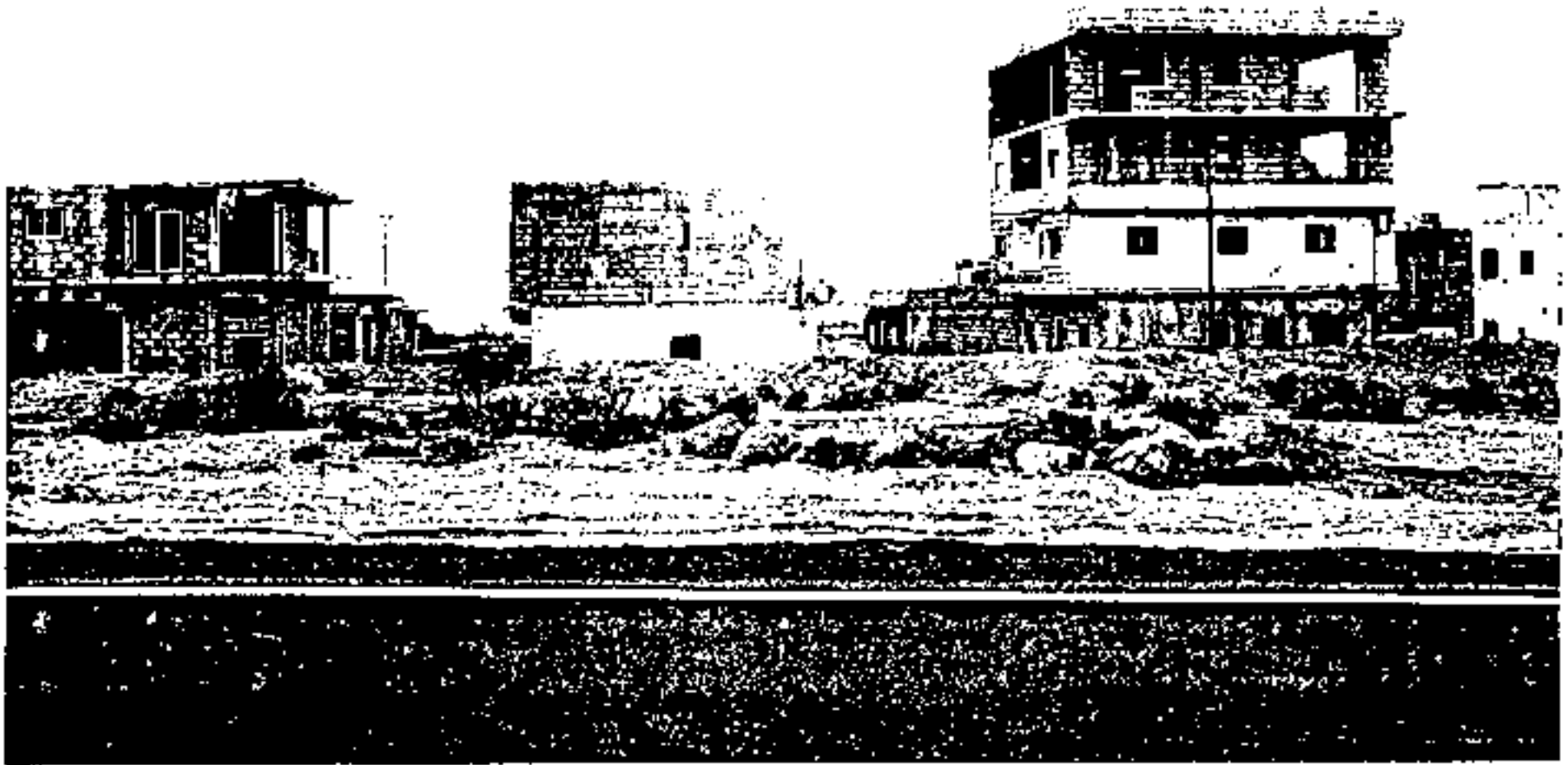


1244  
 Clasificación de hecho  
 v.s. marco general

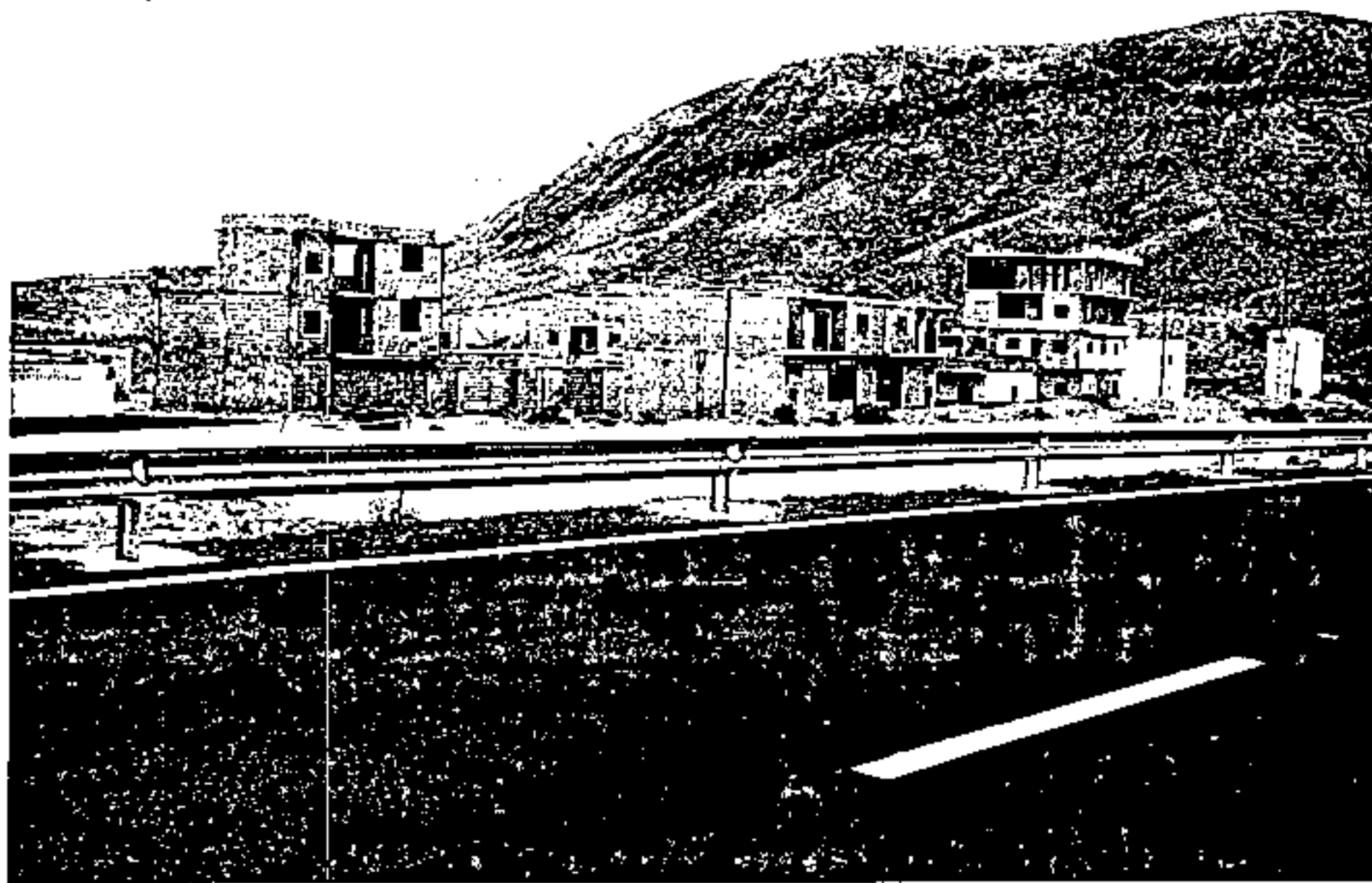
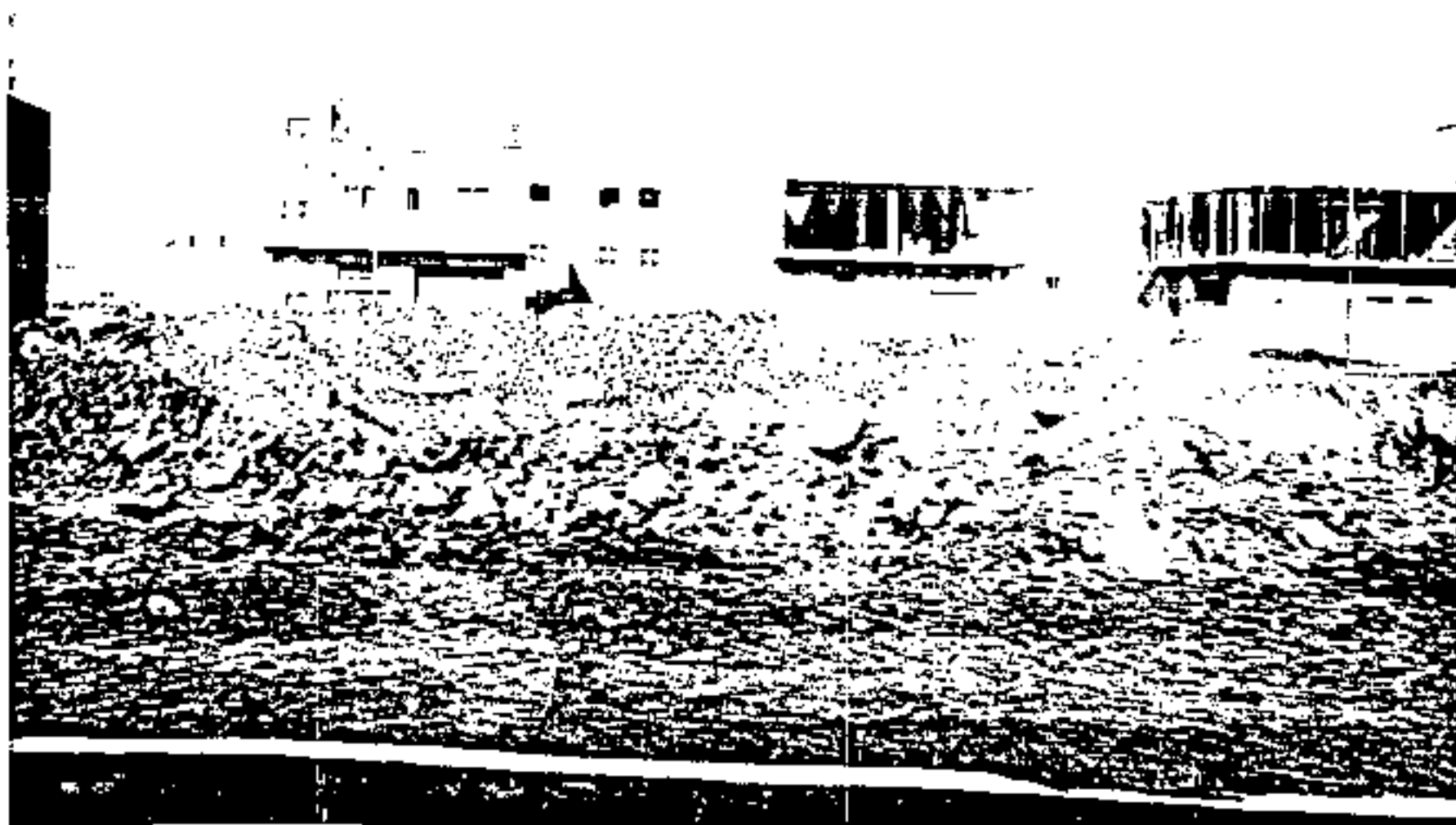




La mayor parte de los núcleos habitados se ha venido construyendo con absoluta independencia de lo previsto en el Plan General de 1965, cuando no contraviniendo sus determinaciones en los pocos casos en que se fijó una ordenación detallada.



Urbanizaciones clandestinas en el enlace de Guaza y carretera a Las Galletas.



Desde un buen número de instancias se han volcado esfuerzos en el análisis y posibles soluciones de los desajustes de esta forma de crecimiento.



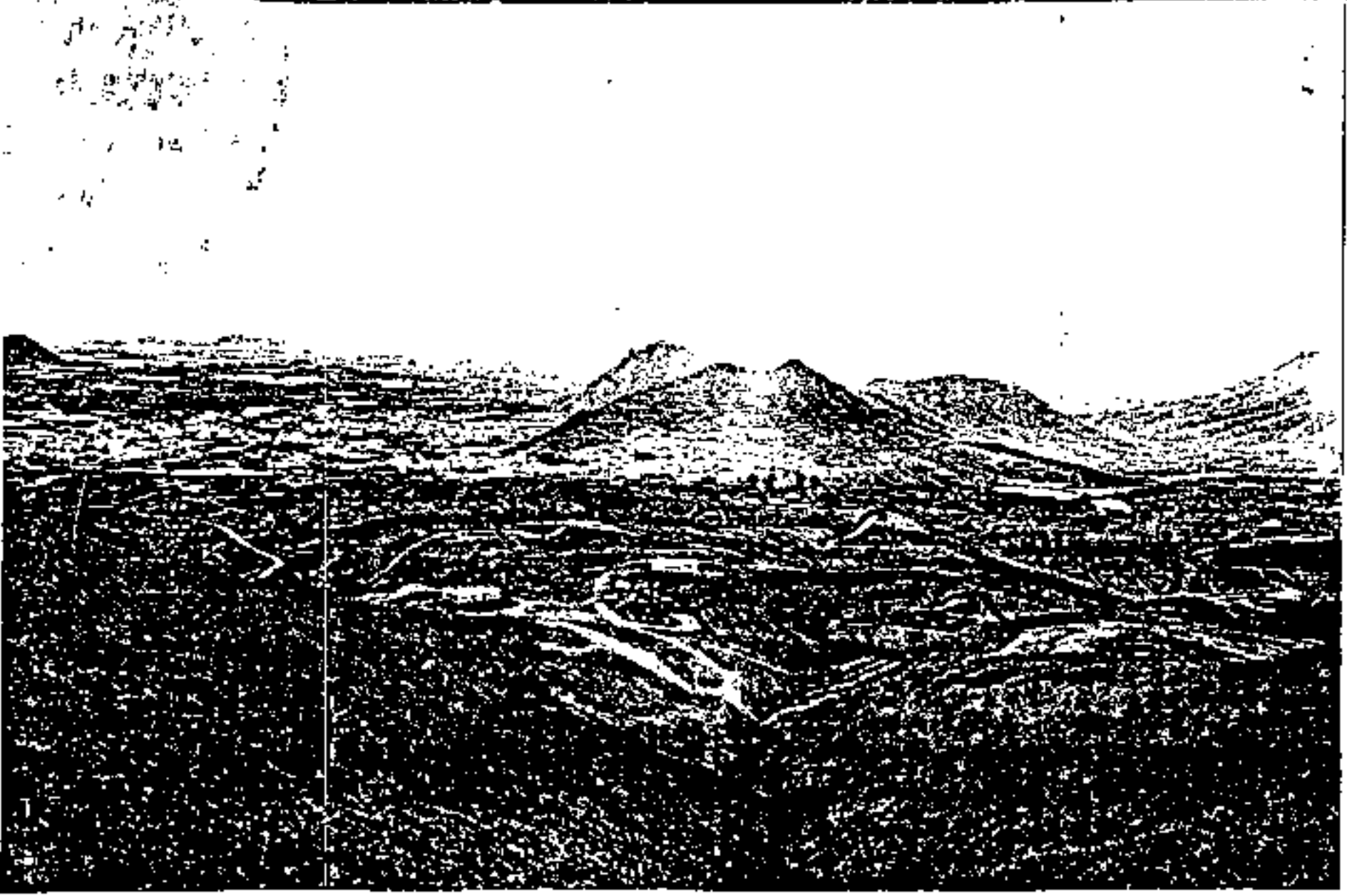
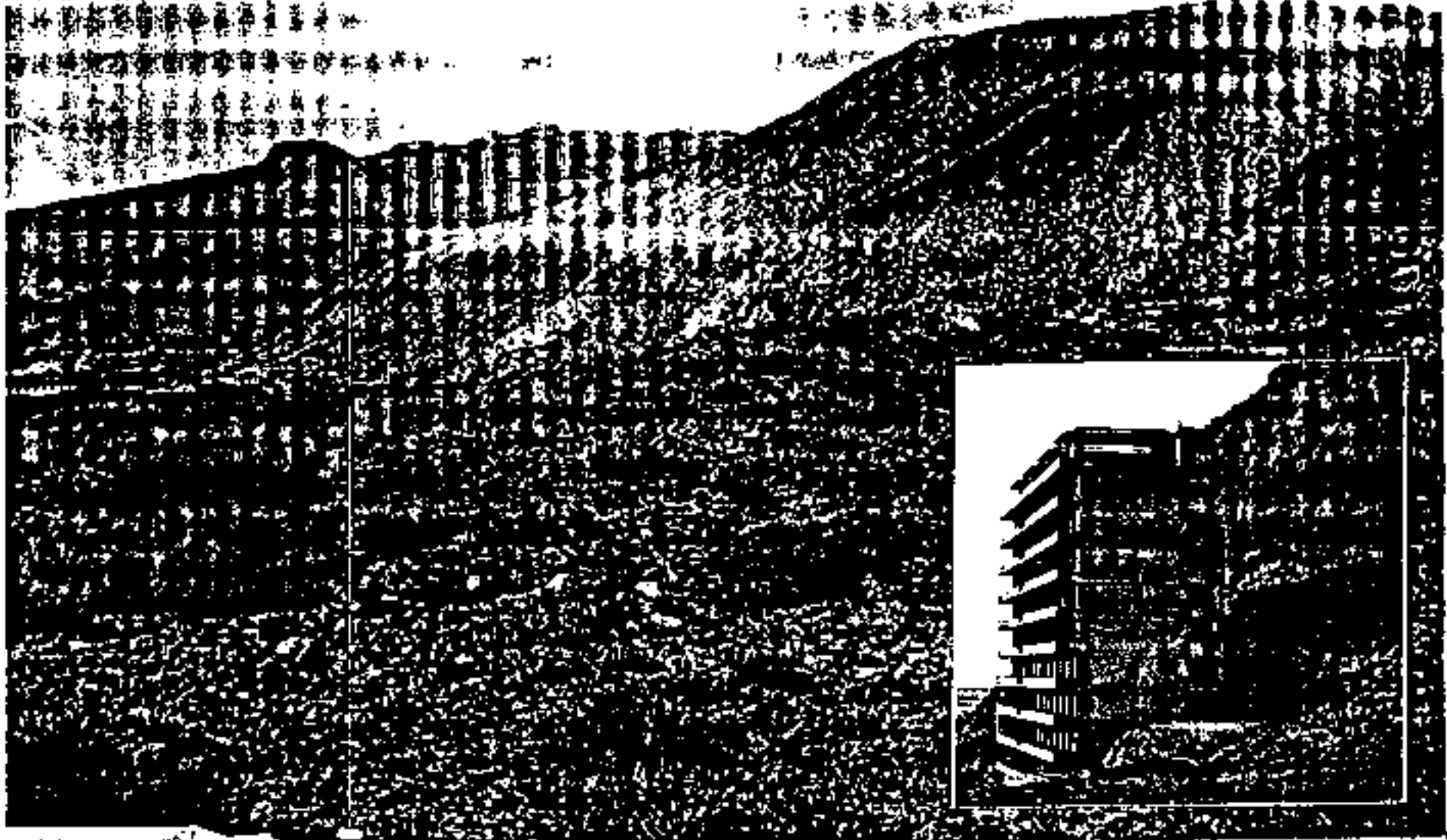
El sector turístico ha vuelto a contituirse en un elemento incentivador de un desarrollo urbanístico muy dinámico en el Sur, aunque muchas intervenciones recientes han supuesto un deterioro notable en un paisaje de tanto interés como fragilidad.



n. 3  
201

El desarrollo urbano y la degradación del medio ambiente son dos fenómenos que van de la mano. En las últimas décadas, el crecimiento de las ciudades ha generado una gran presión sobre los espacios naturales, que se ven reducidos y fragmentados por las construcciones y las infraestructuras. Esto conlleva a la pérdida de biodiversidad, a la contaminación y a la erosión del suelo.

La degradación del medio ambiente es un problema que afecta a todos los países. En muchos casos, la actividad humana es la responsable de la destrucción de los ecosistemas. La deforestación, la contaminación y la explotación excesiva de los recursos naturales son algunas de las causas más comunes de esta degradación.



La necesidad de corregir la degradación de muchos de nuestros espacios naturales es bien evidente.

De acuerdo con el calendario previsto quedaron fijadas las siguientes etapas intermedias (suponiendo que la exposición al público y publicaciones en el B.O.P. no llevarían más allá de un mes y medio):

- A. Información y Diagnósis ..... 31 de marzo de 1984
- B. Propuesta de Delimitación del Suelo Urbano..... 31 de mayo de 1984
- C. Diagnósis y Objetivos de las Normas Subsidiarias... 15 de agosto de 1984
- D. Avance de las Normas Subsidiarias..... 15 de septiembre de 1984

Como ya se puso de manifiesto en las reuniones mantenidas con el Ayuntamiento, el hecho de haberse adelantado notablemente los trabajos de redacción del Plan y asimismo el levantamiento cartográfico, permitieron un adelanto muy sensible con respecto a los plazos fijados en el contrato.

Así se ganó un mes con respecto al levantamiento y tres con respecto a la Información y Diagnósis que se presentó en el Ayuntamiento el 26 de diciembre de 1983. En dicha reunión se acordó mantener el ritmo de los trabajos realizados y presentar conjuntamente el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano y el Avance de Planeamiento.

Estos trabajos se entregaron en el Ayuntamiento a mediados del mes de mayo de 1984, lo que supuso adelantar cuatro meses en el calendario aprobado.

Después del trámite de la exposición al público del Avance de planeamiento, y del informe de los técnicos redactores y municipales, se procedió a la aprobación del mismo con las especificaciones que figuran en un documento del Plan. Esta aprobación se notificó al equipo redactor el día 15 de abril de 1985, con lo que la presentación en junio de 1985 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y del Avance del Plan General de Ordenación Urbana supuso un nuevo adelanto con respecto a los plazos previstos en el contrato administrativo, hasta un total de nueve meses. Desgraciadamente este esfuerzo se explica, pero a su vez queda desvir-



tuado, por el excesivo tiempo que se había consumido en trámites municipales, en exponer, debatir y estudiar las diferentes propuestas. No cabe duda de que ello ha permitido aprovechar esos "tiempos muertos" para ir elaborando buena parte de los documentos del Plan General. Pero una vez superados diversos problemas internos (tales como la inexistencia del arquitecto responsable de la Oficina Técnica Municipal, que debía informar los documentos), se agilizaron en buena medida dichos trámites.

Al presentar las Normas Subsidiarias, que habían sido precedidas por un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano ya tramitado, se entendía aquella fase como una medida transitoria más, hasta la consecución del final del proceso planteado, la aprobación de un Plan General de Ordenación Urbana. Sin embargo el criterio del Ayuntamiento fue el de no tramitar el citado documento y en cambio adelantar la entrega del Plan General. En una de las numerosas reuniones mantenidas con la Comisión de Urbanismo el Ayuntamiento presentó un informe, cuyo contenido se reproduce.

AYUNTAMIENTO DE ARONA

EXPEDIENTE REVISION PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION

En relación con dicho expediente y visto el documento de las Normas Subsidiarias y Avance del Plan General presentado el 20 de junio pasado por el equipo redactor ante este Ayuntamiento, me cumple INFORMAR:

A) Que examinadas por todos estos Servicios Técnicos Municipales los citados documentos, éstos cumplen todos los requisitos legales, acuerdos previos del Ayuntamiento y contienen toda la documentación exigida, por lo que podrían ser objeto de aprobación inicial, conforme la tramitación reglamentaria.



Con ello se ha completado una fase más de la Revisión del Plan General vigente, en un plazo sensiblemente inferior al estipulado en el contrato, por lo que cabe mostrar nuestra satisfacción y agradecimiento al equipo redactor por este notable esfuerzo, con el reconocimiento expreso de la Corporación.

B) No obstante lo anterior y aún a pesar de que el trabajo realizado responde a lo establecido en el contrato, y a todos los acuerdos tomados por el Ayuntamiento, en concreto el acuerdo de aprobación del Avance del 20 de febrero de este año, han surgido recientemente nuevas circunstancias y criterios que los documentos redactados no han podido legalmente recoger.

En concreto el Consistorio es consciente de que en estos momentos existe una importante escasez de suelo urbanizable y una fuerte demanda de crecimiento en el área inmediata a los Cristianos. Por todo ello se ha requerido al equipo redactor para que informe acerca de las alternativas que podrían recoger este extremo de la forma más rápida posible.

En dicha reunión se comentaron dos alternativas:

1. Que el Plan General de Ordenación Urbana se hiciera eco de los requerimientos planteados por el Ayuntamiento.
2. Intentar adelantar la solución del problema más urgente detectado mediante unas Normas Subsidiarias de tipo b y la coordinación con los equipos encargados de la redacción de los Planes Parciales por encima de Los Cristianos.

Esta segunda opción no debía suponer el retardar por otro lado el estudio de las alternativas y soluciones de otros muchos problemas urbanísticos también importantes en el municipio.

En ambos casos, para establecer una perfecta coordinación y evitar posibles desajustes con respecto a las propuestas del futuro planeamiento se consideró imprescindible:



- a) Realizar reuniones periódicas de coordinación de los Servicios Técnicos con el equipo redactor.
- b) Que durante este período todas las licencias, planes y proyectos debieran contar para su aprobación con el preceptivo informe del equipo técnico redactor, relativo a cómo encajar en los documentos elaborados y con respecto a las previsiones del futuro planeamiento.
- c) Realizar asimismo reuniones con la Comisión de Urbanismo al objeto de acordar las posibles alternativas y soluciones en los núcleos y acelerar los posibles convenios pendientes.
- d) Coordinar con los representantes de aquellas iniciativas más urgentes las soluciones de ordenación para ajustarlas en el futuro planeamiento.

En sucesivas reuniones se analizaron las diferentes alternativas de planeamiento en cada uno de los núcleos y a nivel de todo el municipio, haciendo hincapié en las cuestiones más relevantes, crecimiento turístico, legalización de los núcleos, alternativas a las parcelaciones, ubicación de pequeñas industrias y talleres...

En la sesión del 19 de julio pasado, el equipo redactor planteó de nuevo la posibilidad de intentar afrontar los problemas más urgentes mediante unas Normas tipo b al objeto de ganar algo de tiempo. Se solicitó por parte de la Comisión Informativa de Urbanismo que no se demoraran los trabajos del Plan General, esencialmente en lo que hacía referencia a los diversos núcleos y asimismo que se informara periódicamente sobre el estadio de evolución de los trabajos.

En los informes semanales o quincenales se notificó que el intenso ritmo de los trabajos permitirían finalizar en un plazo muy breve la redacción del Plan General. En septiembre de 1985 se presentó pues el documento correspondiente, que tras ser explicado e informado por la Comisión de Urbanismo se aprobó inicialmente por unanimidad en la sesión del 17 de octubre de 1985.

Expuesto a información pública durante los meses de octubre, noviembre y diciembre, se celebraron numerosísimas reuniones con particulares, promotores, asociaciones de vecinos y en varias ocasiones, con los representantes de todos los grupos políticos presentes en el Ayuntamiento. La entrega del Plan no se entendió como la de un documento definitivo, sino que precisamente su exposición al público, la participación de éste con sugerencias y alternativas, y las discusiones en el seno del Consistorio permitieron acabarlo, modificarlo y ajustarlo antes de su aprobación provisional. En la reunión de la Comisión de Urbanismo del 30 de diciembre de 1985, ésta elevó a la consideración del Pleno numerosísimas modificaciones en el documento aprobado inicialmente, algunas de carácter puntual, otras de mayor repercusión. Durante las primeras semanas del año en curso el Ayuntamiento procedió a la firma de diversos Convenios con implicaciones en el contenido del Plan General.

Finalmente el 15 de enero de 1986 el Pleno del Ayuntamiento de Arona aprobó provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio y acordó su envío a la Comisión de Urbanismo de Canarias, una vez refundidas las modificaciones introducidas.

Enviada a continuación la documentación del Plan General de Ordenación Urbana a la Comisión de Urbanismo de Canarias, ésta procedió a su estudio.

Lamentablemente esto volvió a demorar el proceso en algo más de un año, pues hasta el 23 de diciembre de 1986 no se produce la reunión definitiva de la C.U.M.A.C. y hasta el 8 de abril de 1987 no se tramita al Ayuntamiento el acuerdo aprobatorio con las modificaciones a introducir. Aún habrían de pasar algunos meses hasta que el equipo redactor no recibiera la documentación completa del acuerdo y de algunos documentos a los que aquel hacía referencia, con lo que el plazo transcurrido desde la entrega primera del Plan General completamente acabado ha venido a ser de casi dos años.



P.J.G.O.U.  
Gonna 1984-85



P.0 Criterios generales del planeamiento propuesto

El objeto de esta Memoria es explicar las propuestas esenciales de este Plan General de Ordenación Urbana respecto a la ordenación del territorio y de los diferentes asentamientos urbanos. Esta explicación se complementa con las incluidas en los diferentes documentos previos elaborados durante el período de redacción (Información, diagnóstico, objetivos de planeamiento, avance, informe acerca de las sugerencias presentadas...). Todos aquellos escritos y planos preceden y forman parte integrante de la propuesta que ahora se presenta.

Esto permite, por otro lado, describir de forma más somera y menos exhaustiva la gran cantidad de problemas abordados en la dilatada tarea de revisión del antiguo Plan General de 1965. El amplio espectro temático, los grados de relevancia tan diversos propios del contenido de este P.G.O.U., no debiera dificultar un entendimiento claro de las opciones fundamentales, aquellas que constituyen la esencia misma de la acción de planeamiento y que traducirán los efectos esperados en la realidad urbana y territorial. Por ello la explicación se ha procurado presentar de forma breve y basada fundamentalmente en el comentario sucesivo de los diferentes planos.

Se recogen sin embargo en este apartado previo algunas consideraciones acerca de los objetivos generales a que responde este Plan General de Ordenación Urbana.

01-01-1955  
1-1-55

a. Opciones sobre el territorio municipal en el contexto comarcal

En diferentes apartados de los trabajos de información, y muy fundamentalmente en sus dos primeros capítulos (Memoria y Planos) se ha hecho constante referencia a la necesidad de valorar algunas de las características -vocaciones- urbanísticas del territorio de Arona desde una perspectiva comarcal. Las sucesivas monografías (sobre la red de comunicaciones, sobre la morfología del territorio, sobre la estructura de su poblamiento...) tienen precisamente como objetivo el remarcar la importancia, la trascendencia que en ámbitos territoriales más extensos (el Sur de Tenerife en primer lugar, pero también de su fértil valle agrícola o de la totalidad del marco insular en última instancia), tienen muchas de las opciones de planeamiento. No se puede prescindir del contexto global cuando están en juego usos territoriales y recursos geográficos que son bienes escasos y en ocasiones, únicos. Tal sería el caso de muchos de los paisajes aroneros, pero también de su fértil valle agrícola, o de la extensión de una costa con magníficas condiciones para permitir un desarrollo turístico privilegiado. Todos estos, y otros tantos, son elementos activos del modelo de ordenación territorial cuya relevancia sobrepasa los estrechos límites municipales. La justificación de las medidas a adoptar en Arona hay que buscarla en ocasiones en las referencias comarcal o incluso insular, en el sistema de espacios naturales de que forman parte, la singularidad e interés científico y geográfico que tienen implícito, en el papel aglutinador y valor de capitalidad en cuanto al desarrollo turístico del Sur -y en un futuro quizás no muy lejano- del conjunto de la isla de Tenerife.

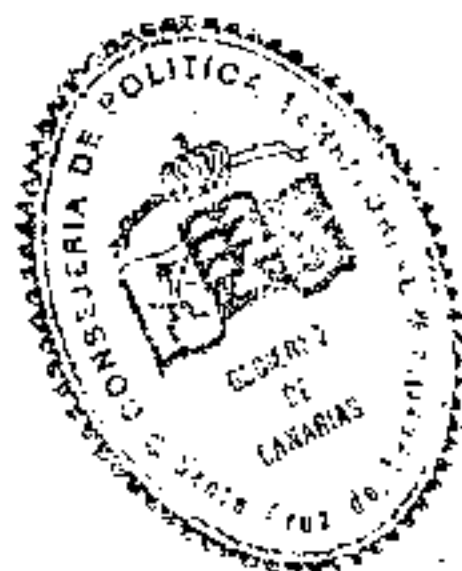
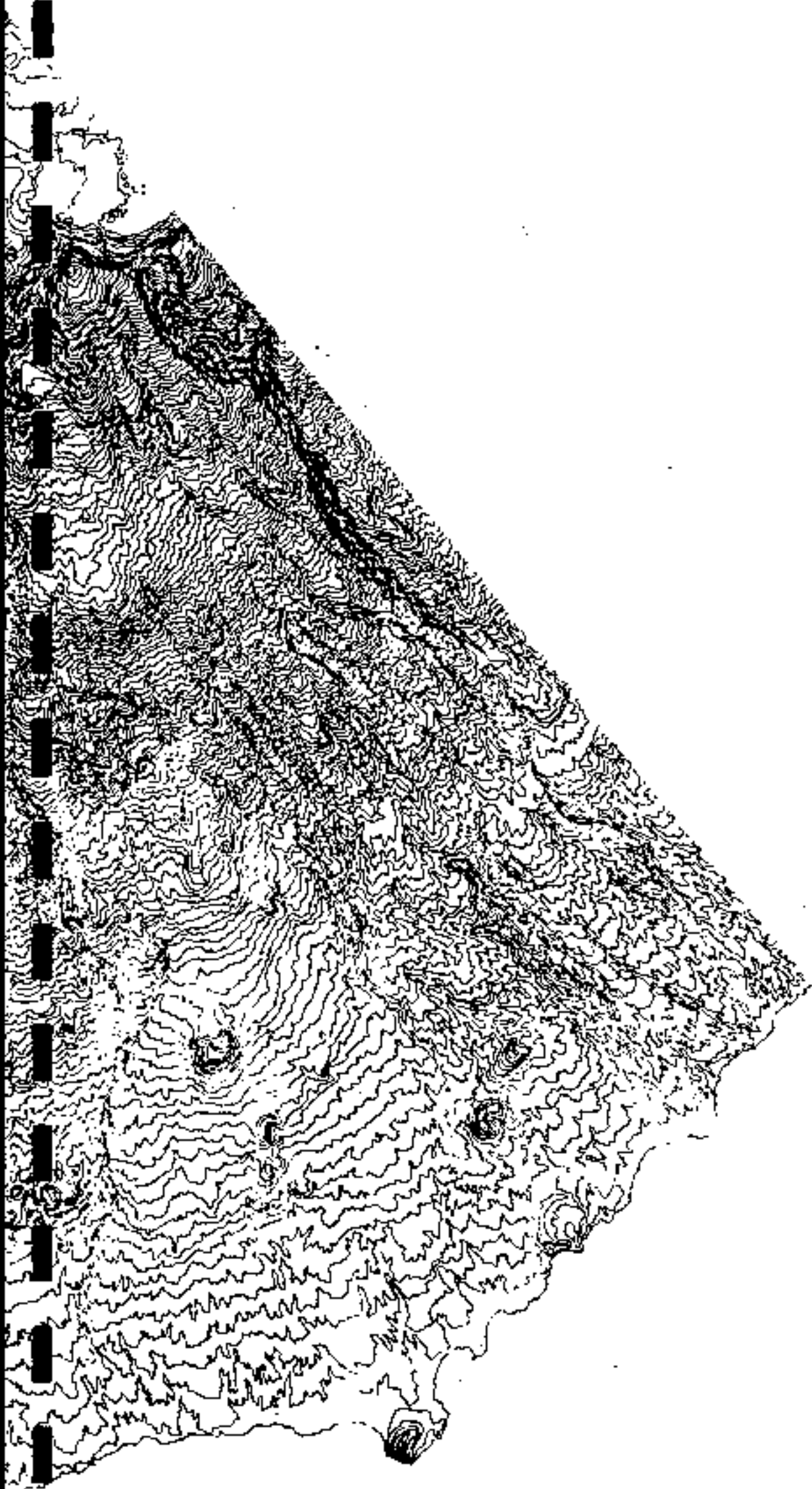
La clara vocación turística del municipio, que este Plan General trata de encauzar y potenciar, debe quedar referida al marco comarcal. La posición privilegiada de Arona, allí donde gira la isla, con un perímetro de costa aprovechable sensiblemente superior al de cualquiera de sus vecinos, por razones climáticas, topográficas... , pero muy fundamentalmente, con una extensión de terrenos

P.P.G.C., J.  
ARONA 184 -



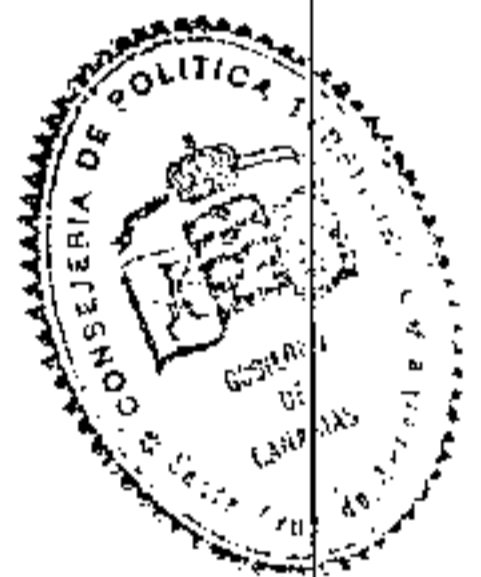
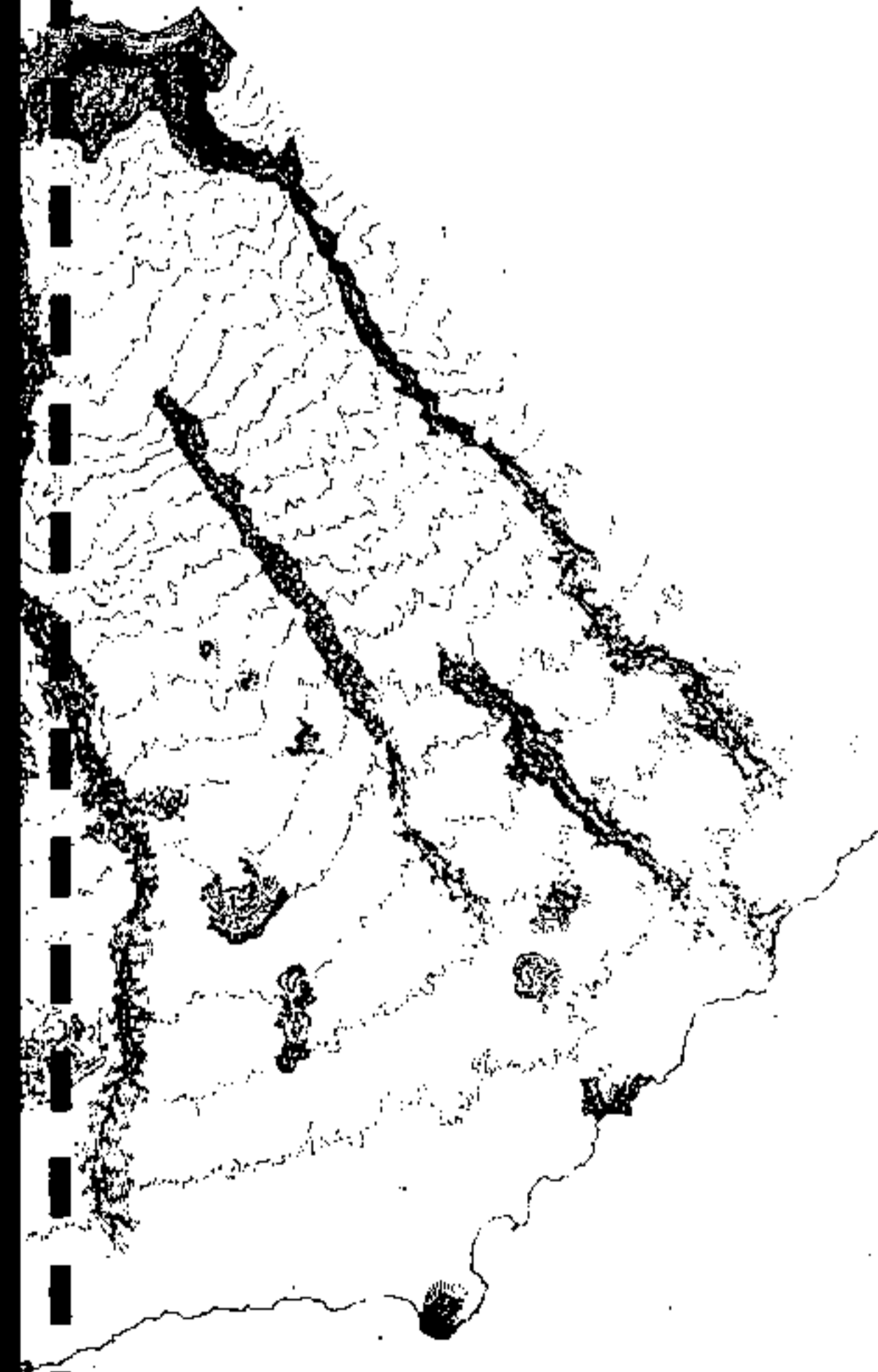
1620





111a  
La forma del relieve





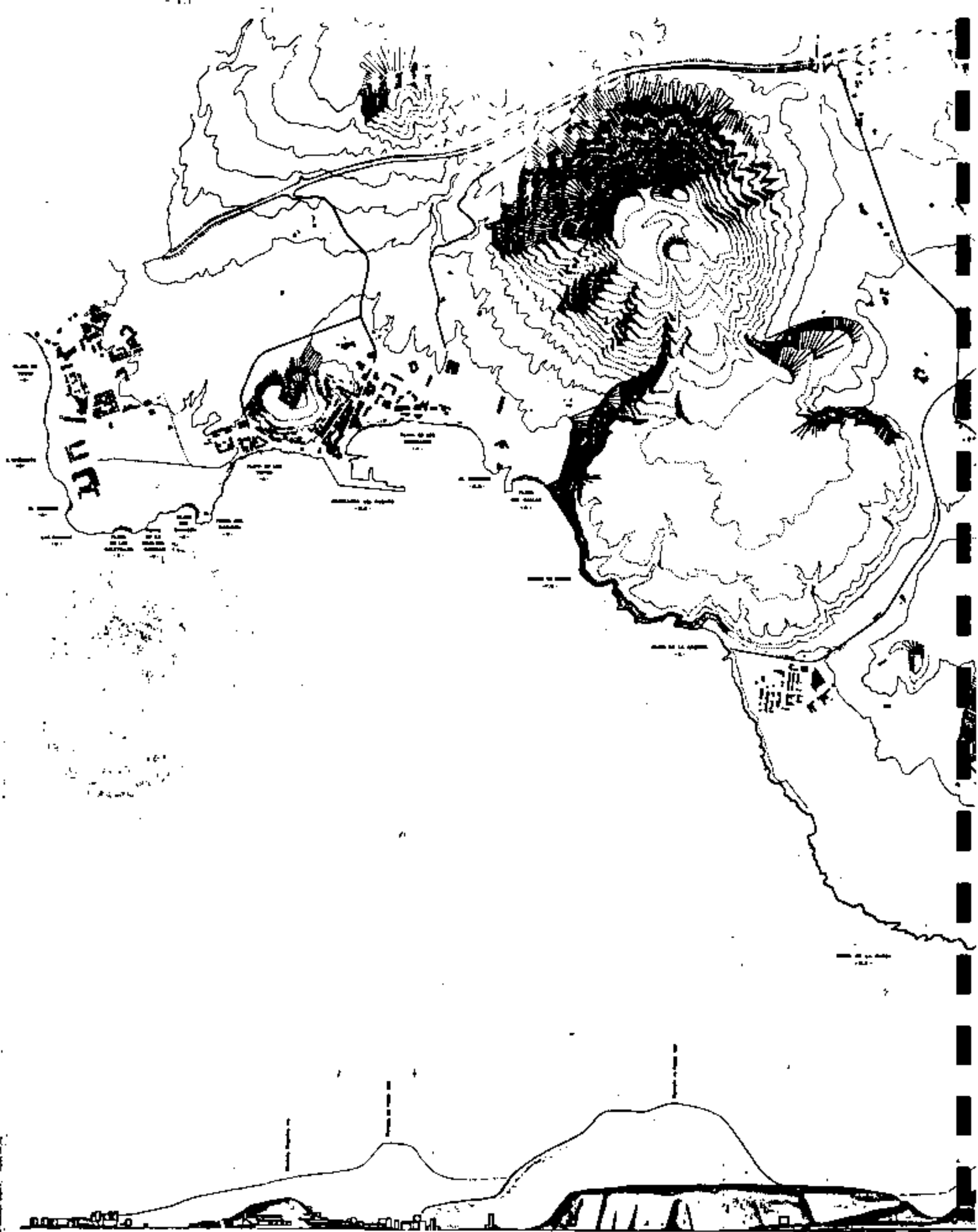
EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE AROSA  
1983

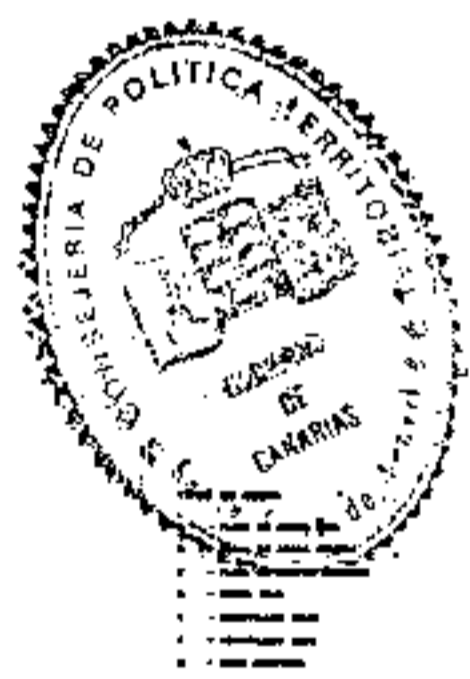
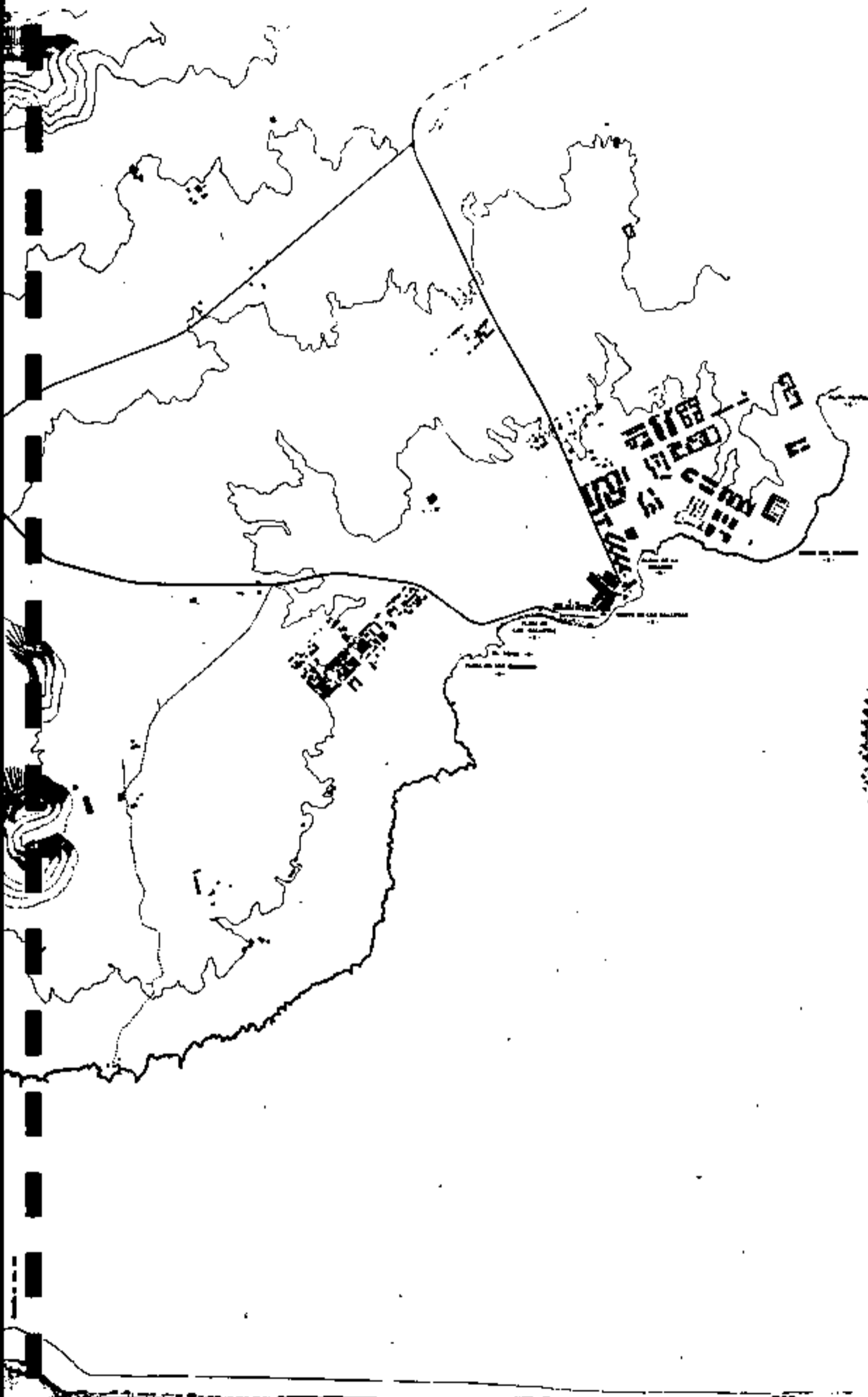


REGION PLAN GENERAL ORDENACION URBANA

1.1.1.b  
Unidades morfológicas









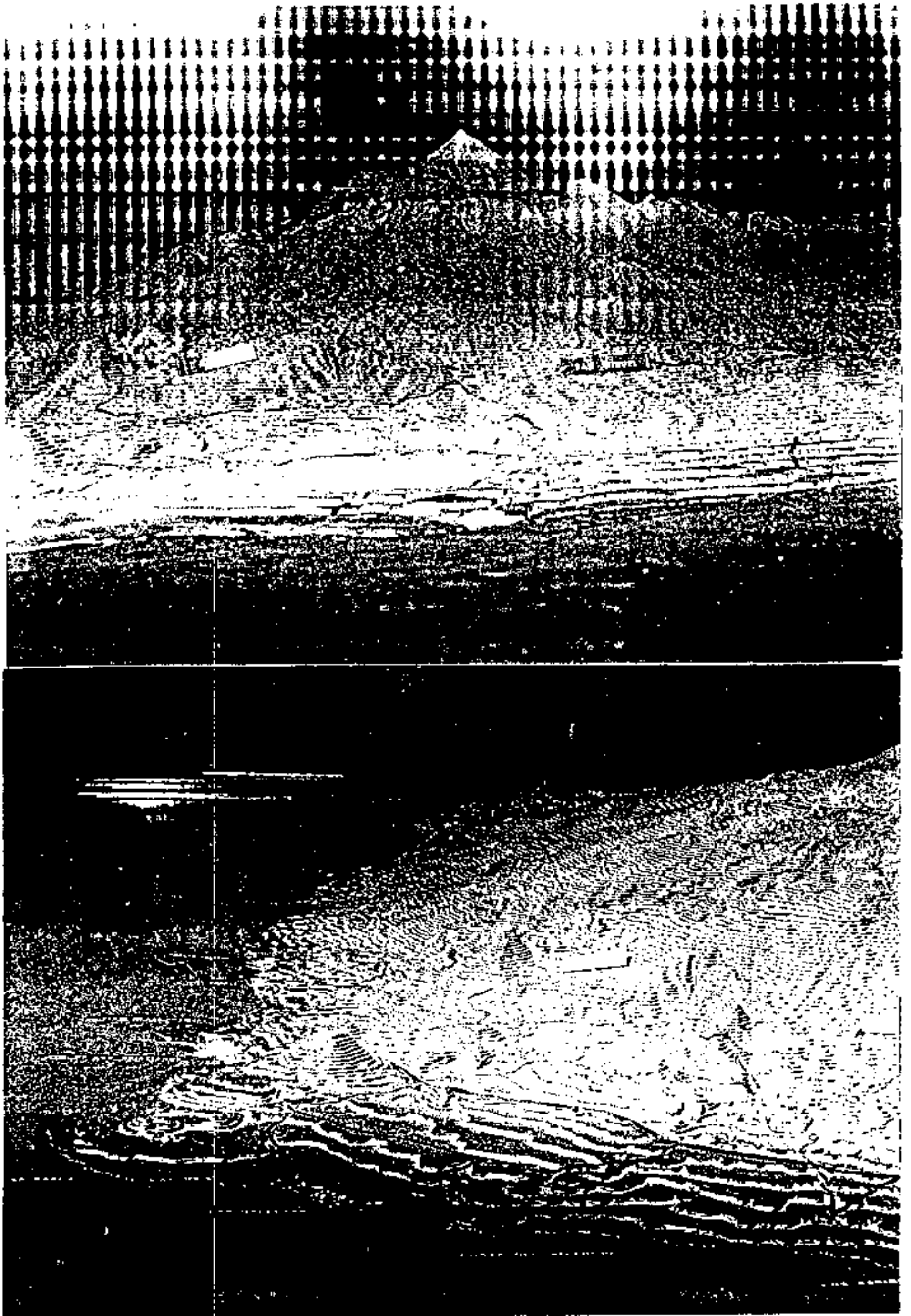
1418.  
EL PALMERO.  
ANEXO DE LA FERIA

en segunda línea con una ligera pendiente, lo que ha potenciado un desarrollo urbanístico intensivo vinculado al despegue del turismo en el Sur. Clima, topografía, y paisaje se han aliado para garantizar esta vocación irrefutable de Costa del Silencio, Rasca, Los Cristianos y Las Américas. Pero este crecimiento ha venido realizándose hasta la fecha de manera improvisada, hasta crear situaciones contradictorias, o incluso graves hipotecas para el crecimiento futuro (falta de infraestructura, tipos edificatorios desajustados, degradación de paisajes bien notables...) Se ha producido además mediante vaivenes, olvidando otros sectores complementarios, perdiéndole el respeto al territorio en periodos de auge, suspendiendo por completo aquellas actividades y volviendo a la tradicional agricultura, en periodos de recesión.

Por ello la complementariedad de otras actividades y la progresiva reconversión del sector turístico (recualificación), aprovechando las ventajas que para ello ofrece otro periodo de expansión, parecen las políticas que se reclaman con insistencia en los últimos tiempos. Estas Normas Subsidiarias así lo interpretan y estas opciones, que trascienden de hecho el planeamiento urbanístico y se sitúan en el contexto de la planificación económico-social, dejan sentir su incidencia en ellas.

- Por lo que se refiere al sector primario se reconoce y se otorga una adecuada protección a las actividades agrícolas -preocupación esencial dentro de todo el proceso de planeamiento- mediante la calificación de zonas que preserven los terrenos más adecuados, mediante una normativa que favorezca la construcción vinculada a dicha agricultura, protegiendo y proponiendo una red trabada de caminos de apoyo a la agricultura, respondiendo al requerimiento del Ayuntamiento de introducir zonas donde puedan establecerse pequeñas industrias de transformación...o en su caso recogiendo y previendo el encaje de iniciativas al margen de este planeamiento, que supondrán una mejora notable en el futuro agrícola del Sur (proyecto de trasvase de aguas depuradas).





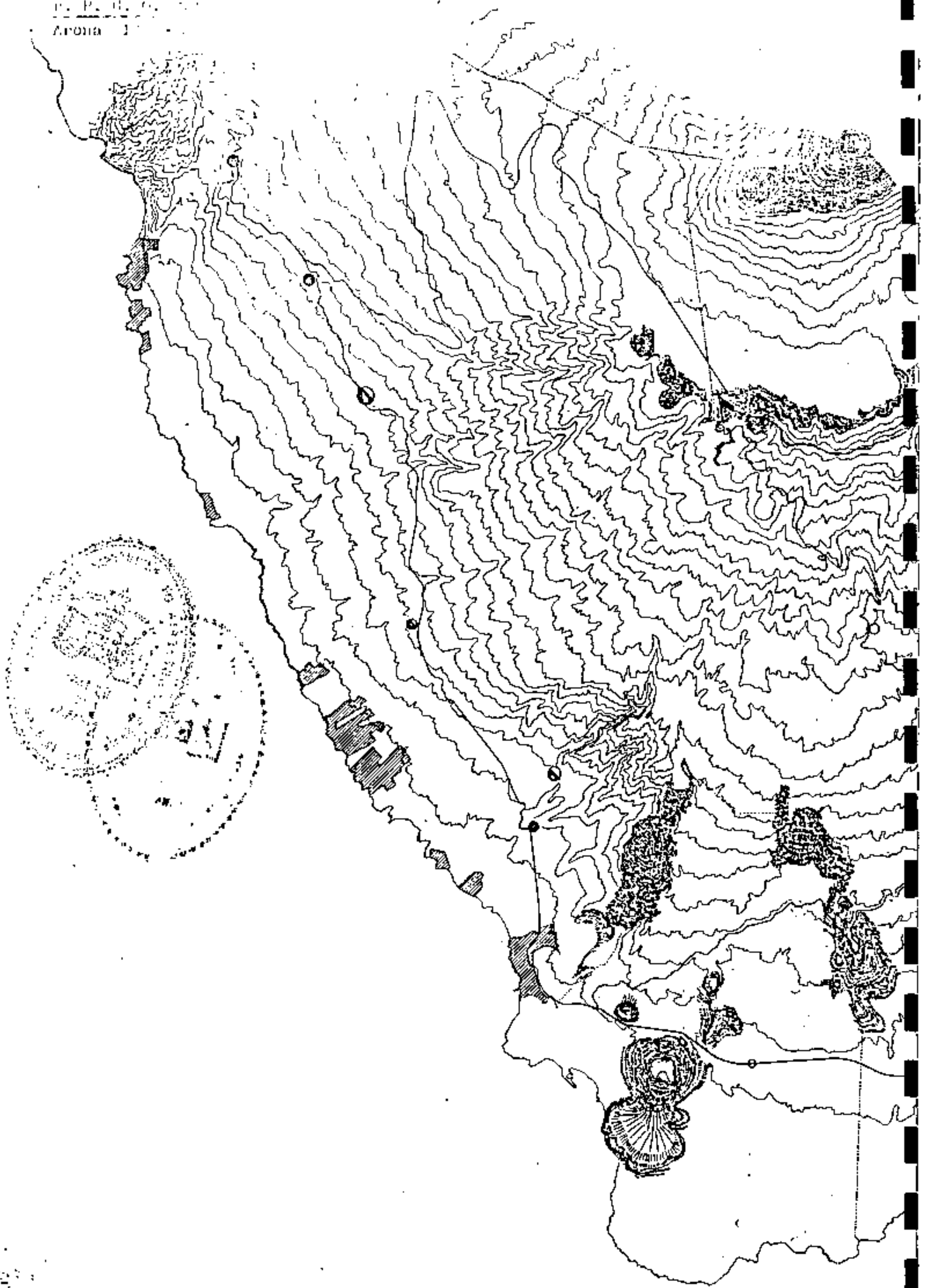
La forma del paisaje en la comarca.

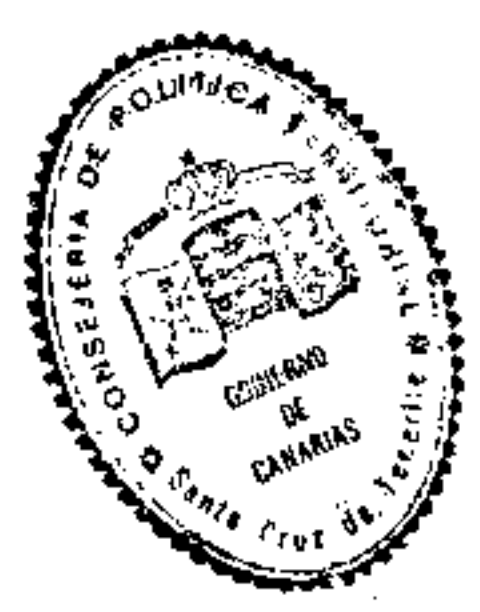
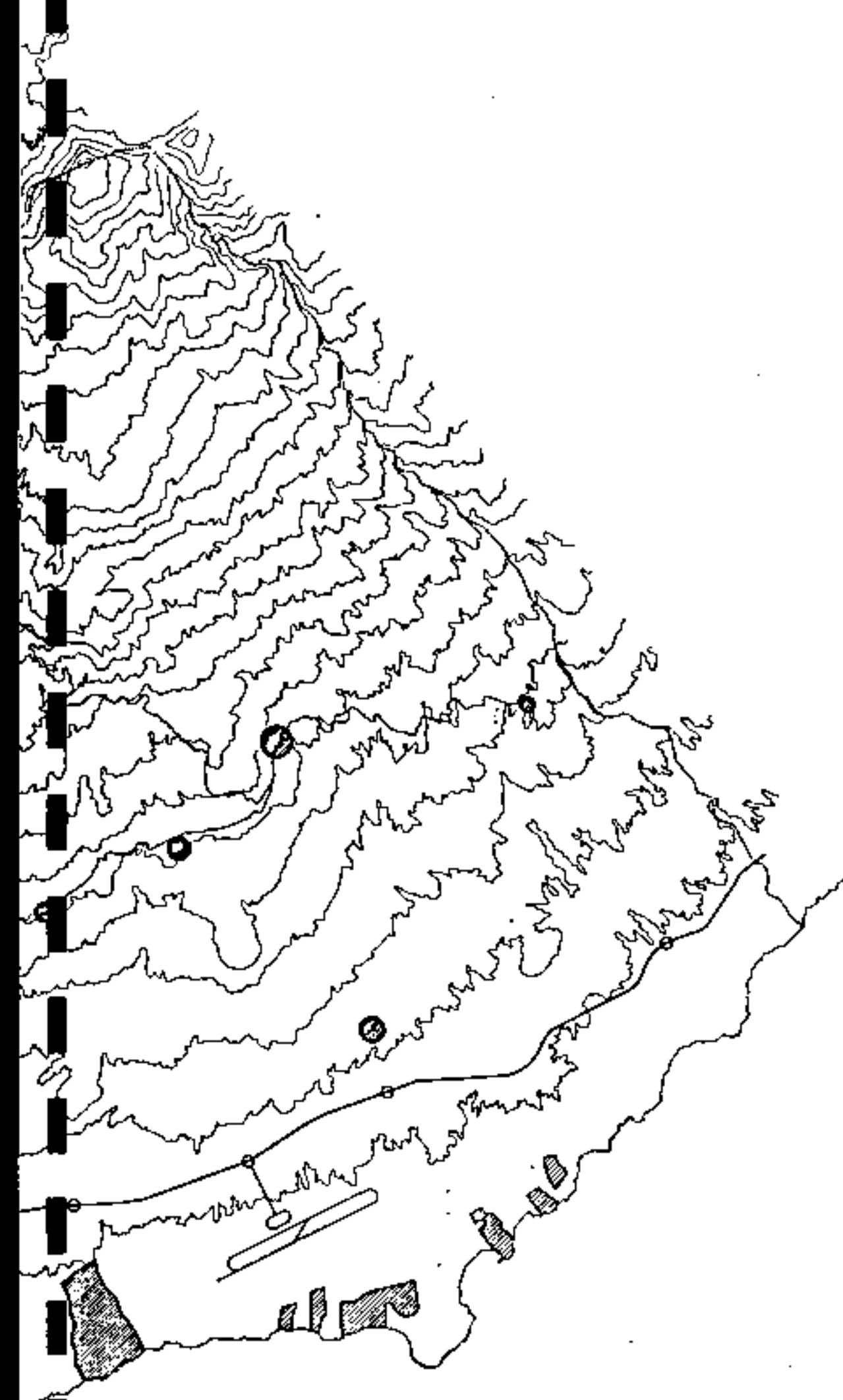


- La reconversión del sector turístico es un proceso ya en marcha al que este Plan se añade. Se basa de hecho en una idea de progresiva mejora de la calidad de la oferta, que en términos urbanísticos podría traducirse en completamiento de la infraestructura viaria soporte, construcción de grandes equipamientos y servicios (campo de golf, parque de atracciones), y de otras que vienen propuestas directamente por este Plan. Así tendríamos la tendencia dentro de los escasos márgenes de maniobra, de eliminar la indiscriminada localización de los desarrollos, la creación de grandes reservas naturales y la potenciación de los valores ecológicos y paisajísticos, el fomento de una mejora cualitativa de la urbanización de calles y paseos, plazas y jardines, tratamiento del frente de mar... Cabe entender por tanto las grandes opciones territoriales de este Plan General desde esta óptica, reconducción de la tendencia histórica, cara a la construcción coordinada de los elementos constitutivos de la capitalidad turística del Sur tinerfeño.

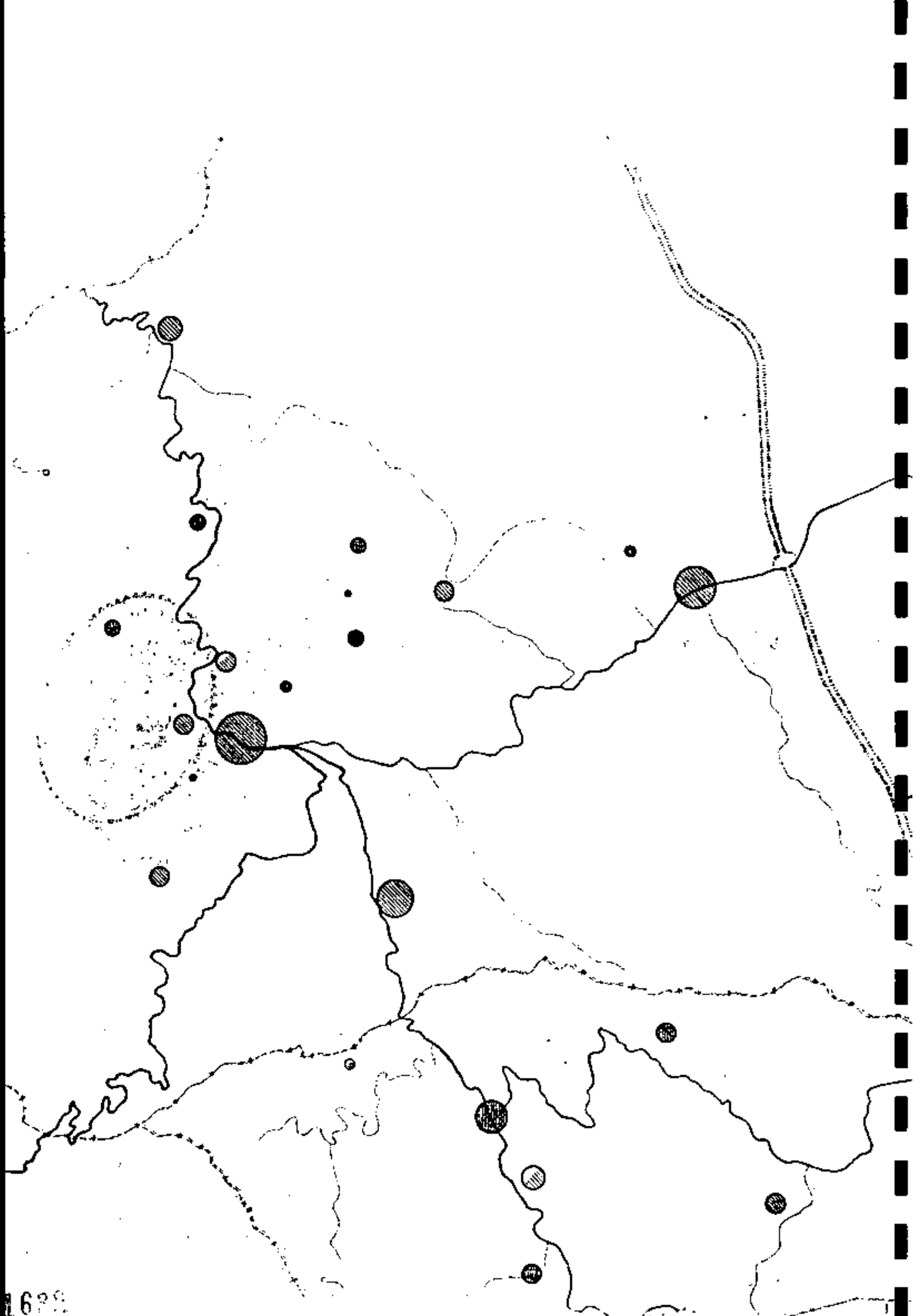


P. P. H. G. 1911  
Arona 1





1.3  
Valoración territorial del  
municipio de Arona



b. Posición territorial y desarrollo de los diferentes núcleos.

Al comentar los planos 1.1.3 (a-b) se llamaba la atención sobre el importante número de núcleos en cada uno de los municipios de la comarca, su carácter tan diverso, en cuanto a tamaño y dinámica reciente, factores todos ellos, que habían incidido en su aparición y evolución. Se hacía especial hincapié en cómo aquella dispersión tan significativa conllevaba importantes desventajas en la construcción del territorio, por la diversificación de esfuerzos y el notable encarecimiento de la infraestructura básica (acceso y abastecimiento) y de los servicios indispensables; por la ausencia de economías de escala en el aprovechamiento de unos recursos escasos; por el propio efecto erosionador que todo crecimiento desordenado ocasiona en este territorio. Pero además el tratamiento indiferenciado de unos asentamientos con unos comportamientos tan dispares, no conduce sino a alentar y reproducir un modelo de crecimiento que se reconoce generalmente como desajustado.

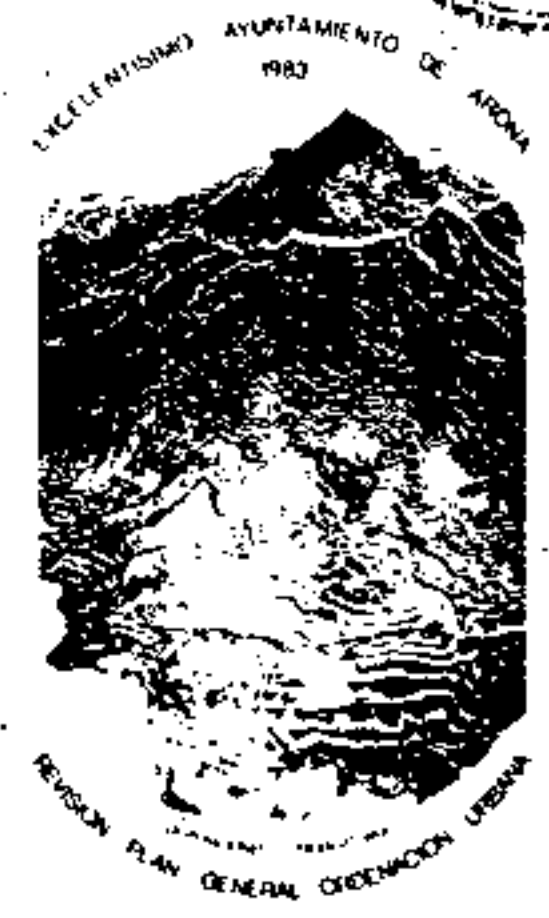
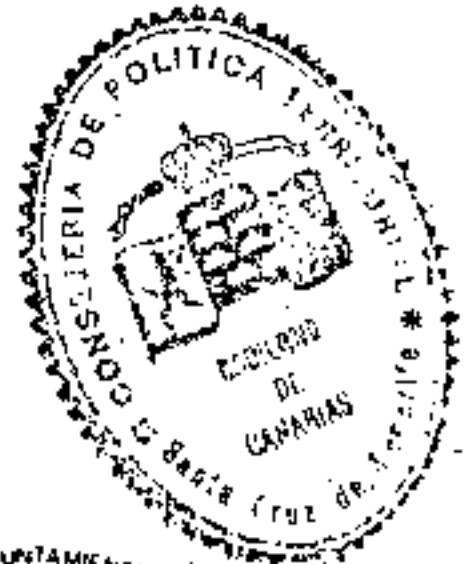
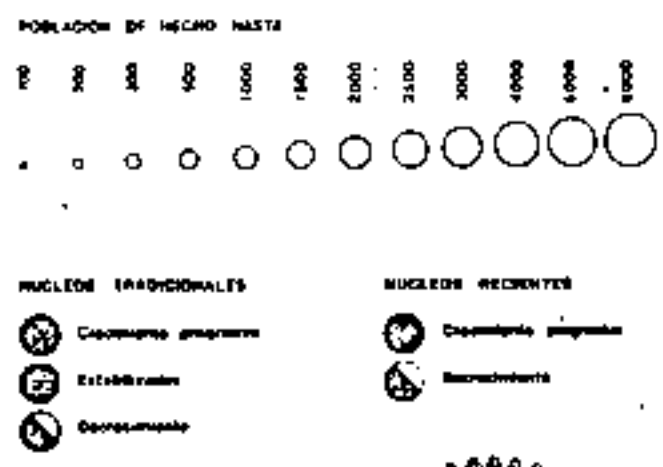
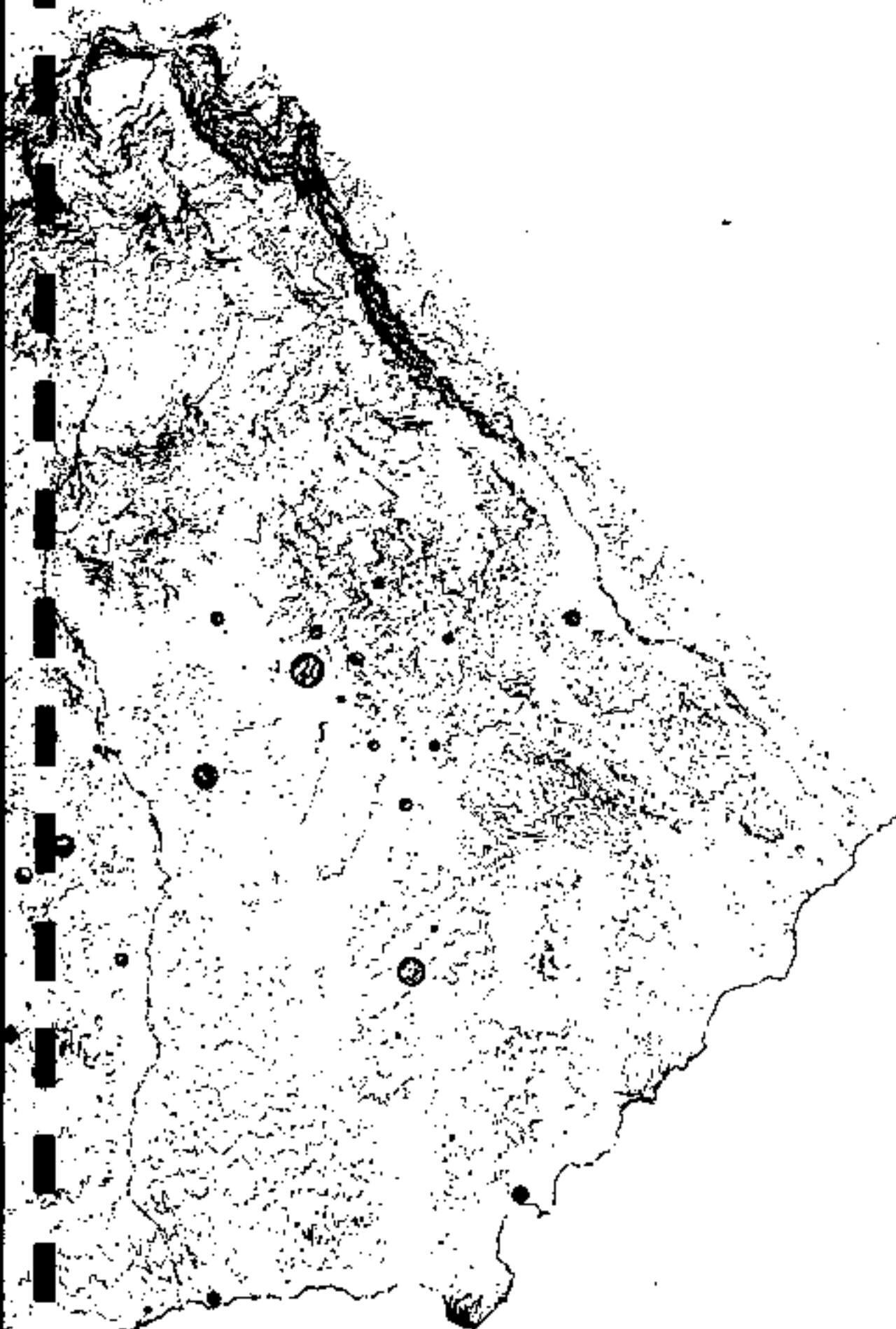
Los planos 1.2.2 (c-b) y 1.2.3 de la Información urbanística plantearon una necesaria reflexión, acerca de la relación entre localización geográfica e infraestructura por un lado, tamaño y dinámica de los núcleos por otro.

Frente a esta situación se planteó como un objetivo prioritario de planeamiento el establecer una política urbanística selectiva que buscara el equilibrio en una distribución mesurada de núcleos, de tamaño suficiente para asumir los equipamientos, infraestructura y servicios necesarios.

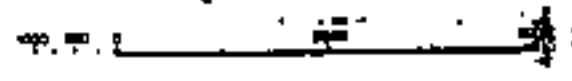
Este objetivo se traduce en este Plan General en el reconocimiento del papel hegemónico que tiene el crecimiento turístico del sector de Los Cristianos-Las Américas. Pero a su vez esta concentración tan considerable se pretende equilibrar con un desarrollo menor y respetuoso con los valores agrícolas y paisajísticos del territorio circundante del litoral entre Guaza y Costa del Silencio. Se acepta asimismo la hipótesis, en su momento de notable interés, de fundar en Cho II un gran centro de servicios y residencia estable, pero se apuesta fundamental-

r.P.O.J.  
Arona 11.4





122b  
Localización geográfica  
y dinámica





Montaña Fría en un emplazamiento topográficamente muy comprometido

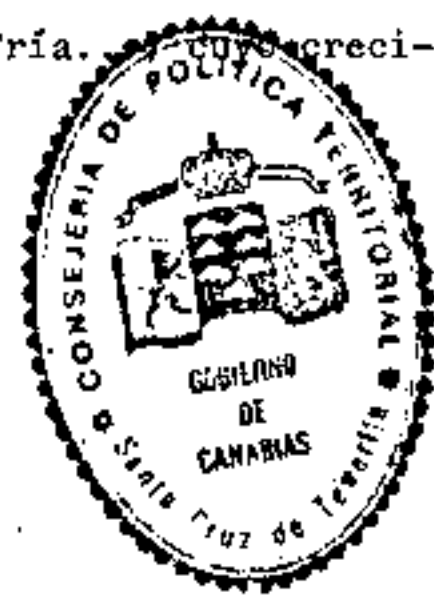


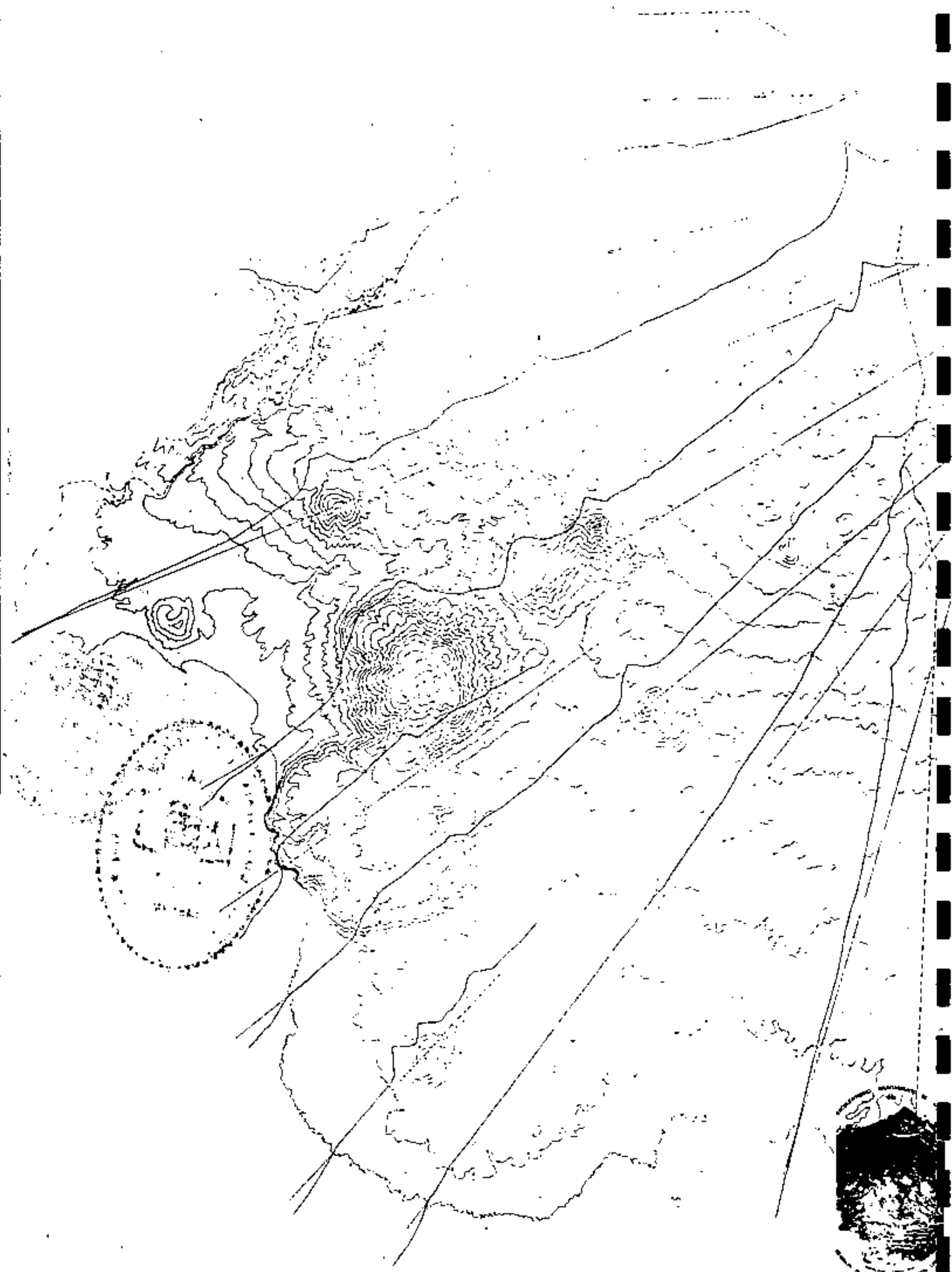
mente por potenciar como contrapeso del desarrollo turístico costero, el territorio urbano de las medianías.

Este agregado, capital común de la residencia estable, se basaría sobre el triángulo Cabo Blanco-Valle San Lorenzo-Buzanada como aquellos asentamientos que reúnen las características urbanísticas (topografía, accesibilidad, nivel de urbanización y equipamientos, grado de desarrollo...) más adecuadas para fundamentar el futuro crecimiento de Arona. Ello no implica el olvido de otros núcleos o el relegarlos a un segundo plano, pero sí evidentemente una hipótesis de interpretación territorial que por fuerza ha de optar por el establecimiento de una estructura de poblamiento selectiva y jerarquizada.

Entre los objetivos de planeamiento, se aprobó asimismo la contención del crecimiento en circunstancias tales como dificultad de acceso, posición geográfica poco conveniente, tamaño muy reducido y dinámica recesiva, compromiso sobre el paisaje...

En este Plan General esto se traduce en el reconocimiento de ciertos asentamientos (Vento, Túnez, Sabinita Alta, Sabinita Baja, Montaña Fría, cuyo crecimiento en cambio no se pretende en absoluto potenciar.





163



Scale: 1:50,000  
1:50,000  
1:50,000

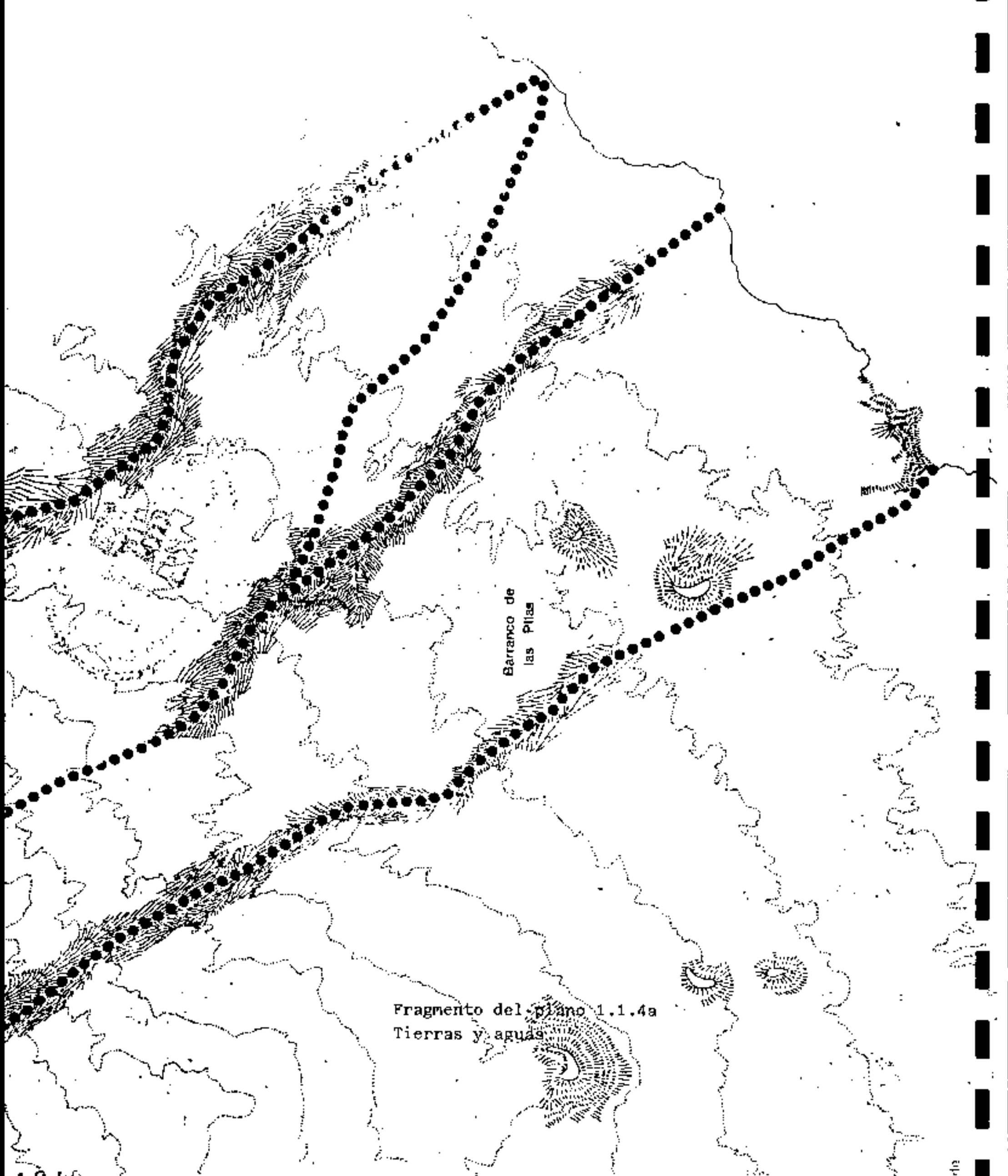
c. La reconducción de las intervenciones sobre el territorio desde una nueva interpretación geográfica del municipio.

Este es sin duda uno de los grandes retos que se plantean en la revisión del Plan General de Arona. Los estudios presentados en la etapa de información (fundamentalmente los tres primeros capítulos) acometían el tema desde diferentes cuestiones y disciplinas: el relieve, las comunicaciones, el paisaje natural y agrícola, la geomorfología del territorio...

Todas aquellas aportaciones forman parte de una interpretación global desde la cual se podrán instrumentar medidas adecuadas a la situación actual. Es bien cierto que buena parte del desarrollo urbanístico reciente en Arona ha conducido a situaciones altamente conflictivas y contradictorias con la geografía y las características del entorno físico. Pero se está ahora en condiciones de valorar con más precisión estas situaciones conflictivas, diferenciando errores de localización y de intervención, errores de cuantificación y defectos de la normativa. La indiscriminación en el proceso de ocupación del suelo -supeditando la gestión urbanística municipal a la voluntad autónoma de cada intervención o propiedad aislada- constituye sin duda uno de los problemas fundamentales a corregir. Este Plan está no obstante a tiempo para reconducir el proceso de degradación de tantos sectores, iniciando una política a largo plazo de reconversión normativa, que potencie sin duda el crecimiento urbanístico y el desarrollo turístico, pero los combine a su vez con propuestas específicas de salvaguarda de aquellos espacios de mayor interés natural y al tiempo atractivo turístico, midiendo en función de ello los trazados viarios, la ocupación del suelo, los parámetros edificatorios.

Este Plan contiene un esquema territorial que ha de guiar las nuevas intervenciones y reconducir las ya iniciadas y que supone una reinterpretación de la geografía del término municipal: la delimitación de los espacios de interés natural y paisajístico, el reconocimiento de las actividades agrícolas, la definición mesurada del suelo urbano y la previsión ajustada del urbanizable, responden a este esquema. Su adopción permitirá un mayor ajuste geográfico y garantizará una



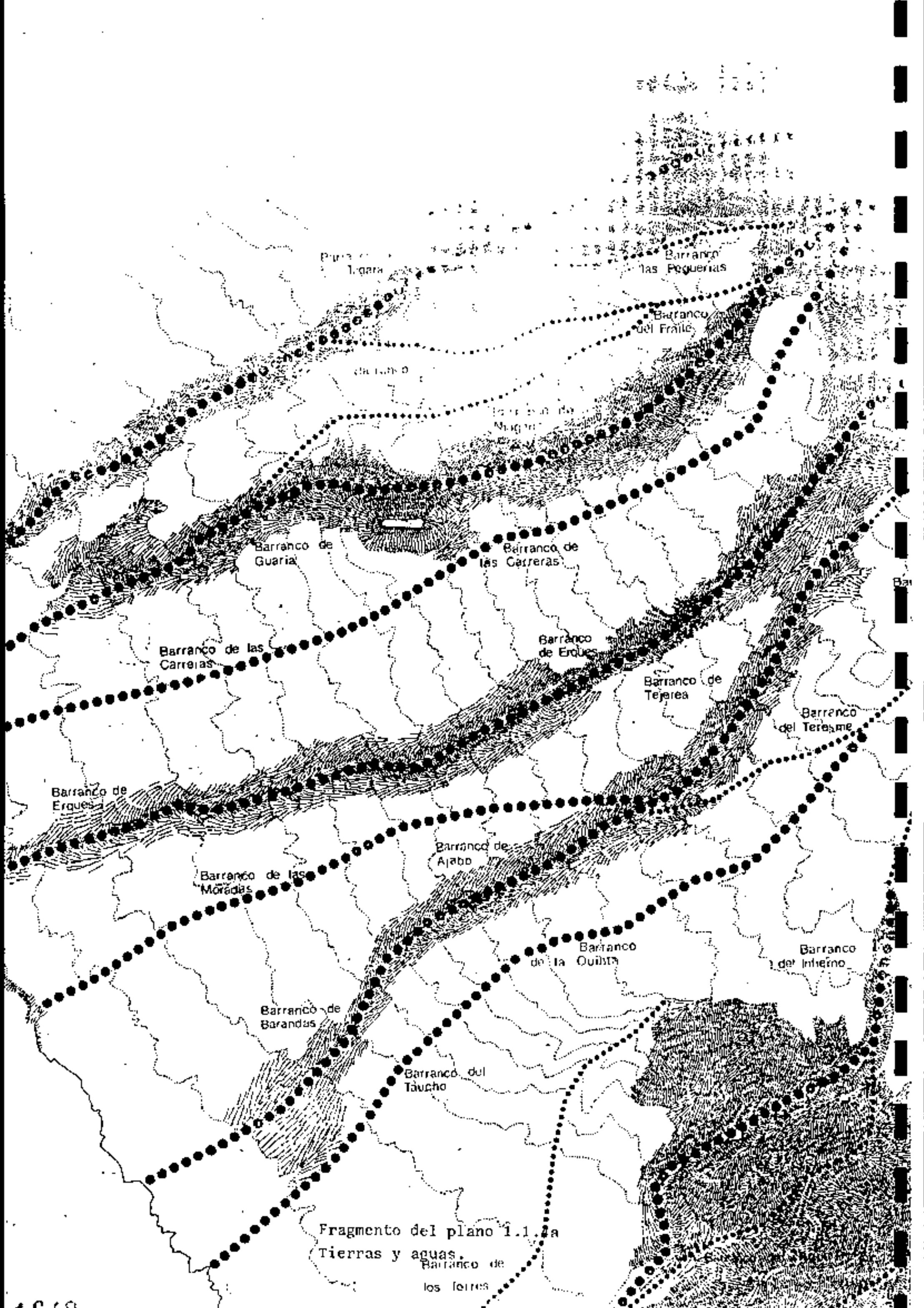


Fragmento del plano 1.1.4a  
Tierras y aguas

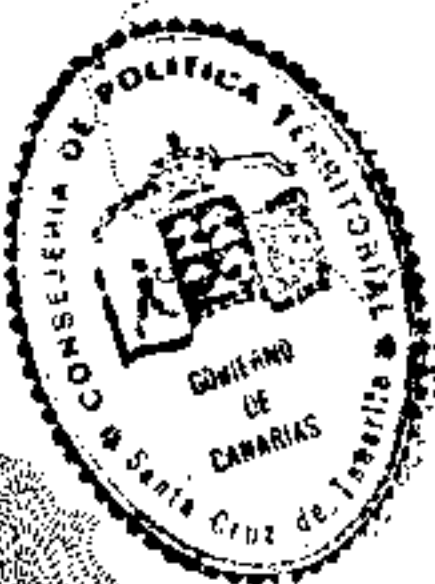
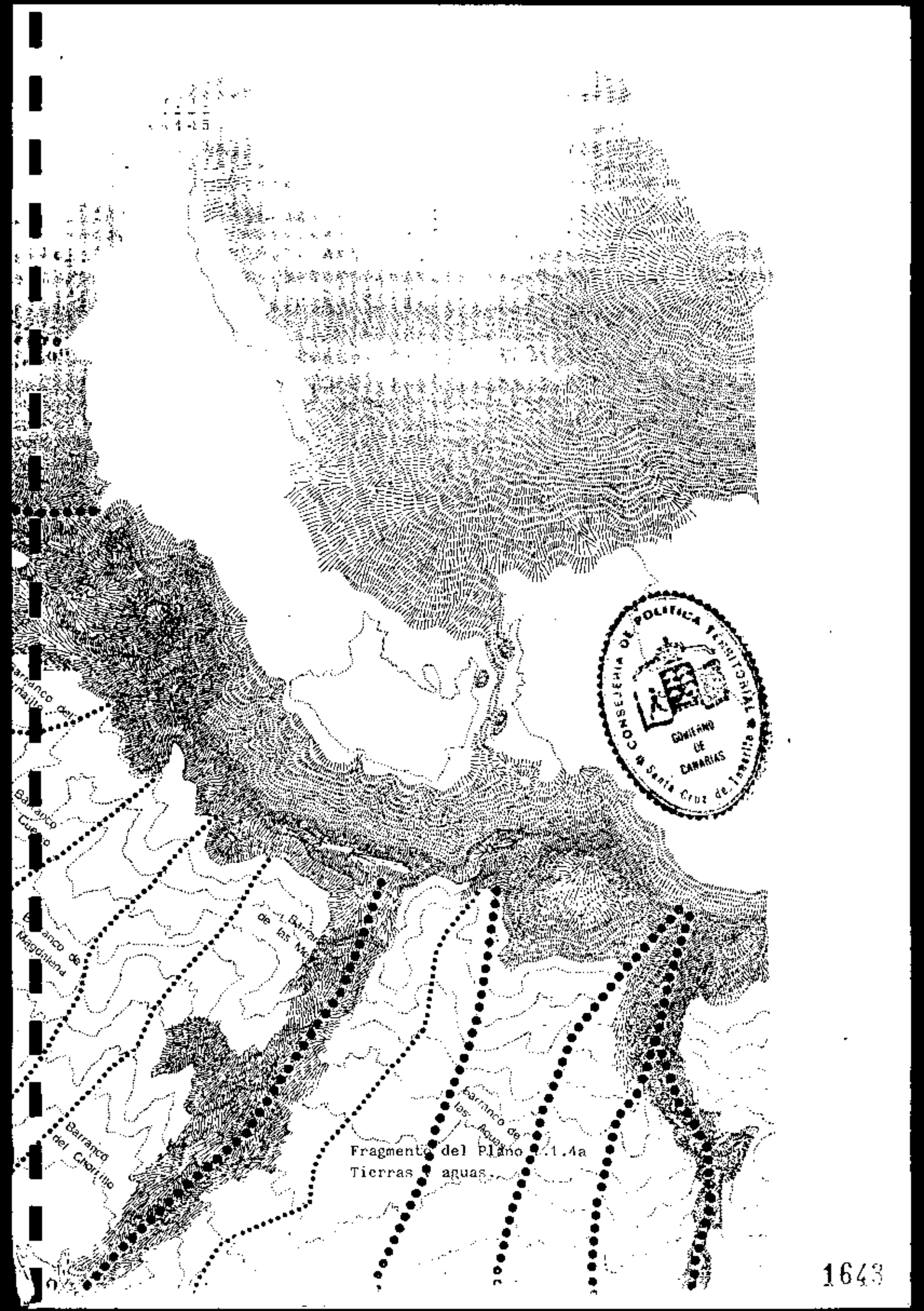
progresiva recuperación del paisaje.

En el plano 1.1.4.ª Tierras y aguas se han pretendido enfatizar los grandes protagonistas del paisaje físico de esta comarca: los impresionantes macizos que separan claramente vertientes diferenciadas y que constituyen elementos singulares de referencia, y el conjunto de grandes surcos en el territorio que representan el elevado número de barrancos que desde las cimas altas descienden casi hasta el mar. La comarca se divide de este modo en una suma bien variada de paisajes que se suceden al ir salvando cada uno de estos notables obstáculos. Así el nacimiento del Valle o el de Adeje junto con las alineaciones de Guarguacho, o de Higara-Chijafe-Guaza, constituyen puntos de ruptura, de sorpresa entre un paisaje que dejamos atrás y otro que se presenta ante nuestros ojos. Los barrancos en cambio, pese al rigor de su topografía constituyen elementos de relación, de intercambio visual y morfológico, desde el impresionante barranco del Río, hasta el barranco seco del Natero. Entre ellos cabe destacar los barrancos de Las Pilas, del Huelcho, Las Aguas, del Infierno, de la Orquilla, de las Lajas, del Rey, de Erques...





Fragmento del plano 1.1.2a  
Tierras y aguas.  
Barranco de  
los torres



Fragmento del Plano 1.1.4a  
Tierras y aguas.

Tipos de ordenación según el planeamiento previo

Tipos Zonas	(11) Costa del Silencio	(12) Andif. y Implan. Costa del Silencio	(13) Llanos de Nigera	(14) Refugio y Aplicación Palm-Mar	(15) Los Cristianos	(16) Playas de las Adelfas y La Pas	(17) Estrella del Sur	(18) La Rosa	(19) Denis del Sur	(20) Anacada de los Cerros	(21) Callus de Casa	(22) Bloca de Los Cristianos	(23) Romada de los Eras	(24) Chayofs de los Cristianos	(25) Chayofs de la Cumbre	(26) TinguaFaya	(27) Su Florid. Fabr. Fabr. H.		
Zonas Residenciales	Edificación Alizada	Torre	25-3-10	50-7-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	
		Blanqu	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12	35-3-15 35-3-12
	N Millera		1,3-2				100-3-2												
	Edificación Agrupada																		
Ciudad Jardín																			
Manzana Cercada																			
Edificación Alizada																			
Edificación Alizada																			



d. Clasificación del suelo y características de la edificación.

Una de las determinaciones esenciales de toda figura de planeamiento general es la de la cantidad de suelo urbano y urbanizable destinado a diferentes usos. En este caso el Plan General de Ordenación ha obrado con un doble criterio: En los núcleos de población estable delimitando, tal y como se recogió en el P.D. S.U. una oferta de suelo generosa, que permitiese paliar la falta generalizada de suelo urbano, rehacer y ajustar los irregulares desarrollos recientes y eliminar trabas administrativas al crecimiento futuro. En los sectores costeros, centro del desarrollo turístico, el margen de intervención ha sido mucho más restringido en lo relativo al ámbito de suelo clasificado como urbano-urbanizable puesto que ha partido de un estudio en profundidad de la casuística jurídico-urbanística de un conjunto numeroso de Planes Parciales redactados con anterioridad. No obstante, la magnitud del ámbito clasificado como urbano-urbanizable y la regulación normativa de las intensidades de edificación conllevan un objetivo de normalización de del mercado del suelo.

En el sector de previsto desarrollo turístico la situación de partida se caracteriza por unas edificabilidades altísimas; por unos tipos edificatorios de bloques de hasta 45 metros de altura, que la demanda ha desechado a cambio de un tipo de desarrollo más extensivo; por unas características de la edificación desatentas por completo con la diversidad de situaciones morfológica donde se asientan... Todo ello se traduce en un paisaje edificado irregular, en el que las viejas edificaciones tradicionales entran en evidente contradicción con las nuevas y donde la mezcolanza tipológica y volumétrica se hace inevitable. Las condiciones de los desarrollos extensivos, en ocasiones de vivienda unifamiliar encuentran un encaje conflictivo con las formas derivadas de los usos de mayor intensidad residencial, provocando problemas formales y desajustes funcionales.

A todo ello debemos considerar la dificultad añadida que supone la diversidad de denominaciones y determinaciones en más de una cincuenta de figuras de planeamiento incluyendo modificaciones.



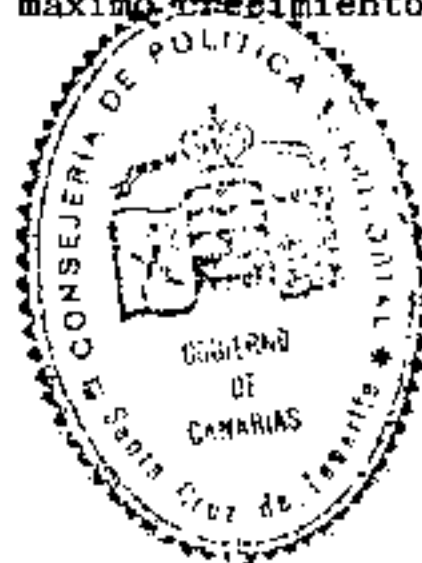
Planes parciales	Fechas aprobadas P.P.		S.O.P.	P.U.	Sistema actuación	Etapos ejecución	Final ejecución presupuesto
	Ayuntamiento	D.P.V.					
1. Costa del Silencio 1a. Fase del I	6-11-63 27-02-69	7-12-63 9-08-69			No específica	No específica	
2. Modificación y Ampliación Costa del Silencio 2a. 2a Fase Costa del Silencio	24-06-70	26-11-70 23-11-72	16-01-71		Cooperación (7)	3 etapas 3 años	1978
3. Llanos de Figuera	30-08-72	30-10-72	29-01-73	7-03-73	Cesión de viales	3 años	7-03-75
4. Reforzar PALM-MAR	18-04-73	23-09-73			Cesión de viales	10 años	1983
7. Las Ermitas	28-10-70	28-05-73			Compensación - Cesión de viales + Contribuciones especiales	3 + 3 años	1983
8. Las Americas	28-09-79	28-11-70	18-01-71	28-01-71	No específica	3 + 3 + 3 años	29-03-79 28-01-81 29-01-86
8a. Parcela B-12		17-12-78			Cooperación	3 + 3 años	1981
8b. Parcela Calle C (E.R.)	16-04-83				No específica	3 años	1981
8c. Parcela E-4 (E.R.)	27-07-83				Compensación	No específica duración	
9. Estrada del Mar	23-02-72	7-05-72	23-11-72		Cooperación	3 + 2 + 2 años	1980
10. La Nova	21-12-71	7-09-73	23-11-72		No específica		
11. Cho 1	24-08-73	28-11-75	13-02-79		Compensación		
12. Oasis del Mar 12a. Modificación	30-04-71	25-06-71	9-02-72 19-12-74		Compensación		
13. Avenida de los Corros	3-11-72	20-01-73	28-03-73	18-04-73	Compensación		
13a. Modificación 1a fase	28-07-82	16-10-82					
13b. Modificación 2a y 3a fase	Pendientes resolución Consejo de Estado						
14. Colinas de Guaza	23-11-73	28-12-72	28-03-74		Compensación	3 + 3 + 3 años	1981
15. Símbolo de los Cristianos	21-07-74	23-10-74	28-03-74		No específica	3 + 2 años	1980 1984
15a. Estudio detalle	17-03-83						
16. Senda de las Eras	30-11-73	23-04-74	9-08-75		Compensación	5 años 3 años (23-11-82)	23-11-87
17. Reforma Chayofa de los Cristianos	21-12-71	23-04-72	9-07-72	28-09-72	No específica	No específica duración	
18. Chayofa La Camelia	21-12-71	22-04-72	29-01-73	7-03-73	Cesión de viales	3 + 3 años	7-03-73
19. Zinguelera	4-12-72	18-04-73	23-05-73		Cesión de viales	8 etapas de 3 años cada una	1988
20. La Florida	3-04-70	21-10-70	8-11-70		Cesión de viales	No específica	
20a. Fase A	5-04-70	6-02-73	21-02-73				
20b. Fase B	23-11-72	24-07-73	13-08-73		Compensación	3 años	
22. Las Eras							

La articulación de los parámetros que regulan la forma e intensidad de la edificación se quiere proponer desde este Plan:

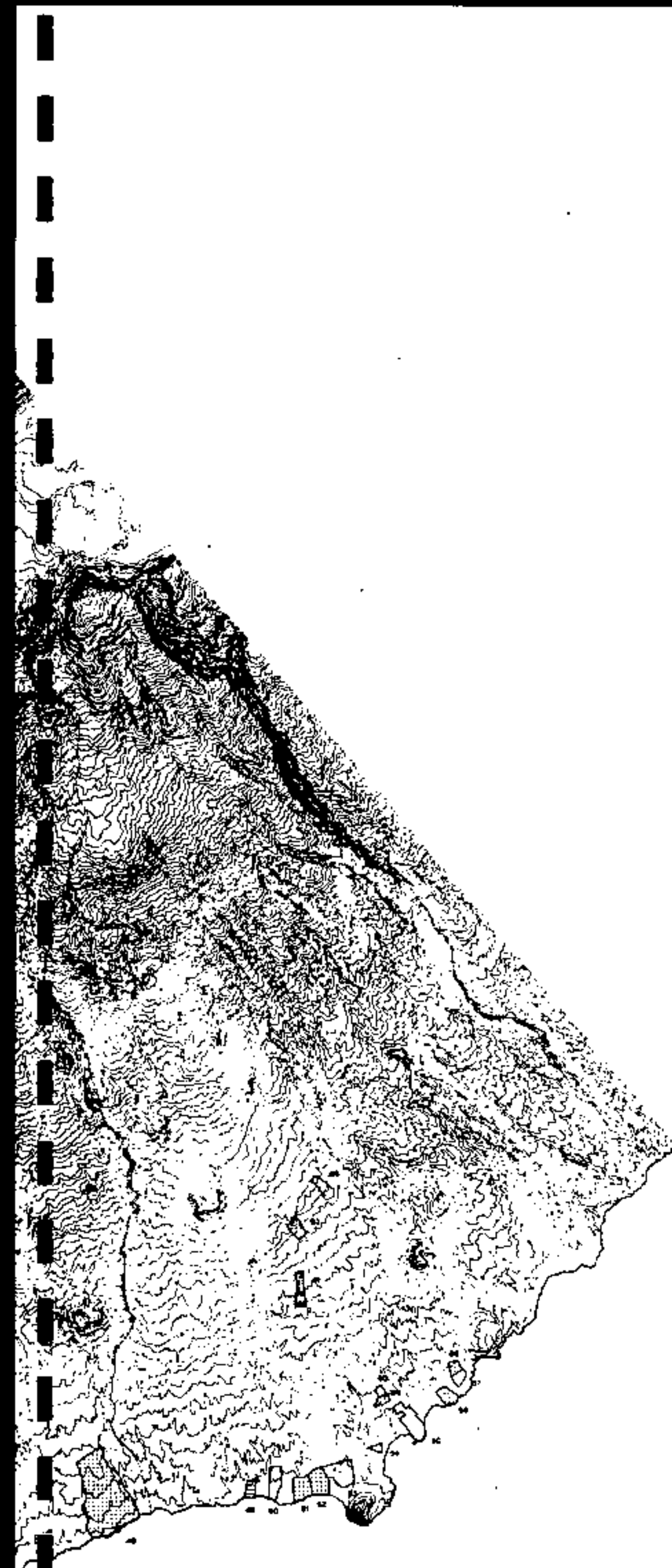
- Con carácter unitario y homogeneizador.
- Ajustándose a la tendencia reciente de un urbanismo que aconseja menores alturas aun con mayores ocupaciones.
- Desde la justificación que ofrece la definición de los tipos edificatorios vinculados a las diferentes formas de ordenación urbana.

En la definición ajustada de los parámetros de la ordenanza y en el nuevo impulso que dará el reconocimiento desde este Plan General de diversas situaciones poco claras, se confía, al objeto de paliar una demanda de suelo apto para ser edificado, que en estos momentos encuentra dificultades crecientes para ser cubierta.

Este Plan General, plantea una nueva oferta de suelo de considerable magnitud, tanto en el sector por debajo de la autopista, como en los núcleos de población estable. Ello es fruto, como se explica más adelante, de los deseos manifestados por el Consistorio, y superará sin duda con creces al máximo crecimiento previsible durante su período de vigencia.



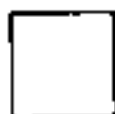







- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| 1. P. de San Juan  | 41. P. de San Juan |
| 2. P. de San Juan  | 42. P. de San Juan |
| 3. P. de San Juan  | 43. P. de San Juan |
| 4. P. de San Juan  | 44. P. de San Juan |
| 5. P. de San Juan  | 45. P. de San Juan |
| 6. P. de San Juan  | 46. P. de San Juan |
| 7. P. de San Juan  | 47. P. de San Juan |
| 8. P. de San Juan  | 48. P. de San Juan |
| 9. P. de San Juan  | 49. P. de San Juan |
| 10. P. de San Juan | 50. P. de San Juan |
| 11. P. de San Juan | 51. P. de San Juan |
| 12. P. de San Juan | 52. P. de San Juan |
| 13. P. de San Juan | 53. P. de San Juan |
| 14. P. de San Juan | 54. P. de San Juan |
| 15. P. de San Juan | 55. P. de San Juan |
| 16. P. de San Juan | 56. P. de San Juan |
| 17. P. de San Juan | 57. P. de San Juan |
| 18. P. de San Juan | 58. P. de San Juan |
| 19. P. de San Juan | 59. P. de San Juan |
| 20. P. de San Juan | 60. P. de San Juan |
| 21. P. de San Juan | 61. P. de San Juan |
| 22. P. de San Juan | 62. P. de San Juan |

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL  
GOBIERNO DE CANARIAS

NIVEL DE EJECUCION DE LOS PLANES PARCIALES  
(Segun datos de los municipios y zona 1947)

 Areas agrícolas	 En fase de ejecución	 Urbanizado o proyectado	 Urbanizado y agrícola
---	--	---	---



1947  
Las opciones geográficas  
del planeamiento parcial

Demanda de equipamientos en 1994, nivel de cobertura actual y déficit.

	Escolar (m <sup>2</sup> )			Resto de equipamientos (m <sup>2</sup> )		
Arona-Vento-Tunex	4.960	3.200	1.760	12.400	9.260	3.140
Valle de San Lorenzo-La Camella	19.840	15.320	4.520	49.600	1.700	47.900
Cabo Blanco-Buzanada	22.400	16.150	6.220	56.000	15.020	40.980
Las Galletas-El Fraile	14.880	11.900	2.980	37.200	8.800	30.400
Los Cristianos	24.880	13.600	11.280	62.200	39.900	22.300

	Áreas libres (m <sup>2</sup> )			Total (has.)
Arona-Vento-Tunex	13.950	5.530	8.420	1,3
Valle de San Lorenzo-La Camella	53.800	650	55.150	10,2
Cabo Blanco-Buzanada	63.000	3.720	69.280	10,7
Las Galletas-El Fraile	41.850	11.000	30.850	6,4
Los Cristianos	69.875	8.100	61.875	9,5

TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESTÁNDAR (m <sup>2</sup> cuota/habitante)	INDICADOR NIVEL DE CUBIERTA (m <sup>2</sup> cuota o cuota)	SUPERFICIE ACTUAL (m <sup>2</sup> cuota)	DEMANDA A LA ENVERGA EN 1994 DEL PLAN	DEFICIT PREVISTO	CONSEJAS
<b>EDUCATIVO</b>						
Preescolar y Guardería E.S.E.	0,7	800/1000	2.400	19.800	10.300	Incluye centros privados
	1,5	8-10-1400	44.850	45.000	-	Existe una previsión de 40.000 m <sup>2</sup> para Instituto
BUP-COL-PP	1	10-13-1600	-	34.800	34.800	
<b>DEPORTIVO</b>						
Fútbol, atletismo	1	7 10000 F+1 15000	11.300	71.000	51.500	
Piscinas, gimnasios	0,8	F 4000	-	1.000	1.000	
Poli-deportivos	0,4	PP 1500	1.300	7.200	5.300	Poli-deportivo en construcción de 13000 m <sup>2</sup>
<b>SANITARIO-ASISTENCIAL</b>						
Hospitales	0,1	250 m <sup>2</sup>	-	1.800	1.800	Se proyecta o construcción dos edificios privados
Asistencia social	0,4	-	300	7.300	6.900	Centro Integral 11.600 m <sup>2</sup>
Centro de Edad	0,18	3.000 m <sup>2</sup>	-	2.800	2.800	Centro de Salud comunal en construcción de 26.800
<b>SOCIO-CULTURAL</b>						
Bibliotecas	0,1	-	600	1.800	1.300	En proyecto instalaciones en Arona y Cabo Blanco
Centro social	0,4	-	-	8.800	8.800	
<b>RELIGIOSO</b>						
Iglesia y centros parroquial	0,1	-	2.450	3.400	1.170	
<b>PREPARADO</b>						
Cementerio	2,0	Previsión de cuota para 10 años	3.600	39.000	39.000	En construcción ampliación cementerio
<b>ABASTECIMIENTO</b>						
Reserva	0,2	-	-	3.800	3.800	Existen reservas superdimensionadas y acumuladas al por menor
<b>ADMINISTRATIVO</b>						
Instalaciones	0,1	-	1.400	1.800	-	
Servicios municipales	0,4	-	500	2.300	8.700	
Banqueros	0,3	-	70	2.400	2.330	
<b>RECREATIVO</b>						
	1,3	-	1.420	24.800	23.180	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>						
Zonas verdes	8	500/1000	20.940	191.700	175.070	
Parques urbanos	5	10.000	-	-	-	

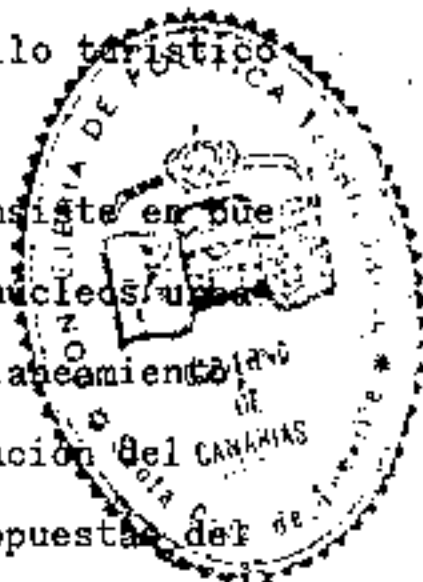
Cobertura existente y demanda equipamientos y dotaciones

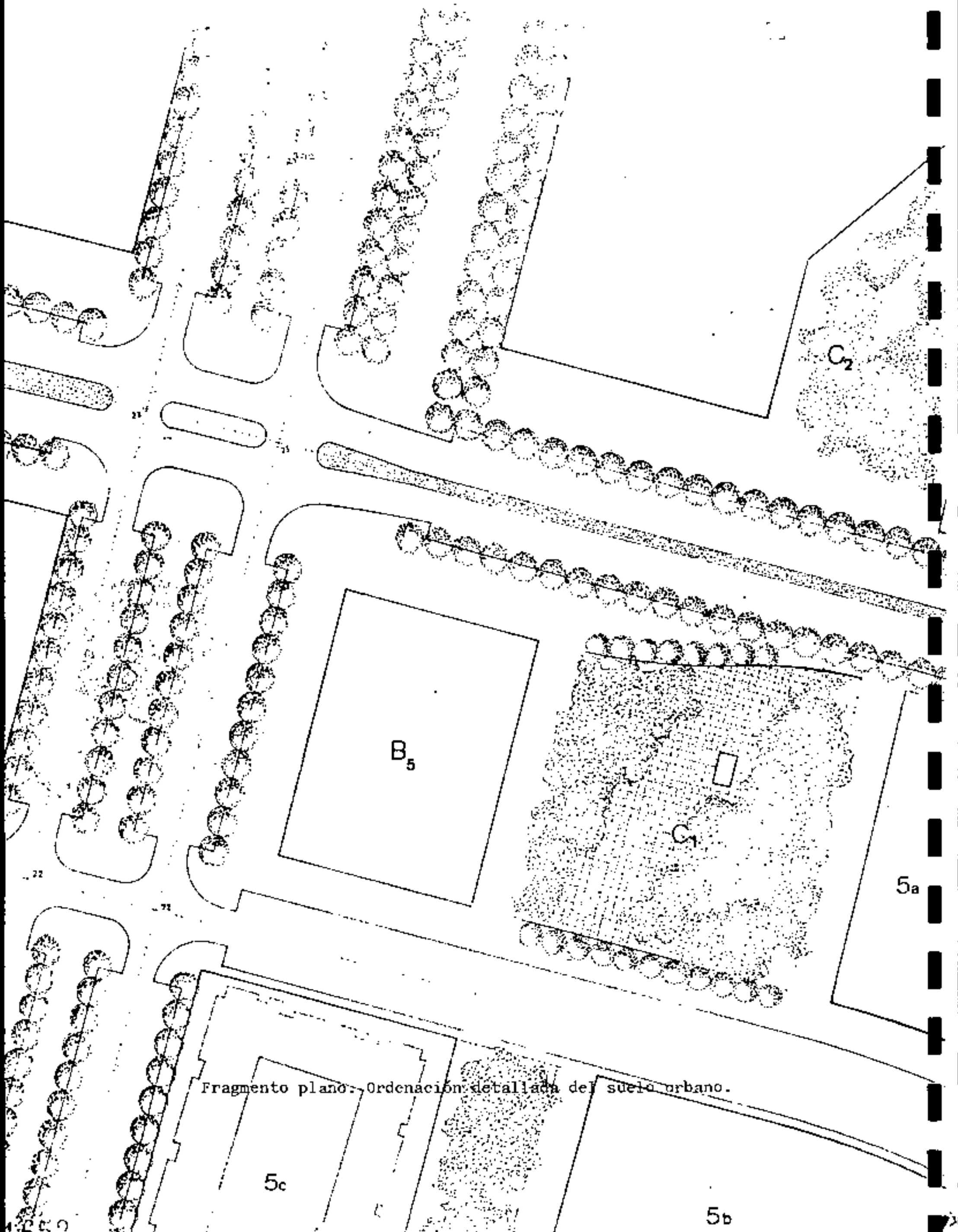
e. Prioridad del proceso de reequipamiento urbano y mejora de la urbanización.

Después de una fase marcadamente expansionista que se trunca con la crisis de mediados de los setenta, las expectativas de crecimiento que se medían a través de las calificaciones otorgadas por el planeamiento suponían multiplicar por cien la dimensión de lo entonces existente y por diez la de la ocupación de los últimos veinte años. Pero el efecto del desarrollo incontrolado o poco ajustado se dejaba sentir asimismo en los núcleos por encima de la autopista, donde la marginalidad, la ausencia de unos niveles mínimos de urbanización y la falta de servicios, no eran sino el reverso de aquel aparentemente próspero desarrollo turístico costero.

La oportunidad pues de la revisión del Plan General de 1966 consiste en buena medida en otorgar prioridad a la recualificación y mejora de los núcleos urbanos y de los asentamientos turísticos existentes. Este objetivo de planeamiento asumido plenamente por el Ayuntamiento tras la elaboración y presentación del diagnóstico urbanístico, ha inspirado una parte importante de las propuestas del Plan General. Junto con las Normas Subsidiarias presentadas anteriormente constituyen, desde este punto de vista, una ocasión para mirar hacia atrás y reflexionar acerca del tipo de crecimiento reciente: excesivamente rápido, sin directrices generales claras, improvisado y en consecuencia deficitario en urbanización, servicios y equipamientos, formalmente caótico, sin imagen urbana coherente.

Reconducir esta tendencia sólo será posible si, a la vez, se inicia una potente acción de recualificación urbana. El Plan entra en el detalle más menudo de dichas operaciones de recualificación, tendentes a superar una imagen urbana perdida, a aminorar los déficits funcionales y a hacer posible un aumento general de la calidad de la urbanización en calles, plazas y espacios libres. Este objetivo de planeamiento se instrumenta a través de las reservas de suelo (para espacios libres y jardines, para equipamientos, para viales y aparcamientos) de las solu-





Fragmento plano: Ordenación detallada del suelo urbano.



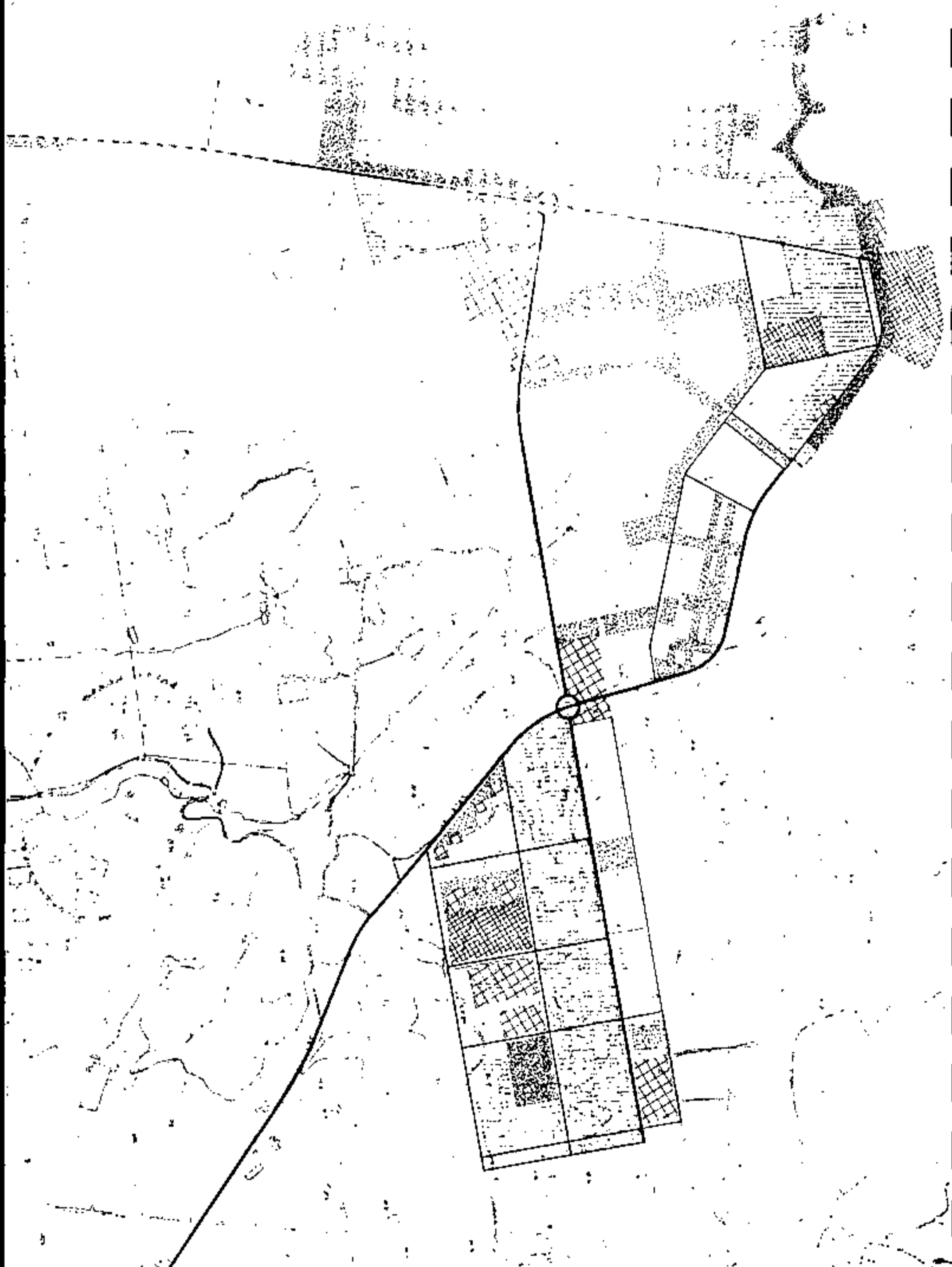
ciones de diseño de cada uno de dichos elementos y de los mecanismos de gestión adecuados (entidades colaboradoras de conservación, unidades o polígonos de actuación, convenios urbanísticos...).

Sin embargo hay que tener muy en cuenta que además requiere una recuperación de la iniciativa municipal en la actuación urbanística.

	Infraestructura viaria		Espacios libres	
Arona	3.300/ 3.900	84,5%	0,50/10,7	4,60%
Valle San Lorenzo	4.000/48.000	8,3%	0,07/24,3	0,28%
Los Cristianos	9.000/12.000	75 %	0,81/40,8	1,98%
Las Galletas	2.800/ 3.400	82,3%	0,50/ 6,1	8,20%
Cabo Blanco	4.000/58.000	6,8%	0,10/30	0,3 %
Buzanada	2.000/ 8.000	33,3%	0,30/10,6	2,80%
La Camella	800/ 3.600	22,2%	- / 6,5	-
El Fraile	- /11.000	-	0,60/19,1	3,14%
Cho-Guaza	300/ 900	33,3%	- / 2,1	-
La Rosa	- 800	-	- / 0,7	-
Montaña Fría Sabinita Alta	600/ 2.500	24 %	- / 4,7	-
La Sabinita	300/ 800	37,5%	- / 1,3	-
Tónez	750/ 2.400	31,25%	0,04/ 2,8	1,42%
Vento	350/ 1.000	35 %	- / 1,8	-
TOTAL	27.880/154.480	18 %	2,80/161,3	1,70%

Nivel urbanización actual (1983)





Fragmento plano E1 Estructura general y orgánica del territorio

P.1. Estructura general y orgánica del territorio.

De acuerdo con lo que establece la Ley del Suelo, la estructura general y orgánica del territorio está formada por los elementos determinantes del desarrollo urbano. Este Plan define de forma específica y diferenciada de las zonas, los sistemas, según las siguientes categorías:

Viario

De equipamientos y dotaciones.

De parques y jardines.

De servicios urbanos.

De cursos de agua (barrancos y canales)

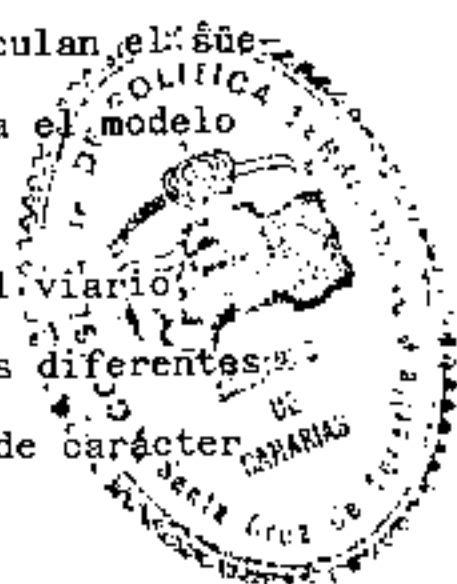
Los sistemas generales, diferenciados a su vez de los locales son los que determinan el desarrollo urbano y territorial y en consecuencia, vinculan el suelo a los usos previstos. La definición de estos elementos materializa el modelo territorial explicado en los apartados anteriores.

Por su especial relevancia se comenta aparte el sistema general viario, mientras que el resto se abordará con mayor detalle al tratar de los diferentes núcleos. Ello no obstante conviene realizar algunas consideraciones de carácter muy general.

Sistema de equipamientos y dotaciones

La localización de los equipamientos generales se ha realizado teniendo en cuenta su carácter, ámbito de servicio (local, municipal, comarcal), características de la población a la que sirven (residente, transeúnte), las relaciones de accesibilidad y centralidad, pero muy fundamentalmente atendiendo al valor estructurador, que como piezas bien singulares tienen en la configuración de los núcleos.

Se han recogido evidentemente las opciones en curso e incluso aquellos compromisos sobre el uso de ciertos terrenos. Ahora bien, en los nuevos crecimientos fundamentalmente, el margen de maniobra de este Plan ha sido mucho más amplio. La



	Suelo urbano	Suelo urbanizable programado (mínimo vinculante)	Suelo urbanizable no programado (mínimo vinculante)	Suelo libre	Suelo libre de servicios	Total
B <sub>1</sub> Docente	155.913	215.338	-	-	-	371.251
B <sub>2</sub> Sanitario	23.300	-	-	-	-	23.300
B <sub>3</sub> Sociocultural y recreativo	287.880	81.898	-	-	-	369.778
B <sub>4</sub> Cívico-administrativo	33.416	-	-	-	-	33.416
B <sub>5</sub> Deportivo	375.000	586.969	-	-	-	961.969
B <sub>6</sub> Comercial	305.691	48.049	-	-	-	353.740
B <sub>7</sub> Religioso	3.765	-	-	-	-	3.765
B <sub>8</sub> Cementerio	3.320	-	-	-	-	3.320
B Varios usos	40.028	-	81.480	97.000	-	218.508
Total dotaciones	1.228.313	932.254	81.480	97.000	-	2.339.047
C <sub>1</sub> Parques urbanos, paseos y avenidas	1.288.335	942.354	109.856	-	-	1.288.335
C <sub>2</sub> Plazas y áreas de juego	307.420	-	-	-	-	307.420
C <sub>3</sub> Otros espacios libres	884.907	-	-	-	-	884.907
Total espacios libres	2.480.662	942.354	109.856	-	-	3.532.872
D Servicios urbanos	29.640	-	-	78.200	-	107.840
E Instalaciones portuarias	52.080	-	-	-	-	52.080
TOTAL	3.790.695	1.874.608	191.336	175.200	-	6.031.839

Superficie total sistemas (dotaciones, espacios libres y servicios)

relación de necesidades (tabla de estándares) se ha utilizado como marco de referencia. En cambio donde de hecho se ha puesto el acento, es en la precisa ubicación y forma que toman dichas nuevas dotaciones en relación con la estructura de cada uno de los núcleos, tratando de conformar ciertos ejes o focos de mayor valor urbano, que les confieran su identidad.

Cierto tipo de equipamientos, como el escolar o deportivo, se ha distribuido de forma homogénea en cada uno de los núcleos de población estable. En cada uno de ellos se ha procurado dar cobertura a los déficits estimados en el horizonte previsto para el Programa de Actuación del Plan General. Al describir la intervención en cada núcleo se harán referencias específicas a la organización de dichas dotaciones. Otro tipo de equipamientos, como el comercial-recreativo, tiende a ser predominante en cambio en los sectores turísticos. La previsión de un tercer tipo de dotaciones, tales como por ejemplo las sanitarias, se realiza de una forma mucho más selectiva, atendiendo más a criterios de centralidad y accesibilidad general.

En todos los casos se estima como tan fundamental la cobertura de los graves déficits existentes, delimitando las reservas de suelo necesarias, como el estudio de la posición urbana y de la tipología de los elementos en relación con la reestructuración urbana de las diferentes tramas.

Así, si bien cabe remarcar el haber alcanzado una cifra de unos 600.000 metros cuadrados de suelo destinado a equipamientos en el conjunto de los núcleos de residencia estable (sólo en suelo urbano), o sea algo más de 30 metros cuadrados por habitante, interesa mucho más la solución concreta de cada una de estas piezas de equipamiento y su aportación a la estructura urbana.

#### Sistema general de parques y jardines.

Dentro de éste se incluyen tanto los parques y jardines urbanos como los grandes parques naturales en el entorno de los asentamientos de población o las propias playas.



Las reservas efectuadas por este Plan General se sitúan preferentemente en zonas urbanas, aunque en muchas ocasiones el esfuerzo de recuperación de unas mínimas dotaciones en este sentido, ha de pasar obligadamente a través de los terrenos de nuevo crecimiento. El objetivo en todos los casos es el de dotar a todos los núcleos de auténticas plazas, jardines y paseos arbolados, no el de efectuar reservas de suelo ficticias, ni de cumplir formalmente con los estándares legalmente exigibles. Cada una de las reservas para los diferentes tipos de zona verde tiene una cuota de responsabilidad importante en un intento de estructurar el crecimiento de los asentamientos y el buen orden urbano de su relleno. Por ello el Plan General pone todo su énfasis en el estudio de su posición más adecuada y en la propuesta, siquiera que indicativa (como se mostraba en el Avance del P.G. O.U.), de su ordenación física.

La calificación C<sub>1</sub> recoge aquellos espacios libres de significación más general. C<sub>2</sub> comprende los jardines y pequeñas plazas. Por último en C<sub>3</sub> se engloban otros tipos de espacios libres con un cometido menos relevante (pendientes, isletas de tráfico) o una menor dimensión o papel más comprometido por otros usos (senderos peatonales).

En conjunto en el suelo urbano de los diferentes núcleos (descartando las áreas de desarrollo turístico y los grandes espacios naturales protegidos, Guaza, Mojón...) se superan largamente las setenta hectáreas de zonas libres, o sea, bastante más de treinta metros cuadrados por habitante. Ello implica no tan solo la consecución de una cobertura suficiente, sino además la necesidad de acometer con esfuerzo su efectiva urbanización y cualificación como espacios libres.

#### Sistema general de instalaciones portuarias.

Comprende las instalaciones del puerto de Los Cristianos, del que se construirá en breve en Las Galletas, así como de los nuevos previstos en este núcleo y en Las Américas.

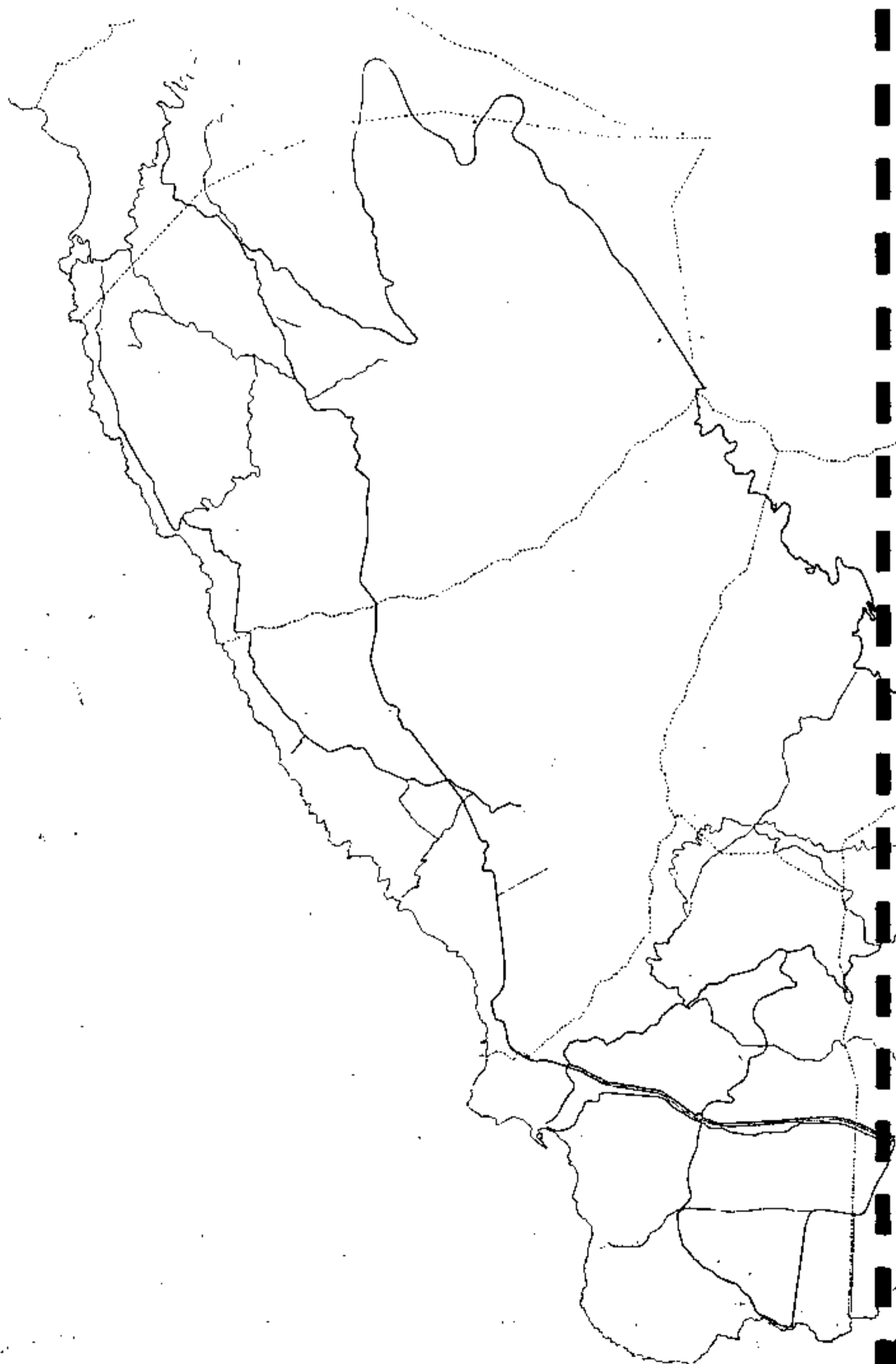
Desde este Plan se prevén las medidas necesarias vinculadas a las necesida

des que toda actividad de este tipo comporta (áreas de aparcamiento y de carga-  
-descarga, buena accesibilidad, un ajuste atento con el entorno edificado...)  
aunque las opciones de ubicación son anteriores a este documento de planeamiento  
y no se ha entrado a poner en duda su idoneidad. Hay que tener en cuenta en todo  
caso que cualquier operación en este ámbito se escapa en cierta medida de la com-  
petencia municipal y pasa a depender de otros organismos oficiales..

#### Cursos de agua (barrancos y canales)

Los Planes de Estructura general y orgánica y de ordenación urbanística del  
término municipal delimitan los entornos de protección de los elementos más rele-  
vantes -barrancos, canales- dentro de este sistema. Mediante la zona 19 se les pre-  
figuran unas franjas de protección de anchura variable en función de su importan-  
cia. No cabe duda que en una estructura geomorfológica tan excepcional como la  
del sur tinerfeño, los grandes surcos en el territorio de los barrancos constitu-  
yen un elemento de absoluta relevancia.

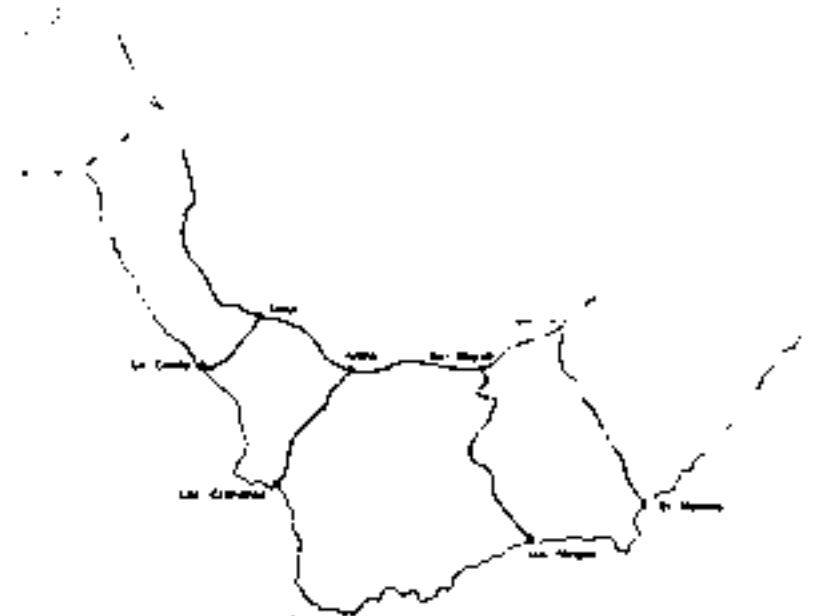








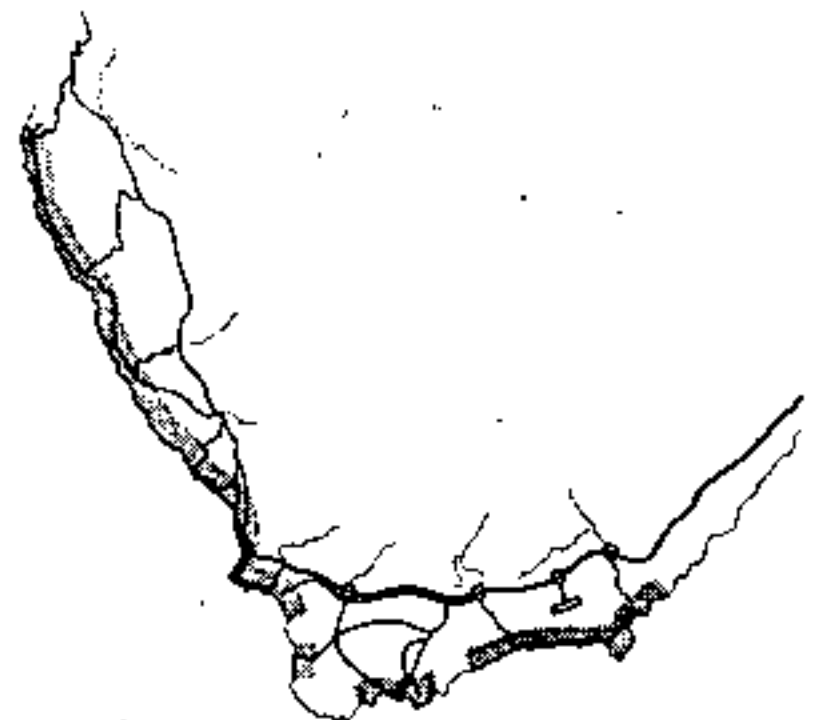
1940-1941 . CONSTRUCCION DEL CAMINO REAL  
 EN TORNO DE LOS PRINCIPALES CASERIOS



1950-1955 EL PROYECTO DE LAS CALLES AGRICOLA-COMERCIALES  
 EN LA ZONA DE LOS REYES

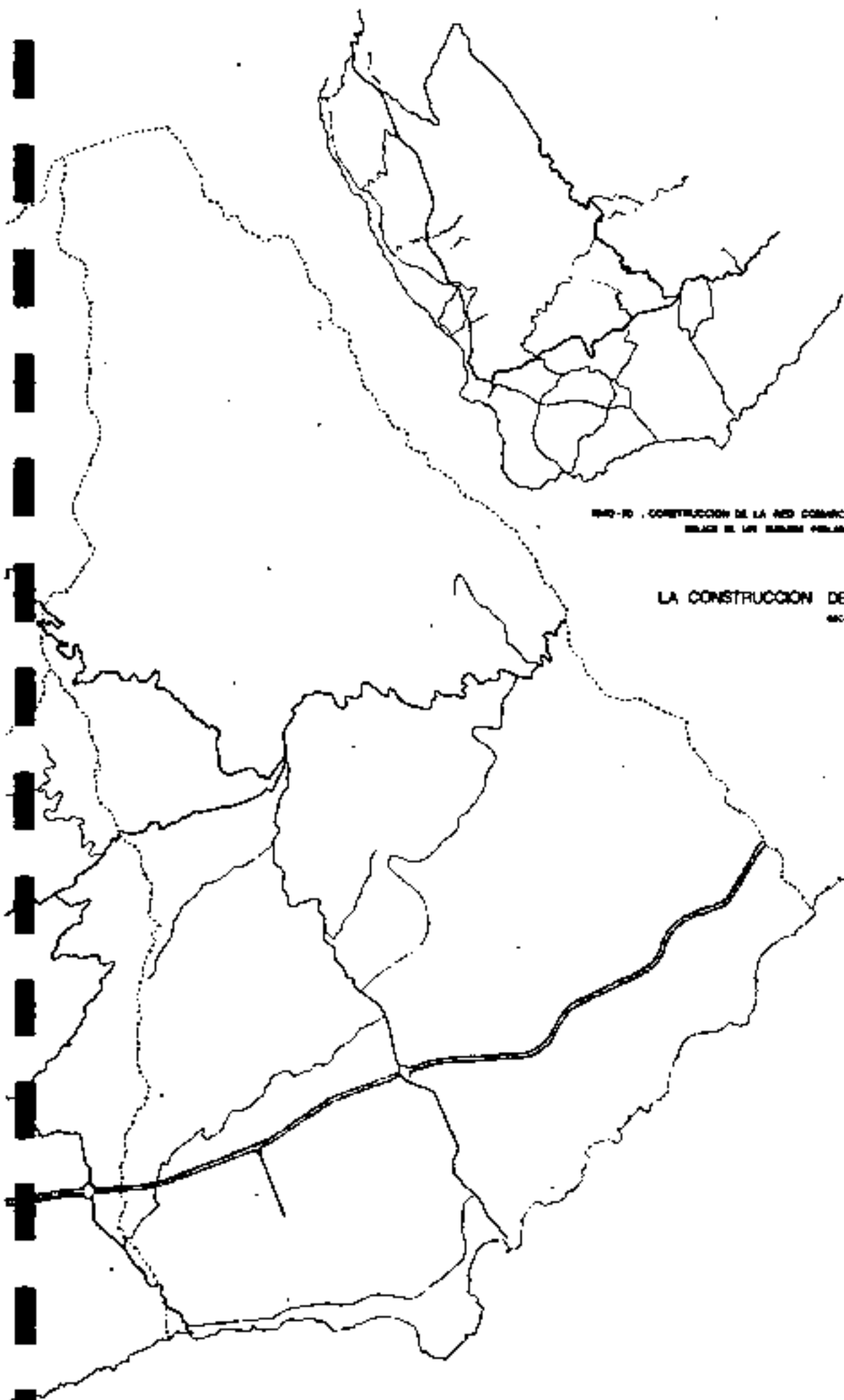


1940-1950 . CONSTRUCCION DE LA RED COMERCIAL  
 EN TORNO DE LOS CASERIOS PRINCIPALES



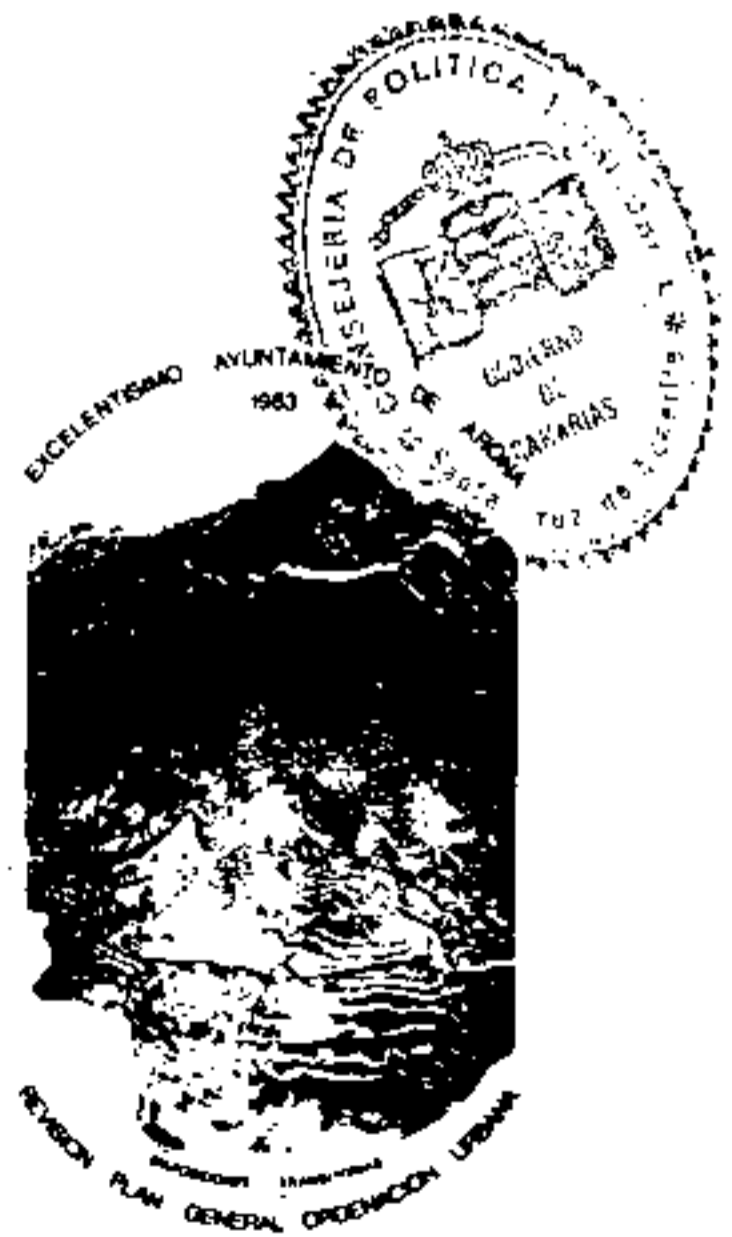
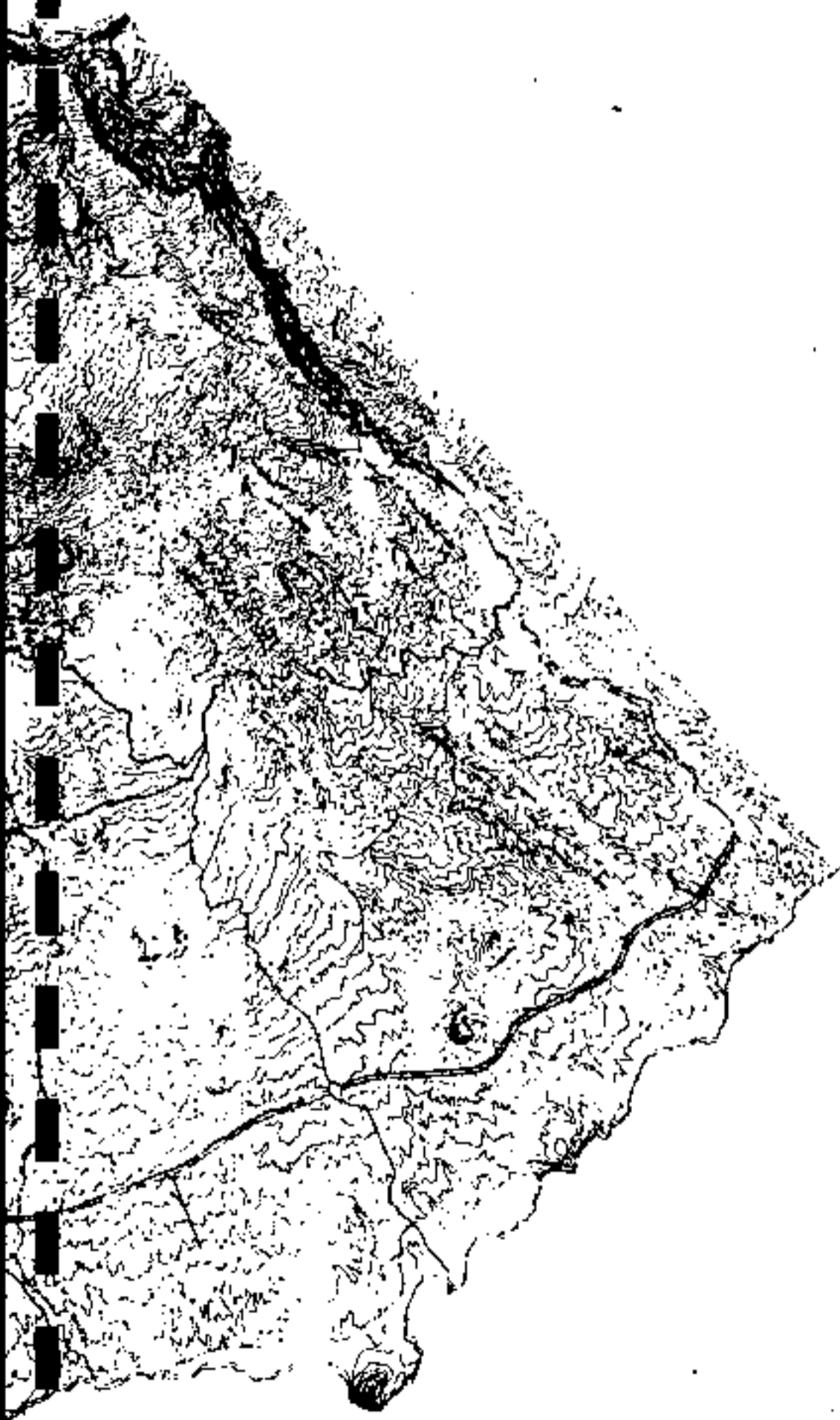
1950 . ORGANIZACION DE LA RED VIARIA  
 EN TORNO DE LOS CASERIOS PRINCIPALES

LA CONSTRUCCION DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA  
 1940-1955

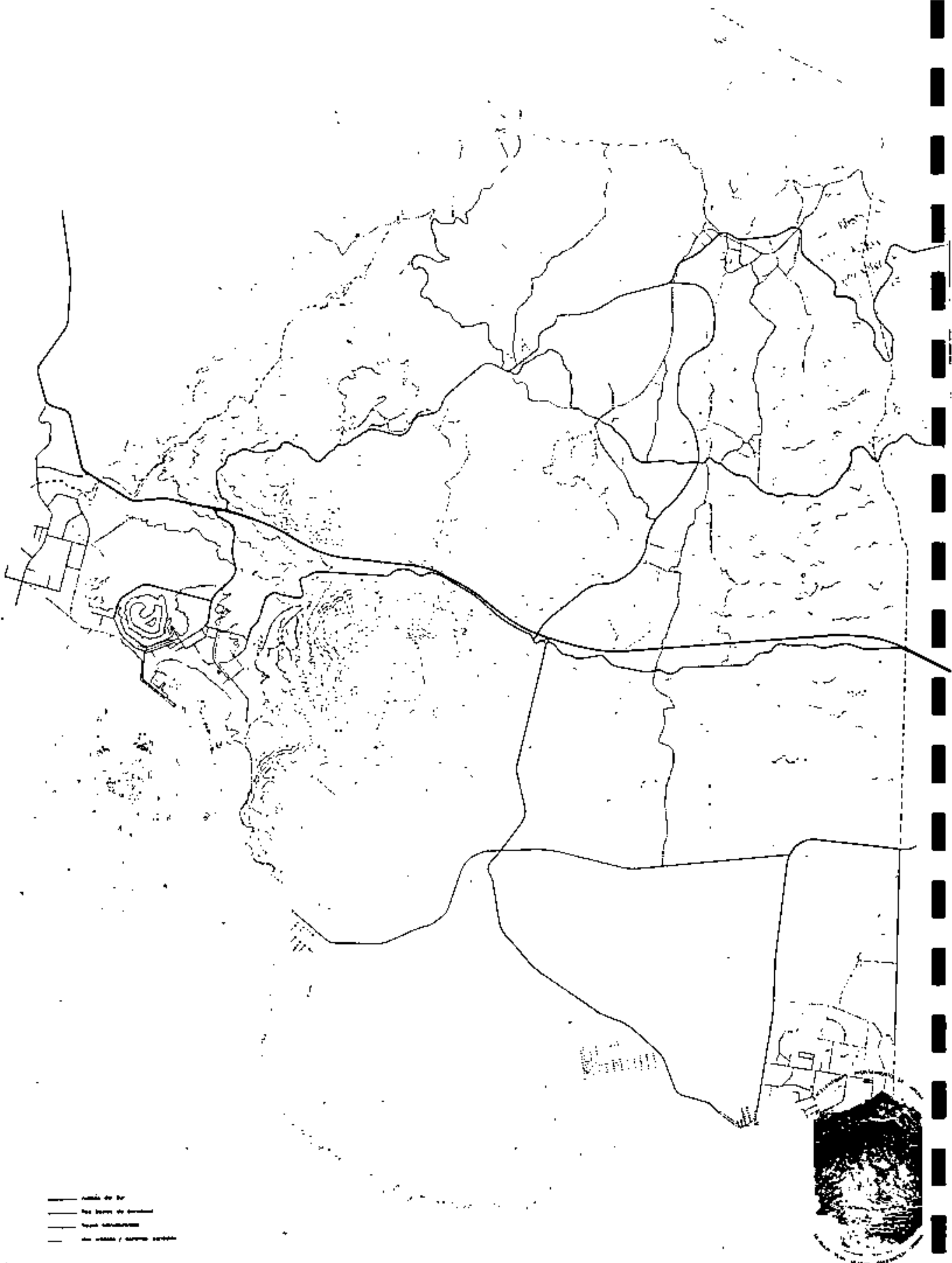


112a  
 La red de comunicaciones





11.2b  
El encaje topográfico de  
la red viaria



- Límite del Bar
- Las líneas de propiedad
- Línea administrativa
- - - - - Las veredas / sectores rurales



1:25,000

### P.1.1. Propuesta de estructura viaria general

El plano P.1.1. Estructura general y orgánica nos muestra la red viaria básica propuesta por este Plan.

Frente a una estructura actual basada fundamentalmente en la autovía del sur como eje de distribución y el funcionamiento casi umbilical de barrios enteros dentro de cada núcleo, este Plan propone diversificar, diferenciar y ampliar los canales por los que se producen los movimientos. Pretende reforzar el eje de unión con el resto de la isla, con el desdoblamiento en autopista de la actual carretera, pero a su vez crear o completar, o en su caso corregir, una malla de carreteras más compleja, de mayor isotropía, que evita el uso de aquella vía en funciones de distribución o en recorridos locales. Pretende en los núcleos completar una red viaria hoy inexistente, que posibilite su crecimiento ordenado. Se trata en todos los casos más de operaciones de reajuste, de pequeñas correcciones y cosido de ejes inconexos, que de grandes inversiones en nueva infraestructura. En cualquier caso se valora el papel "urbanizador" que todo trazado de infraestructura comporta y se pauta en el entorno de los núcleos el "rellenado" de los vacíos que los trazados de calles y carreteras van definiendo.

Las operaciones viarias fundamentales que se proponen desde este Plan se concretan a continuación.

- Sin duda la opción de mayor envergadura entre las propuestas, es el desdoblamiento de la autovía en autopista hasta Las Américas, que se ha venido reclamando con insistencia en el período más reciente.

Se recoge el trazado de la futura autopista, optando por una de las diversas alternativas barajadas hasta la fecha. Esta sigue el recorrido de la actual autovía hasta el nudo de Los Cristianos. Poco más allá, la carretera actual empieza a aparecer jalonada por numerosas edificaciones y deja de reunir condiciones para ajustar su sección a la de una autopista. Por ello se plantea el mantenerla y completarla como vía de servicio y desviar en cambio el trazado de la autopista hacia el norte, de forma sensiblemente paralela a aquella. Se mantienen los dos



nudos previstos, en Guaza y Orozcaña, que permitirían un acceso directo al sector Las Galletas-Costa del Silencio, que previsiblemente generará una demanda muy considerable. Al nudo de Guaza se le busca un encaje planimétrico más ajustado que el actual, apoyando sobre la vía de servicio desde Las Chafiras hasta Los Cristianos y la carretera desde Las Galletas al Valle San Lorenzo. En el nudo de los Cristianos se han tenido en cuenta además del previsto desdoblamiento, el proyecto de adecuación de la carretera del Sur desde Chayofa, y las provisiones de pasar a urbanizable el área entre Los Cristianos y la autopista. De esta manera se pueden simplificar las soluciones que se han venido estudiando hasta el momento. Convendría que el proyecto en curso tuviese asimismo en cuenta estas circunstancias, al objeto de evitar innecesarias correcciones posteriores.

Además de estos nudos se proponen dos intesecciones a distinto nivel. La primera de ellas tendría el cometido de enlazar el desarrollo urbanístico en Las Américas, por encima y por debajo de la autopista. La segunda, por detrás de la montaña del Mojón, facilitaría la continuidad entre esta vía de acceso desde y hacia Los Cristianos con los núcleos de las medianías, y asimismo con el conjunto de grandes equipamientos (centro de salud comarcal, posible instituto...) localizados en la cara norte de aquella montaña.

El trazado longitudinal de la autopista se ha estudiado en cuanto a su encaje más menudo en el territorio, al objeto de evitar toda connotación negativa de nueva topografía artificial. De igual forma en una primera aproximación se ha planteado el interés de aprovechar en buena medida la actual autovía y disponer su ensanchamiento en continuidad o en ocasiones como ramales independientes en aras a buscar un mayor ajuste al terreno. Atendiendo a la diversidad de su recorrido se debe plantear con mayor atención de la que ha recibido hasta la fecha su ajuste paisajístico (desmontes, taludes, recogida de aguas, ajardinamiento de la mediana y laterales...). La atención volcada sobre los trazados agrícolas soporte y por tanto la posibilidad, reconocida ya en el Avance de planeamiento, de que al

gunos caminos agrícolas importantes pudieran asimismo atravesar la autopista, contribuirá, junto con las anteriores consideraciones, a disminuir el efecto jerarquizador (desequilibrador) que por una infraestructura tan especializada se tiende a producir en el territorio.

- En cumplimiento de los objetivos de planeamiento asumidos se refuerza a su vez el papel de las vías de servicio que pretenden descargar a la autopista de un mal uso como ramal para tramos relativamente cortos (Las Galletas-Los Cristianos, Los Cristianos-Las Américas, Buzanada-Las Américas,...) y en cambio diversificar las opciones de conexión entre los diferentes núcleos del municipio. La vía de servicio inferior existe ya en buena parte de su trazado, incluso se ha remodelado bien recientemente en el tramo entre el cruce de las Chafiras y el desvío hacia Las Galletas. Más allá resulta sumamente irregular en planta y perfil.

La vía de servicios procurará disponerse entre los dos extremos del término municipal dentro del área de afección de la propia autopista, y aprovechará en muchos tramos su desdoblamiento para sacar partido de las operaciones de movimiento de tierras y explanación. Por el extremo superior la vía de servicio tendrá un carácter exclusivamente agrícola, por lo que se recoge en el plano P. 2.

- Dos de los aspectos que se plantearon con mayor insistencia en los objetivos de planeamiento fueron precisamente el buscar una mayor interrelación entre núcleos, así como el corregir la baja accesibilidad de algunos de ellos. Con este objetivo se prevén diversas intervenciones en este Plan.

- En el sector costero las más relevantes serían la carretera que comunicaría, describiendo un amplio arco paralelo a la costa, el conjunto de Costa del Silencio con el Palm.mar. A lo largo de su recorrido tendría diferentes características; así marcaría el límite a la expansión de Las Galletas, supondría la avenida inferior del Fraile, daría soporte a ciertas extensiones agrícolas cercanas a la anterior, permitiría el acceso a una zona de interés paisajístico (lo que exigiría un encaje muy cuidadoso en el terreno) y finalmente permitiría apoyar el completamiento de un sector en estos momentos semi-abandonado. Su cometido fundamental sería no obstante, el de enlazar y relacionar más estrechamente todo un con-



junto de desarrollo que se han planteado con absoluta urgencia a pesar de su ve  
cindad. Se ha corregido el enlace de esta vía a la altura de Las Galletas para  
buscar su continuación con la vía de acceso a Costa del Silencio. A su vez se des  
vía el final de aquella teniendo en cuenta un previsible trazado paralelo a la  
costa de San Miguel hasta el Guincho, planteado en sus Normas Subsidiarias.

Un tramo importante de esta vía ha sido eliminado por acuerdo de la C.U. y M.A.C.

- La carretera existente que comunica Los Cristianos con Las Américas, que se pro  
longaría con la intención de buscar una estructura soporte común a este aglomera-  
do turístico y a su vez al conjunto tan dispar de operaciones planteadas en las  
laderas de Guaza. Creer en la posibilidad de un futuro centro de muchas decenas  
de miles de personas exige el plantear desde ahora un soporte infraestructural  
más trabado en su conjunto, y por ello exige rehacer ligeramente los trazados de  
algunas de las iniciativas de planeamiento parcial que, vecinas a Los Cristianos,  
se plantearon con independencia de los trazados que aquel P.P. propuso, y en  
otros casos con un desajuste topográfico realmente considerable. Se ha estudiado  
por ello con detalle las modificaciones que debían introducirse en los Planes Par-  
ciales: Somada de los Eres, Asomada de los Ceres y Oasis del Sur, al objeto de po  
sibilitar el paso de dicha vía. En los planos correspondientes se recogen a esca-  
la 1:1000 las modificaciones introducidas. La vía desde las Américas mantiene su  
sección hasta su encuentro con la nueva penetración a Los Cristianos.

Desde ese punto adquiere las características de una vía a media ladera que a tra-  
vés de Oasis del Sur y del antiguo plan Rincón de Los Cristianos vuelve a conec-  
tar con el viario-base del citado conjunto turístico.

El esfuerzo para el cosido de las propuestas a nivel de viario de los dife-  
rentes planes parciales turísticos, constituye una de las características básicas  
del planeamiento en curso, dada la autonomía con que se plantearon en su momento  
y se han modificado después en cada uno de ellos.

Debe hacerse referencia asimismo a las conexiones entre Las Américas y Los  
Cristianos con la vía de servicio y a la autopista, que se han ajustado en este  
Plan General.

- Al otro lado de la montaña de Guaza el plano P.1.1. interpreta la estructura

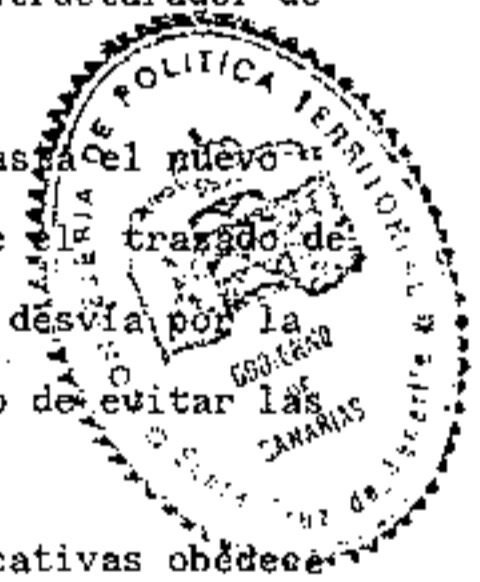


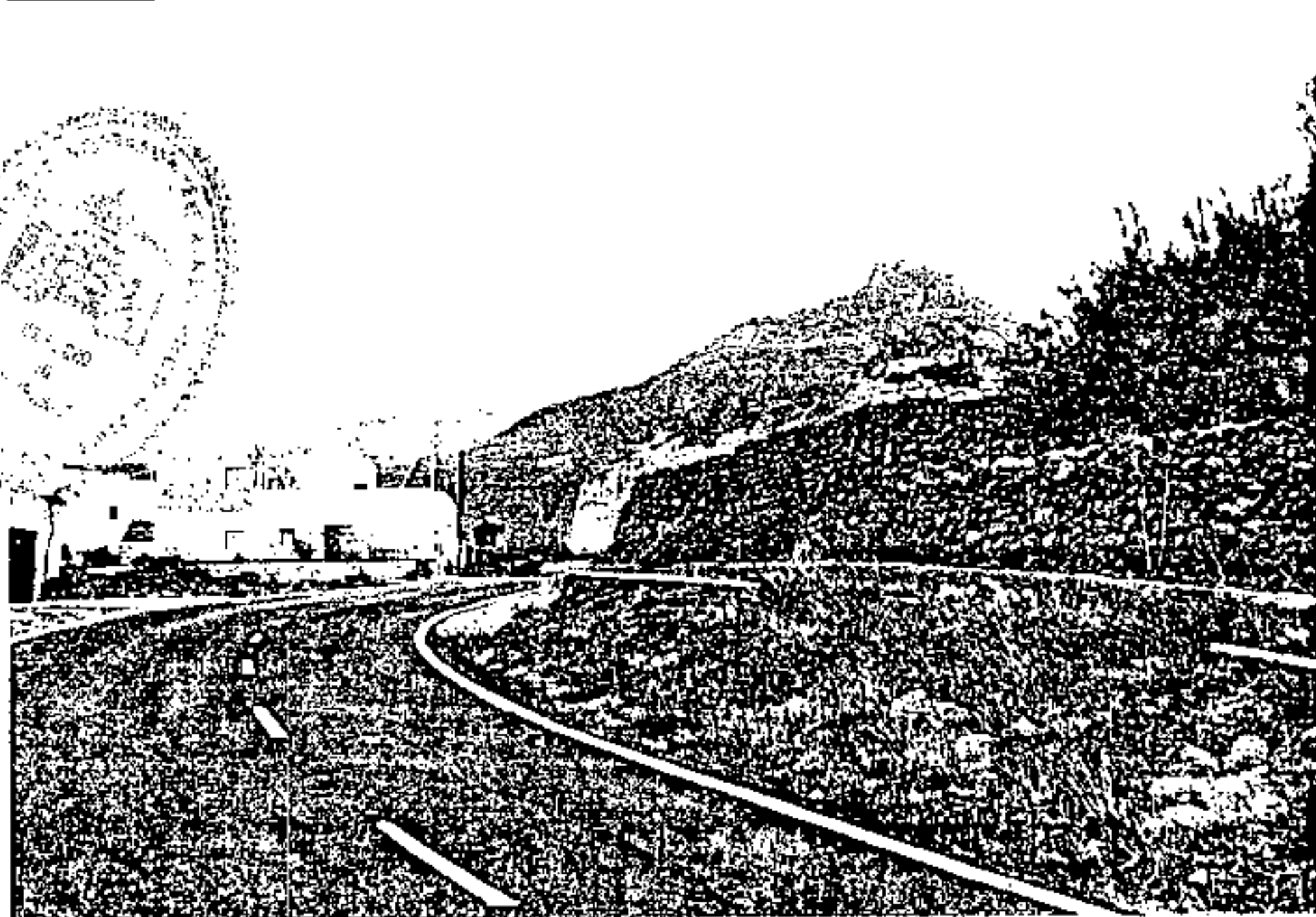
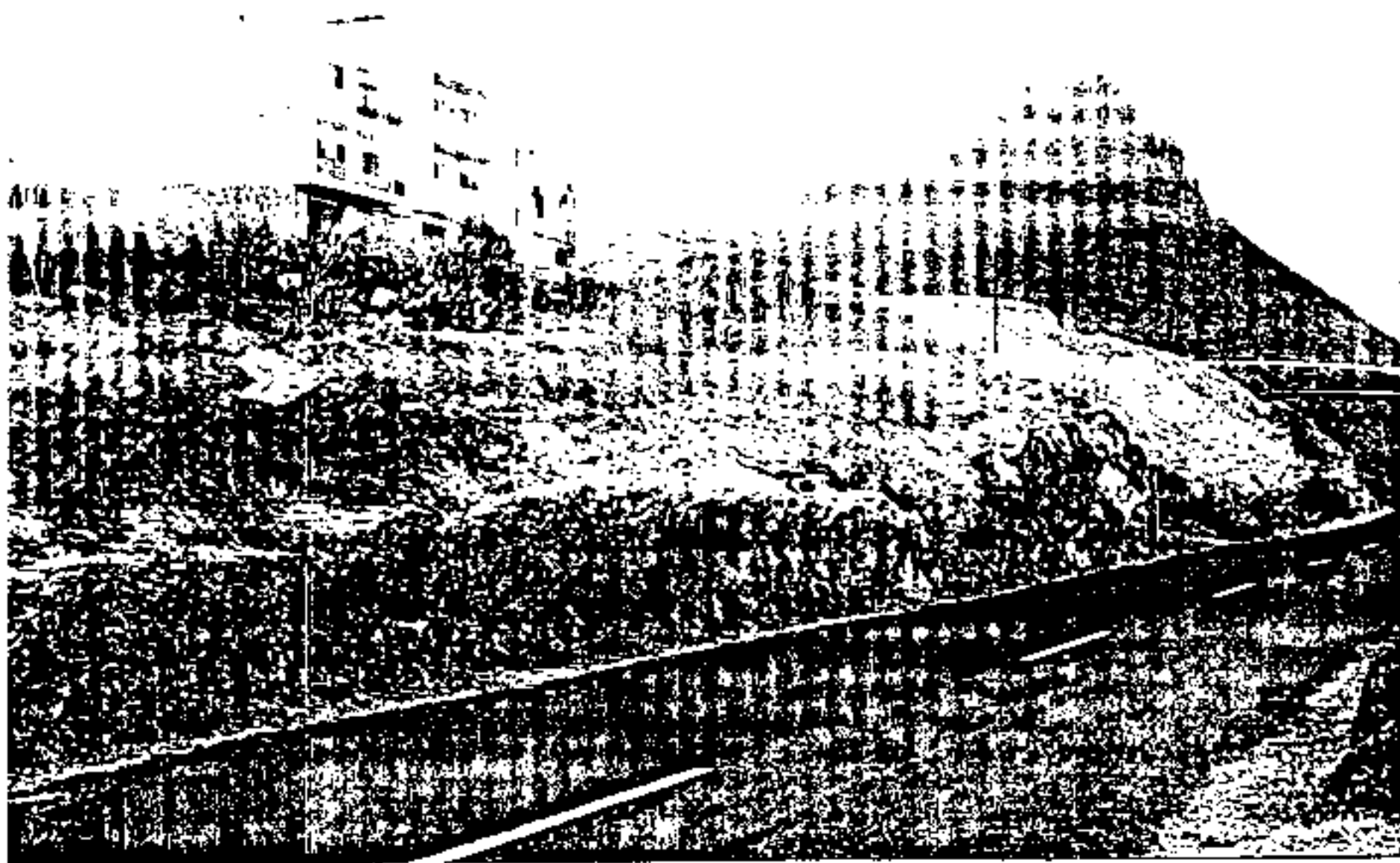
viaria básica, existente o propuesta de los diferentes planes parciales (Palm. mar, Cho, Costa del Silencio) y núcleos de población (El Fraile, Las Galletas, Guaza). Las intervenciones-modificaciones o ajustes más relevantes consistirían en:

- La propuesta de una vía paralela a la que actualmente desciende hasta Las Galletas que doblará su primer tramo, a la altura de Guaza. De este modo enlazaría más ajustadamente con la que atraviesa por debajo la autopista, facilitaría la solución del nudo correspondiente, alejaría un tráfico excesivo de un frente colmatado de edificaciones y permitiría en su caso soportar un pequeño polígono de talleres industriales a espaldas del actual núcleo, previendo desde el inicio los accesos más adecuados.
- El desvío hacia el norte del extremo oriental de la vía central en Costa del Silencio, al objeto de continuar por detrás de Montaña Amarilla con otra carretera prevista en San Miguel y el rediseño de su sección para darle amplitud suficiente y un acabado más acorde con su papel estructurador de un área completamente edificada.
- La continuación de la carretera de acceso a Las Galletas hasta el nuevo nudo con la autopista. Hasta más arriba de Los Fondos sigue el trazado de la carretera o de caminos agrícolas existentes. Después se desvía por la falda de montaña Chineja, entre ésta y Oroteanda, al objeto de evitar las zonas de topografía más acusada.
- Por encima de la autopista las intervenciones más significativas obedecerían a dos tipos diferentes:

En un primer grupo se trataría de la mejora en las características del trazado de algunas carreteras existentes. Dentro de él se encontraría la ya mencionada Aldea Blanca-La Camella; el primer tramo de la carretera del Sur, hasta Chayofa; el acceso desde La Camella hasta Arona...

En un segundo grupo consideraríamos aquellas otras intervenciones de nuevo trazado. Dentro de él se encontrarían las opciones alternativas de acceso a Arona desde Valle San Lorenzo, que pretende corregir el tradicional aleja





Dos vistas de la carretera del Sur cuyo papel hegemónico se ha anulado tras la construcción de la autovía.

miento de este núcleo, o con igual cometido la que, arrancando desde Arona a Túnez, se prolonga hasta la altura de la Tosca, para buscar su enlace con la carretera del Sur.

En este último se ha planteado como alternativa al antiguo camino real, aprovechándolo en algún tramo y con un trazado claramente paisajístico.

- Otro aspecto sobre el que se insistió especialmente en la diagnosis y objetivos de planeamiento, fue en la necesidad de aprovechar al efecto "urbanizador" que toda infraestructura viaria comporta al suponer no tan solo una oferta potencial de acceso, sino una referencia precisa de fachada. Vinculado a este aspecto se reconocía la necesidad de eliminar el carácter de vía de paso y de barrera en ocasiones, que muchas de las carreteras tenían al atravesar los núcleos. Con el objetivo de responder a ambos cometidos se recoge en este Plan General diversas intervenciones.

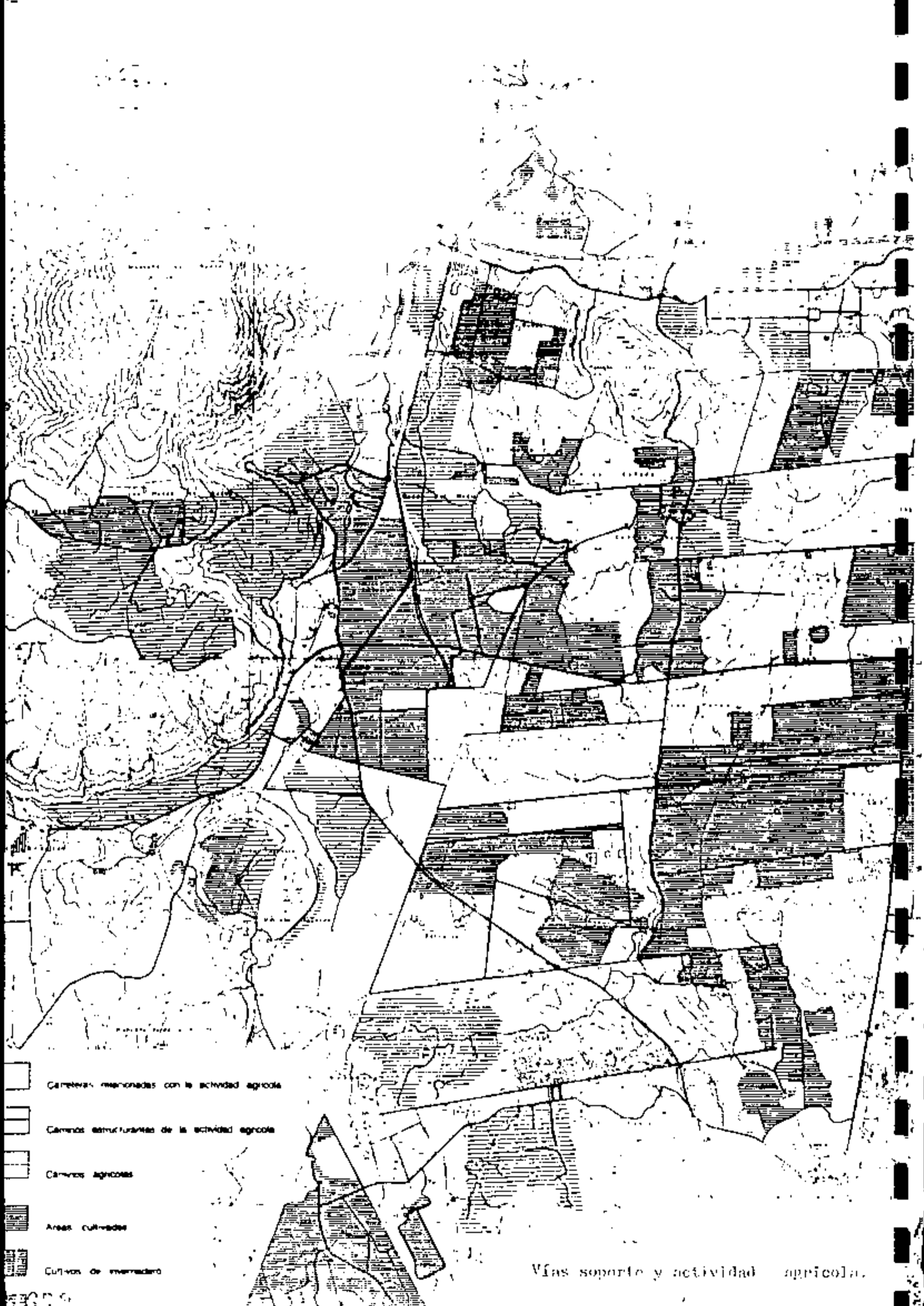
Así el cambio de trazado de la carretera de Arona a Vilaflor para romper el efecto de corte que produciría en el crecimiento previsto. Tanto en Valle de San Lorenzo, como en La Camella, el tratamiento de la carretera pretendía "urbanizar" este eje, rompiendo una imagen y función de paso a través.

En Cabo Blanco se ha planteado una alternativa a la actual carretera, dada su insuficiente sección y difícil ajuste a las necesidades previsibles. Pero el objetivo específico que se planteó en el Avance, fue el de vincular esta variante de escala viaria agregada con la trama menuda del núcleo, respetando su jerarquía funcional.

En Buzanada se realizan a su vez pequeños retoques que igualmente buscan un mayor ajuste entre el eje de la estructura general y la trama soporte del tejido residencial.

En las Galletas la alternativa ha pasado por intentar descargar el sector más congestionado, resolviendo el acceso hasta la playa mediante la separación de los sentidos de circulación.





Carreteras relacionadas con la actividad agrícola

Caminos estructurantes de la actividad agrícola

Caminos agrícolas

Áreas cultivadas

Cultivos de invernadero

Vías soporte y actividad agrícola.

P.1.2. Propuesta de red viaria agrícola

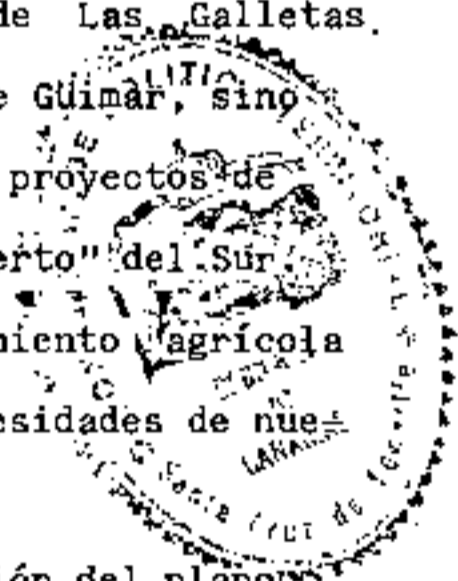
P.1.2a. Vías soporte y actividad agrícola.

Por su interés merece la pena fijarnos una vez más en el plano 5.1.1., incluido en el anterior avance de planeamiento (correspondiente a las Normas Subsidiarias), donde se enfatizan las relaciones de accesibilidad a las áreas agrícolas y más específicamente la relación entre la red de caminos agrícolas y las áreas cultivadas o preparadas para cultivar.

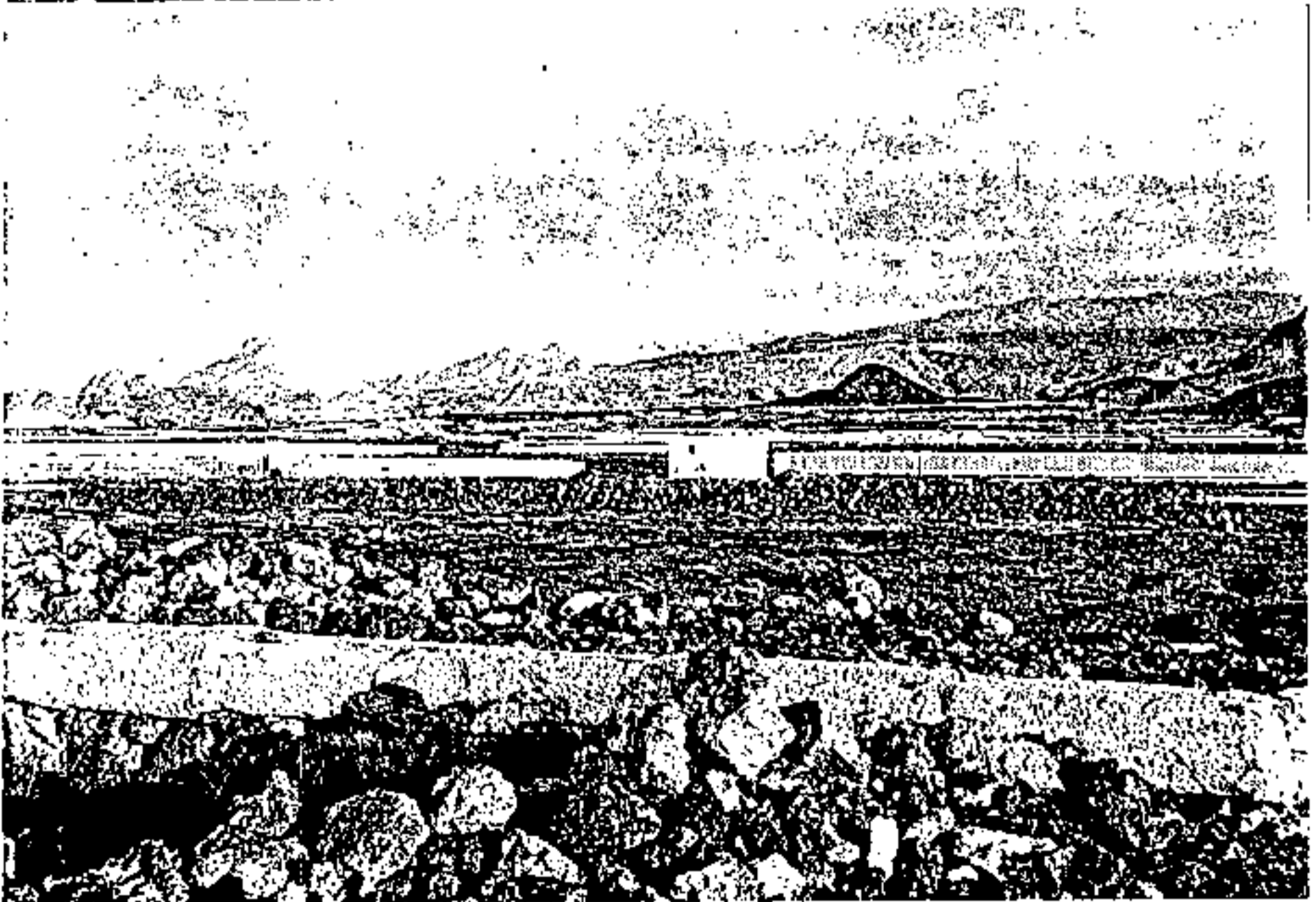
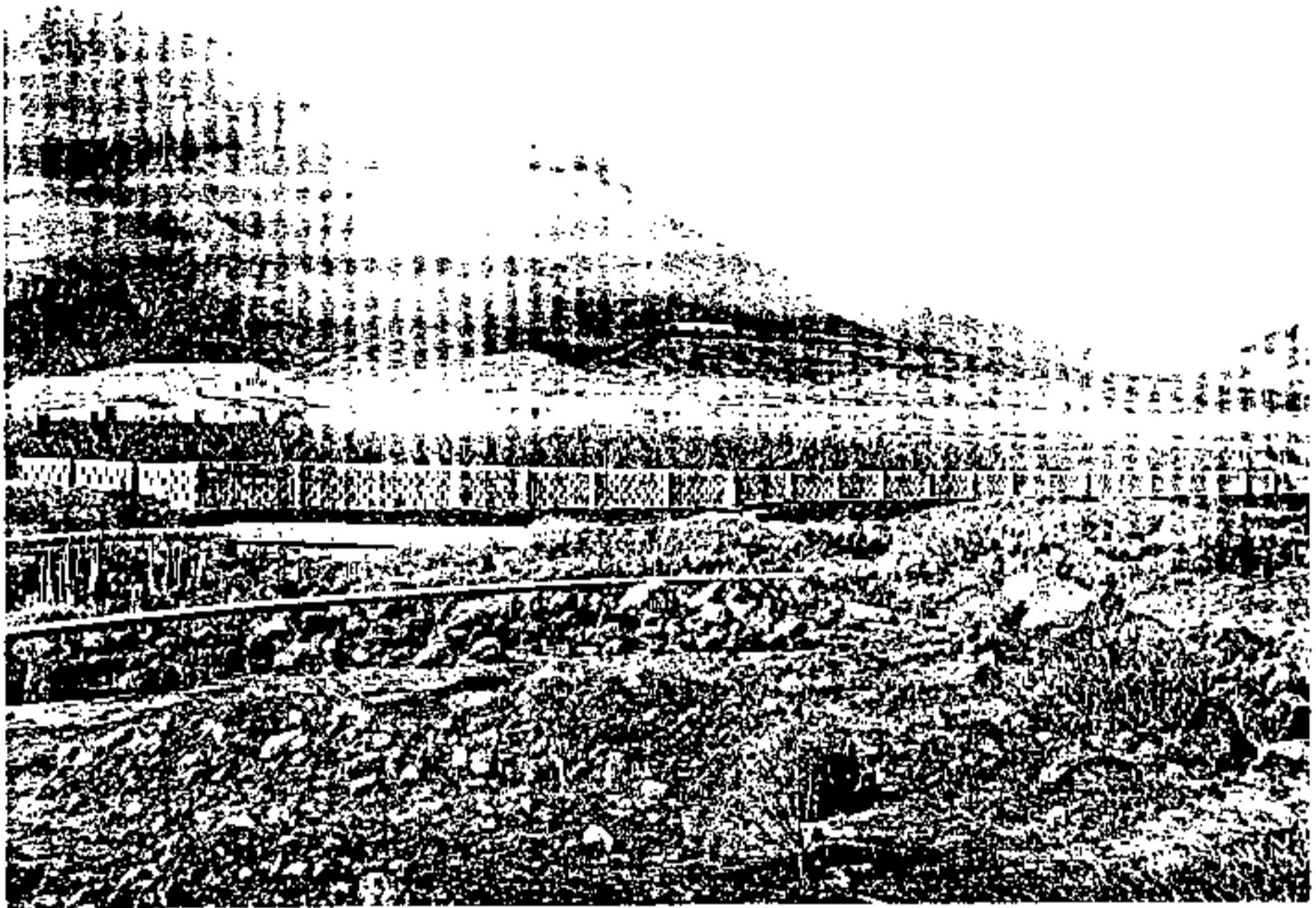
En unos momentos donde el turismo vuelve a constituirse en motor del desarrollo en el sur de la isla, resulta más conveniente que nunca volver nuestra mirada atenta hacia la agricultura, eterna olvidada en los momentos de expansión. Como se ha puesto de relieve a lo largo de los diversos estudios previos, el extenso valle que arranca desde Valle de San Lorenzo y desciende hasta la costa de Las Galletas, constituye no tan solo el territorio agrícola más fértil más allá de Güimar, sino que por las características de los terrenos, temperatura, futuros proyectos de aporte de aguas depuradas... está llamado a convertirse en el "huerto" del Sur. El objetivo del plano 5.1.1 era el de evaluar la capacidad de crecimiento agrícola a partir de la infraestructura actual, a la vez que prever las necesidades de nuevos caminos en relación con la evolución de la actividad agrícola.

Al igual que sucedía en anteriores estudios, una primera visión del plano manifiesta la gran diferencia existente entre las mitades norte y sur del término municipal en cuanto al funcionamiento de la agricultura y la estructura viaria en que se apoya. La autovía del sur señala los límites entre las dos áreas, introduciendo un importante corte en la actividad entre ellas.

Se trata de dos territorios con marcadas diferencias en su evolución. Mientras que en el fragmento superior la ocupación agrícola es antigua y su evolución se ha producido a través de una estrecha interrelación entre sus elementos (carreteras, caminos, poblaciones, agricultura) en el área sur, de más reciente explotación agrícola y ocupación humana, podemos individualizar el papel de cada uno de



1000  
1000



Fincas de cultivo por debajo de la autovía.

los elementos antes mencionados.

Estas diferencias se enfatizan incluso con los criterios de dibujo del plano. La representación de las carreteras, caminos, agricultura y asentamientos urbanos, debe traducir esta íntima relación en el área norte, así como su carácter más autónomo en la mitad sur del término municipal. En el sur las relaciones son distintas, con una gradación de cada uno de los elementos respecto a los demás, tanto a nivel de funcionalidad como de intensidad de uso y especialización. Las carreteras dan acceso a los caminos agrícolas principales y éstos a los que llevan a los campos de cultivo. Podríamos señalar como excepción el camino que cruza este fragmento en dirección N.S. que tiene un importante papel distribuidor similar a los del norte con los que estaba conectado.

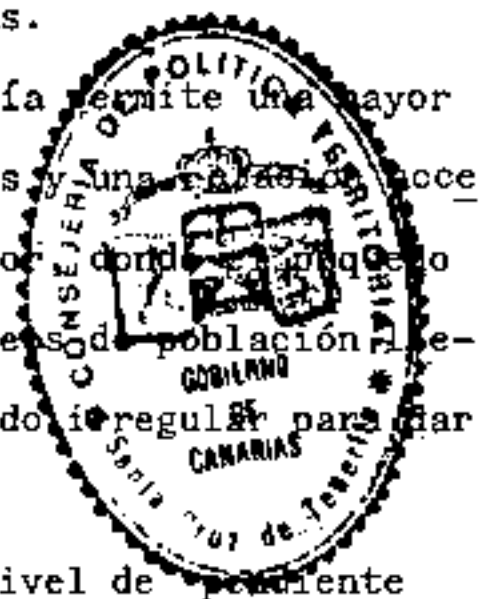
Otro factor que no se puede olvidar al hablar de las relaciones entre acceso y áreas cultivadas es la forma y tamaño de las parcelas.

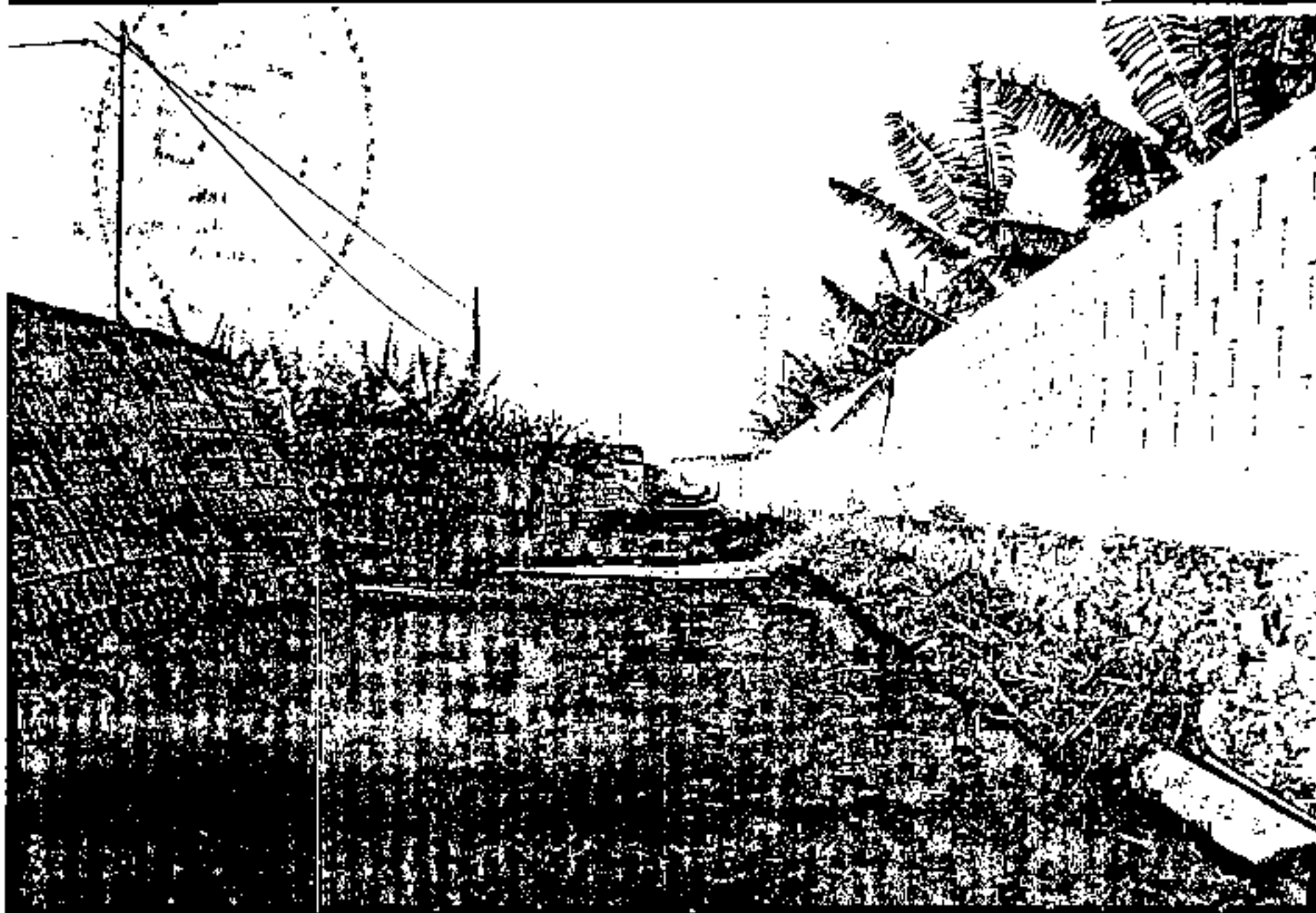
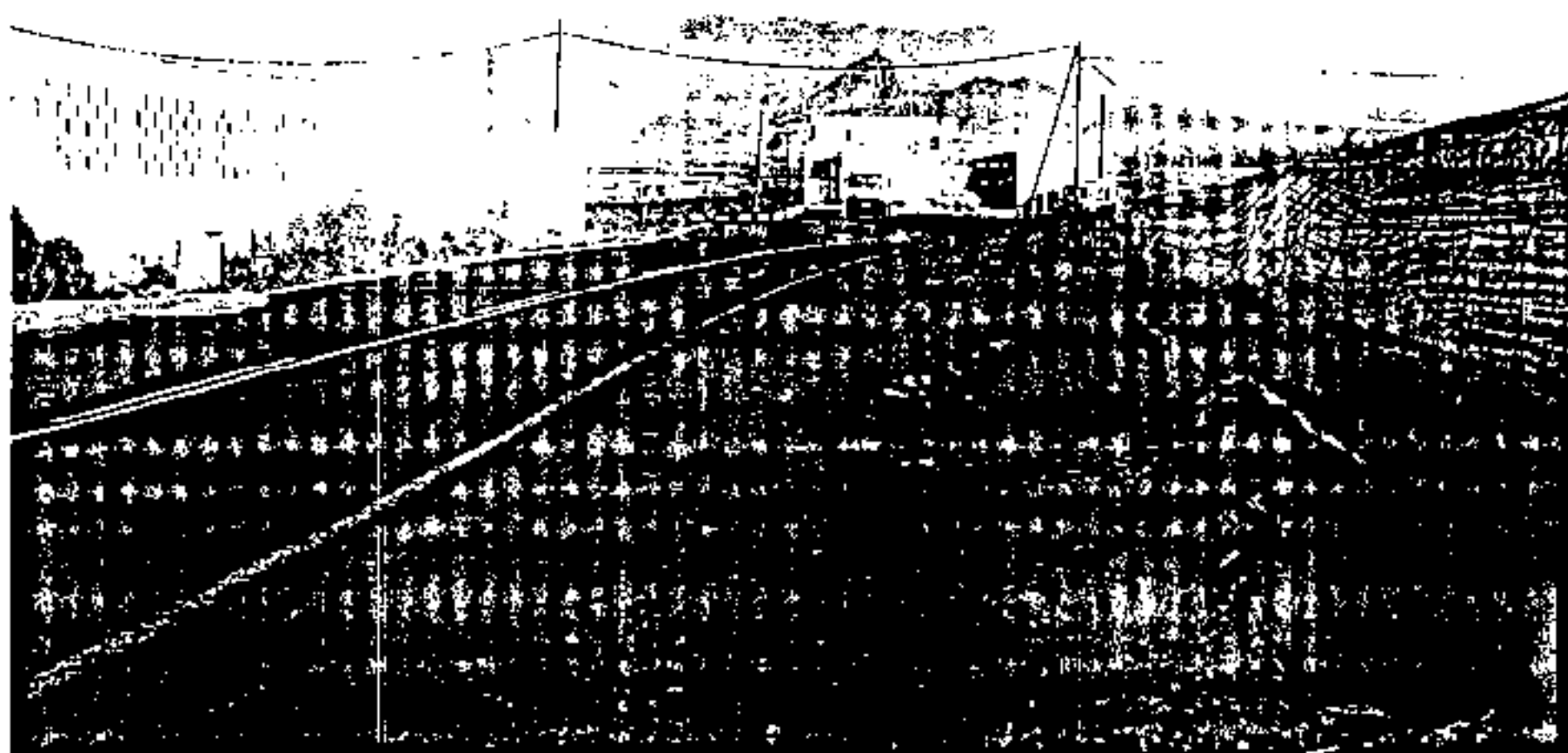
El gran tamaño de las parcelas por debajo de la autovía permite una mayor racionalización de los accesos a las explotaciones agrícolas y una mayor superficie cultivada mucho menor que en la parte superior donde el tamaño de las parcelas, en particular junto a caminos y núcleos de población, lleva a la necesidad de crear mayor número de caminos de trazado irregular para dar acceso a pequeños campos de cultivo.

La topografía es otro elemento a considerar tanto a nivel de pendiente media de cada área, como por la existencia de elementos singulares, más abundantes por encima, que por debajo de la autovía, provocando una mayor dificultad en el trazado de caminos y en las explotaciones agrícolas,

Partiendo de estas observaciones es lógica la desproporción entre caminos y superficie cultivada entre el norte y el sur, así como el estado de conservación y trazado de los mismos.

La capacidad de crecimiento agrícola en relación a la accesibilidad que dan los caminos existentes es grande en el área norte, aunque el tamaño de las parcelas limita considerablemente la superficie realmente accesible en relación de lo que parece a simple vista del plano. Por ello un mayor crecimiento de áreas culti





Carreteras de acceso y caminos agrícolas.



vadas llevaría, con la estructura parcelaria actual, necesariamente implícito un aumento de caminos en relación muy directa con las áreas puestas en cultivo.

Las actuaciones en este área se centrarían principalmente en el mantenimiento y mejora de los principales ejes agrícolas, favoreciendo la creación de nuevos caminos de segundo orden, la conexión entre ellos, y la agrupación de parcelas, si esto lleva consigo el aumento de la actividad agrícola.

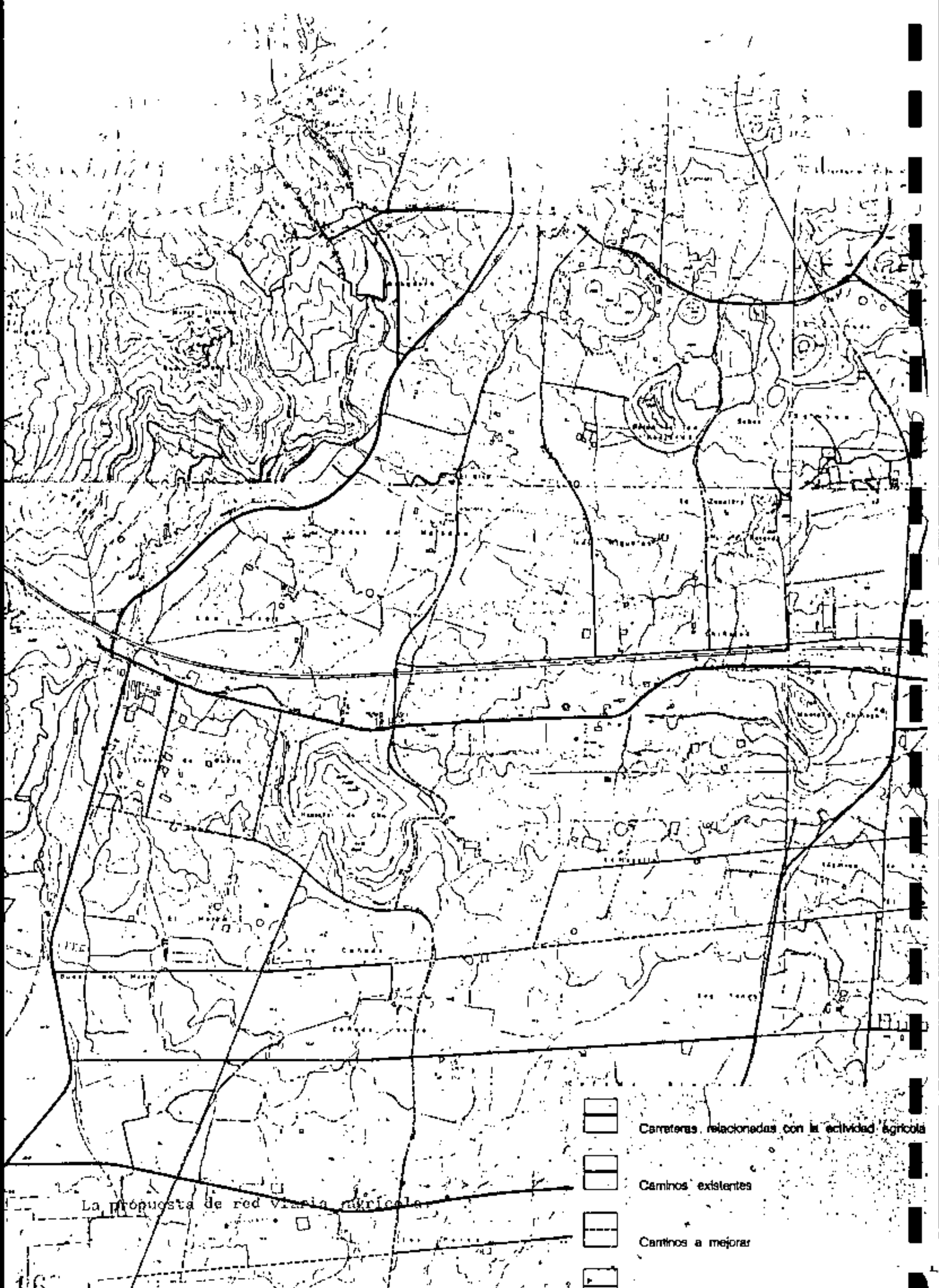
Sería importante también una mayor conexión hacia los ejes agrícolas principales junto a la autopista del sur que ha supuesto un corte importante para los caminos que llegaban hasta la carretera de Los Cristianos.

En el sur la creación de caminos agrícolas y de explotaciones se ha producido más relacionada; por lo general un aumento de actividad agrícola significa también un aumento de caminos de acceso.





La regularidad en su trazado permite que estos nuevos caminos además de dar acceso a nuevas áreas cultivadas sirvan para completar la trama que en la actualidad queda insinuada con puntos de discontinuidad, es decir que los nuevos caminos completen los existentes a fin de aumentar la conectividad general.

Dada la marcada horizontalidad con que se están produciendo los accesos a las áreas cultivadas, sería también interesante mejorar y completar los ejes verticales a fin de que la accesibilidad agrícola sea lo más independiente posible de las vías de circulación general.





La propuesta de red vial agrícola.

- 
 Carreteras relacionadas con la actividad agrícola
- 
 Caminos existentes
- 
 Caminos a mejorar
- 

P.1.2b. Propuesta de la red viaria agrícola.

En el avance ya se hacía especial énfasis en las ventajas de un doble tratamiento de la estructura viaria general, diferenciando las carreteras destinadas esencialmente al tráfico entre núcleos de población, de aquellas otras de uso fundamentalmente agrícola. Estas segundas podían tener en muchas ocasiones un trazado independiente, así como por supuesto, características físicas diferentes. El Plan General se estimó como el instrumento de planeamiento más adecuado (con respecto a las Normas Subsidiarias ya entregadas ) para traducir estas diferencias en diversas medidas de intervención en cada una de las redes viarias. Por ello se diferencian secciones, pavimentos, trazados, así como también responsabilidad en su ejecución y financiación.

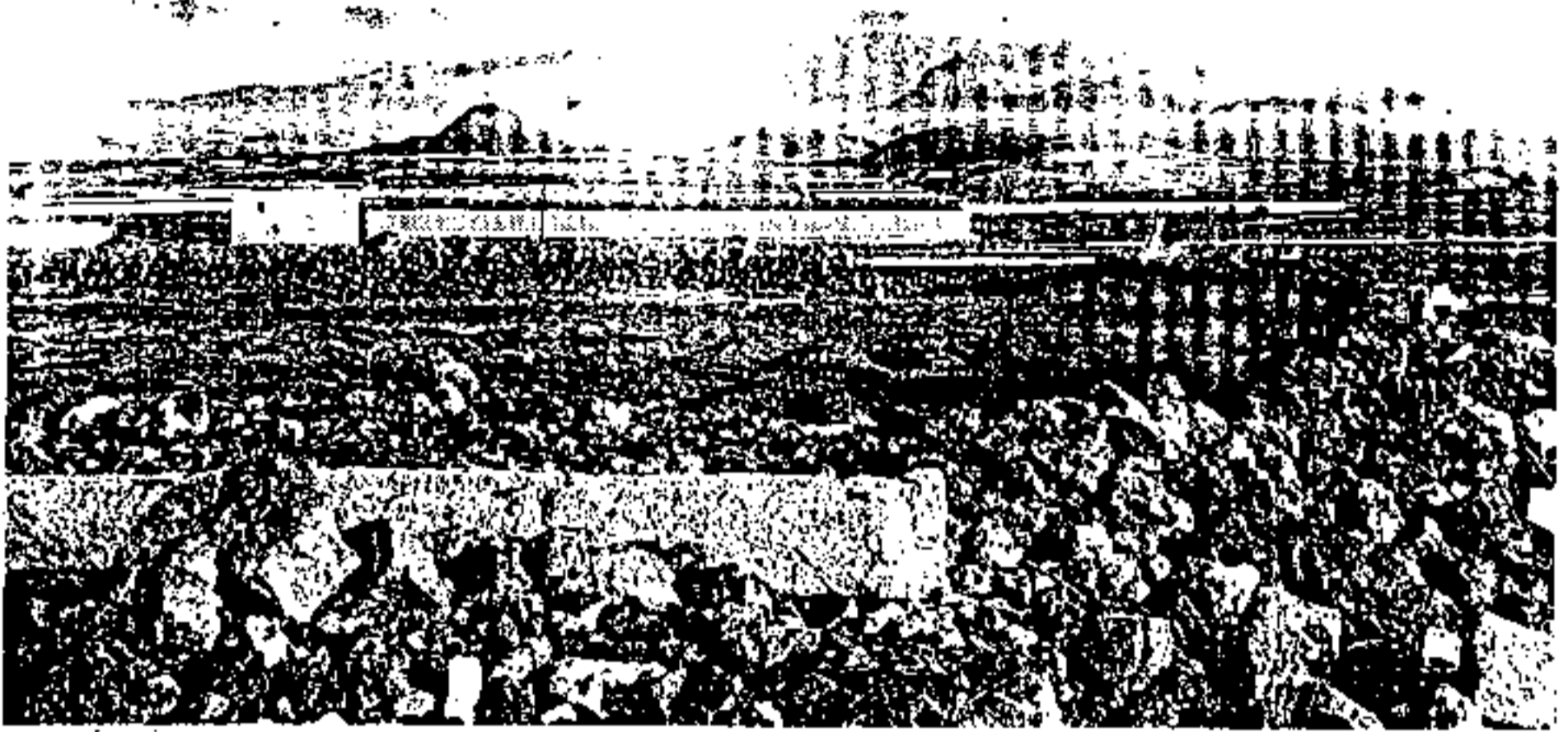
El plano P.1.2 introduce ciertas correcciones con respecto a su predecesor (5.1.2) y estudia las posibles mejoras y nuevo trazado de los caminos agrícolas, al objeto de dotar de una mayor accesibilidad a las áreas de mayor potencial agrícola. Se proponen asimismo una mayor conexión de dichas áreas y una mejora del trazado y secciones de dichas vías, a fin de adaptarlas a las necesidades de la maquinaria moderna y del previsible desarrollo del sector primario. Este reconocimiento independiente permitiría dimensionar una red superpuesta a la general, con menores exigencias en cuanto al pavimentado y sección, hacia la que podrían canalizarse inversiones de organismos tales como el IRYDA o el ICONA.

En función de dichas premisas y del análisis acometido en el apartado anterior (P.1.2b), el respeto a las diversas características de los trazados, fragmentación del suelo y tipo de cultivos conlleva una propuesta asimismo diferenciada.

Así en la parte superior del término municipal, la estrecha relación entre vías de conexión entre núcleos y actividades agrícolas se verá reforzada con la mejora de estas vías (ver P.1.1) y muy fundamentalmente de las que unen aquellos núcleos con menor accesibilidad (Túnez, Vento). Estos ejes se plantean a su vez como estructurantes de los caminos agrícolas, lo que permitiría sin duda un acceso mucho más adecuado a las zonas de cultivos.

En el área que se extiende desde Valle de San Lorenzo hasta la autovía,

1.



Muchos de los caminos existentes forman parte de una malla de una notable regularidad.

el objetivo fundamental que se plantea el Plan General es el de dar una estructura clara y continua a la red de caminos principales. Para ello se apoya en muchos caminos existentes, pero se propone alguno de nuevo trazado. Entre estos se dibuja en el plano P.1.2, uno que con un recorrido paralelo a la autovía recogería el flujo de los ejes norte-sur que anteriormente la cruzaban y cumpliría el cometido de otras vías que quedaron cortadas con su trazado. Actuando de vía de servicio, conectaría estos ejes agrícolas con los nudos de la autopista, facilitando con ello el traslado de maquinaria y productos en unas áreas notablemente cultivadas. Esta vía de servicio se ha desplazado paralelamente a la futura autopista, entre el nudo de las Chafiras (donde aprovecha el antiguo trazado en su parte superior, cortado por la autovía) y el que se propone rehacer el pie del Roque Higara. Se propone que discurra junto a dicha autopista, al objeto de aprovechar las obras de explanación que aquella demandará. En puntos estratégicos (Cho, Montaña Chineja...) podría recuperarse la continuidad con los caminos hacia el sur que la autovía cortó, recuperando y mejorando algunos pasos inferiores. El completamiento asimismo de alguno de los principales ejes norte-sur, como el que discurre en el límite topográfico que define el valle, casi en la frontera municipal con San Miguel y hasta la base del Roque de Jama, garantiza una mayor articulación de este sector. Esta última vía tendrá además un valor paisajístico notable.



Por debajo de la autovía, la aportación del Plan se centra en dar una mayor continuidad a la malla existente o insinuada, creando una red agrícola en buena medida independiente (complementaria) de las vías de comunicación general.

Para ello se propone completar o mejorar algunos tramos de los caminos existentes en sentido este-oeste, manteniendo entre ellos unas distancias que tienen en cuenta la estructura actual de las explotaciones agrícolas. Se proponen algunos ejes estructurales en sentido prependicular a los anteriores, deshaciendo las discontinuidades desde la carretera de las Chafiras hasta la costa.

La malla resultante resulta de una notable regularidad, dada la propia regularidad del parcelario base y la escasa pendiente de los terrenos.

Se incluye asimismo la propuesta de dos puentes que permitirían, salvando

la autopista, recuperar la antigua continuidad desde Valle San Lorenzo hasta la costa. El primero de ellos junto a la montaña de Cho, al segundo detrás de la Chineja, y el nudo de Guaza garantizarían la trabazón entre las áreas cultivadas de una mitad y otra del municipio y la articulación por tanto a nivel municipal de la red de caminos agrícolas.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

P.2 Clasificación del suelo: consideraciones previas.

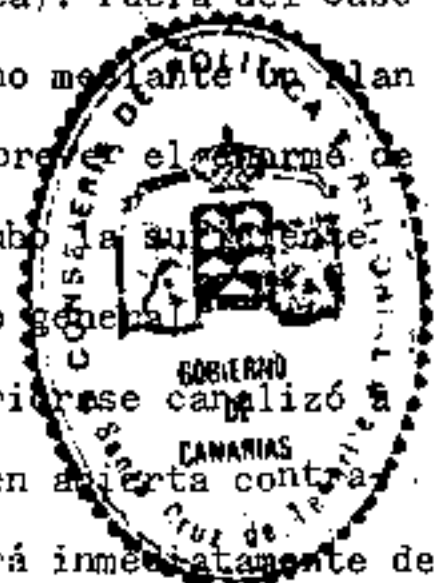
El ajustado dimensionado del suelo de crecimiento turístico constituirá sin duda una de las decisiones clave del Plan General de Ordenación de Arona. En este sentido basta con recordar las características del desarrollo reciente para reconocer tan negativa cualquier propuesta excesivamente restrictiva, como toda oferta desmesurada de suelo para dar salida al nuevo estadio expansivo del turismo.

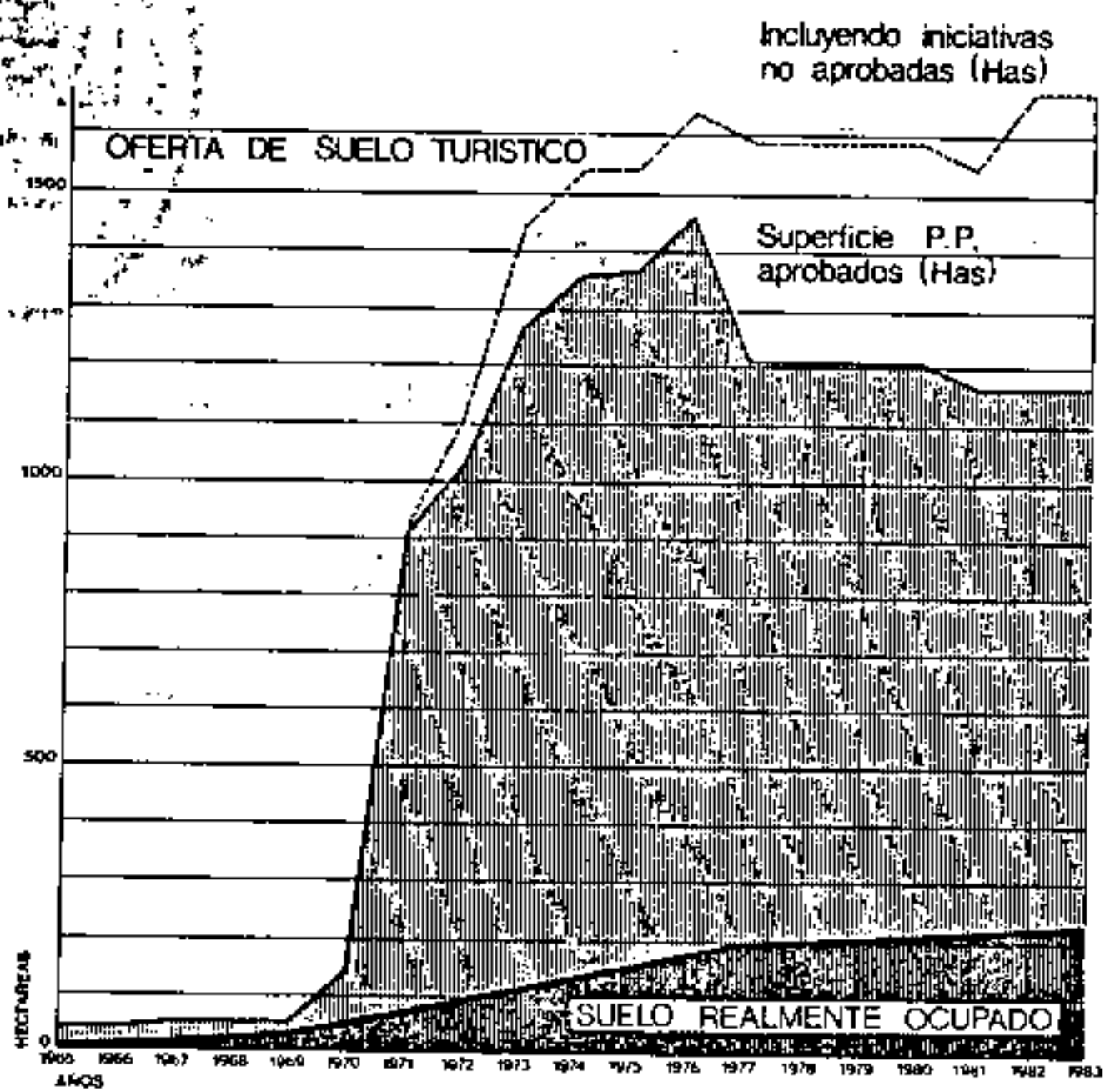
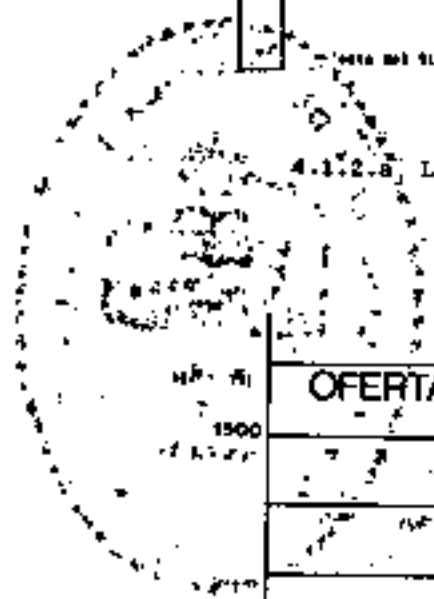
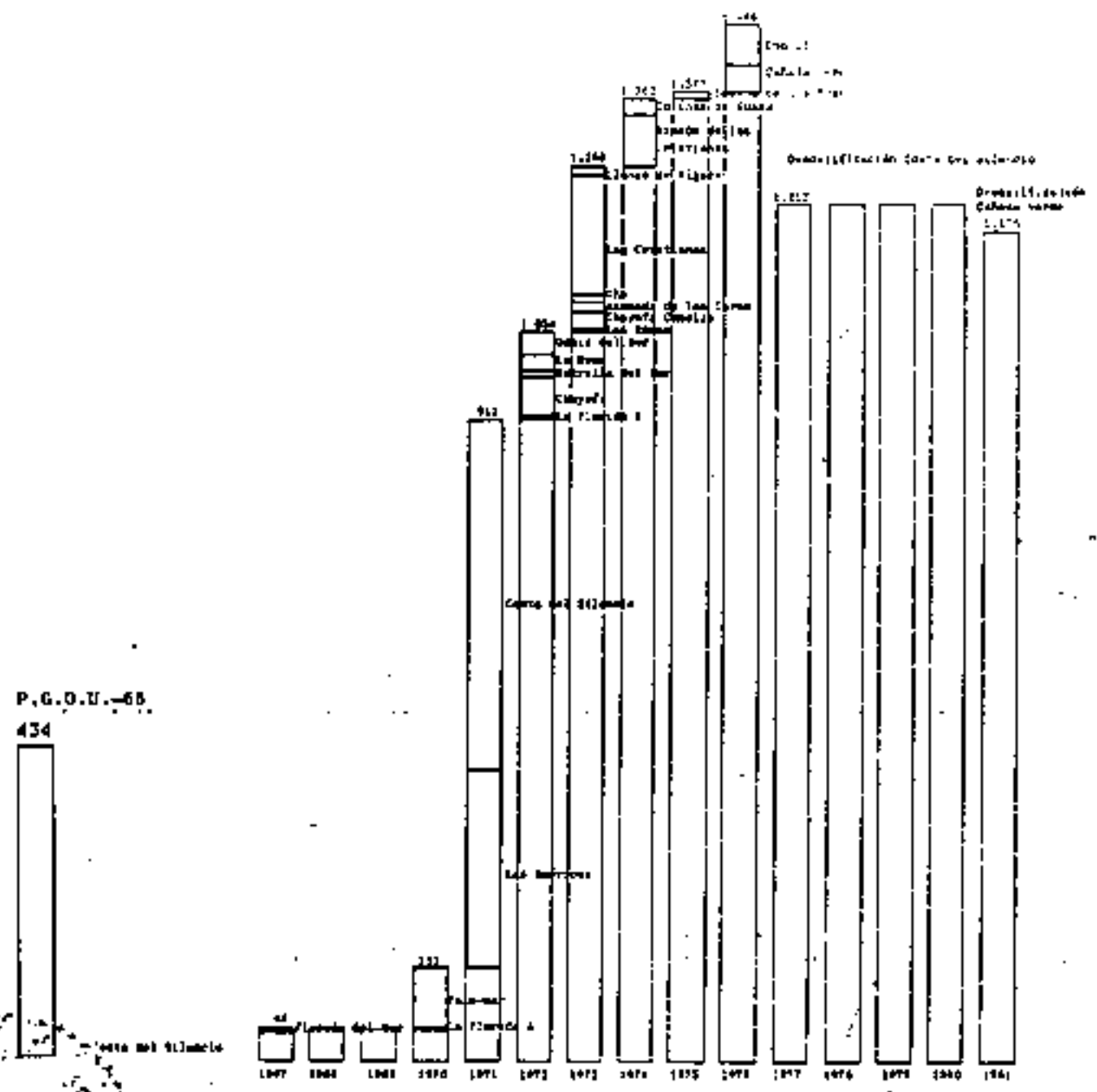
En el primer caso nos encontraríamos con una situación comparable a la creada por el Plan revisado. En aquel documento se clasifican unas 90 hectáreas de suelo urbano y cerca de 350 de reserva urbana. Pero de hecho todo este considerable potencial se concentraba en los núcleos de población entonces importantes (Arona, Valle San Lorenzo y Las Galletas) y en otros que se caracterizarían por una acusada dinámica posterior (Cabo Blanco, Buzanada y Guaza). Fuera del caso de Los Cristianos, que debía incorporarse al desarrollo urbano mediante el Plan Parcial entonces en trámite, el Plan General de 1966 no pudo prever el desarrollo turístico que iba a tener lugar poco después, ni hubo la suficiente capacidad o interés para elaborar otra figura de planeamiento general.

Lo que ocurrió es que todo el desarrollo costero posterior se canalizó a través de numerosos Planes Parciales realizados al margen y en abierta contradicción con las determinaciones del Plan General. Este quedará inmediatamente desbordado por la dinámica urbanizadora. Pero de hecho lo que se produce a partir de entonces es el fenómeno contrario.

Mediante la aprobación de sucesivos Planes Parciales se va incrementando la oferta potencial de suelo, mucho más allá de las verdaderas necesidades y capacidad de acometer su efectiva urbanización.

Si bien durante el periodo 1967-70 la oferta de suelo turístico se mantiene a niveles relativamente bajos, habiéndose aprobado tan solo tres planes que en conjunto sobrepasan en poco las cien hectáreas, a partir de dicho momento se producirá una masiva puesta en juego de suelo, muy fundamentalmente en el sector litoral. 1971 marcará el arranque de las grandes iniciativas. Los dos planes que





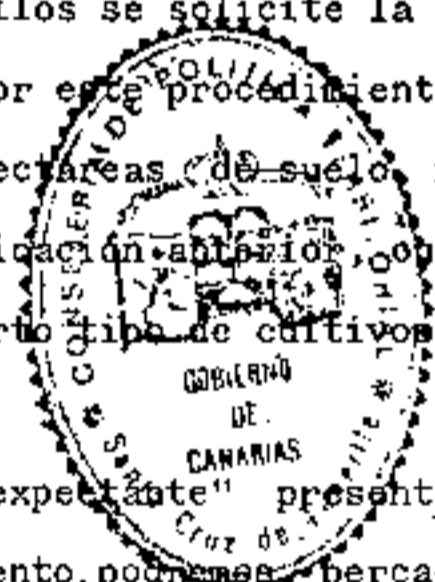


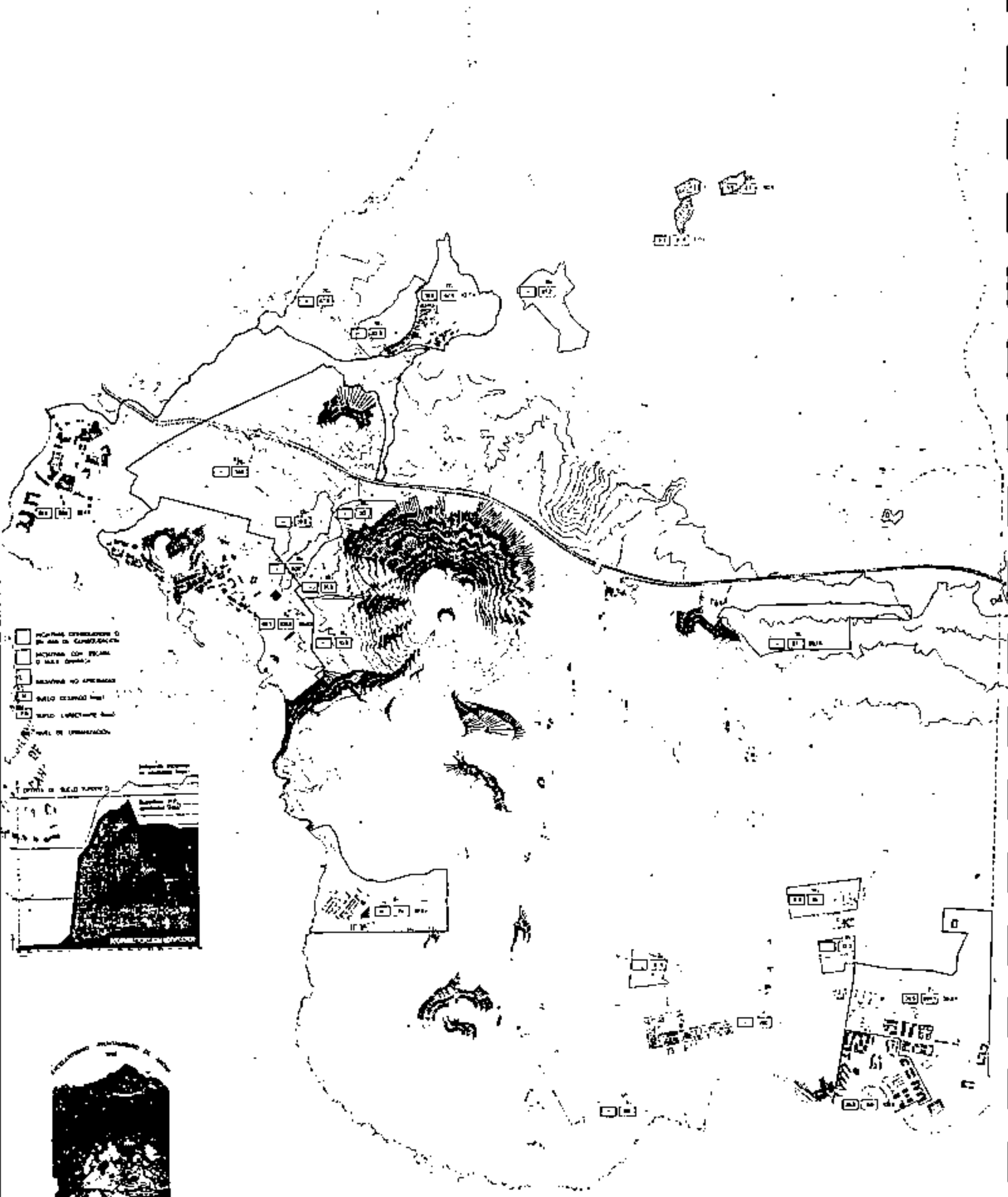
se incorporan dicho año supondrán por sí solos una oferta de cerca de 800 hectáreas, a todas luces desmesurada y que multiplicaba el suelo urbano en el término municipal por tres. A mediados de la década de los setenta los sucesivos planes incorporados elevan la cifra de suelo potencialmente urbanizable a cerca de 1.500 hectáreas. En ese periodo se ha mantenido fundamentalmente la característica ocupación del litoral, pero a su vez de aquellas zonas interiores con características paisajísticas más privilegiadas, como las laderas de Guaza. Si incluyéramos además las iniciativas tramitadas que no llegan a aprobarse se alcanzaría una cifra no muy lejana a las 2.000 hectáreas de suelo turístico.

Pero evidentemente esta oferta sobrepasó en mucho a las previsiones razonables. Esto, unido a la crisis económica que se dejará sentir claramente desde mediados de la década, llevará a que el compromiso sobre el suelo no se traduzca las más de las veces en su efectiva ocupación; que la ejecución de muchos planes no llegue a iniciarse o incluso que en algunos de ellos se solicite la descalificación de todo su ámbito o buena parte de éste. Por este procedimiento volverán a su condición de suelo no urbanizable unas 300 hectáreas de suelo, no tan solo por la mayor presión fiscal que suponía la clasificación anterior, cuanto por la extensión que últimamente vuelven a alcanzar cierto tipo de cultivos en el Valle de Las Galletas.

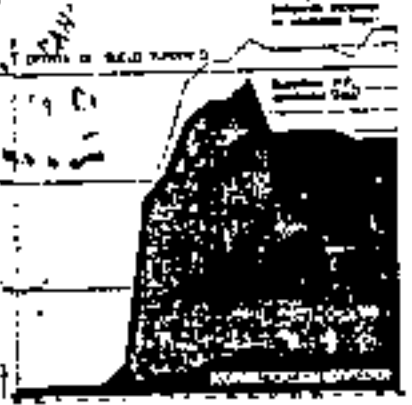
Si volvemos atrás, al plano 4.1 "Suelo urbanizado y expectante" presenta do con el documento de Información y Diagnóstico de planeamiento, podremos percartarnos de la verdadera dimensión de ambos procesos oferta-compromiso de suelo vs. urbanización y ocupación efectiva del mismo. En aquel plano se presentaba de forma conjunta el suelo ocupado y/o urbanizado en algún grado, en el ámbito de los sectores desarrollados por el planeamiento urbanístico. Su objetivo era el de evaluar de forma agregada la cantidad de suelo con expectativas de llegar a urbanizarse y edificarse existente en el municipio con respecto al puesto ya en juego.

Así, sobre una base topográfica realizada se dibujaron todas las iniciativas de planeamiento y dentro de cada una de ellas las construcciones realizadas hasta 1983. A su vez se midió el nivel de urbanización respectivo.





- POINTS OF OBSERVATION
- POINTS OF INTEREST
- RELATIVE TO AIRFIELD
- BUILDING FOOTPRINT
- BUILDING LAYOUT AND
- LEVEL OF UTILIZATION



Con ello y el conocimiento de los datos administrativos y legales de cada Plan Parcial se pudo distinguir entre:

- Iniciativas consolidadas o en vías de consolidación.
- Iniciativas con escasa o nula dinámica.
- e Iniciativas no aprobadas.

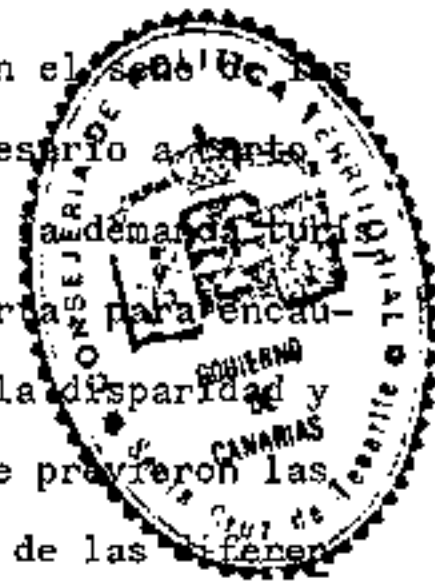
De aquel análisis y los precedentes se deducían importantes conclusiones:

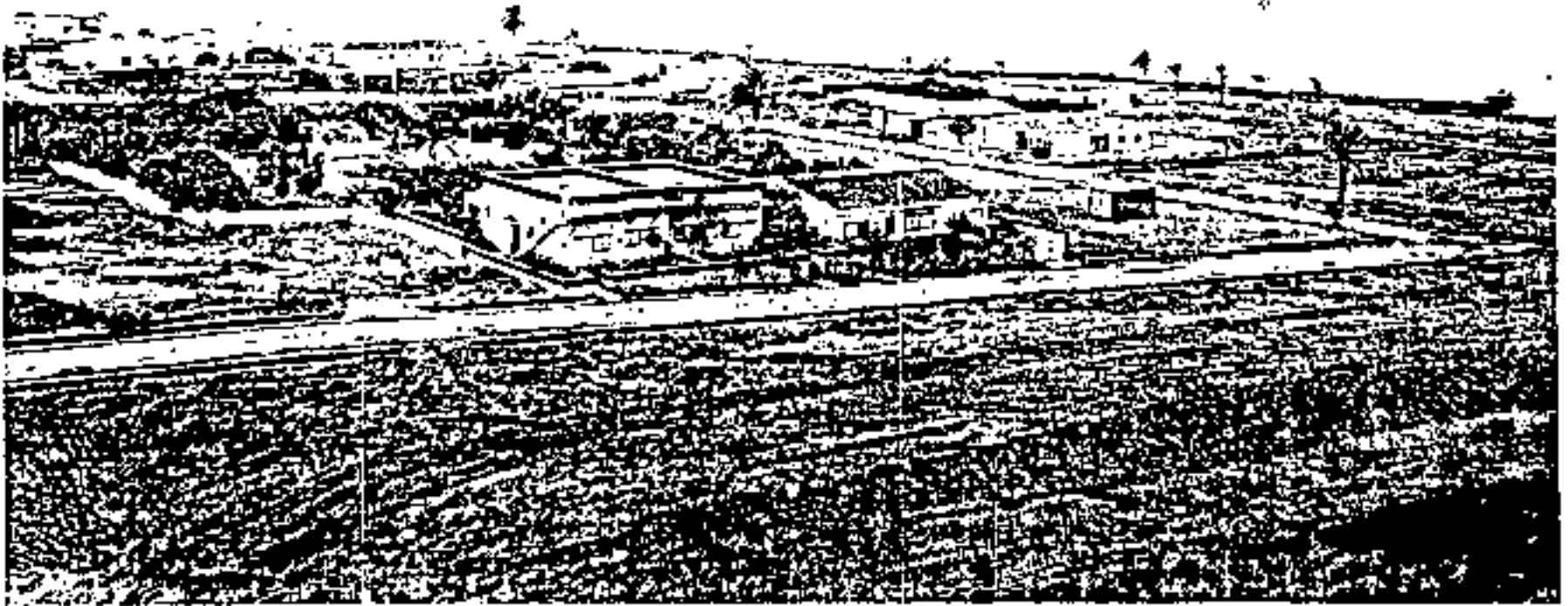
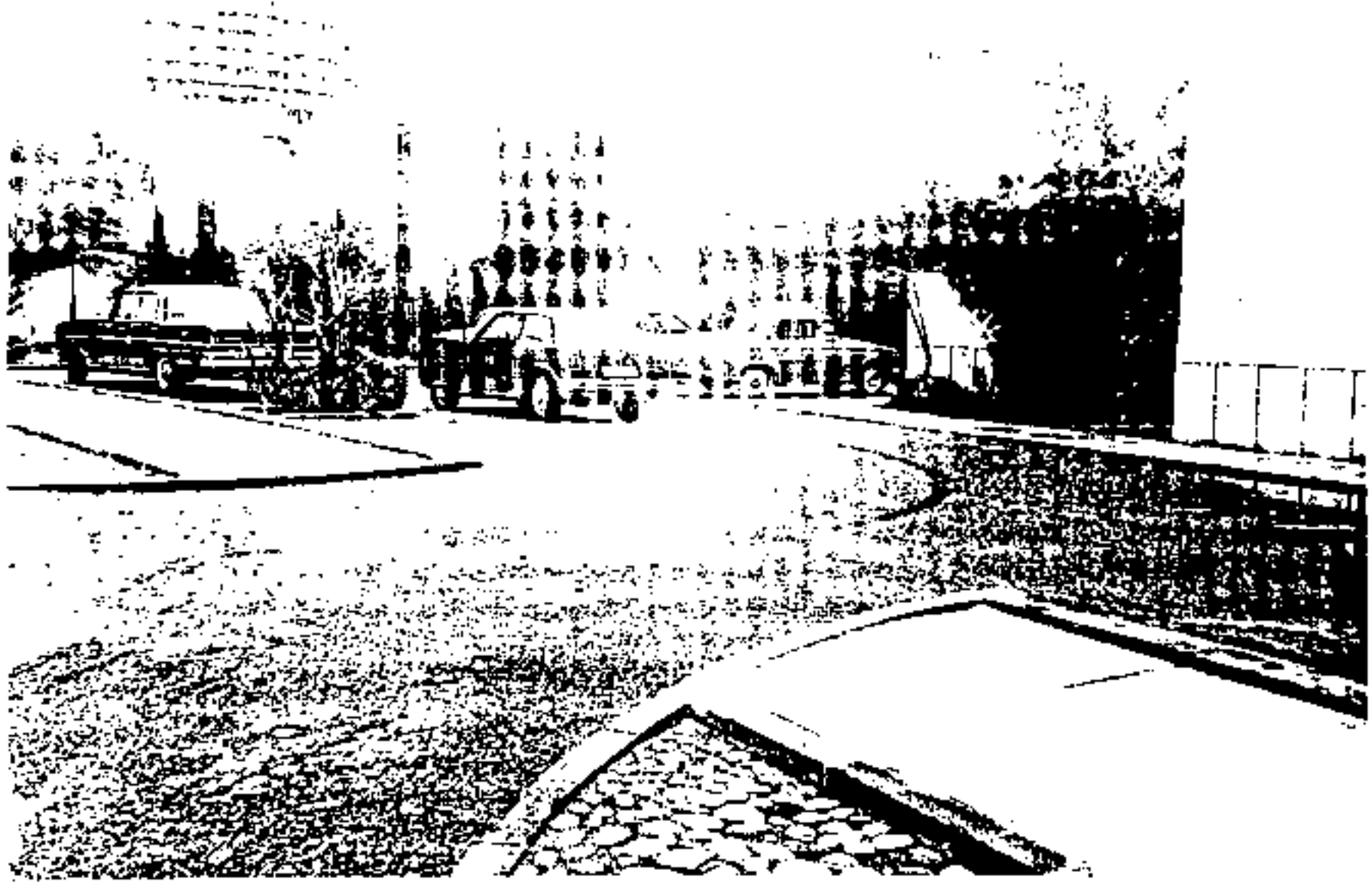
- De las cerca de 1.700 Has. con planeamiento tramitado a uno u otro nivel, apenas se han ocupado (hasta 1983) doscientas hectáreas.
- La población potencial residente que resultaría de estas iniciativas, de llevarse a cabo tal y como estaban previstas, rondaría las trescientas mil personas.
- Pero aun resulta más importante, admitiendo el efecto de la crisis de los setenta y la lenta pero paulatina recuperación reciente del sector turístico, medir la diversidad de situaciones de la oferta potencial del suelo pendiente de ser ocupado.

Las más de mil hectáreas de suelo potencialmente ocupable en el momento de los diferentes Planes Parciales aprobados en su momento, harían innecesario a corto o medio plazo la previsión de nuevo suelo urbanizable destinado a satisfacer la demanda turística. Supondría por tanto una hipoteca, por lo excesivo de la oferta, para encabezar más ordenadamente el futuro crecimiento de este sector, dada la disparidad y en muchas ocasiones la falta de ajuste en los criterios con que se previeron las diferentes iniciativas de planeamiento. Sin embargo, la situación de las diferentes iniciativas es, como se ha venido poniendo de relieve, muy variada.

La mayor parte de los Planes tramitados no se han desarrollado con respecto a sus previsiones. Solo dos de ellos han ocupado más de la mitad del suelo y han consolidado la infraestructura soporte. Otros dos han ocupado entre un 20 y un 50% de la superficie prevista, con un desarrollo paralelo de la infraestructura, y cinco más han ocupado entre un 10 y un 20% de dicha superficie. En función de este nivel de consolidación apenas una parte pequeña de dicha superficie planeada podría considerarse que reúne hoy en día las condiciones urbanas.

- En los doce años que median entre 1965 y 1977 (fechas de tramitación del primer Plan Parcial y de realización del vuelo que dará lugar al fotogramétrico 1/5.000





la primera, y del segundo vuelo, que dará lugar al fotogramétrico 1/1.000 la segunda) se produce la aprobación de todos los Planes Parciales vigentes y la ocupación de unas 195 hectáreas de suelo. Desde entonces hasta 1983 no ha entrado nuevo suelo en juego por motivo de la aprobación de nuevos Planes Parciales, sino que se han descalificado unas trescientas hectáreas, consolidándose en cambio unas treinta hectáreas más, es decir, a un ritmo de algo menos de cinco por año..

Si se observa el plano 41 de la información se verá como la consolidación salvo los casos excepcionales (La Florida, Chayofa), ha tendido a realizarse en las áreas más inmediatas al frente marítimo, descendiendo notablemente la ocupación, dentro de un mismo Plan Parcial, a medida que nos alejamos hacia el interior.

Por sectores hay que referirse a una expectativa potencial de unas 150 hectáreas en la ladera occidental de Guaza, de unas 250 por encima de la autopista, de otras 150 en el frente costero y de unas 450 hectáreas vacías entre dicho primer frente y la autopista.

Estas consideraciones se realizaban a finales de 1983 y han variado no muy sustancialmente hasta mediados de 1985. Algunos aspectos nuevos en cuenta, y en cuyo comentario detallado se entrará más adelante.

- La presentación de numerosísimas sugerencias para la consideración como o urbanizables de importantes extensiones de terrenos.
- Los criterios, aprobados por el Ayuntamiento, para proceder a la comparación y discusión de todas esas propuestas en aquel Avance, para ser incorporadas o no en el futuro Plan General.
- La considerable reactivación del sector turístico, que se traduce no tan solo en el incremento de las construcciones, sino asimismo en un agotamiento progresivo de la oferta de suelo urbano.
- La decisión prioritaria del Ayuntamiento en clasificar como urbanizables en el Plan General los terrenos entre Los Cristianos-Las Américas y la autopista, al objeto de posibilitar dos importantes iniciativas en curso (campo de golf y P.P. El Mojón). Esta decisión, manifestada repetidamente al equipo redactor supo





1690

ne un pie forzado, por su considerable extensión, para el conjunto de la oferta de suelo urbanizable.

En el plano 8.2.2a se recogía no tan solo las iniciativas de planeamiento, vigentes o no, sino además todas aquellas sugerencias, realizadas en diferentes momentos (incluso antes de iniciarse la redacción de este P.G.O.U.), para la consideración como urbanizables de diferentes terrenos en el municipio.

Se distinguen tres grupos: Suelo que por provenir de Planes Parciales aprobados y en curso de ejecución tenían ya a mediados de 1984, cuando se presentó el anterior avance, la consideración de urbanos o urbanizables. De las 1.700 hectáreas potenciales se mantienen unas 1.100. Se trata en muchos casos de suelos ya en buena parte ocupados o claramente comprometidos por proyectos a corto plazo. El enorme auge constructivo en los últimos años nos lleva a estimar en estos momentos, a mediados de 1985, una ocupación-urbanización de algo más de 50% y un compromiso a corto plazo de cerca de 3 cuartas partes del total.

En un segundo grupo se incluían aquellos terrenos que en el anterior avance se consideraba tenían mejores condiciones para albergar el futuro crecimiento de entre los cuales el Ayuntamiento podría discutir hacia donde reconducir las expectativas de desarrollo, tanto en los núcleos como en el sector costero-turístico. En este último se recogían en su mayor parte iniciativas de planeamiento aprobadas, aunque en muchos casos caducadas. En conjunto supondría unas setecientas hectáreas más.

En el tercer grupo se incluían todas aquellas otras sugerencias de clasificación del suelo ya sea vía planeamiento redactado aunque no aprobado, ya sea vía sugerencias en los periodos de información pública. En conjunto superaría largamente las 250 hectáreas.

La simple consideración de la cifra global, alrededor de 4.500 hectáreas, con una población potencial residente que podría rondar el medio millón de habitantes es suficiente para medir la absoluta irracionalidad que comportaría la ocupación del conjunto de propuestas.

Al objeto pues de recomendar una medida suficiente pero ajustada de la oferta







ta de crecimiento turístico a través del Plan General cabían dos posibilidades:

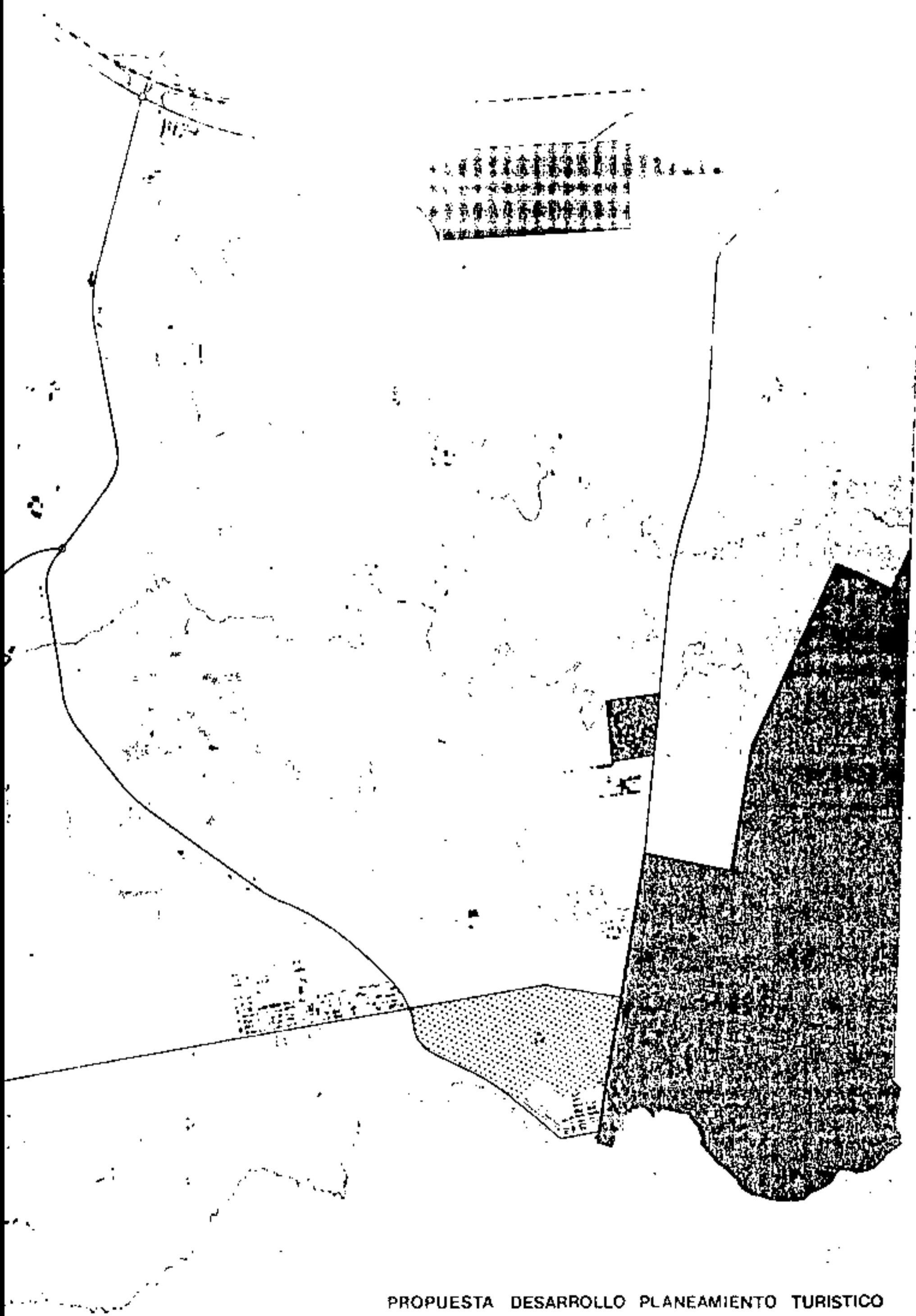
1. Una vez estimada la magnitud global de dicha oferta proceder a eliminar opciones en función de sus características físicas (localización, topografía, infraestructura), de la capacidad supuesta de sus promotores para llevarlos a cabo...
2. Proceder a la inversa, es decir, ir sumando aquellas opciones con mejores cualidades, aquellas otras prácticamente comprometidas o legalmente urbanas o urbanizables, hasta alcanzar las cifras estimadas.

Comoquiera que las áreas legalmente urbanas o urbanizables suponía ya una dimensión notable, a la que habría que sumar además las que el Ayuntamiento había acordado incluir (hasta la futura autopista), resultó más adecuada la segunda de las posibilidades.

Así en el plano 8.2.2b se recogió en primer lugar aquellos terrenos que han sido objeto de un planeamiento parcial aprobado y donde se ha demostrado además una cierta iniciativa de urbanización e interés en su desarrollo, con indepen-  
dencia de si se les puede o no considerar caducados. Se considera que si la oferta de suelo ha de ser contenida, estos terrenos deberían incluirse por las razones anteriormente citadas con carácter prioritario. Mediante la trama se ha efectuado una distinción entre los que legalmente constituyen suelo urbano en es-  
tos momentos y los que el Plan propone incluir como tales, o en su caso urbanizable en función de las iniciativas en curso y del resultado de ciertos conve-  
nios en estudio entre el Ayuntamiento y los promotores respectivos. En conjunto supondrían unas mil doscientas hectáreas. Cabe advertir que el P.P. Las Américas por encima de la autopista, aun considerándose en curso de ejecución, parece más adecuado incluirlo dentro del suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado al ob-  
jeto de facilitar su modificación, a todas lucces necesaria. En cuanto al P.P. Tinguafaya se está a la espera de la aprobación definitiva de su modificación.

En el plano 8.2.2c se recogió la propuesta del suelo que habrá de albergar el futuro desarrollo turístico.

Se añade a lo incluido en el anterior documento, la extensión de Los Cris-  
tianos y Las Américas hasta la autopista, la del sector del Palm.mar en direc-  
ción este y de Las Galletas hasta la altura de la vía de acceso a Costa del Silencio.

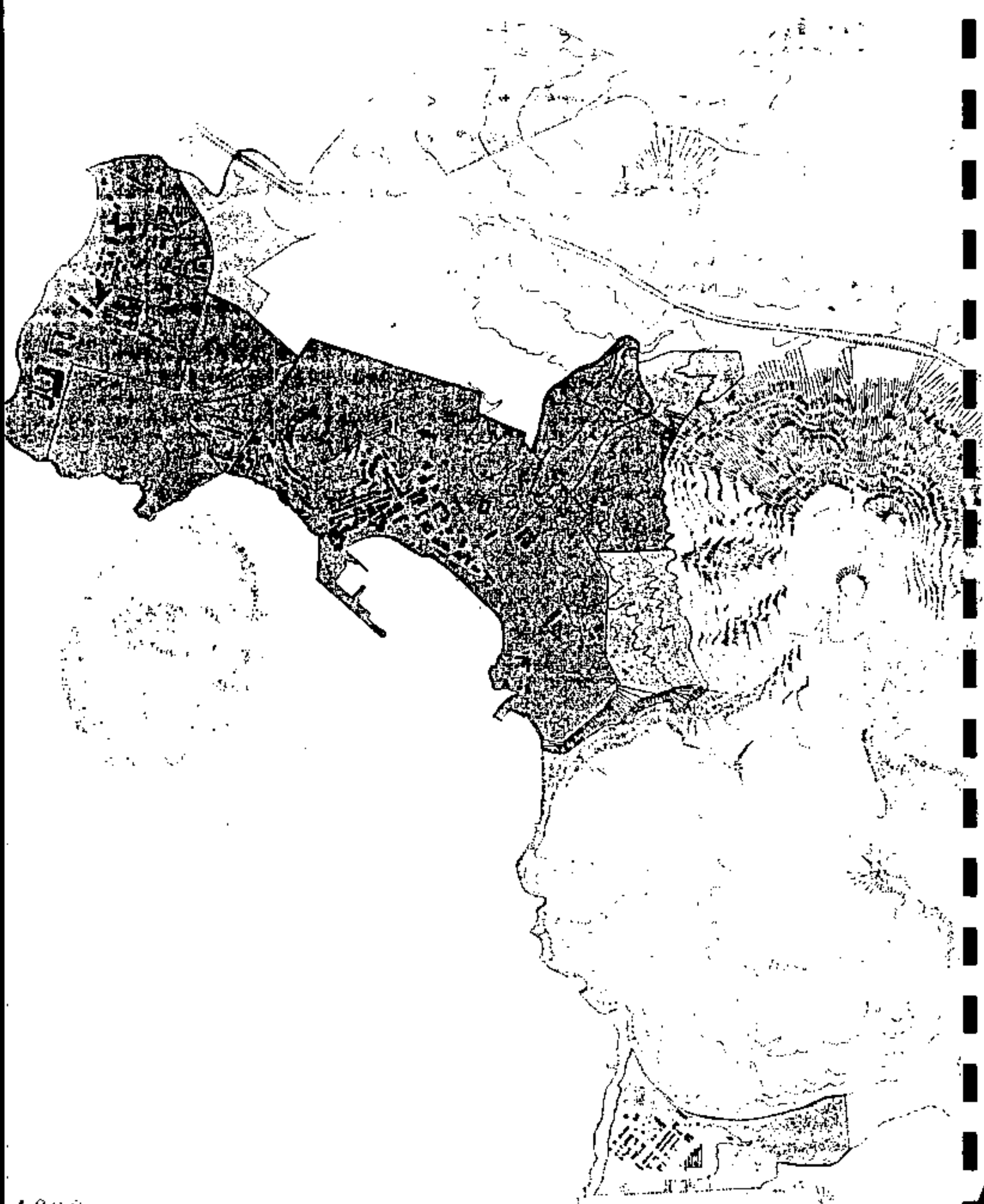


PROPUESTA DESARROLLO PLANEAMIENTO TURISTICO

Esta última opción no llegaría a doscientas cincuenta hectáreas, con lo que la oferta global de suelo rondaría las 1.500 hectáreas. Entendemos que esta cantidad resulta ya a todas luces excesiva, aunque cabe añadir ciertas consideraciones.

- En cualquier caso es inferior a la que el planeamiento aprobado previó en su día, lo que supone una reconducción del desarrollo hacia los terrenos que reúnan mejores condiciones.
- Viene forzada por compromisos legales (Planes Parciales aprobados y en curso de ejecución) que suponen  $\frac{1}{2}$  del total o por decisiones del Ayuntamiento, que casi implican el resto. Es decir, el margen de maniobra técnico ha estado fundamentalmente en los numerosos retoques puntuales, en soluciones de diseño... más que en una difícil, cuando no imposible reconducción de las directrices de desarrollo.
- La oferta de suelo turístico cuatriplica el ocupado hasta la fecha, aunque tal y como se comentaba anteriormente cabría hacer numerosas precisiones por zonas, con respecto a la dinámica más reciente o a los proyectos en curso, con respecto a los terrenos no ocupados, pero ya vendidos...
- Es por ello por lo que, si bien la oferta se puede considerar excesiva en términos globales, en ciertos sectores, como en el área de Los Cristianos, puede suponer un revulsivo con vistas a un agotamiento creciente del suelo "construible" a corto plazo.
- Debe tenerse en cuenta además que precisamente ahí, donde la extensión propuesta es mayor, bastante más de la mitad de los terrenos se destinarán a campo de golf o protección de los elementos naturales.
- Por último debe considerarse además la posibilidad de adecuar oferta de suelo y desarrollo de las futuras iniciativas para su planificación y futura urbanización mediante su clasificación como urbanizable no programado. En este sentido ciertas áreas (que aquí se puntúan) donde a pesar de sus ventajosas características e incluso del posible interés demostrado por parte de sus propietarios, no por ello se puede asegurar un desarrollo urbanístico a corto plazo, podrían encauzar mejor sus características bajo dicho régimen de suelo.





1620

La delimitación gráfica de los regímenes de suelo se muestra en los planos a escala agregada P.2.1 (1:10.000) y con detalle en los planos de zonificación P.3 (1:2.000).

Las cifras globales para el conjunto del municipio comparadas con el Plan General vigente (incluyendo en su caso el planeamiento derivado) serían las siguientes:

	P.G.O.U. 1985		P.G. 1966		Incluyendo P.P. aprobados	
	Has	%	Has	%	Has	%
Suelo urbano	1.115,16	13,2	91'5	1'1	+1466	22'7
Suelo urbanizable programado	542,60	6,4	342'5	4'1		
Suelo urbanizable no programado	109,85	1,3				
Suelo no urbanizable	6.702,31	79,1	7.924'03	94'8	-1466	77'3
Total	8.469'92	100	8.469'92	100		

La condición que salta más inmediatamente a la vista tras la observación del cuadro anterior es la de que se ha producido un salto muy considerable de la magnitud del suelo urbano-urbanizable desde 1966 hasta 1985. Se pasa en una lectura inmediata, de un 5'2% a un 20,9% del total del municipio. En diversas ocasiones a lo largo del proceso de planeamiento se ha reclamado por parte del equipo redactor una cierta "austeridad" en cuanto a la dimensión del suelo puesto en juego. Se trataría en esencia de no caer en el error que el propio exceso de la oferta del planeamiento reciente ha supuesto. Las numerosas iniciativas en curso o propuestas a corto plazo y el parecer del Consistorio en consecuencia, no ha coincidido con esta visión y ha implicado la decisión de una clasificación que una primera lectura podría plantearse como absolutamente desmesurada.

Sin embargo deben tenerse en cuenta las consideraciones antes mencionadas. La mayor parte de este suelo incluido dentro del régimen urbano está, o bien consolidado por





PLANEAMIENTO PARCIAL EN CURSO

la edificación-urbanización (en el caso de los núcleos), o bien tiene esta clasificación por tratarse de iniciativas de planeamiento parcial vigente, a las que jurídicamente (en aplicación de la Ley del Suelo) así les corresponde.

Hay que destacar, que el conjunto del suelo urbano-urbanizable propuesto en 1985, está aún por debajo de la suma del que propuso el anterior Plan General, más el del planeamiento parcial que lo alteró. En dicho sentido cabría incluso hablar de una cierta disminución.

Por último hay que tener en cuenta que de las nuevas iniciativas que se recogen-proponen, en suelo urbano-urbanizable cerca de 200 hectáreas corresponden a terrenos que dentro de dicho régimen tienen la calificación de parque urbano, ámbitos de protección de la autopista o zona deportiva.

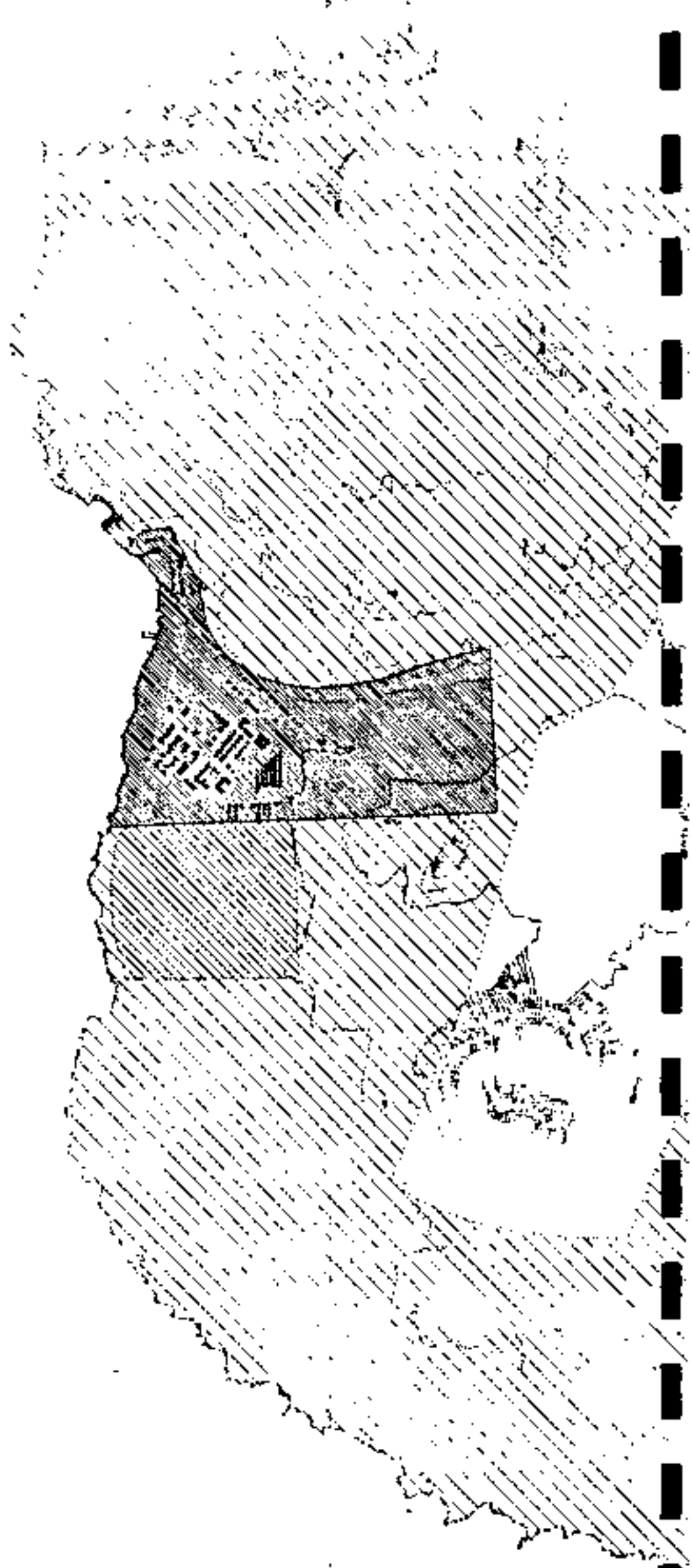




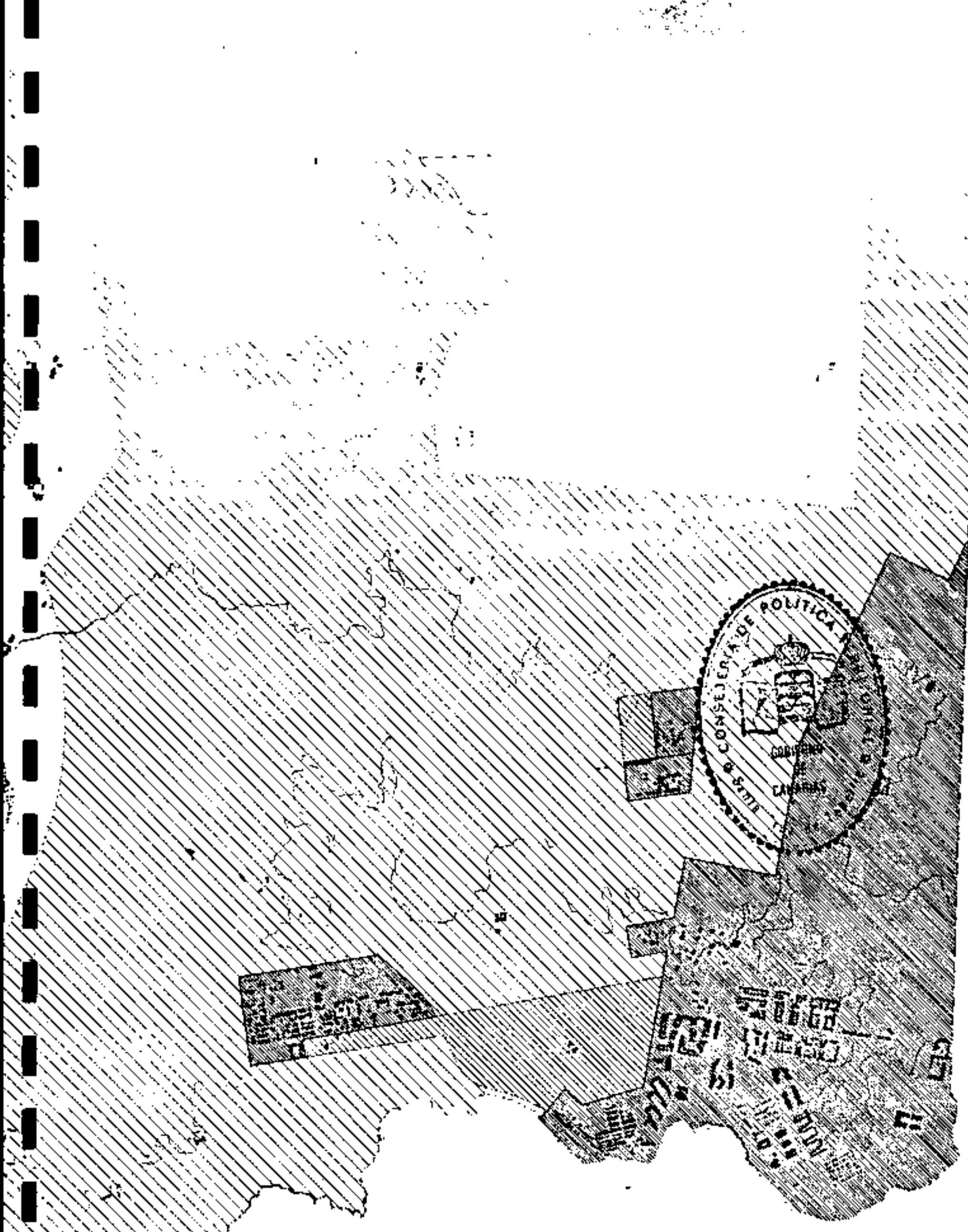
8220

Qualificación del suelo alternativo

Crecimiento turístico







REGIMEN DE SUELO Y EXPECTATIVAS

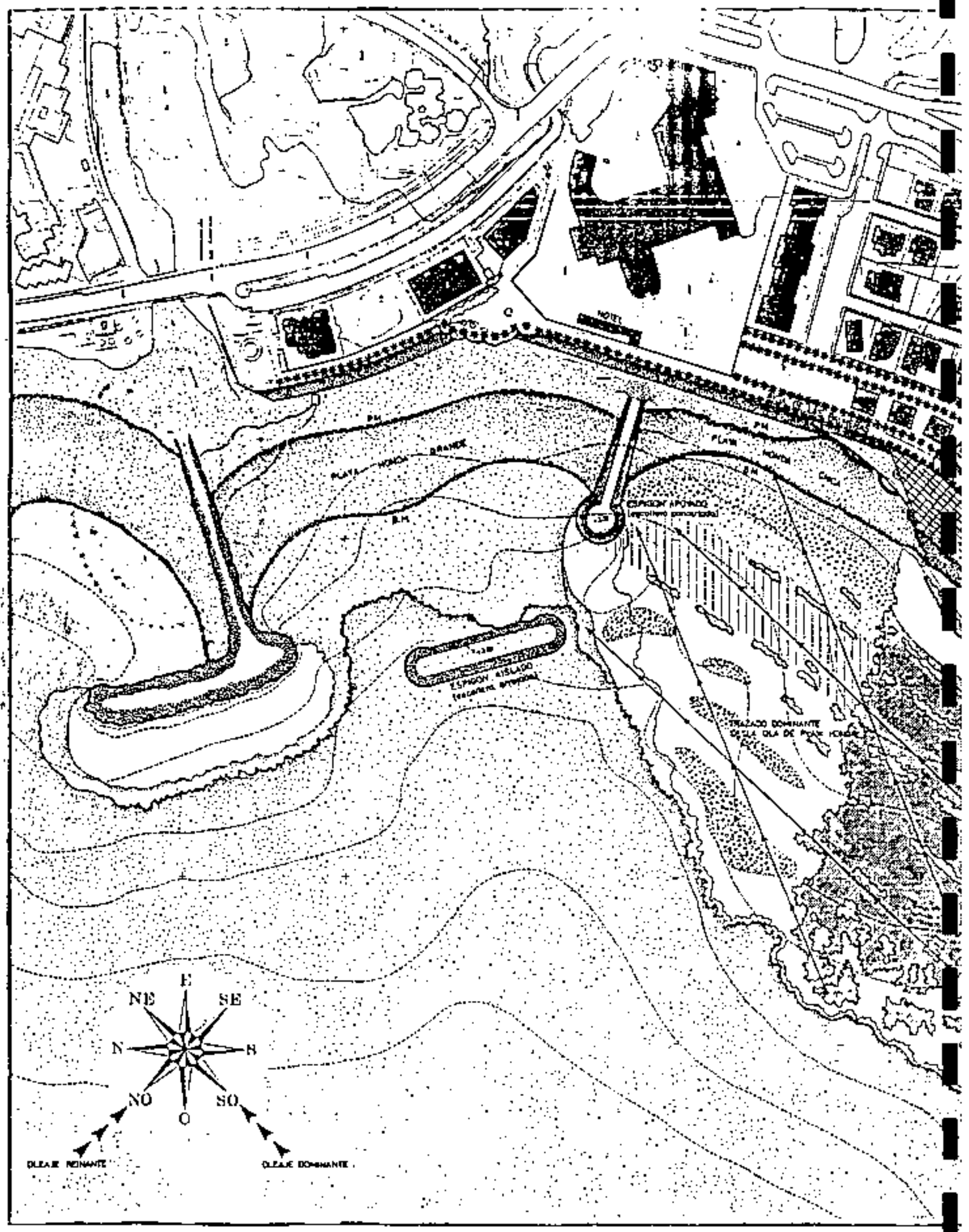


Suelo urbano  
D.S.U. y P.P.

Propuesta de crecimiento  
Avance N.S.P.

Otras propuestas de calificación de suelo

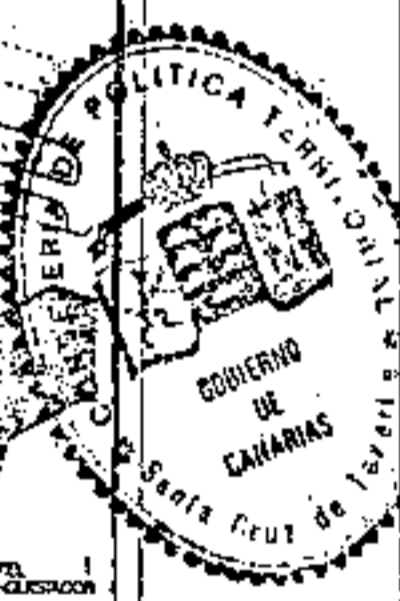
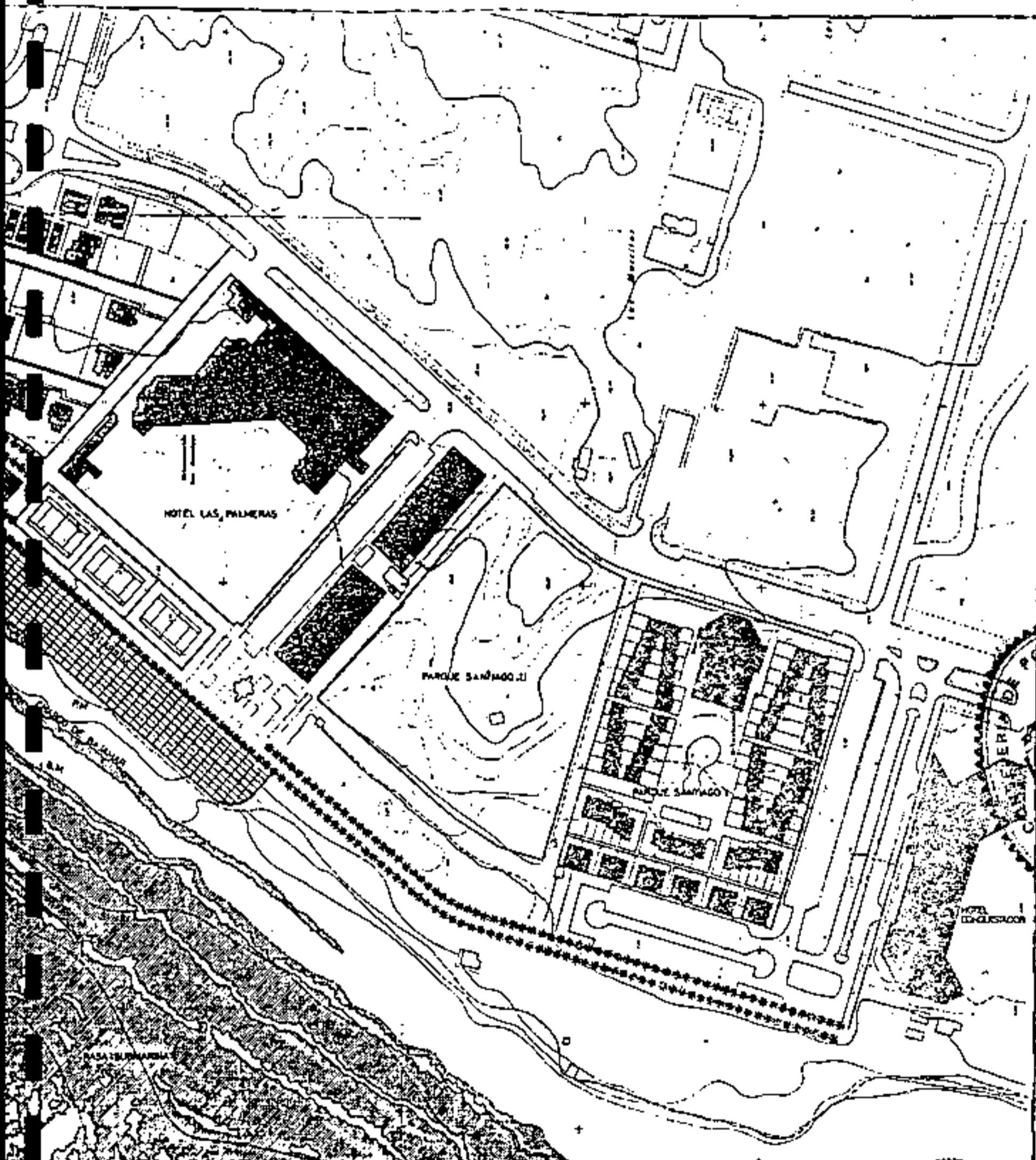
LAS AMERICAS, ARIZONA



I.P.G.O.U.  
Ley 1934-31

# PLAYA DE TROYA (SOLUCIÓN ALTERNATIVA)

TENERIFE, OCTUBRE-65



El previsible desarrollo turístico exige un esfuerzo notable en la mejora cualitativa del paisaje, de las instalaciones, de la infraestructura... y no exclusivamente la clasificación de una superficie de suelo considerable.

Se reproduce como anexo el apartado 4.2. del turismo de la memoria de la Información de este Plan General.

El turismo constituye sin duda uno de los sectores primordiales de la economía del municipio de Arona, y sin duda el pilar fundamental sobre el que se han de apoyar las expectativas de su crecimiento. La crisis de mediados de los setenta, que se manifestó especialmente en el sector turístico, supuso un cambio muy significativo en los índices de crecimiento mantenidos hasta entonces. La reactivación que se ha puesto en evidencia en estos últimos meses debe analizarse con suma precaución al objeto de no volver a pecar de expectativas absolutamente optimistas.

#### a) Evolución del crecimiento turístico

Se han venido elaborando diferentes datos que pudieran servirnos como indicadores de la evolución de este crecimiento. Así en un cuadro adjunto se recogen los datos referentes a la construcción entre 1970 y 1979 en el sur de la isla de plazas turísticas en sus diferentes modalidades (viviendas, apartamentos, bungalows, y hoteles). Son cifras presentadas a inicios de los ochenta en el Seminario Cívico-Militar, y que debemos tomar con ciertas reservas, por ejemplo más de uno de los 9 hoteles existentes en Arona debiera aparecer reseñado en este período. Sin embargo nos permiten extraer una primera conclusión comparando el papel que juegan los diferentes municipios: la predominancia que Arona tiene en el desarrollo turístico de este sector de la isla. Arona se ha constituido sin duda en el polo más importante, el que ha capitalizado el mayor número de realizaciones.

Otro dato muy relevante serían las 225 hectáreas ocupadas por construcciones turísticas en 1983 frente a algo menos de 200 en 1977 y a sólo 7 en 1965 (contabilizando el núcleo de los Cristianos). Este incremento de un promedio de 15 hectáreas/año en el período de mayor expansión y de 5 hectáreas/año en el más reciente nos puede dar una medida mucho más ajustada de este crecimiento. Traducido en plazas potenciales supondría cerca de las 35.000 correspondientes a algo menos de 9.000 unidades residenciales. No debemos olvidar que muchas de estas pla

DISTRIBUCION TURISMO RECEPTIVO POR ZONAS

AÑOS 1.981/1.982

	AÑO 1.981				AÑO 1.982				DIFERENCIAS			
	II.	E.	TOTAL	%	II.	E.	TOTAL	%	II.	E.	TOTAL	%
CAPITAL .....	114.282	159	114.440	8,39	111.236	127	111.363	7,63	- 3.046	- 31	- 3.077	- 0,76
LA LAGUNA/BAJAMA ..	23.208	12.814	36.022	2,65	15.804	7.426	23.230	1,59	- 7.404	- 5.388	- 12.792	- 1,06
PUERTO DE LA CRUZ ..	502.736	223.442	726.178	53,25	590.679	189.347	780.026	53,45	+ 87.943	+ 34.095	+ 53.848	+ 0,20
SUN .....	292.359	194.601	486.960	35,71	326.614	218.219	544.833	37,33	+ 34.255	+ 23.618	+ 57.873	+ 1,62
TOTALES .....	912.585	431.015	1.363.600	100	1.044.331	415.119	1.459.452	100	+ 131.746	+ 15.096	+ 95.852	-



13 .

zas corresponden de hecho a residencia fija (en el ámbito de los Cristianos mayormente) y muchas otras a viviendas unifamiliares o apartamentos de propiedad vacíos en buena parte del año.

Otro dato ciertamente relevante es el de la evolución en un período bien reciente, el correspondiente a los años 1981-82. A partir de las estadísticas referidas al conjunto de municipios de la isla y desglosadas en plazas hoteleras y extrahoteleras podemos extraer las siguientes conclusiones:

- La importancia en términos absolutos que el sector sur va adquiriendo. En estos últimos años se ha colocado en segundo lugar detrás del Puerto de la Cruz y lo supera largamente en cuanto al alojamiento extrahotelero. De un 35 % en 1981 ha pasado a un 37 % al año siguiente con respecto al total de la isla.
- En términos relativos esta importancia es aún mucho más destacable. El crecimiento en el período observado se ha concentrado mayoritariamente en el sector sur, lo que le ha supuesto un incremento porcentual de cerca de dos puntos con respecto a 1981, en un período marcado por el descenso de otras zonas o un incremento muy ligero en el caso de Puerto de la Cruz.
- Se recogen asimismo estos datos desglosados por meses en cada uno de estos años, lo que nos permite observar la menor participación en este incremento global de los meses de invierno y las puntas de Junio a Septiembre. El carácter estacional resulta pues muy señalado en la zona sur a diferencia de otras de la isla.
- Dentro de la zona sur Arona supondría, como se refleja en el cuadro más adelante, algo por encima del 50 % del total de plazas, concretamente un 62 % de las hoteleras y un 49,4 % de las extrahoteleras.

#### b) Evaluación de la capacidad de los recursos turísticos

Una primera medida dentro de esta evaluación la constituye la actual dimensión de la posible demanda. Así moviéndonos dentro de las cifras oficiales

1  
2  
3  
4  
5

Apartmentos Bonanza 287  
 Apartmentos Olimpia 334  
 Apartmentos Parque de las Américas 165  
 Bungalows Urbana Club 164  
 Apartmentos Copacabana 330  
 Apartmentos Playa Honda 651  
 Apartmentos Sta. Ana y Sta. María 286  
 Bungalows Parque Cristobal 655  
 Bungalows El Cortijo 147  
 Bungalows Apartamerica 213  
 Bungalows Bungalovera 265  
 Bungalows Veracruz 80  
 Apartmentos Chaparral 900  
 Apartmentos Marino Tenerife 564

3.307 de 5.010 4- - - -

2.022 - -

7.737 de 15.000  
 plazas  
 en zona Sur

16.310 de 20.000  
 plazas  
 en zona Sur

Establecimientos Hoteleros

Denominación      Capacidad

Hotel-apartamentos Ico-Bel 4.691  
 Hostal Reverón 67  
 Hostal Residencia Andream 78  
 Hotel Belroy Moreque 210  
 Hotel Princesa Dácil 950  
 Hotel apartamentos Barranco N.A. 300  
 Hotel apartamentos Los Tajinastes 680  
 Hotel Oro Negro 575  
 Hotel Tenerife Sol 1.022

4.636 de 5.101 de m<sup>2</sup>

2.715 de 4.720 de m<sup>2</sup>

1.022 de 4.233 de m<sup>2</sup>

6.573 de 14.122 plazas  
 hoteleros en la  
 zona Sur

Establecimientos Extrahoteleros

Apartmentos Club Paraíso del Sol 310  
 Apartmentos Miguel Delgado 48  
 Apartmentos Venezuela 8  
 Bungalows Atlántida 285  
 Apartmentos Los Guayeros 250  
 Apartmentos Comodoro 582  
 Apartmentos Tenerife-Sur 290  
 Apartmentos Achacay 380  
 Apartmentos El Dorado 225  
 Apartmentos El Nido 22  
 Apartmentos Acapulco 288

1.771 de 6.708

627 de 728 de m<sup>2</sup>



del Censo del Cabildo (mejoradas o evaluadas mediante análisis sobre el terreno), sabemos que en 1983 Arona contaba con un total de 8573 plazas hoteleras (4836 en conjunto en tres hoteles de dos estrellas, 2.715 en 5 hoteles de tres estrellas y 1022 en 1 hotel de cuatro estrellas). Esta cifra resulta aun más relevante si la referimos a las 14122 plazas hoteleras en el conjunto del sector sur de la isla.

En cuanto a los establecimientos extrahoteleros se contabilizan 7 sin clasificar con un total de 1771 plazas; 3 de dos estrellas y 627 plazas; 10 de tres estrellas y 3307 plazas y 5 de cuatro estrellas y 2032 plazas; en conjunto 7737 plazas; de las 15673 que se encuentran en el sur de la isla.

A estas medidas cabría añadir la sobreocupación, viviendas unifamiliares y apartamentos en propiedad, visitantes diarios y usuarios potenciales dentro de la población residente, para hallar la demanda turística en un momento punta. Un cálculo aproximado rondaría las treintamil personas, cifra que se vería notablemente incrementada los fines de semana de los meses de julio y agosto.

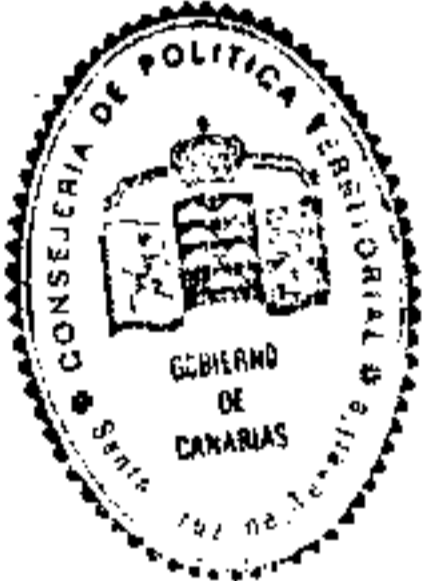
Otra medida de referencia la constituiría el compromiso de suelo, y por tanto de futura oferta turística que supone el planeamiento parcial no ejecutado o no consolidado. No nos referimos tanto al potencial de más de mil hectáreas de suelo vacío, cuanto a aquel comprometido por el efectivo desarrollo de las iniciativas que han seguido su curso.

Pero tan importante como la evaluación de la capacidad de albergar a la demanda lo es sin duda la medida de la oferta de los otros recursos. Y nos referiremos a uno en concreto: la existencia de playas adecuadas para los futuros usuarios. Aun suponiendo que las diferentes iniciativas de balneario destinadas al sector turístico van dando respuesta al resto de requerimientos: áreas libres, espacios para el deporte, zonas comerciales y recreativas... la disponibilidad, mejora y acondicionamiento de las playas es una empresa de una envergadura superior y que exigirá una atención especial desde el sector público.

En el cuadro adjunto se analizan las características de las distintas playas incluidas en el término municipal en aras a calcular su capacidad potencial, suponiendo mejoradas sus características de acceso, mejorada la calidad de los áridos,



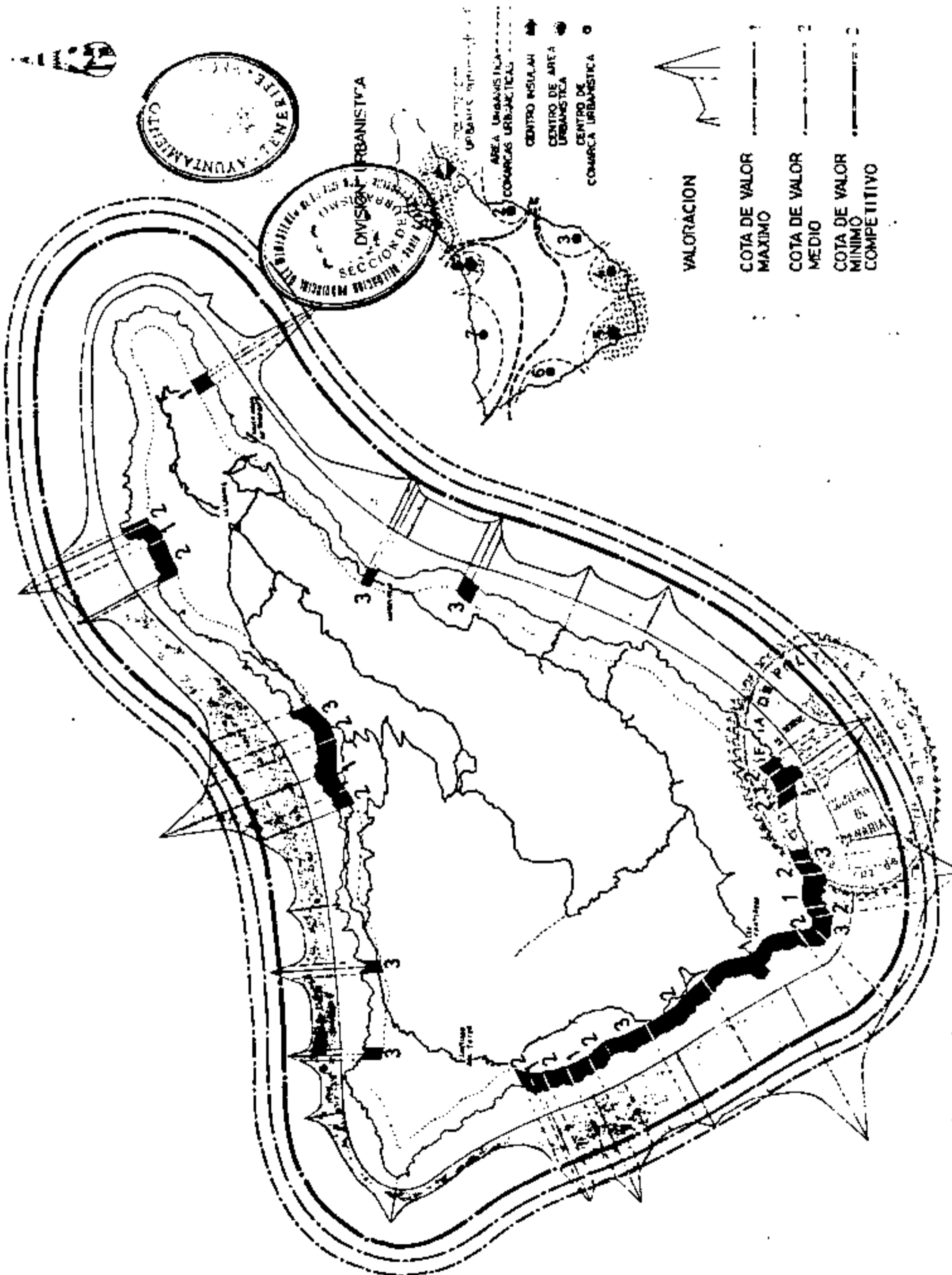
Denominación de la playa	Playa de Trova	Playa de El Guincho	Playa de Coletillas	Playa del Cavilón	Playa de Las Viotas	Playa de Los Cristianos	Playa de El Galino	Playa de La Arenita o Palm-mar	Playa de Los Encorjados	Playa de Las Galletas	Playa de Las Palmas
Tramo de la costa	1	3	5	7	9	11	13	15	17	19	22
Longitud (km)	0,08	0,04	0,12	0,12	0,07	1,01	0,44	0,12	0,08	0,61	0,08
Anchura (m)	22	49	12	8	18	48	33	12	23	77	22
Area activa (m <sup>2</sup> )	4.080	440	360	460	3.350	11.110	5.280	1.200	640	4.080	310
Area reposo (m <sup>2</sup> )	4.080	1.200	0	0	2.680	17.170	4.640	240	800	2.440	0
Area restante (m <sup>2</sup> )	5.800	320	1.080	480	6.030	20.200	4.400	0	400	9.150	0
Pendiente media (±)	Suave	Suave	Fuerte	Puerto	Suave	Suave	Suave	Suave	Suave	Extremadamente	0
Tipo de áridos	Arena gruesa	Arena fina	Grava	Grava	Arena fina	Arena fina	Arena gruesa y bolos	Arena gruesa	Arena fina	Grava	Arena gruesa
Color de los áridos	Oscuro	Amarillo	Gris	Gris	Claro	Oscuro	Oscuro	Oscuro	Oscuro	Gris	0
Naturaleza de los áridos	Pumfíticos	Pumfíticos	Basálticos y pumfíticos	Basálticos y pumfíticos	Pumfíticos y calcareos	Pumfíticos y calcareos	Basálticos, pumfíticos y calcareos	Basálticos y piroclásticos	Basálticos y piroclásticos	Basálticos	Basálticos
Clasificación genética	Abierta de-privada al sur	Encorjada artificialmente	Abierta de-privada al sur	Abierta de-privada al sur	Abierta de-privada al sur	Abierta de-privada al sur	Abierta de-privada al sur	Encorjada	Encorjada	Abierta	Encorjada
Grado de estabilidad	Regresiva	Estable	Regresiva	Estable	Regresiva	Estable al norte, débilmente regresiva al sur	Ligeramente regresiva	Regresiva	Estable	Regresiva	Estable
Accesos rodados	Suficientes	Suficientes	Suficientes	Suficientes	Insuficientes	Insuficientes	Suficientes	Suficientes	Suficientes	Suficientes	Suficientes
Grado de utilización	Escaso	Medio	Escaso	Escaso	Escaso	Medio	Escaso	Medio	Medio	Escaso	Medio
Capacidad actual	5.780	900	450	350	5.522	19.190	5.160	720	820	5.946	664
			$\frac{450}{3}$	$\frac{350}{2}$			$\frac{5.160}{2}$			$\frac{5.946}{5}$	



ocupadas al máximo y con un índice de rotación mínimo de 2. Sin duda una de las características más destacables es la insuficiencia de playas en un litoral tan extenso y recortado como el de Arona, como ya se puso de relieve en un apartado previo (1.4.2a). Y ello a pesar de la existencia de playas de gran tamaño, como la de Troya, Las Vistas, Los Cristianos (con cerca de un kilómetro de longitud), El Callao y Las Galletas, por mencionar las más importantes:

Pero los problemas que presentan incluso éstos son muy considerables. Así tendríamos:

- Su escasa anchura que en ocasiones no llega a una veintena de metros.
- La relativamente corta proporción de sus áreas activas.
- Su fuerte pendiente media, que dificulta extraordinariamente su uso, como por ejemplo en Las Caletillas, Camisón y muy fundamentalmente Las Galletas
- Los aridos de que están compuestas. Así tan solo las del Guincho, Las Vistas, Los Cristianos y Los Enojados son de arena fina; alguna más es de arena gruesa y otras, potencialmente de gran interés son de gravas.
- El relativamente débil encaje de la mayor parte de ellas pone el acento en otra característica muy importante, el hecho de que muchas de ellas incluidas las de mayor uso actual potencial (Troya, Las Caletillas, Las Vistas, Los Cristianos, El Callao, La Arenita y Las Galletas) sean regresivas. De no acometer por tanto a corto plazo las obras de defensa necesarias se corre el indudable riesgo de que por efecto de las corrientes disminuya su superficie notablemente.
- El nivel de accesibilidad y el grado de utilización actual, abrumadoramente escaso, son indicadores asimismo de las insuficiencias a corregir cara al futuro desarrollo turístico.
- Por último se ha estimado la actual capacidad potencial de este conjunto de playas, que ronda las cuarenta mil personas. Se han penalizado aquellas cuya constitución dificulta su uso más intensivo; pero aun así estamos muy por debajo de alcanzar unos mínimos niveles de aprovechamiento. La corrección de los desajustes detectados permitiría acercarnos algo más a dicha capacidad potencial. El crecimiento turístico previsto exige además importantes obras de consolidación o de crea



Nivel turístico de Tenerife. Fuente: Plan Insular de Ordenación Urbana.

ción de nuevas playas y piscinas naturales. Algunas de ellas ya han sido objeto de estudio, como los espigones de defensa en el tramo que va desde Las Americas hasta Guaza y muy particularmente en la bahía de Los Cristianos, o los diques de protección y aporte de arenas en las Las Galletas.

Evidentemente parte de la demanda de los bañistas se canalizará hacia las piscinas individuales o de los conjuntos hoteleros. Y otro componente importante podrá ser desviado hacia operaciones tan singulares como las emprendidas en la Costa del Silencio, con el aprovechamiento mediante escaleras y plataformas de un litoral elevado y de una belleza fuera de toda duda. Estas operaciones constituyen sin duda modelos a tener muy en cuenta en un municipio que está llamado a competir por la capitalidad turística de la isla.

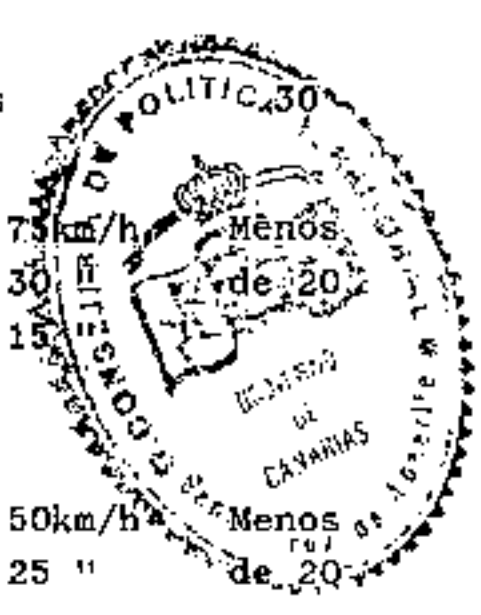
#### c) Condicionantes y expectativas del crecimiento turístico

En diferentes ocasiones se ha puesto de relieve la circunstancia antes mencionada. El Puerto de la Cruz constituye en estos momentos y lo ha sido tradicionalmente, el principal centro turístico de Tenerife. Y lo ha sido no solo en base a unas circunstancias relativamente favorables, sino gracias a un esfuerzo tenaz y a haber acometido obras de gran envergadura y trascendencia.

La construcción de la autovía del sur y del nuevo aeropuerto han venido a suponer un acicate destacado en un cambio de la tendencia hasta entonces observada. En estos momentos el conjunto Las Americas-Los Cristianos constituyen ya el segundo núcleo turístico de la isla, y lo que es más remarcable todavía, reúnen las condiciones más favorables para incrementar su importancia en el futuro.

Así además de la presencia a pocos kilómetros del aeropuerto transoceánico y del desdoblamiento previsto de la autovía, si nos fijamos en el cuadro adjunto, donde se recogen las características climatológicas de los principales centros turísticos evaluados en el mes de enero, veremos como Ten-Bel, Los Cristianos, y Las Americas son los centros que más horas de insolación reciben, que mayores temperaturas medias alcanzan, donde se dan las menores precipitaciones medias (prácticamente ina

	Horas de in- solación (Medias dia- rias)	Temperaturas medias	Viento (x) % mensual	Precipi- taciones Medias (en m.m.)
BAJAMAR	4 a 5 horas	16° - 17°	No hay datos	50
PUERTO DE LA CRUZ	4 a 5 horas	17° - 18°	99% = 7 km/h 1% = Calma	40
LOS REALEJOS	4 a 5 horas	16° - 17°	95% = 7 km/h 5% = Calma	40
SANTA CRUZ	5 horas	18°	3% = entre 26 y 50km/h 67% = " 6 y 25 " 28% = " 1 y 5 " 1,4% = Calma	35
LAS CALETILLAS	4 a 5 horas	17°	No hay datos	
EL MEDANO	Más de 6 ho- ras	20°	23,9% = entre 31 y 75 km/h 45,8% = " 16 y 30 " 18,4% = " 6 y 15 " 11,9% = Calma	
TEN-BEL	Más de 6 ho- ras	20°	3,9% = entre 26 y 50km/h 77,9% = " 6 y 25 " 18,2% = Calma	
LOS CRISTIANOS	Más de 6 ho- ras	19° - 20°	No hay datos	Menos de 20
LAS AMERICAS	5 a 6 horas	19°	No hay datos	25
LOS GIGANTES	5 a 6 horas	19°	64% = 7 km/h 36% = Calma	40



preciable y donde el viento supone un menor inconveniente que en la mayor parte de los restantes centros.

Las condiciones naturales están pues dadas, a ellas podríamos añadir un paisaje aunque árido y volcánico de singular belleza, de ponerse con ciertas dosis de esfuerzo e imaginación, al alcance del turista medio. Falta añadir a este cúmulo de circunstancias las que son debidas a la intervención del hombre y fundamentalmente de los agentes urbanizadores. Y aquí cabría referirnos a la escasa accesibilidad de algunos asentamientos turísticos del municipio, a la degradación, muy notable en ciertas zonas del paisaje natural y a la baja calidad del entorno urbanizado que se ha creado para acoger a un componente turístico tan importante hasta la fecha.

Nos referiremos como botón de muestra a la más extensa de las encuestas realizadas entre tour-operators y turistas de los diferentes centros de la isla al objeto de evaluar la consideración que les merecían sus lugares de estancia. Se recogen algunos de los resultados en un cuadro adjunto.

Como era de esperar al apuntar los factores climáticos Los Cristianos, Ten-Bel, y Las Américas ocupan los tres primeros lugares. Al referirse al uso de las piscinas la baja puntuación de Las Américas y la bajísima de Los Cristianos no son sino indicadores de la escasez de estos recursos en ambos enclaves, paliada solo en parte por el uso, sobredensificado, que se hace de sus playas. Ten-Bel se clasifica en segundo lugar detrás de Los Gigantes dada la calidad de sus instalaciones en este sentido.

Una llamada de atención importante debe suponerla ya la puntuación obtenida por el paisaje, donde con un promedio de 1,45 los tres centros de Arona reciben sendos suspensos, muy destacadamente las Américas con 0,46. Esto se repetirá al calificar el propio núcleo, lo que es signo inequívoco de que en opinión de los usuarios las condiciones de urbanización y la incidencia de las mismas sobre el paisaje no ha reunido los requisitos debidos. Esto resulta de vital importancia en unos momentos donde todos los estudios acerca de las motivaciones turísticas tienden a destacar cada vez más la calidad del entorno (medio ambiente pero también las activi-

dades, el folklore en su acepción más amplia) como el elemento más relevante en la toma de decisiones; en unos momentos donde se ha pasado de la demanda más inmediata (sol, agua) a la selectiva valoración de la calidad de los asentamientos que se visitan. En unos momentos además donde en el panorama internacional surgen competidores que los factores primarios sol+agua los pueden ofertar incluso a más bajo precio, había que reflexionar cuidadosamente acerca de la necesidad de asumir un importante esfuerzo colectivo en la mejora de la infraestructura y condiciones urbanísticas de nuestros centros turísticos.



Santa Cruz	1,67
Bajamar	1,64
Puerto de la Cruz	1,54
Los Realejos	1,52
Los Gigantes	1,44
Los Cristianos	1,39
El Médano	1,20
Ten-Rel	1,19
Las Caletillas	0,84
Las Américas	0,46
Puntuación Promedio	1,45

Puntuaciones obtenidas por el paisaje, por lugares de estudio

1º- Los Cristianos	3,81
2º- Ten-Rel	3,75
3º- Las Américas	3,50
4º- Los Gigantes	3,25
5º- El Médano	3,00
6º- Santa Cruz	2,31
7º- Puerto de la Cruz	2,12
8º- Las Caletillas	1,87
9º- Los Realejos	1,87
10º- Bajamar	1,75
Puntuación Promedio	2,72

Ponderación de factores climáticos (puntuación sobre 4,50)

	Media horaria
1º- Los Gigantes	3,20
2º- Ten-Rel	2,46
3º- Las Caletillas	2,13
4º- Puerto de la Cruz	2,09
5º- Santa Cruz	1,45
6º- Bajamar	1,30
7º- Las Américas	1,17
8º- Los Realejos	0,45
9º- Los Cristianos	0,18
10º- El Médano	0,15

Utilización de piscinas, por lugares de estancia

Santa Cruz	1,19
Los Realejos	0,90
Puerto de la Cruz	0,87
Los Cristianos	0,56
Ten-Rel	0,47
Los Gigantes	0,40
Las Caletillas	0,38
Bajamar	0,37
El Médano	0,04
Las Américas	- 0,10

Puntuación obtenida por la ciudad o pueblo, por lugares de estancia

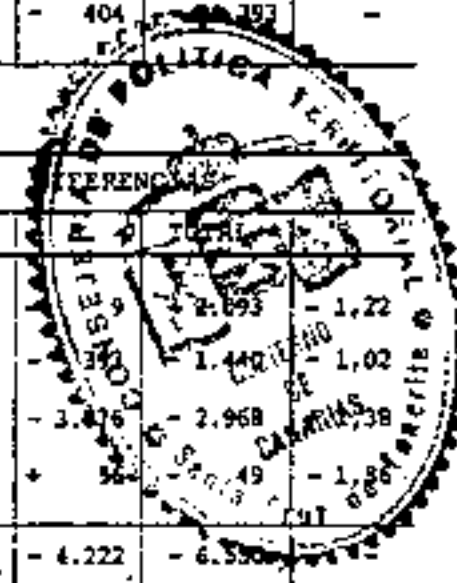


DISTRIBUCION SISTEMA RECEPTIVO POR ZONAS  
AÑOS 1.981/82

	SEPTIEMBRE 1.981				SEPTIEMBRE 1.982				DIFERENCIAS			
	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%
CAPITAL .....	10.242	11	10.253	9,01	11.183	14	11.197	8,66	+ 941	+ 3	+ 944	- 0,35
LA LAGUNA/BAJAMAR .....	2.391	734	3.125	2,75	746	455	1.201	0,93	- 1.645	- 279	- 1.924	- 1,82
PUERTO DE LA CRUZ .....	44.057	20.844	64.901	57,05	50.681	16.034	66.715	51,63	+ 6.624	- 4.810	+ 1.814	- 5,42
SUR .....	21.793	13.687	35.480	31,19	36.321	13.891	50.212	38,78	+ 14.528	+ 204	+ 14.732	+ 7,59
	78.483	35.276	113.759	100	98.931	30.384	129.315	100	+ 20.448	- 4.882	+ 15.566	-

	OCTUBRE 1.981				OCTUBRE 1.982				DIFERENCIAS			
	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%
CAPITAL .....	13.700	15	13.715	11,08	10.084	6	10.090	8,45	- 3.626	- 9	- 3.635	- 2,63
LA LAGUNA/BAJAMAR .....	1.429	1.472	2.901	2,34	831	639	1.470	1,23	- 598	- 833	- 1.431	- 1,11
PUERTO DE LA CRUZ .....	49.713	18.962	68.675	55,47	49.004	16.042	65.046	54,47	- 709	- 2.920	- 3.629	- 1,00
SUR .....	24.908	13.610	38.518	31,11	25.842	16.968	42.810	35,85	+ 934	+ 3.358	+ 4.292	+ 4,74
	89.750	34.059	123.809	100	85.761	33.655	119.416	100	- 3.989	- 404	- 4.393	-

	NOVIEMBRE 1.981				NOVIEMBRE 1.982				DIFERENCIAS			
	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%
CAPITAL .....	11.292	15	11.307	8,61	9.208	6	9.214	7,39	- 2.084	-	- 2.090	- 1,22
LA LAGUNA/BAJAMAR .....	2.261	1.123	3.384	2,58	1.214	730	1.944	1,56	- 1.047	-	- 1.450	- 1,02
PUERTO DE LA CRUZ .....	47.948	21.069	69.017	52,58	48.856	17.193	66.049	52,86	+ 908	- 3.876	- 2.968	- 2,55
SUR .....	28.632	18.927	47.559	36,23	28.527	18.983	47.510	38,09	- 105	+ 52	+ 38	+ 1,88
	90.133	41.134	131.267	100	87.805	36.912	124.717	100	- 2.328	- 4.222	- 6.550	-



	DICIEMBRE 1.981				DICIEMBRE 1.982				DIFERENCIAS			
	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%
CAPITAL .....	10.800	13	10.813	8,20	10.553	8	10.561	8,11	+ 247	- 5	+ 252	- 0,09
LA LAGUNA/BAJAMAR .....	2.808	1.568	4.376	3,32	2.019	907	2.926	2,35	- 789	- 661	- 1.450	- 1,07
PUERTO DE LA CRUZ .....	45.004	23.064	68.068	51,63	47.646	16.269	63.915	49,08	+ 2.642	- 6.795	- 4.153	- 2,55
SUR .....	28.169	20.420	48.589	36,85	31.093	21.719	52.812	40,56	+ 2.924	+ 1.299	+ 4.223	+ 3,71
	86.781	45.065	131.846	100	91.311	38.903	130.214	100	+ 4.530	- 6.162	- 1.632	-

H = Plazas Hoteleras.

E = Plazas Extrahoteleras.

DISTRIBUCION SUPLENTE RESPECTIVO POR ZONAS  
AÑOS 1981/82

	MAYO 1981				MAYO 1982				DIFERENCIAS			
	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%
CAPITAL .....	8.513	16	8.529	10,58	8.445	9	8.454	8,80	- 68	- 7	- 75	- 1,78
LA LAGUNA/BAJAMAR .....	1.194	594	1.788	2,22	542	376	918	0,95	- 652	- 218	- 870	- 2,26
PUERTO DE LA CRUZ .....	34.395	10.896	45.291	56,18	44.032	10.277	54.909	57,16	+ 9.637	- 619	+ 9.018	+ 0,98
SUR .....	17.043	7.971	25.014	31,02	19.747	12.039	31.786	33,08	+ 2.704	+ 4.068	+ 6.772	+ 2,06
	61.145	19.477	80.622	100,00	72.766	22.701	95.067	100,00	+ 11.621	+ 3.224	+ 15.445	-

	JUNIO 1981				JUNIO 1982				DIFERENCIAS			
	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%
CAPITAL .....	7.853	21	7.874	9,32	7.513	15	7.529	8,54	- 340	- 6	- 346	- 0,78
LA LAGUNA/BAJAMAR .....	1.545	410	1.955	2,31	526	212	738	0,84	- 1.019	- 198	- 1.217	- 1,47
PUERTO DE LA CRUZ .....	34.298	15.383	49.681	58,79	37.867	10.583	48.450	54,96	+ 3.569	- 4.800	- 1.231	- 3,83
SUR .....	16.995	7.999	24.994	29,58	18.275	13.168	31.443	35,66	+ 1.280	+ 5.169	+ 6.449	+ 6,08
	60.691	23.813	84.504	100,00	64.181	23.978	88.159	100,00	+ 3.490	+ 165	+ 3.655	-

	JULIO 1981				JULIO 1982				DIFERENCIAS			
	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%
CAPITAL .....	8.998	16	9.014	7,98	7.692	15	7.707	6,54	- 1.306	- 1	- 1.307	- 1,44
LA LAGUNA/BAJAMAR .....	2.071	1.052	3.123	2,77	1.033	536	1.569	1,33	- 1.040	- 516	- 1.556	- 1,44
PUERTO DE LA CRUZ .....	41.978	18.631	60.610	53,70	47.158	17.610	64.768	54,96	+ 5.179	- 1.021	+ 4.158	+ 1,26
SUR .....	24.208	15.901	40.109	35,55	23.246	20.559	43.805	37,17	- 962	+ 4.658	+ 3.696	+ 1,62
	77.258	35.600	112.858	100	79.129	38.720	117.849	100	+ 1.871	+ 3.120	+ 4.991	-

	AGOSTO 1981				AGOSTO 1982				DIFERENCIAS			
	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%
CAPITAL .....	7.919	10	7.929	5,77	8.197	5	8.202	5,89	+ 278	- 5	+ 273	+ 0,12
LA LAGUNA/BAJAMAR .....	3.220	1.406	4.626	3,37	1.471	625	2.096	1,50	- 1.749	- 781	- 2.530	- 1,87
PUERTO DE LA CRUZ .....	53.810	26.176	80.006	56,28	59.715	22.626	82.341	59,10	+ 5.905	- 1.550	+ 2.355	+ 0,82
SUR .....	26.210	17.913	44.123	32,38	23.556	17.146	40.702	33,51	+ 2.746	- 767	+ 1.979	+ 0,93
	91.279	45.505	137.284	100	98.939	40.402	139.341	100	+ 7.160	- 5.103	+ 2.057	-

H = Plazas Hoteleras. E = Plazas Extrahoteleras.

DISTRIBUCION TURISMO RECEPTIVO POR ZONAS

AÑO 1981/82

	ENERO 1.981				ENERO 1.982				DIFERENCIAS			
	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%
CAPITAL .....	7.946	7	7.953	6,89	9.005	15	9.020	6,88	+ 1.059	+ 8	+ 1.067	- 0,01
LA LAGUNA/BAJAMAR .....	1.530	1.212	2.742	2,38	2.113	753	2.866	2,19	+ 583	- 459	+ 124	- 0,19
PUERTO DE LA CRUZ .....	38.966	16.666	55.632	48,19	50.610	16.165	66.775	50,96	+ 11.644	- 501	+ 11.143	+ 2,77
SUR .....	27.070	22.042	49.112	42,54	28.467	23.900	52.367	39,97	+ 1.397	+ 1.858	+ 3.255	+ 2,57
	75.512	39.927	115.439	100,00	90.195	40.833	131.028	100,00	+ 14.683	+ 906	+ 15.589	-

	FEBRERO 1.981				FEBRERO 1.982				DIFERENCIAS			
	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%
CAPITAL .....	8.741	13	8.754	8,28	8.692	11	8.703	7,40	- 49	- 2	- 51	- 0,86
LA LAGUNA/BAJAMAR .....	1.362	788	2.130	2,02	2.078	695	2.773	2,36	+ 716	+ 93	+ 809	+ 0,34
PUERTO DE LA CRUZ .....	35.836	16.190	52.026	49,24	47.788	13.711	61.499	52,33	+ 11.952	- 2.479	+ 9.473	+ 3,09
SUR .....	24.271	18.485	42.756	40,46	26.081	18.478	44.559	37,91	+ 1.810	+ 1.7	+ 3.587	+ 2,55
	70.190	35.476	105.666	100,00	84.639	32.895	117.534	100,00	+ 14.449	+ 2.587	+ 17.035	-

	MARZO 1.981				MARZO 1.982				DIFERENCIAS			
	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%
CAPITAL .....	8.989	8	8.997	8,02	10.109	8	10.117	7,29	+ 1.120	+ 1.120	+ 2.240	- 0,75
LA LAGUNA/BAJAMAR .....	1.709	998	2.707	2,41	1.897	634	2.531	1,81	+ 188	- 364	- 176	- 0,60
PUERTO DE LA CRUZ .....	39.159	18.103	57.262	51,04	55.532	17.347	72.879	52,38	+ 16.373	- 1.044	+ 15.329	+ 1,34
SUR .....	25.318	17.913	43.231	38,53	32.153	21.486	53.639	38,54	+ 6.835	+ 3.573	+ 10.408	+ 0,01
	75.175	37.022	112.197	100,00	99.691	39.475	139.166	100,00	+ 24.516	+ 2.453	+ 26.969	-

	ABRIL 1.981				ABRIL 1.982				DIFERENCIAS			
	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%	H.	E.	TOTAL	%
CAPITAL .....	9.289	13	9.302	8,13	10.555	15	10.570	8,34	+ 1.266	+ 2	+ 1.268	+ 0,21
LA LAGUNA/BAJAMAR .....	1.706	1.457	3.163	2,77	1.334	864	2.198	1,73	- 372	- 593	- 965	- 1,04
PUERTO DE LA CRUZ .....	37.551	17.458	55.009	48,10	51.190	15.490	66.680	52,61	+ 13.639	- 1.968	+ 11.671	+ 4,51
SUR .....	27.142	19.733	46.875	41,00	27.406	13.882	41.288	37,32	+ 264	+ 149	+ 413	- 3,68
	75.688	38.661	114.349	100,00	90.485	36.251	126.736	100,00	+ 14.797	- 2.419	+ 12.378	-

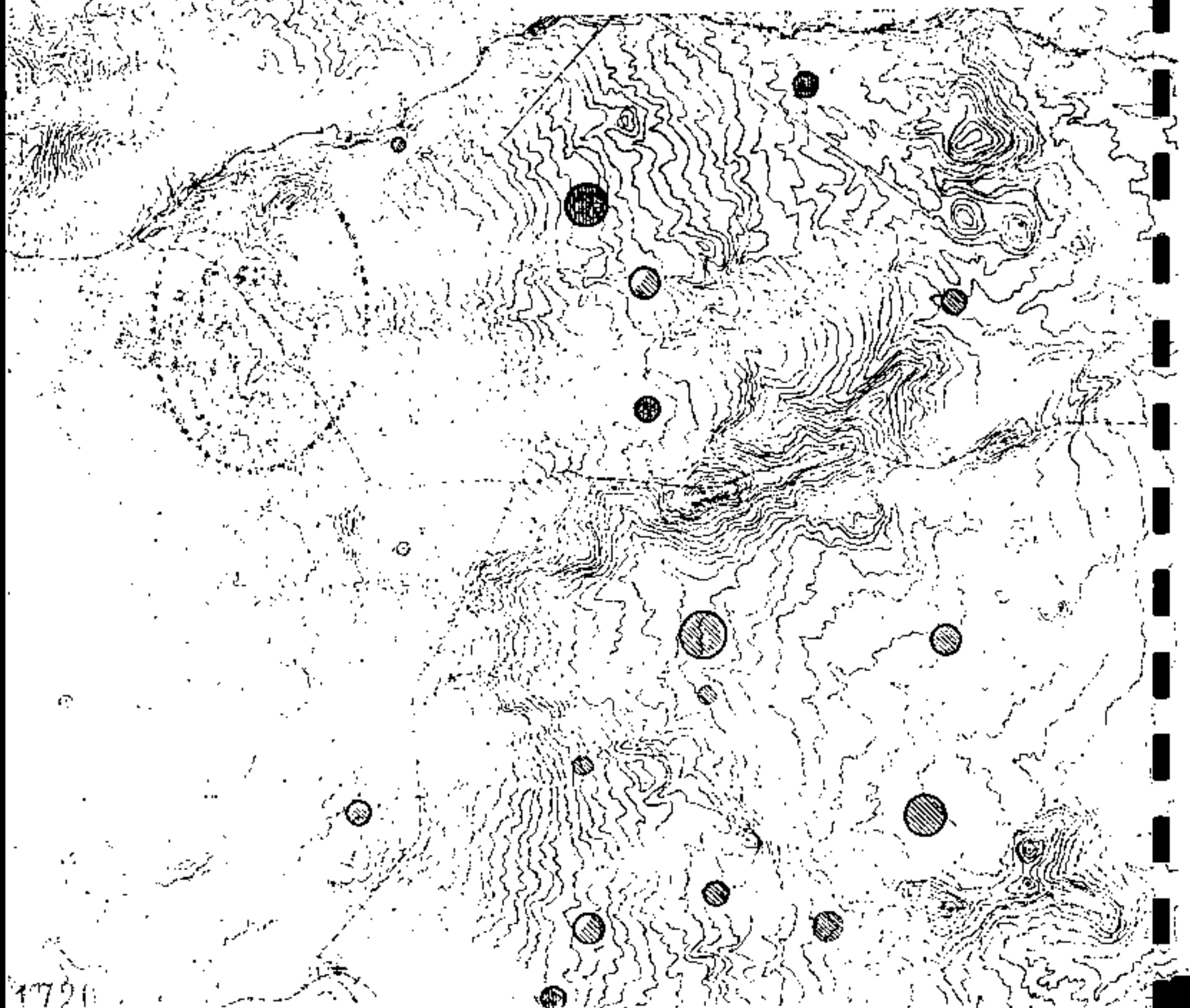
H = Plazas Hoteleras.

E = Plazas Extrahoteleras.

1/2  
10.0/2  
1/2

Los Colletas	10,7	17				
San Lorenzo	24,5	74				
San Juan	40,8	53,1				
Los Colletas	8,1	21,3	36		0'	8
San Juan	29,8	14,1	44,1		1,1	
San Juan	10,6	15,1	21,7	21,1	31,1	3,3
La Canella	6,6	58,1	16	15,1	35,3	2,2
El Fraile	19	26,3	71,6	87,8	10,7	0
Cho-Guaza	2,1	33,3	24	57,3	27,6	33,3
La Rosa	0,7	-	100	100	35,7	-
Montaña Fría	4,8	10,4	10,4	10,8	24,2	24
Sabinita Alta	1,3	0	30,7	30,7	23,1	37,5
Túnez	2,8	39,2	3,6	42,8	31,7	31,2
Vento	1,5	6,6	0	16,6	28,6	35
TOTAL	161,3	32,2	32,5	64,7	44	18

Relación entre ritmos de crecimiento respecto tamaño actual y nivel de urbanización

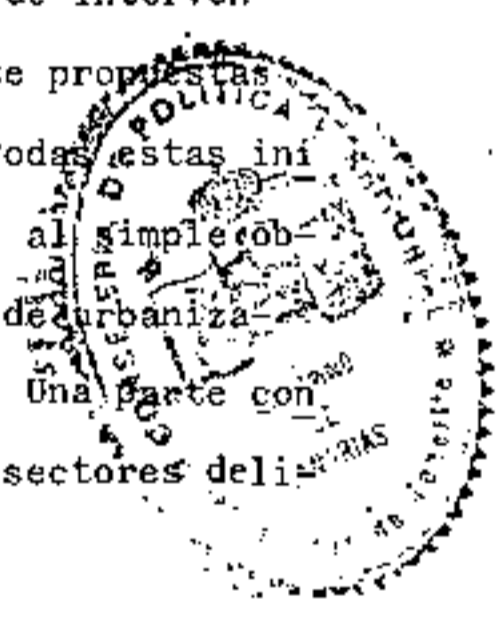


P.2.1. La delimitación del suelo urbano.

El suelo clasificado como urbano se ha precisado de acuerdo con los criterios del artículo 78 de la Ley del Suelo. Se han incorporado todos los terrenos dotados de servicios urbanísticos y los que se consideraban consolidados por la edificación, tal y como se definió previamente en el Proyecto de Delimitación tramitado anteriormente. Esta delimitación se ha llevado a cabo de forma generosa en los núcleos, al objeto de evitar planeamientos derivados de dudosa eficacia.

Pero también el Plan General se ha visto obligado a considerar dentro de este régimen diversas iniciativas de planeamiento parcial, algunas de ellas ni siquiera ejecutadas, pero urbanas atendiendo a su situación jurídico-administrativa en aplicación de las Disposiciones Transitorias de la Ley del Suelo. Dentro de éstas ha habido un mayor o menor margen de intervención por parte del Plan, modificando en ocasiones radicalmente propuestas anteriores sumamente desajustadas, cuando no contravenidas. Todas estas iniciativas se han considerado dentro de Polígonos de Actuación, al simple objeto de dotarles de un marco en el cual proseguir las tareas de urbanización y en su caso reparcelación justa de cargas y beneficios. Una considerable parte del suelo clasificado como urbano queda adscrito a sectores delimitados como Polígonos o Unidades de Actuación.

Los Polígonos de Actuación perimetrados se corresponden en buena medida con los ámbitos desarrollados en anteriores planes que han sido recogidos en el Plan General. Por ello la justificación de las delimitaciones es obvia; se les da tratamiento, a efectos de su gestión, de polígonos de actuación, de acuerdo con la Ley del Suelo, no únicamente por su tamaño suficiente sino también por tratarse de sectores que, por las características de su ordenación son susceptibles de asumir las cesiones de suelo necesarias para sistemas, haciendo posible la distribución equitativa de cargas y benefi-





cios de la urbanización. La entidad urbanística de estos sectores -reconoci-  
da a través del planeamiento tramitado- justifica la autonomía de la actua-  
ción. Son los siguientes:

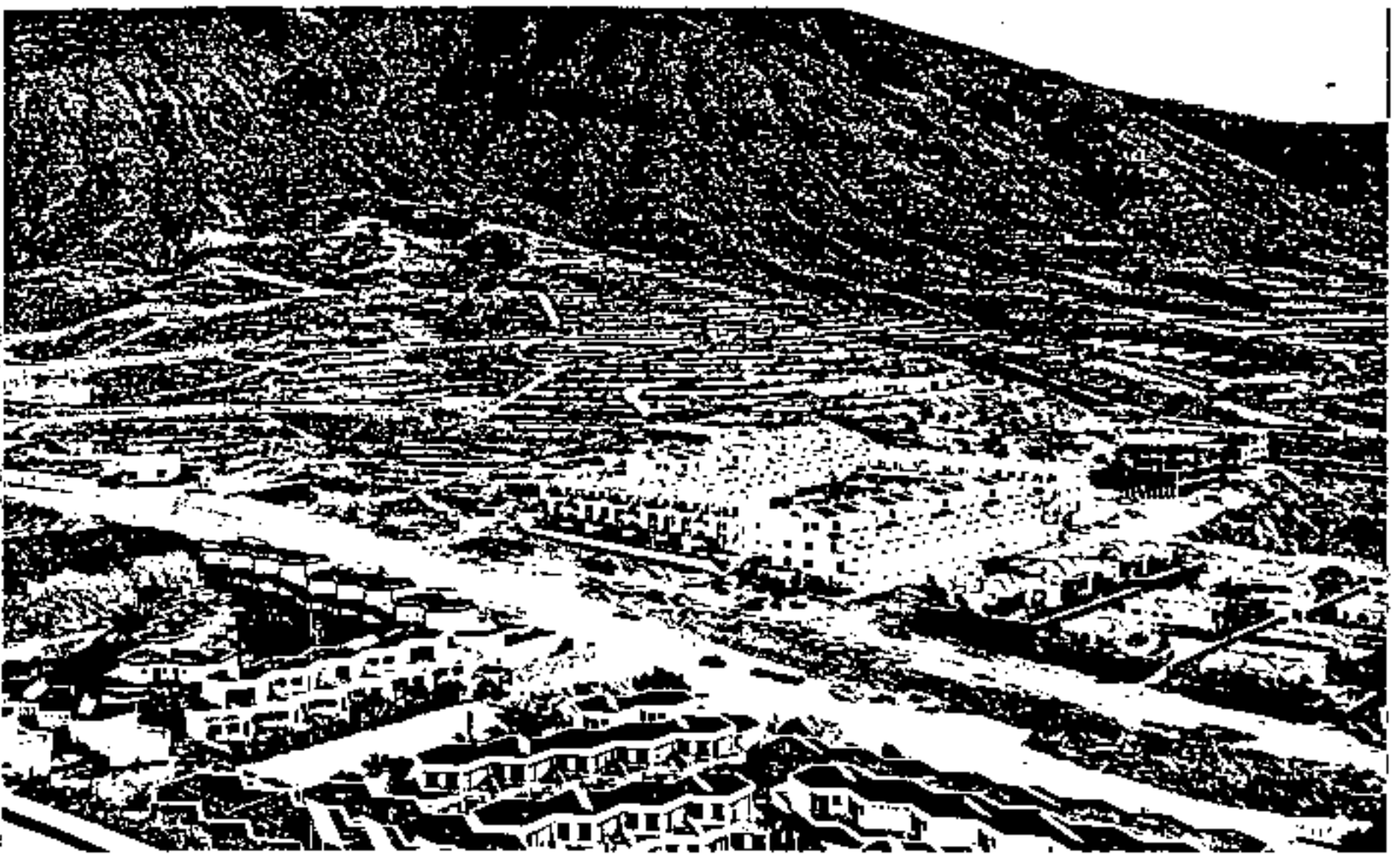
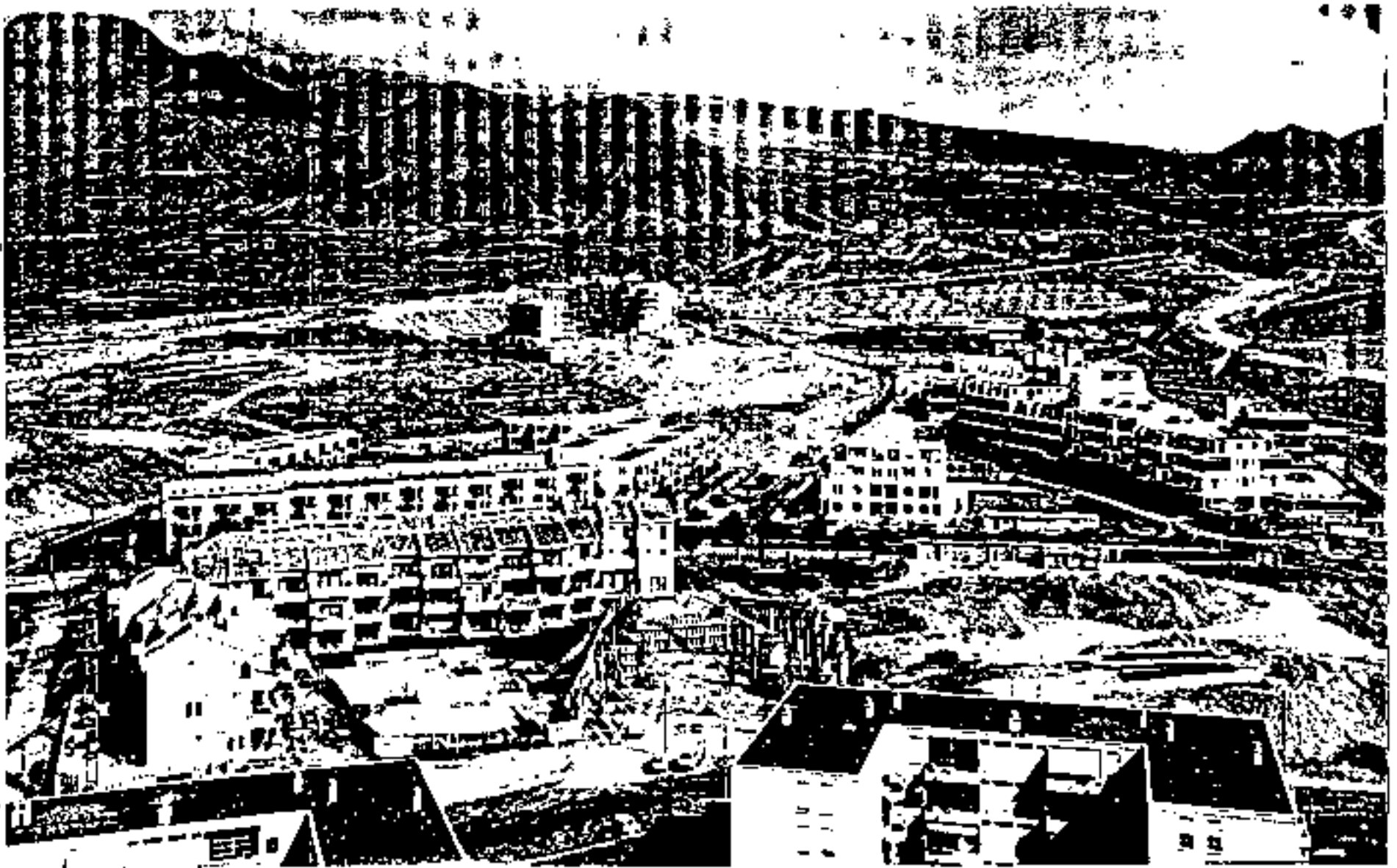
- P.A.1. Costa del Silencio (Ten-Bel). Corresponde a una de las primeras  
iniciativas en el municipio y del planeamiento urbanístico en el sur de  
la isla. Aunque el sector inicialmente contemplado tenía un ámbito mucho  
más extenso, el carácter unitario sólo se mantuvo en las 42 hectáreas ob-  
jeto de la primera modificación (9-9-69) y que se recogen dentro de este  
polígono de actuación. Las modificaciones redactadas posteriormente no in-  
troducen alteraciones significativas en la ordenación inicial, sino que  
afectan a cuestiones de detalle en la disposición de algunas construccio-  
nes. El nivel de desarrollo de esta área es considerable, pudiendo consi-  
derarse acabada la infraestructura y construída un 90% de su edificación.  
Este Plan General al incluir esta iniciativa dentro del P.A.1 respeta sus  
trazados y calificaciones, aclarando tan solo algún aspecto más controver-  
tido de su normativa.

- P.A.2 Costa del Silencio. Corresponde a una iniciativa de una enorme ex-  
tensión que se extiende desde la Costa del Silencio hacia el interior, en-  
tre la carretera de las Galletas y el límite municipal con San Miguel.  
Por su envergadura y carácter heterogéneo, ha dado lugar a numerosas modi-  
ficaciones con un resultado tremendamente desigual, tanto en los tipos de  
construcciones, formas de agrupación, como en su nivel de urbanización y  
en la calidad de la implantación.

Las propias ordenanzas del Plan Parcial resultan ya en sí mismas un reper-  
torio muy variado de posibilidades edificatorias, desde las torres y blo-  
ques, a las viviendas escalonadas, agrupadas o según esquemas de ciudad-  
jardín.

Sobre unos terrenos muy irregulares, dada su condición volcánica, el Plan  
ha pretendido fijar un trazado potente, pero quizás poco atento a las con-  
diciones topográficas. La zonificación no contribuye por otro lado a do-





Das vistas de los P.A. Asomada de los Cerros y Gomada de los Eros.



tar al conjunto de una estructura coherente, lo que lleva a solicitar frecuentes cambios de ordenanzas, buscando disminuir las alturas previstas (en muchos casos excesivas) a cambio de conseguir mayores ocupaciones. El suelo ocupado no alcanza un tercio del conjunto, resultando asimismo relativamente bajo el nivel de urbanización. El Plan incluye parte de esta iniciativa dentro del suelo urbano atendiendo a su situación jurídico-urbanística. Ello no obstante introduce diversas modificaciones en la propuesta inicial. Algunas lo son para ajustarse a una situación de hecho (demasiado de terreno debido a la imprecisión de los levantamientos topográficos de la zona; ventas realizadas, que sin suponer incrementos de volumen, no se ajustan a la zonificación aprobada...), otras para corregir desajustes evidenciados (precisión de las ordenanzas de viviendas escalonadas, disminución de las alturas admisibles aumentando la ocupación, definición unívoca de los parámetros de la edificación...), otras en fin, para aclarar ciertos aspectos imprecisos de la normativa (titularidad de ciertas zonas) o introducir pequeñas correcciones en los trazados (en función de una mayor adecuación topográfica o un mejor funcionamiento de la estructura viaria global).

- P.A.3. Asomada de los Ceres. El Plan Parcial inicial (18-4-73) se ha modificado recientemente distinguiendo tres fases sucesivas. En ellas se altera la ordenación de torres aisladas, buscando un desarrollo más extensivo de la promoción y disminuyendo sensiblemente las zonas libres. La vigencia de esta modificación y la voluntad municipal de respetarla a pesar de ciertos desajustes evidentes, hacen que sea incluida dentro de un polígono en suelo urbano manteniendo estrictamente su ordenación y aprovechamiento. La única intervención sustancial consiste en el trazado de la vía, que como prolongación de la de acceso al puerto, discurre paralelamente al litoral hasta enlazar con la que a media ladera une Oasis del Sur y Rincón de Los Cristianos.



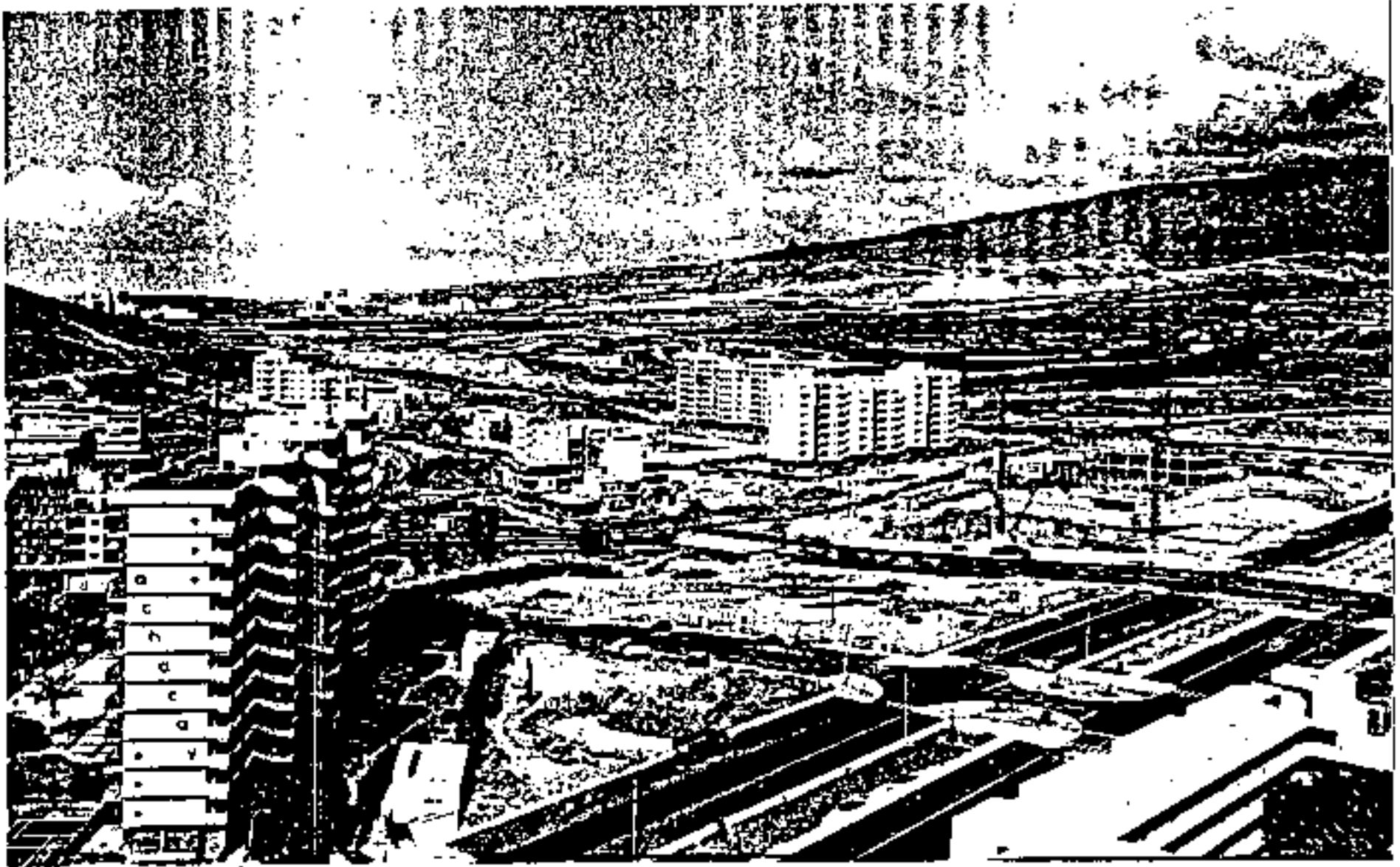


Localización del P.A. Oasis del Sur sobre las laderas de Gunza.

- P.A.4. Somada de los Eres. El Plan Parcial aprobado vino a completar la franja de terrenos que había quedado entre las iniciativas ya en curso de Asomada de los Ceres, Oasis del Sur y Colinas de Guaza, recogiendo el trazado alternativo para la vía de acceso a Los Cristianos, que ocupaba una parte considerable de su superficie. Situado como los anteriores en terrenos de considerable pendiente, propone una ordenación que encuentra su sentido en el trazado en conjunto con los planes vecinos. Aunque la ejecución estaba prevista para ser realizada en cinco años, a finales de 1982 se amplía el período por cinco años más, habiéndose presentado en 1983 el proyecto de urbanización e iniciado las obras. Por tratarse de una iniciativa en curso de ejecución se mantienen sus calificaciones y aprovechamiento. La modificación más sustancial consiste en el trazado de la vía antes citada, habiéndose completado además la ordenación detallada e introducido pequeños cambios en la posición de los equipamientos.

- P.A.5. Oasis del Sur. El Plan Parcial en Oasis del Sur se situó sobre las laderas de Guaza al este de la carretera de acceso a Los Cristianos desde Las Chafiras, ocupando unas 30 hectáreas de superficie con una acusada pendiente media. En 1974 la C.P.U. aprobó una modificación tendente a reconducir ligeramente un trazado que las elevadas pendientes habían demostrado inadecuado. A pesar de haber caducado las etapas de ejecución previstas, la firma de un Convenio Urbanístico entre los promotores y el Ayuntamiento durante el proceso de redacción del Plan General, supuso un pie forzado en el intento de reconducción del considerable desajuste de los trazados y edificaciones propuestas respecto a las condiciones topográficas y paisajísticas del entorno. De acuerdo con los criterios del primer Avance se pudo mantener el trazado de la vía antes citada. El Plan General ha respetado el acuerdo municipal, desarrollando en su caso con mayor precisión la normativa edificatoria en las zonas con mayor pendiente.





Enlace Los Cristianos-Las Américas y paseo litoral en ésta última.

- P.A.6. Los Cristianos. Aunque incluido bajo esta denominación por uniformidad con respecto al resto de los Planes Parciales, no se considera al conjunto del núcleo de Los Cristianos como un único Polígono de Actuación a efectos administrativos, toda vez que el mismo P.P. redactado en su día por el propio Ayuntamiento preveía sectores bien diferenciados con distintos sistemas de actuación. Este Plan General de Ordenación Urbana no especifica tampoco la delimitación de las posibles áreas o Unidades de Actuación en el ámbito de Los Cristianos, de acuerdo con el criterio de los Servicios Técnicos Municipales, al objeto de ajustarlos al ritmo de ejecución y capacidad de gestión municipal, tal y como se ha venido realizando estos últimos años. El cuadro incluido en las Normas Urbanísticas y el plano de zonificación se proponen, en cualquier caso, como marco de referencia general para dichas posibles delimitaciones y el cálculo de derechos y obligaciones en cada uno de los sectores. Ello implica en su caso el ajuste a las numerosas modificaciones introducidas en la ordenación detallada.
  - P.A.7. Las Américas. El Plan Parcial Las Américas supone el desarrollo de un amplio sector costero que se extiende entre el barranco de Troya y las espaldas de montaña Chayofita, proponiendo una faja edificada continua entre la urbanización de las primeras fases en Adeje y el área de Los Cristianos. Asimismo el Plan se prolonga hacia el interior del municipio entre el barranco del Rey (hasta la cota 250) y el límite de la urbanización Chayofa de Los Cristianos, alcanzando con ello en conjunto una extensión cercana a las trescientas hectáreas.
- La aprobación definitiva data de 1971, aunque posteriormente se han llevado a cabo diversas modificaciones, aprobada la última de ellas muy recientemente por la Comisión Provincial de Urbanismo sin tener en cuenta el proceso en curso de redacción del planeamiento general. Por ello la propuesta del P.G.O.U. se ha visto circunscrita a homogeneizar los parámcetros de las ordenanzas o algunas operaciones puntuales sobre terrenos públicos, como la nueva conexión con el eje de acceso al puerto, de singu-



1730



Vista de Chayofic de los cristianos y Palm.mar

lar trascendencia. Asimismo se modifica el límite con el suelo urbanizable para facilitar el desarrollo del sector del campo de golf. Dentro del polígono de actuación se incluyen algo menos de doscientas hectáreas, clasificando el área por encima de la autovía como suelo urbanizable programado.

- P.A.8. Chayofa de Los Cristianos. El P.P. Chayofa de Los Cristianos, situado sobre la antigua carretera general del sur; entre La Camella y el enlace con la autovía arranca de una de las primeras iniciativas urbanísticas del municipio, previa al Plan General de 1965.

Tan solo se ha redactado el Proyecto de urbanización correspondiente a la primera de las fases, no habiéndose fijado plazo de ejecución para las dos restantes, ni consolidado más allá de un tercio de la superficie.

El Plan General, que respeta el aprovechamiento y la ordenación de la primera fase introduce sin embargo ligeras modificaciones para resolver las pequeñas divergencias entre el Plan Parcial y lo realizado en su caso para rebajar alturas excesivas, mejorar el acceso a ciertas zonas o adecuar los trazados y asentamientos a la accidentada topografía de la zona.

- P.A.9. Palm.mar. Esta iniciativa arranca de la aprobación de un Centro de Interés Turístico y se plantea en la falda meridional de las Mesas de Guaza, desde la costa hasta el estrechamiento que produce la Montaña Aguzada en una zona conocida como las Arenitas. Su modificación propuso una estructura relativamente ajustada a lo largo de un eje de acceso hasta desembocar en un poblado frente a la playa. De este eje principal deriva una trama más regular hacia la falda de Guaza, en los terrenos topográficamente más homogéneos y unas vías, que hacia el lado opuesto se adaptan a las suaves ondulaciones de un montículo que se eleva hasta los cien metros proponiendo una edificación aislada de baja ocupación.
- No habiéndose aprobado el proyecto de urbanización esta iniciativa ha es-



tado interrumpida y en estado de semiabandono durante bastantes años. El objetivo por tanto de su inclusión en un polígono de actuación es por un lado el de resolver la reubicación del volumen edificable previsto sobre los espacios naturales de la montaña de Guaza y frente a ella en las faldas de las montañas Gorda y Aguzada, en terrenos de notable pendiente e impacto paisajístico. Pero por otro el de facilitar el marco administrativo para proceder a las reparcelaciones correspondientes, completamiento de la urbanización y prosecución de la actividad edificatoria. Para ello se respeta la ordenación y aprovechamiento de la parte ejecutada, se resitúan las zonas afectadas por la delimitación de los espacios de interés paisajístico, procurando reducir al mínimo dichas alteraciones y manteniendo en cualquier caso el aprovechamiento, se ajustan las ordenanzas y se define el perímetro de las áreas que deben ser objeto de reparcelación.

- P.A.10 Cho II. La razón primordial para incluir el área de Cho II dentro de un polígono de Actuación, es la de precisar un marco administrativo-urbanístico adecuado para el correcto desarrollo del correspondiente plan parcial, cuya ordenación y calificaciones se respetan íntegramente. Con ello las cesiones de los equipamientos escolares, 10% aprovechamiento medio y repercusión de los costes de urbanización encontrarán un ajustado ámbito de referencia. Al objeto de facilitar su desarrollo se admite su división en polígonos de menor tamaño, siempre y cuando queden garantizadas las cesiones y obras de urbanización correspondientes. La intervención del Plan General se circunscribe pues a homogeneizar las denominaciones zonales y parámetros de las ordenanzas edificatorias.

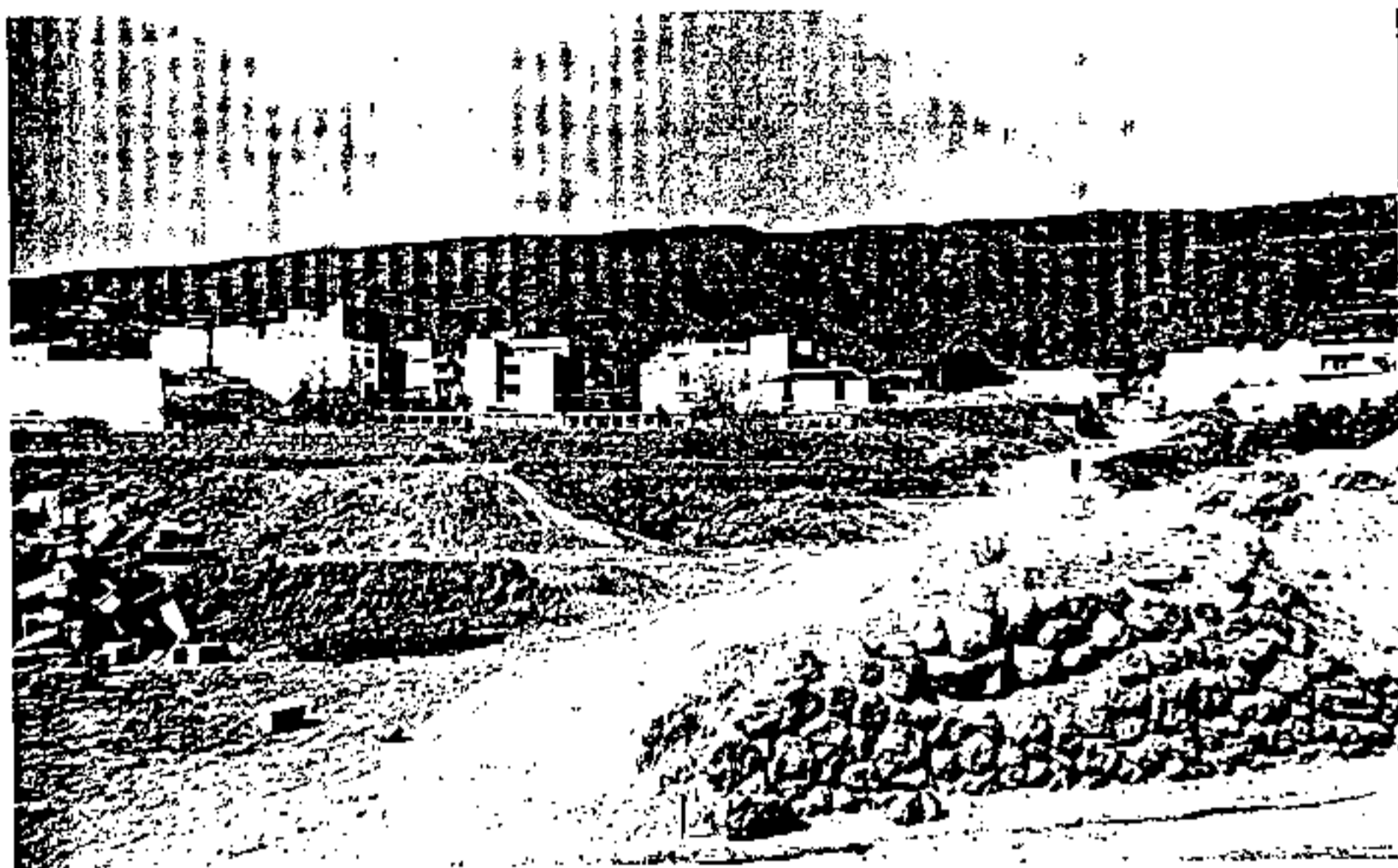


Polígono Actuación	Superficie total	Viales	Espacios libres	Dotaciones	Zonas	Edificabilidad total zonas (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad media (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Unidades residenciales	Población estimada
PA1	440.520	23.160	62.280	22.520	333.360	286.648	0,65	2.389	9.556
PA2	1.366.520	238.975	169.210	107.155	932.869	721.248	0,53	6.010	24.040
PA3	150.000	34.670	21.250	12.120	79.480	62.552	0,42	521	2.084
PA4	80.600	19.120	8.360	3.840	49.330	30.736	0,38	256	1.024
PA5	331.205	52.271	80.530	9.950	179.578	166.363	0,50	1.040	4.160
PA6	2.022.370	533.885	481.795	297.434	664.336	857.131	0,42	7.142	28.568
PA7	1.890.526	352.169	463.730	363.683	700.769	658.317	0,34	5.486	21.044
PA8	336.500	107.400	46.300	5.800	176.200	34.650	0,10	289	1.156
PA9	877.980	123.645	384.495	41.822	328.018	281.503	0,32	2.346	9.384
PA10	672.343	74.174	157.932	63.702	374.015	403.406	0,60	1.975	7.900
	8.168.564	1.559.469	1.875.882	928.026	3.817.946	3.502.554	0,42	27.454	109.816

74.000  
12.800

POLIGONOS DE ACTUACION. Cuadro-resumen de datos cuantitativos.





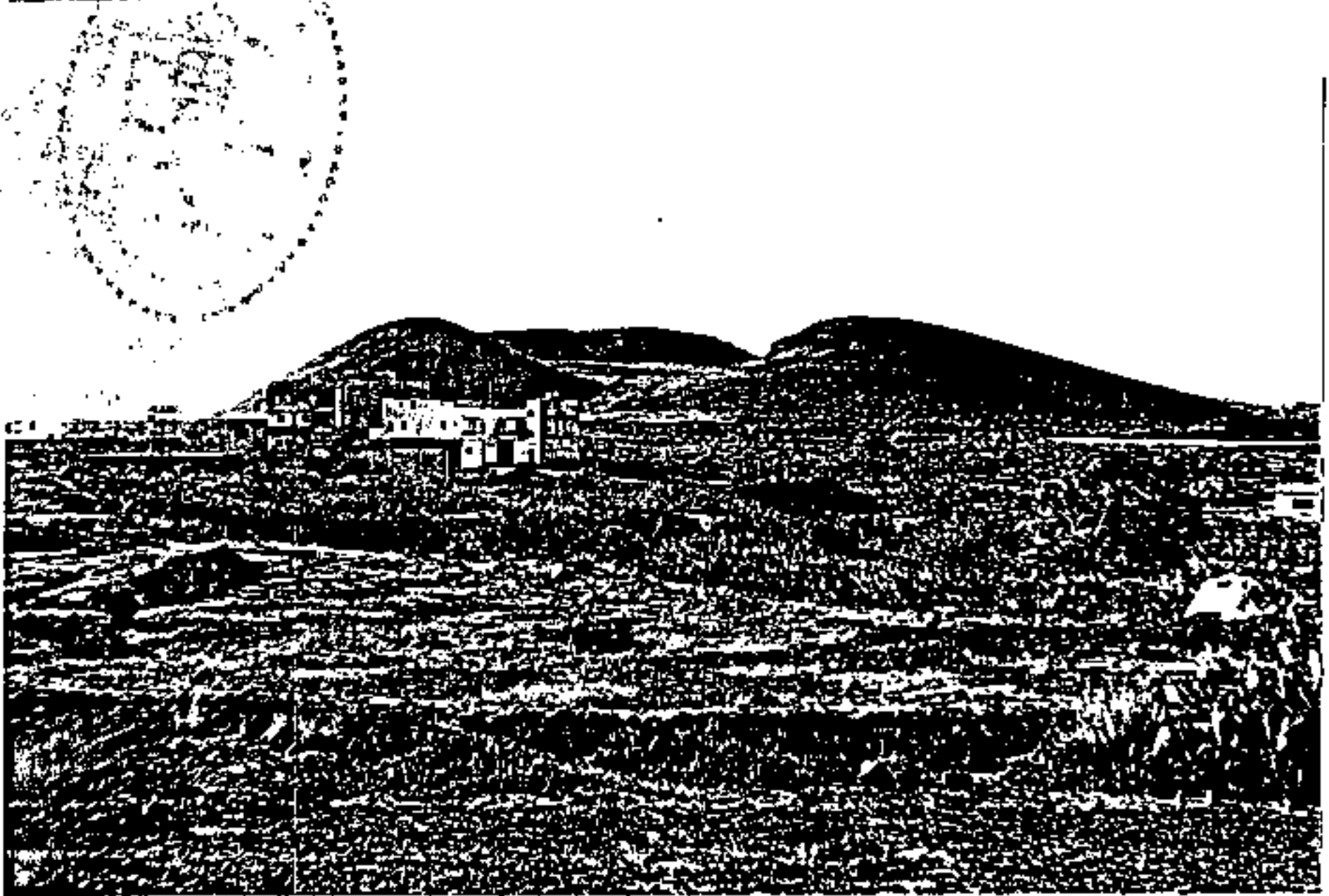
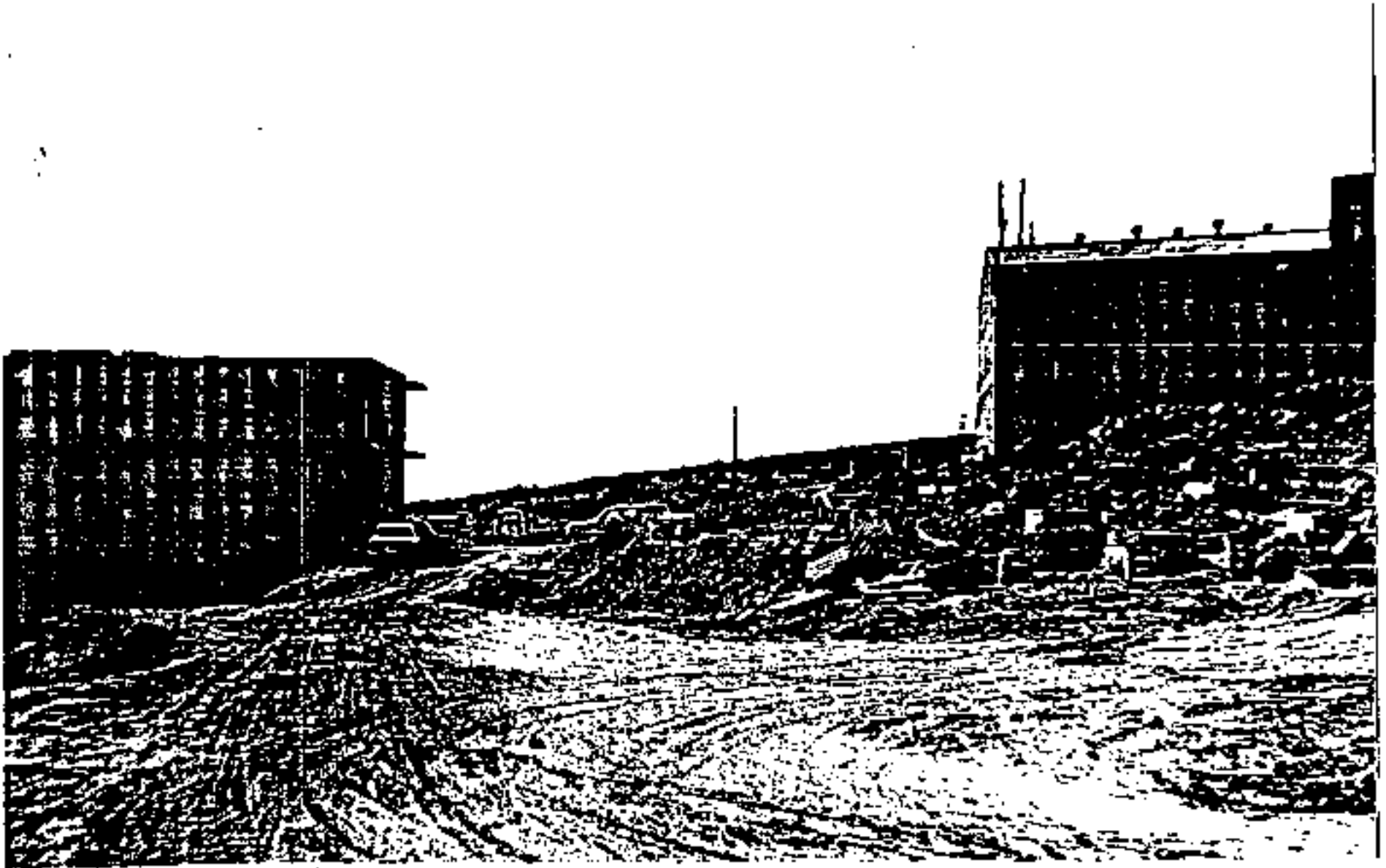
Valle San Lorenzo. Areas a ser desarrolladas a través de Unidades de Actua-  
ción.

Las Unidades de Actuación se delimitan cuando no resulta posible la determinación de un polígono, por las dimensiones y características de la ordenación propuesta. En dichos casos y al objeto de facilitar la entrada de suelo en juego (dificilmente gestionable si se clasificaba dentro del suelo urbanizable y evitar afectaciones puntuales, se ha delimitado un ámbito que haga posible la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento. Los perímetros se justifican en base a la exclusión en lo posible de áreas edificadas o urbanizadas y al ajuste de los ámbitos, sobre los que se plantea la actuación al sistema de calles previsto, a los límites zonales, a la estructura de la propiedad del suelo, a accidentes topográficos u otros elementos territoriales reconocibles. Un objetivo de primordial importancia ha sido el de procurar el ajuste de los aprovechamientos edificatorios de las diferentes Unidades, que se enumeran a continuación.

UA<sub>1</sub> Valle San Lorenzo. Comprende una bolsa de terrenos vacíos en el centro del núcleo, a través de la cual había que pasar diversas calles para poder completar el trazado viario. Al objeto de evitar el paso de dichas vías y las correspondientes reservas para espacios verdes pudieran suponer una afectación indiscriminada sobre los diferentes propietarios, se ha incluido esta área dentro de una unidad de actuación que asegure el justo reparto de cargas y beneficios.

UA<sub>2</sub> Valle San Lorenzo. El objetivo perseguido es similar al de la unidad anterior, lograr una adecuada y justa distribución de beneficios y cargas, y a su vez facilitar el enlace desde el camino de Chindia y sector central de Valle San Lorenzo a la carretera del Sur. Comprende de hecho los terrenos no edificados o urbanizados entre ambas vías, así como las embocaduras de las calles correspondientes, a fin de poder compensar los terrenos necesarios para el paso de dichas calles.





Vistas áreas crecimiento Valle San Lorenzo y Buzanada.

UA<sub>3</sub> Valle San Lorenzo. Se trata de ordenar el sector de Cruz del Guanche, pequeña parcelación marginal aislada en el cruce de la carretera del sur con la que proviene de Las Galletas, con el conjunto del núcleo de Valle San Lorenzo. La existencia de intereses contrapuestos en el conjunto de este sector (entre los que pedían su inclusión sin más en el suelo urbano, con posibles afectaciones puntuales; las que se estimaban el desarrollo de la iniciativa mediante un Plan Parcial dentro del suelo urbanizable o las que preferían mantenerse dentro del suelo no urbanizable sin intención de edificar) se resuelve eliminando el plazo de actuación y proponiendo su ejecución mediante las transferencias de aprovechamiento urbanístico. De este modo se podrá ajustar el ritmo de puesta de suelo en juego y su urbanización y edificación correspondiente, a la demanda concreta de los diferentes propietarios.

UA<sub>4</sub> Valle San Lorenzo. En este caso la propiedad no está tan fragmentada como en las anteriores, por lo que la delimitación de la Unidad sirve fundamentalmente al objeto de completar la ordenación detallada y asegurar tanto la correcta disposición de la edificación como la cesión de las calles y pequeña rambla arbolada central.

UA<sub>1</sub> Buzanada. El objetivo de esta Unidad es el de pautar de manera ordenada un proceso continuado de parcelación en el centro del núcleo, que había dado lugar hasta ahora a un asentamiento de características sumamente irregulares, con tortuosas servidumbres de paso, más que calles y construcciones adosadas que no conforman manzanas, proponiendo en su lugar una trama de manzanas regulares y adecuadas a la tradicional vivienda autoconstruida. Se han situado tan solo las dotaciones sobre el eje central, pero comoquiera que el aprovechamiento consecuencia de aplicar las ordenanzas supera al establecido como media en las viviendas, el Ayuntamiento obtendrá más suelo con que completar las dotaciones para Buzanada en las áreas que se señalan, donde ha-



brán de producirse las cesiones consecuencia de la aplicación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico. Este sistema de gestión y el no limitar el plazo de ejecución facilitará sin duda una ejecución más ágil, por fragmentos, de esta Unidad, toda vez que al interno de ella existen propietarios con intenciones de edificar cuanto antes pero otros que prefieren mantener las huertas o campos existentes.

UA<sub>1</sub> Cabo Blanco. El objetivo fundamental de esta Unidad es el de posibilitar el paso a través de la variante de la carretera que cruza actualmente Cabo Blanco y enlazar los dos ejes sobre los que se ha desarrollado este núcleo y que se mantienen hasta la fecha unidos tan solo por un estrecho y tortuoso callejón en su extremo superior. La variante de la carretera tiene la consideración de sistema general, por lo que su ejecución corre a cargo de la Corporación o cualquier otra institución pública. En cualquier caso, su inclusión dentro de esta Unidad y su situación paralela al cauce del barranco, facilitará sin duda la adquisición de los terrenos.

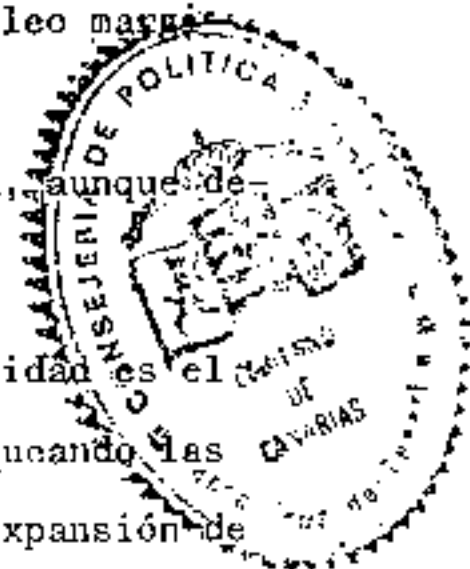
Teniendo en cuenta la existencia de numerosos propietarios con fincas de tamaño no muy extenso se propone la gestión de esta Unidad mediante la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, definiendo para ello el aprovechamiento medio del conjunto de la unidad, equivalente al que resultaría de la aplicación de las ordenanzas.

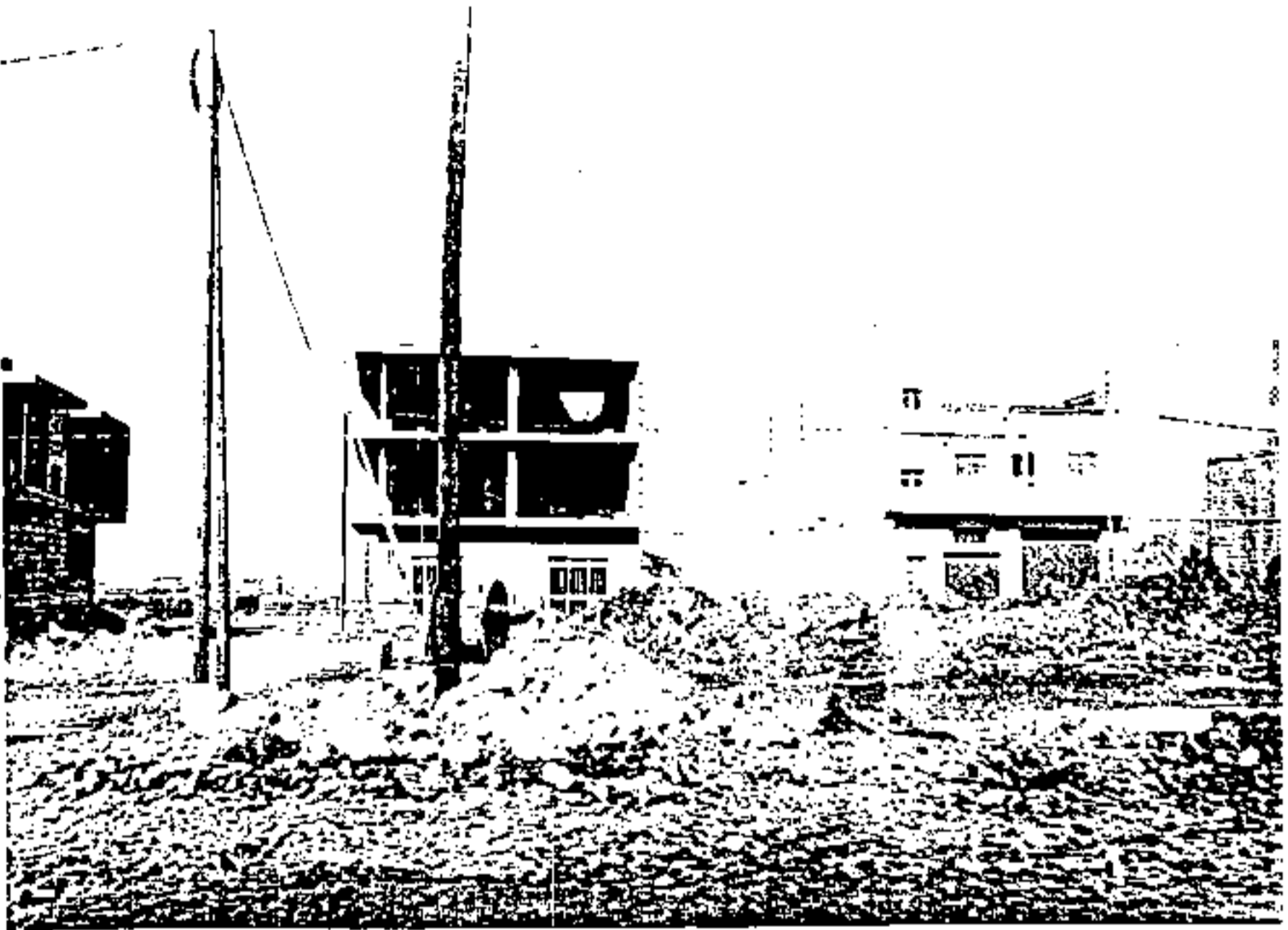
UA<sub>2</sub> Cabo Blanco. El objetivo fundamental de esta Unidad es el de posibilitar el paso a través de la variante de la carretera que cruza actualmente Cabo Blanco en su extremo superior. Al igual que en la unidad anterior, la variante de la carretera tiene la consideración de sistema general y su ejecución correrá a cargo del propio Ayuntamiento, o en su caso de la Consejería de Obras Públicas o el Cabildo Insular. Su inclusión dentro de la unidad facilita la consecución gratuita de

los terrenos compensada con la edificabilidad asignada a la misma. Co-  
moquiera que existe una propiedad relativamente fragmentada, se propo-  
ne la gestión de la Unidad mediante la técnica de las transferencias  
de aprovechamiento urbanístico, definiendo para ello el aprovechamien-  
to medio del conjunto de Unidades, el que resultaría de la aplicación  
de las ordenanzas y las áreas donde debería resituarse el exceso de  
aprovechamiento (además de las calificadas como zonas libres).

UA<sub>1</sub> Guaza. Esta Unidad de Actuación se delimitó como consecuencia de di-  
versos escritos de sugerencias presentadas durante el período de expo-  
sición al público del Plan General aprobado inicialmente. En ellos se  
solicitaba la inclusión de más suelo dentro del régimen urbano (hasta  
las plataneras por detrás y una estación de servicio en construcción  
hacia el sur), la legalización de unas construcciones clandestinas y  
cambios puntuales en la zonificación. El perímetro abarca el área don-  
de se ha producido el desarrollo más reciente de este núcleo margi-  
nal, excluyendo el sector más antiguo, ya consolidado.  
El equipamiento previsto puede ser de titularidad privada, aunque de-  
berá mantener el uso asignado.

UA<sub>1</sub> Las Galletas Extensión. El objetivo primordial de esta Unidad es el  
de facilitar la apertura de las calles propuestas desbloqueando las  
trabas que han existido hasta la fecha para la correcta expansión de  
este núcleo de Las Galletas. Al mismo tiempo se ha logrado solucionar  
mediante un convenio un problema pendiente de notable trascendencia,  
la reubicación de un centro escolar de ocho unidades. Este estaba pro-  
yectado en un solar municipal cuya posición irregular interrumpía  
cualquier correcto desarrollo de la trama urbana del núcleo. Ahora se  
sitúa en una gran reserva para equipamientos en el centro de Las Ga-  
lletas y dando frente a una extensa plaza pública. Aunque a medio pla-  
zo y contando con el previsible desarrollo urbanístico sean más acon-





La mayor parte del crecimiento reciente se ha venido canalizando a través de parcelaciones clandestinas.

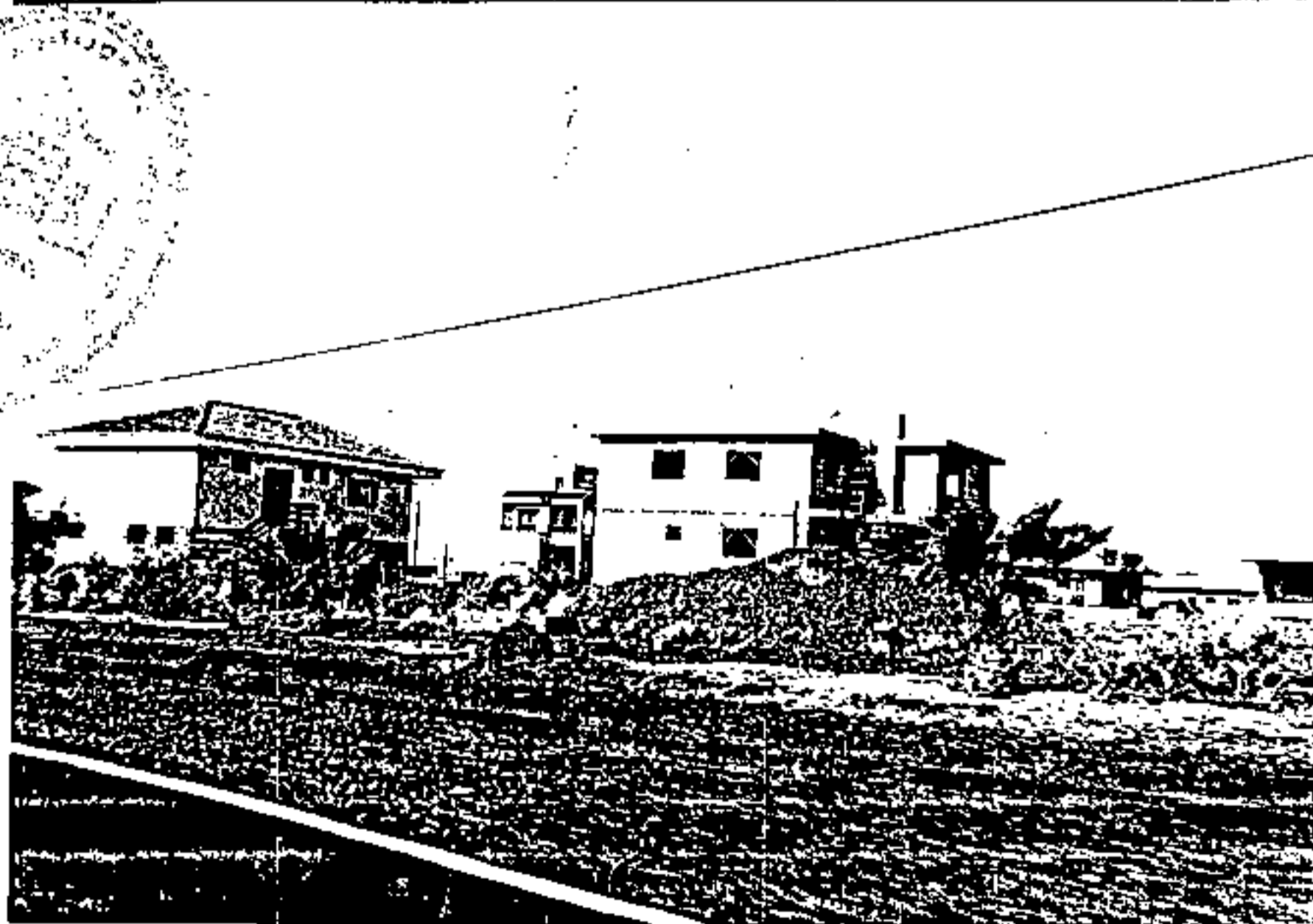


sejables las futuras ampliaciones y en su caso el traslado de la existente a la gran reserva escolar debajo de La Estrella, destinando aquel espacio central a otro tipo de uso público (sociocultural, recreativo...), el convenio suscrito, y por tanto la permuta de la propiedad municipal por ésta nueva, permite afrontar la solución de la cuestión más urgente.

UA<sub>2</sub> Las Galletas Puerto. El objetivo específico con la delimitación de esta Unidad es el de reencajar las determinaciones que en su ámbito había establecido el P.P.Costa del Silencio. Las construcciones levantadas al margen de aquel planeamiento, pero también las nuevas previsiones, terminal de guaguas, plaza entre los paseos marítimos de Las Galletas y Costa del Silencio, posible puerto deportivo... obligaban a modificar los trazados y calificaciones previstas. Esto se ha llevado a cabo respetando sobradamente el aprovechamiento edificatorio fijado por el Plan Parcial y especificando la titularidad de los diferentes terrenos y las correspondientes obligaciones relativas a la urbanización. En este sentido tanto el paseo como la terminal de guaguas deberán ser urbanizadas por el Ayuntamiento, dejando en cambio a la ejecución (no vinculante) del puerto deportivo.

UA<sub>3</sub> La Estrella. Las numerosas edificaciones levantadas con carácter de destino, así como las parcelas que se han continuado vendiendo, han obligado a modificar en las sucesivas figuras de planeamiento tramitadas, la ordenación y zonificación dentro de esta Unidad. Tras la exposición al público del P.G.O.U. aprobado inicialmente se acepta una propuesta de los propietarios para resituar las cesiones correspondientes a equipamientos (un 20% del suelo calificado como urbano, al igual que en el resto de convenios) en la parte posterior de la Unidad, clasificada hasta entonces como suelo rústico. Ello permite respetar las ventas realizadas, así como las edificaciones levantadas,





Dos vistas de la parcelación La Rosa.

ampliando sacrificando ciertos criterios de ordenación mantenidos en anteriores propuestas.

UA<sub>4</sub> La Rosa 1. Dentro de este área se han superpuesto diferentes intervenciones, dos parcelarias clandestinas (una de ellas sobre un fragmento de un P.P. no ejecutado), una nave industrial, numerosísimas edificaciones, alguna de las cuales no respeta los trazados previstos en las parcelaciones. Ante ello, y a tenor de una propuesta de la propiedad, se ha optado por situar las cesiones exigibles en la parte interior de este área, en la zona calificada como industrial. Al igual que en otros Convenios similares se propone la cesión de un 20% de los terrenos calificados como urbanos. Parte de ellos podrían cederse de forma inmediata. Los restantes, dentro de la zona 6. Volumetría opcional; se cederían en el segundo cuatrienio, cuando tras cesar la actividad industrial, se transforme esta en zona edificable y área de equipamientos deportivos.

UA<sub>5</sub> La Rosa 2. El objetivo perseguido con la delimitación de esta Unidad es exclusivamente el de determinar un ámbito ajustado para el cumplimiento de una iniciativa que se tramitó en su día como Plan Parcial. La Unidad recoge el área ocupada por la primera etapa de un Plan Parcial, única que se desarrolló y respeta estrictamente la ordenación y aprovechamiento propuestos por aquél.

UA<sub>6</sub> Las Galletas Paseo. El objetivo de esta Unidad es el de facilitar la resolución de una antigua afectación de varias casas, proveniente del antiguo Plan General. Las edificaciones que debieran desaparecer con la prolongación del pasco podrán ser compensadas en una nueva manzana edificable con frente al citado pasco.



r.P.G.O.U.  
Arona 1984-85

UA	Superficie total	Viales	Espacios libres	Dotaciones	Zonas	Coefficiente edificabilidad
La Camella	36.070	13.170	2.260	2.330	18.310	1,35
Valle San Lorenzo						
<del>UA<sub>1</sub></del>	<del>26.400</del>	6.040	6.020	-	14.340	1'35
UA <sub>2</sub>	18.100	6.260	2.320	-	9.520	1'35
UA <sub>3</sub>	27.200	8.880	4.080	-	14.240	1'35
UA <sub>4</sub>	9.680	2.320	1.760	-	5.600	1'35
UA <sub>5</sub>	21.020	5.360	3.650	-	12.010	1,35
Buzanada	68.960	19.610	1.535	1.920	45.895	1'35 (1'64)
Cabo Blanco						
UA <sub>1</sub>	88.760	26.575	15.260	2.180	44.745	1'35
UA <sub>2</sub>	60.240	18.890	6.720	-	34.630	1'35
Las Galletas-La Estrella						
UA <sub>1</sub>	50.240	18.300	5.920	5.000	21.020	1'35
UA <sub>2</sub>	19.140	4.700	10.240	1.320	2.880	0'6
UA <sub>3</sub>	46.250	14.650	-	9.250	22.350	1'35
UA <sub>4</sub>	52.560	16.045	2.220	8.280	26.015	1'35
UA <sub>5</sub>	77.360	15.940	20.060	-	41.360	0'4
UA <sub>6</sub>	2.580	1.300	120	-	1.160	1'35
<del>El Encile</del>	<del>69.920</del>	22.800	8.960	27.440	10.640	0,64
Guaza	42.800	10.960	8.575	2.850	19.615	1'35
El Bebedero	112.990	42.880	2.830	13.880	47.710	1,35
Guargacho	49.500	19.318	4.440	6.348	19.394	1,35
Total	891.770	273.998	106.970	80.798	411.434	

UNIDADES DE ACTUACION. Cuadro-resumen de datos cuantitativos.

En este Plan General de Ordenación Urbana se definen asimismo otras Unidades de Actuación: en Guargacho, en el cruce de la carretera de Las Galletas al Valle con la de Aldea Blanca a Cabo Blanco, en La Camella, en Valle San Lorenzo y en la parcelación del Fraile. Todas ellas son consecuencia de diversos Convenios urbanísticos celebrados antes de la aprobación provisional del Plan y reciben con tratamiento uniforme. Sus características se citaron en la Memoria de la información pública, junto con los Convenios correspondientes, y se recogen ahora detalladamente en las Normas Urbanísticas.

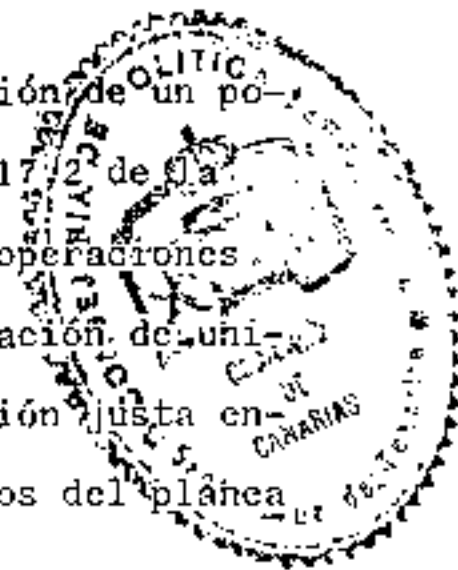
Con respecto a la procedencia de la delimitación de polígonos o unidades de actuación en el Plan General el artículo 36.3 del Reglamento de Gestión dispone:

"En el suelo urbano cuando no sea posible la determinación de un polígono con los requisitos establecidos en el artículo 117.2 de la Ley del Suelo ni se trate de actuaciones aisladas, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

No podrán delimitarse polígonos ni unidades de actuación inmediatos a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los referidos polígonos y unidades la parte correspondiente de los terrenos".

En la delimitación de unidades los requisitos que para los polígonos exige el artículo 117,2 de la Ley del Suelo consistentes en:

- a) que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del



Plan y de los Programas de Actuación.

- b) que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización; y
- c) que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

Se ven substituídos por uno solo: el transcrito en la letra b.

La doctrina (entre otros García de Enterría y Parejo Alonso) ha abundado en tal interpretación bautizando, incluso, a las Unidades de Actuación con la denominación de "polígonos devaluados" añadiendo textualmente que "la fijación de una Unidad de Actuación requiere inexcusablemente, la previa justificación de la imposibilidad de la determinación de un polígono al no concurrir alguno o los dos requisitos legales que, juntamente con el que se precisa para las Unidades de Actuación, caracterizan a este último".

A su vez, los artículos 186 y 187 del Reglamento de Gestión prescriben que en el ámbito del Polígono o Unidad de Actuación pueden tener lugar dos tipos de operaciones: la de parcelación (caso de ser necesaria) para hacer efectivas las cesiones, y la distribución de los costos de la urbanización entre los propietarios en proporción al valor de sus fincas ya sean las adjudicadas en la reparcelación o las originarias si ésta no ha sido necesaria.

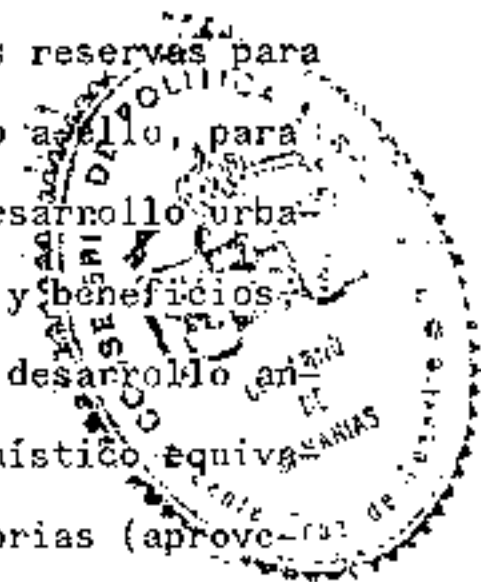
El cumplimiento de los requisitos exigidos por los Polígonos de Actuación, delimitados en este P.G.U.U., no ofrece dudas, puesto que todos ellos provienen de antiguos planes parciales con igual ámbito y parciales determinaciones, que ahora se complementan o modifican ligeramente en función de la ordenación general.

Las Unidades de Actuación delimitadas por el Plan, lo son en tanto que su contenido no reúne los requisitos propios del Polígono y constituye por tanto un "polígono devaluado". Esencialmente varía el tamaño de la inicia

tiva, el número de los propietarios y su capacidad promotora. En la mayor parte de estas se propone como sistema de actuación el de cooperación, al objeto de que el Ayuntamiento facilite su ejecución tomando la iniciativa y se admite su ejecución parcial anticipada mediante el sistema de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, al objeto de evitar la necesidad de reparcelaciones globales y de adecuar la gestión a una demanda desigual y posiblemente atomizada.

En la mayor parte de dichas Unidades se completa la ordenación de ciertas bolsas vacías entre desarrollos urbanos (evitando su complicada gestión a través de su clasificación como suelo urbanizable e imprevisible desarrollo mediante planes parciales) o se encauzan parcelaciones clandestinas en curso. En todos los casos se prevén ciertas reservas para zonas verdes, equipamientos públicos... Precisamente debido a ello, para facilitar la consecución de dichas dotaciones, pautar el desarrollo urbano de dichas áreas y repercutir equitativamente las cargas y beneficios, se delimitan Unidades de Actuación y se propone su posible desarrollo anticipado mediante la definición de un aprovechamiento urbanístico equivalente en cada una de ellas, además de las ordenanzas edificatorias (aprovechamientos edificatorios por parcela) en cada una de las zonas.

Se ha criticado en diversas ocasiones a la Ley del Suelo vigente en el sentido de que se inhibe del problema de consecución de dotaciones públicas en el suelo urbano, que en cambio atiende en el suelo urbanizable. En este último la Ley contiene ciertos mecanismos que aseguran unos estándares de equipamiento comunitario satisfactorios, y mediante el aprovechamiento medio permite obtener gratuitamente los sistemas generales y un reparto equitativo de cargas. En cambio en el suelo urbano, o bien se interviene mediante actuaciones aisladas, con las consiguientes caras e impopulares expropiaciones o bien se articula una figura, los polígonos y unida



des de actuación que contienen alguna de las previsiones aplicables al suelo urbanizable. En concreto aseguran un reparto equitativo al interno de la unidad polígono y la cesión gratuita de los terrenos destinados a calles, parques, jardines públicos y centros de E.G.B. al servicio de dicho polígono/unidad.

Las cesiones no son tan amplias como en el suelo urbanizable y el reparto equitativo exige una previa reparcelación (según el art. 98.2 quedan suspendidas licencias en el ámbito de la unidad de actuación reparcelable hasta que sea firme el acuerdo aprobatorio de dicha reparcelación), tales podrían ser dos de los inconvenientes fundamentales, además de la evidente complicación si se opera en tejidos ya edificados y no se pueden redistribuir parcelas edificadas.

Estos y anteriores inconvenientes se pretenden paliar mediante la limitación de Unidades y la definición al interno de las mismas de un aprovechamiento urbanístico equivalente, basándose en los siguientes principios:

- a) Conviene garantizar la consecución de pequeñas dotaciones (generalmente plazas y áreas de juego al servicio de un área concreta) de manera sencilla y gratuita, pero evitando la lotería injusta, de que a unos propietarios les corresponden las zonas libres y a otros las casas.
  - b) Conviene asegurar un justo reparto de dichas cargas y de los beneficios que conlleva el aprovechamiento edificatorio conferido a las parcelas.
  - c) Conviene evitar la clasificación de pequeñas extensiones con múltiples propietarios como suelo urbanizable, dado su escasa capacidad de redactar y ejecutar un planeamiento parcial, con lo que se los condena inexorablemente a la clandestinidad o a seguir como suelo no edificable.
- Todo ello aboga por la delimitación de las referidas Unidades de Actua



ción.

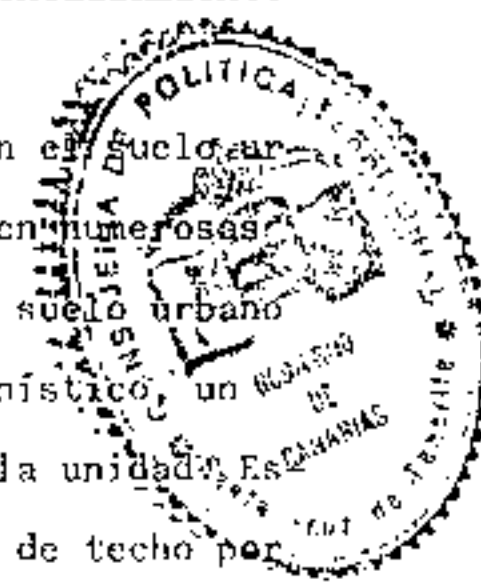
- d) Conviene evitar retardar su ejecución con reparcelaciones que en ocasiones pueden ser largas y complicadas por la existencia de numerosos propietarios con intereses diversos.

En este sentido se han propuesto dos tipos de mecanismos

- Las cesiones en aquellas áreas donde se han iniciado parcelaciones clandestinas resulta lógico sean asumidas por los propietarios de los terrenos iniciales en los fragmentos aún no vendidos. Al objeto de evitar la apertura de expedientes disciplinarios y resarcirse mediante esta vía, se han pactado convenios urbanísticos con dichos propietarios, a través de los cuales aquellos aseguraban las cesiones correspondientes, y el Ayuntamiento la clasificación como terrenos urbanos y el encauzamiento de las iniciativas de ordenación y edificación.
- En todas las Unidades, y de modo similar a cómo se hace en el suelo urbanizable (aprovechamiento medio) o como se ha propuesto en numerosas iniciativas de planeamiento desde 1977 en el conjunto del suelo urbano (aprovechamiento tipo), se define un aprovechamiento urbanístico, un coeficiente de edificabilidad bruto sobre el conjunto de la unidad, que se ha igualado en todas ellas a 1'35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo con independencia de calificaciones zonales o localización (se exceptúan tan solo las unidades cuyo origen está en un planeamiento parcial aprobado tiempo atrás y donde se respeta el aprovechamiento que aquel indicaba, o que provienen de anteriores Convenios).

Por su parte las ordenanzas de cada zona definen los aprovechamientos edificatorios respectivos.

Esto permite simplificar la reparcelación global previa. Bastará con que el Ayuntamiento tome la iniciativa y elabore un mínimo estudio de verificación de las propiedades existentes en cada unidad. El proceso podría desarrollarse así: cualquier propietario al que le hayan correspondi



do terrenos edificables y desee construir tendrá en sus parcelas un aprovechamiento generalmente superior al definido en la Unidad. Pero comoquiera que tiene un derecho, al igual que sus vecinos, de  $1'35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , podrá hacer uso de éste y cederá al Ayuntamiento los terrenos restantes.

En alguna Unidad donde la suma de aprovechamientos edificatorios zonales respecto a la superficie total supera el aprovechamiento urbanístico fijado, se han señalado ciertas zonas donde debe irse cediendo dicho excedente y que el Ayuntamiento podrá destinar a distintos usos de acuerdo con su calificación zonal.

Supongamos por ejemplo que al propietario A le corresponden 1.000 metros cuadrados de suelo edificable y 200  $\text{m}^2$  de zona verde, y que en su zona edificable caben 1.800  $\text{m}^2$  de techo (aprovechamiento edificatorio igual a  $1'8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ).

Al propietario A le corresponden  $1.200 \text{ m}^2 \times 1'35 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.620 \text{ m}^2$

Terrenos propios	Aprovechamiento Unidad	Techo edificable
------------------	------------------------	------------------

Ahora bien, este techo edificable que le corresponde se puede ubicar en parte de los terrenos de su propiedad, concretamente en 900  $\text{m}^2$

$$1.620 \text{ m}^2 \div 1'8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 900 \text{ m}^2$$

Techo edificable	Aprovechamiento edificatorio (zonal)	Terrenos necesarios
------------------	--------------------------------------	---------------------

Luego el propietario A podrá ceder al Ayuntamiento los 200 metros cuadrados calificados como zona verde y los  $1.000 - 900 = 100 \text{ m}^2$  edificables que le "sobran" y edificar de acuerdo con el techo máximo permitido por las ordenanzas en los 900 metros cuadrados de su propiedad. El Ayuntamiento guardará los cien metros cuadrados edificables para asegurar futuros canjes.

Ahora supongamos que fuera a la inversa, que deseara edificar un propietario al que le hubieran correspondido mayoritariamente calles o zonas verdes y no le "cupieran" su derecho a edificar dentro de terrenos de su propiedad. El Ayuntamiento podría ofrecerle terrenos edificables consecuencia de anteriores canjes y de no disponer de ellos, debería llegarse a acuerdos con otros propietarios con excedente edificatorio. Al margen quedarían las salvedades de la necesaria regularización de parcelas y de asegurar la ejecución de la infraestructura de servicio.

En esencia este podría ser un sistema, en todo caso mucho más sencillo, de lo que pueda resultar en ocasiones la reparcelación completa en el seno de la unidad y que permite en términos generales que los propietarios puedan pautar el desarrollo de la unidad en función de sus intereses y de la demanda en cada momento.

Este instrumento de gestión goza por otro lado de un respaldo rotundo, tras las controversias que suscitó su aplicación inicialmente definido de una forma algo más compleja sobre la totalidad del suelo urbano.

La Sala 4ª del Tribunal Supremo ha dictado sentencia, de 20 de junio de 1981, con todos los pronunciamientos favorables, sobre el tema específico de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, técnica basada en la reparcelación voluntaria y discontinua, en unidades de actuación en el suelo urbano, por la cual se instrumenta y pone a punto la obtención gratuita para el Ayuntamiento de las dotaciones públicas, supletoria o complementaria a los habituales recursos a la expropiación.

Las características específicas de cada uno de los ámbitos de este suelo urbano se describen con detalle en un apartado posterior. Del conjunto de las 1.292 hectáreas incluidas en esta categoría, el Plan General respeta a grandes rasgos la ordenación previa en 706 de ellas. Aún así se



introducen en dichas iniciativas (correspondientes a los planes parciales de Costa del Silencio, Palm.mar, Chayofa,...) diversas pequeñas modificaciones, muchas de ellas solicitadas por los propios interesados, al objeto de adecuarlas a la realidad urbanística o a los objetivos de planeamiento acordados. Todo ello se ha debido hacer con un especial cuidado para no afectar en su conjunto aprovechamientos aprobados con anterioridad. Pero partiendo de dicha premisa, del respeto a unos derechos adquiridos, parecía evidente que la oportunidad de la revisión de un Plan General no debía en ningún caso desaprovecharse sin corregir ciertos desajustes a todas luces notables.

La reconducción de diversos procesos de parcelaciones clandestinas a través de la delimitación de Unidades de Actuación que encaucen su desarrollo, de Convenios Urbanísticos para asegurar su correcta ordenación y consecución de las reservas imprescindibles o a través de la propuesta del Ayuntamiento de reconocer numerosas construcciones levantadas ilegalmente en el suelo no urbanizable, va unida al deseo municipal de ejercer la disciplina urbanística con absoluto rigor, desde la aprobación definitiva de este

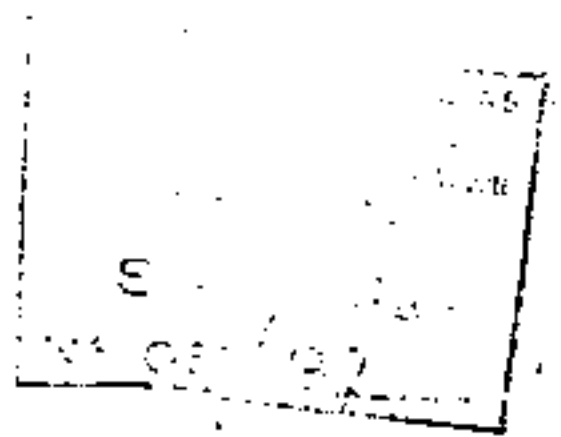
P.G.O.U.

Esta intención tiene sus antecedentes más inmediatos, además de en las propuestas elaboradas durante la redacción del Plan General, en una resolución de 5 de diciembre de 1984 de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente y posterior compromiso del Ayuntamiento. Se adjuntan ambos documentos.

SECRETARÍA DE URBANISMO,  
ARQUITECTURA Y VIVIENDA

Excmo. Sr.

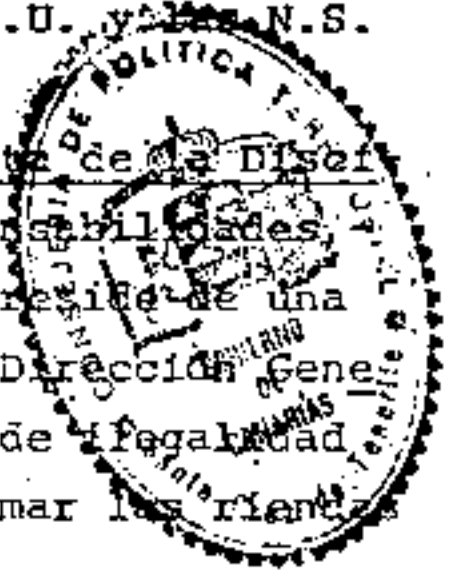
Sr. Alcalde Presidente del  
Ayuntamiento de ARONA



ASUNTO: Remitiendo informe.

Adjunto remito informe de los Servicios de Disciplina Urbanística de este Centro Directivo, donde se plasma aquellos crecimientos parcelatorios y edificatorios en curso presumiblemente clandestinos, que clara y ostensiblemente se sitúan ya, fuera de los parámetros que pretenden fijar el P.D.S.U. y la Reforma del P.G.O.U. y el N.S.

Ante la gravedad del tema : "Dejación manifiesta de la Disciplina Urbanística" con todas las consecuencias y responsabilidades que ello implica, insto a Vd. y a la Corporación que preside de una respuesta en el plazo improrrogable de 10 días a esta Dirección General, donde se contenga las razones del actual estatus de legalidad así como una declaración de principios tendente a retomar las riendas en dicho tema.



De no ser así esta Dirección General se verá en tesitura de proponer una subrogación total de las competencias en temas urbanísticos en base a los arts. 218 y 5.4 de la Ley del Suelo en orden a preservar la legalidad vigente.

EL DIRECTOR GENERAL,

Resolución de la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda.

PROGRAMA DE ACTUACION URGENTE

ACTUACIONES INMEDIATAS.

1.- Programa máximo.

APLICACION ESTRICTA DE LA LEGALIDAD URBANISTICA:

- Expedientes sancionadores.
- Expedientes de demolición.
- Denegación de licencias de acoples de agua e informes de condiciones higiénico-sanitarias.
- Denegación de licencias de apertura de establecimientos sitos en edificaciones que carezcan de licencia municipal de obras.
- Denegación de licencias de obras que impliquen modificación del uso del suelo, salvo agrícola.
- Etc.

2.- Programa medio. (Aconsejable)

APLICACION FLEXIBLE DE LA LEGALIDAD URBANISTICA:

- A) Paralización inmediata y efectiva de todas las edificaciones y actuaciones urbanísticas (parcelaciones) con especial énfasis en aquellas que se encuentren fuera del Avance de Delimitaciones de Suelo Urbano, llegando incluso a la demolición de aquellas que de ninguna manera puedan ser legalizables, revocando además las licencias de acoples de agua que se hayan concedido para estas edificaciones ilegales. También habría que buscar fórmulas para anular las posibles licencias de apertura concedidas, cerrando dichos establecimientos, o bien impidiendo por vía indirecta que continúen abiertos (cortes del agua y, de ser posible, del fluido eléctrico).
- B) Las edificaciones que puedan ser legalizables, según el Avance de los PSDU, gozarían de un tratamiento especial:
- 1.- Concesión de un plazo para que soliciten la correspondiente autorización municipal, acompañando los siguientes documentos:
    - a) Calificadas ordinarias:
      - Proyecto técnico visado por el CU AC (legalización)
      - Licencia provisional o en precario(+)
      - Liquidación de tasas con arreglo a la vigente Ordenanza.
      - Licencia de primera ocupación provisional (agua+apertura).
      - Licencia definitiva, una vez dispongan de cobertura legal.
    - b) Calificadas de especial protección (autoconstrucción):
      - Anteproyecto, proyecto básico o análogo (Idea: bajo coste).
      - Licencia provisional o en precario, sin liquidar tasas.
      - Inspección técnica durante la ejecución de las obras (en caso que estén finalizadas: certificado o informe técnico que acrediten que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad).
      - Licencia de primera ocupación provisional (agua+apertura)
      - Licencia definitiva, una vez dispongan de cobertura legal, liquidando tasa bonificada igual en todos los casos.
  - 2.- Tramitación de expedientes sancionadores con aplicación del mínimo legal para las que estén ejecutadas o en curso de ejecución (1%).
  - 3.- Las que no tengan incoado expediente sancionador, podrían controlarse a través de las licencias de acoples de agua concedidas con carácter provisional. Una vez en vía de legalización, sean ordinarias o de especial protección, sufrirán un incremento de un 1% de la tasa por licencia de obras.
  - 4.- Amplia campaña publicitaria de mentalización a nivel de prensa, coloquios, reuniones, etc., procurando integrar a las Asociaciones de Vecinos.

Compromiso consiguiente del Ayuntamiento de Arona.

- C) Las parcelaciones no detectadas, seguirán el siguiente tratamiento: (no se incluyen zonas turísticas o urbanizaciones privadas).
- 1.- Las ilegalizables = Paralización + Sanciones + Demoliciones + Publicidad.
  - 2.- Las ilegalizables sólo podrán continuar, una vez cumplimentados los siguientes trámites:
    - a) Solicitud de licencia de parcelación, adjuntando los documentos siguientes:
      - Proyecto de parcelación.
      - Propuesta de convenio urbanístico, en el que necesariamente deberán incluirse los compromisos siguientes:
        - . Cesión de viales y espacios libres.
        - . Cesión de equipamientos.
        - . Urbanización primaria o su equivalente en métrico.
    - b) Licencia de parcelación provisional.
    - c) Licencia de parcelación definitiva, una vez aprobados los PDSU.
  - 3.- Ampliación de campaña publicitaria de información a los futuros adquirentes.
- D) Creación de una Comisión Especial de Seguimiento, con la siguiente composición:
- 1.- Junta General.-
    - Presidente: El Alcalde, quien podrá delegar en el Presidente de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente.
    - Vocales: Los portavoces de los distintos grupos políticos.
      - Un representante de cada barrio, propuesto por las Asociaciones de Vecinos.
      - El Arquitecto Municipal + Técnico Medio.
      - El Secretario de la Corporación + Jefe de Sección.
    - Secretario: El Jefe del Negociado de Urbanismo.
  - 2.- Comisión Ejecutiva.-
    - Presidente: El de la Comisión de Urbanismo.
    - Vocales: El Arquitecto Municipal.
      - El Aparejador Municipal responsable de dicha área.
      - El Secretario del Ayuntamiento.
    - Secretario: El/La Jefe del Negociado de Urbanismo.
- E) Creación y puesta en marcha de los Consejos de Barrio, según Proyecto de Reglamento redactado por Secretaría y ratificaciones a los funcionarios que desempeñen las secretarías.
- F) Compromiso institucional de cumplir el programa aprobado.
- G) Reforzamiento de la gestión e inspección + negociaciones multilaterales.

### 3.- Programa mínimo.

Supone continuar con la situación actual, en cuyo caso es preferible la subrogación de la CFU, a los efectos de sanear la gravísima situación de indisciplina urbanística existente.

#### ACTUACIONES A CORTO PLAZO.

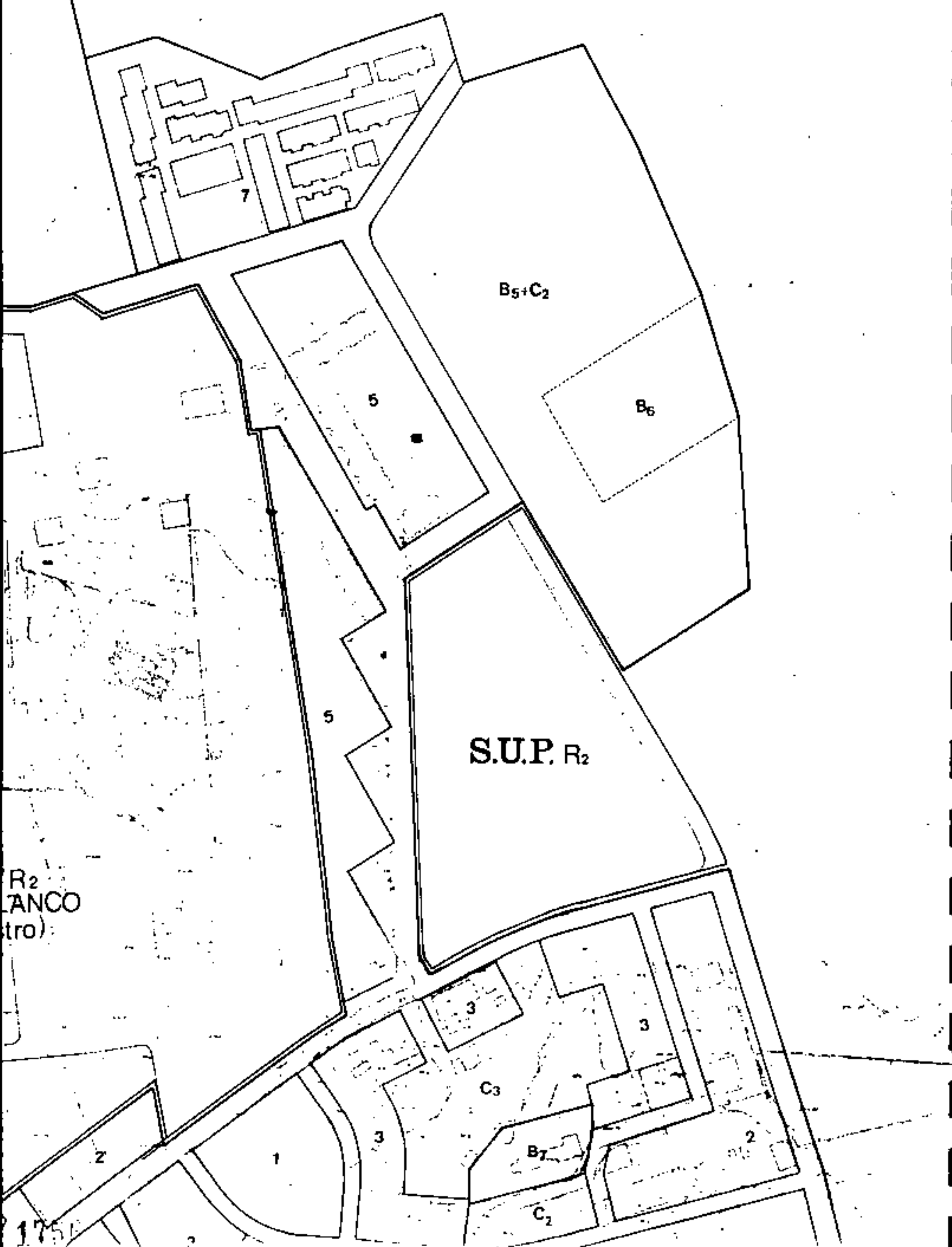
Aprobación de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano y puesta en marcha de sus mecanismos de gestión de suelo, manteniendo con las necesarias correcciones las medidas propuestas en el programa medio.

#### ACTUACIONES A MEDIO PLAZO.

Aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento o en su caso Plan General de Ordenación Urbana, previo análisis pormenorizado de utilizar uno u otro instrumento de planeamiento, atendiendo a las necesidades del Municipio, obtención de suelo, gestión y capacidad financiera.



r.P.G.O.U.  
Arona 1984-85





P.2.2. Extensión, posición y uso del suelo urbanizable programado.

Este Plan General delimita quince sectores de características claramente diferenciables. Los siete primeros corresponden a previsibles extensiones de los núcleos residenciales con mayor dinámica, donde la conjunción de diversos factores (estructura de la propiedad, iniciativas en curso, mayor demanda de suelo, condiciones topográficas...) permite suponer su desarrollo más adecuado.

Estos sectores serían:

		Superficie
S.U.P.	R <sub>1</sub> Buzanada	87.720 m <sup>2</sup>
	R <sub>2</sub> Cabo Blanco (F.Castro)	126.000 m <sup>2</sup>
	R <sub>3</sub> Cabo Blanco (C.Fútbol)	136.000 m <sup>2</sup>
	R <sub>4</sub> El Fraile	52.250 m <sup>2</sup>
	R <sub>5</sub> Las Galletas	80.000 m <sup>2</sup>
	R <sub>6</sub> Estrella del Sur	100.000 m <sup>2</sup>
	R <sub>7</sub> Las Américas	250.000 m <sup>2</sup>
	Total	831.970 m <sup>2</sup>

Los cuatro primeros sectores se han planteado como posibles desarrollos para albergar iniciativas-piloto de viviendas autoconstruidas y se ha definido con bastante detalle su ordenación interna. El quinto se plantea al objeto de desbloquear el crecimiento de Las Galletas y estirarlo a lo largo de la playa prevista, ordenando su futura avenida marítima. Las características específicas de cada uno de estos sectores se describen al tratar de los núcleos respectivos. En conjunto suponen una oferta considerable, de más de 80 hectáreas, destinada al crecimiento urbano de los núcleos con mayor dinámica y a encauzar los procesos que venían desarrollándose como parcelaciones clandestinas hasta la fecha. La oferta global es de unas 4.300 viviendas, o sea aproximadamente unas diecisiete mil personas, que por



sí sola satisfaría sobradamente el crecimiento previsto en los núcleos de población estable durante la vigencia del Programa de Actuación.

Los restantes sectores se corresponden con iniciativas previas o propuestas más recientes, que el Ayuntamiento ha decidido incorporar tras el período de exposición al público del Plan General, al objeto de alentar el crecimiento turístico fundamentalmente en el área de Los Cristianos-Las Américas, llamada a ser capital turística de considerable importancia, y por encima de ésta y de la autopista en terrenos de condiciones menos favorables.

Estos sectores serían

	Sectores	Superficie
S.U.P.	T <sub>1</sub> Las Américas	1.004.000 m <sup>2</sup>
	T <sub>2</sub> Tinguafaya	229.500 m <sup>2</sup>
	T <sub>3</sub> Golf-Mojón	1.505.000 m <sup>2</sup>
	T <sub>4</sub> Mojón	115.000 m <sup>2</sup>
	T <sub>5</sub> Colinas de Guaza	117.000 m <sup>2</sup>
	T <sub>6</sub> Chayofa de Los Cristianos	248.000 m <sup>2</sup>
	T <sub>7</sub> Costa del Silencio	1.317.000 m <sup>2</sup>
	Total	4.535.500 m <sup>2</sup>

Cinco de ellos se corresponden con anteriores iniciativas de planeamiento, no aprobadas definitivamente o bien caducadas, y la T<sub>3</sub> y T<sub>4</sub>, las de mayor extensión, plantean el crecimiento hacia el norte del actual centro de Los Cristianos.

Esta oferta de unas 450 hectáreas supera con creces el desarrollo previsible, aun con los criterios más optimistas, a lo largo del período de vigencia del Programa del Plan General. Las cerca de once mil viviendas construibles, o mucho más si se destina a apartamentos o establecimientos hoteleros, supondrán durante los dos cuatrienios, una oferta potencial de unas 43.000 camas turísticas, que unidas a las previstas en el suelo urba-

no, o en el urbanizable no programado, sobrepasan sobradamente las hipótesis máximas de crecimiento durante los próximos ocho años.

A efectos de justificar, en los términos previstos en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, los coeficientes de aprovechamiento medio asignados a cada sector, se ha procedido de la siguiente forma:

a) Coeficiente bruto de edificabilidad. Corresponde al techo total asignado a cada sector dividido por su superficie total. Este coeficiente adopta los siguientes valores:

Sectores  $R_1$  a  $R_5$   $1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;  $R_6$  y  $R_7$   $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
Sectores  $T_5$  a  $T_7$   $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;  $T_1-0,264$ ;  $T_2-0,40$ ;  $T_3-0,273$ ;  $T_4-0,24 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
Sector  $I_1$   $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$

b) Coeficiente de uso. Corresponde al coeficiente de zona, que expresa el valor que el Plan atribuye a cada uso en relación a los demás. De forma evidente el uso turístico prima sobre el residencial estable, previsiblemente viviendas autoconstruidas. Los coeficientes asignados son los siguientes

Sectores  $R_1$  a  $R_5$  1;  $R_6$  y  $R_7$  2,5  
Sectores  $T_1$  a  $T_7$  4  
Sector  $I_1$  5/3

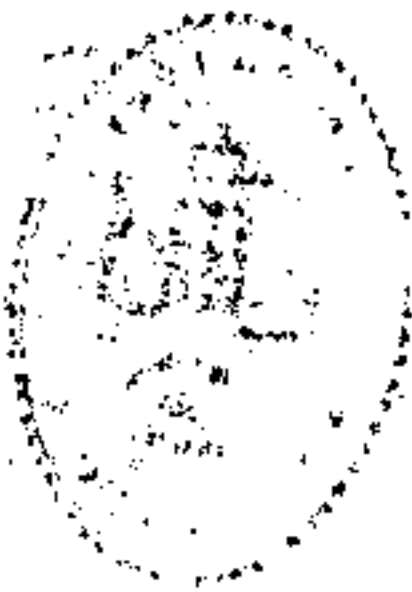
c) Coeficiente de posición. Corresponde al coeficiente de posición que refleja globalmente las diferencias existentes entre los diferentes emplazamientos. En este caso la diversidad de características que podían considerarse ventajosas (cercanía a la costa, accesibilidad inmediata desde la futura autopista, posición elevada y vistas) y el hecho de que tendiesen a contrarrestarse justifica la asignación de valores diversos en los sectores turísticos e idénticos

Sectores  $R_1$  a  $R_7$  1  
Sectores  $T_1$  1,18;  $T_2$  0,78;  $T_3$  1,14;  $T_4$  1,30;  $T_5$  a  $T_7$  1,04  
Sector  $I_1$  1



De la aplicación de estos coeficientes a las respectivas superficies resulta el cálculo de aprovechamientos que aparece en las Normas Urbanísticas del Plan y el valor del aprovechamiento medio del suelo urbanizable. La eliminación de compensaciones intersectoriales simplifica notablemente la gestión del Plan y permita acometer con facilidad el desarrollo y ejecución de estos sectores.

El aprovechamiento medio es igual a 1,25 en el primer cuatrienio y asimismo en el segundo.



P.2.3. Las reservas de suelo para desarrollos opcionales.

Una oferta adicional de suelo, de menor inmediatez en la estrategia de desarrollo del Plan General aparece asimismo clasificada como suelo urbanizable, si bien no se contiene en el Programa de Actuación del Plan. Los desarrollos opcionales en suelo urbanizable no programado han de llevarse a cabo mediante un Programa de Actuación del P.G.O.U.), sujeto a las condiciones legales y normativas fijadas en las Normas Urbanísticas del Plan, y obedecen a diferentes características: Extensión urbana de dos núcleos de medianías,

S.U.N.P. R <sub>6</sub> Buzanada	88.560 m <sup>2</sup>
R <sub>7</sub> Cabo Blanco	74.000 m <sup>2</sup>
Total	162.560 m <sup>2</sup>

a un previsible desarrollo turístico por encima del núcleo de Las Galletas, cuya dificultad por establecer un compromiso temporal aconseja desvincularlo del Programa del Plan General, o en las laderas de Guaza.

S.U.N.P. T <sub>7</sub> Las Galletas	367.000
S.U.N.P. T <sub>8</sub> Rincón de Los Cristianos	310.000

o a diferentes alternativas reclamadas por el Ayuntamiento para llevar a cabo el desarrollo de zonas destinadas a talleres, almacenes y pequeñas industrias. En este último paquete el Ayuntamiento podrá optar por escoger e impulsar aquella ubicación, que en función de sus características y de la demanda le parezca en su momento más adecuada de entre las opciones que planteó con motivo del Avance

S.U.N.P. I <sub>2</sub> Cabo Blanco	160.000 m <sup>2</sup>
I <sub>3</sub> Valle San Lorenzo	99.000 m <sup>2</sup>
Total	259.000



Las características propias de estas reservas se establecerán en las bases de los concursos y en los Programas de Actuación que oportunamente se redacten.

La programación de estas Unidades podrá efectuarse además, si no lo ha sido antes, al finalizar el primer cuatrienio, con motivo de la revisión del Programa de Actuación del P.G.O.U. En cualquier caso debe demostrarse que existe una demanda suficiente que justifique la actuación y que se cumplen las determinaciones de las Normas Urbanísticas, que de hecho fijan únicamente los índices genéricos de obligada observancia (edificabilidad, densidad de viviendas) y por remisión al suelo urbanizable los tipos de ordenación, dejando un amplio margen de determinaciones urbanísticas a concretar por los correspondientes Programas.



#### P.2.4. El suelo no urbanizable

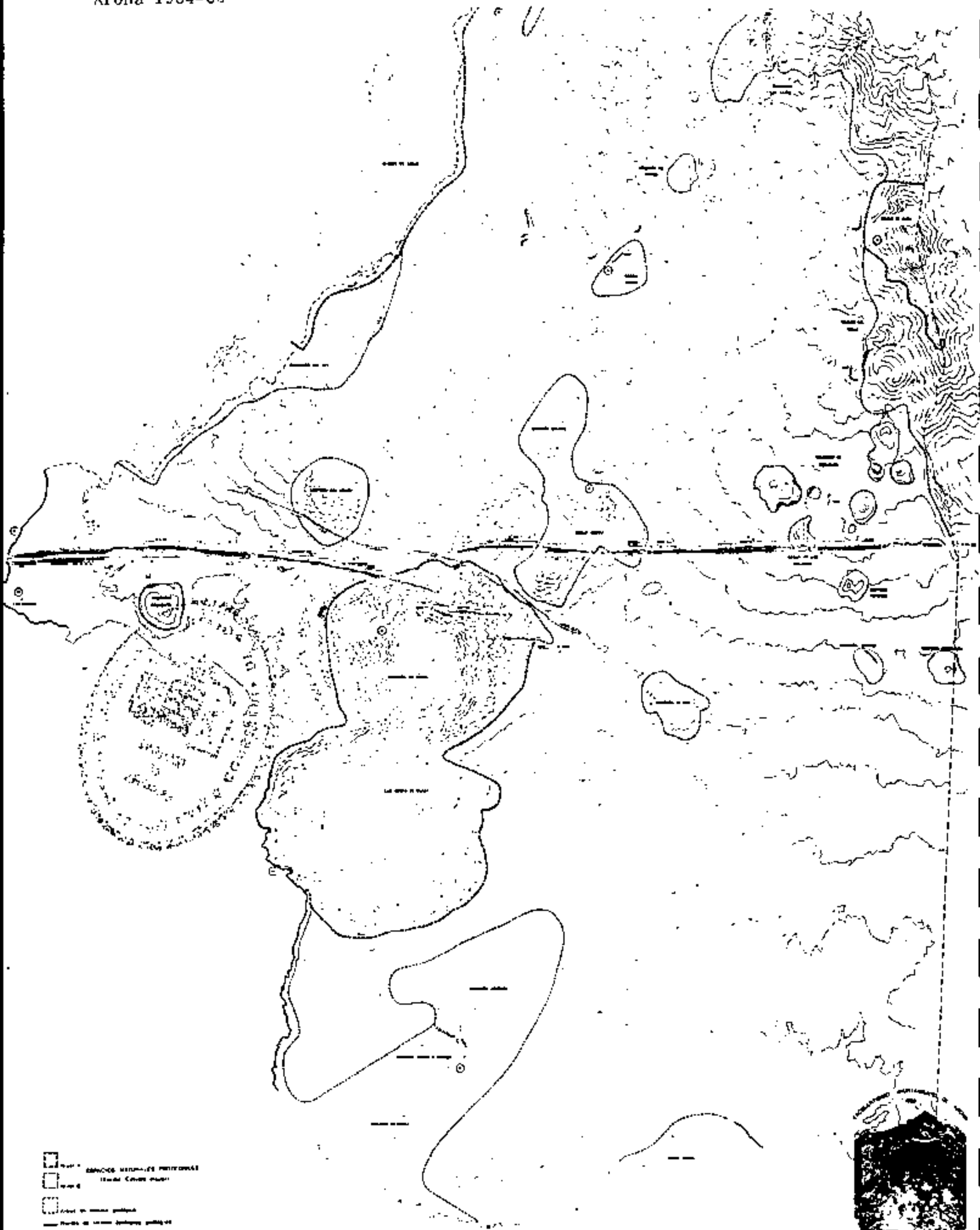
El suelo no urbanizable representa el 79,1% de la superficie total del municipio de Arona. En cifras absolutas esto significa unas 6.702,31 hectáreas, que incluyen extensas áreas montañosas, pero muy fundamentalmente una considerable extensión de terrenos agrícolas.

La zonificación propuesta por el Plan en el suelo no urbanizable se muestra en el plano P.2.1. Clasificación del suelo, a escala 1:10.000. La delimitación precisa de cada categoría proviene de los análisis detallados efectuados durante la etapa de información urbanística (ver capítulos 1.2, 1.3, 1.4 y 1.5 de la Memoria de la información).

El cuadro adjunto ofrece las superficies desglosadas de todas las zonas y sistemas incluidos dentro del suelo no urbanizable.

Dentro del suelo no urbanizable se incluyen, además de diversos sistemas generales con las áreas de protección correspondientes, diversas áreas definidas por distintos usos y aptitudes o bien por sus particulares características naturales, ecológicas y paisajísticas que juegan un importante papel en la definición territorial de Arona. Atendiendo a los análisis efectuados en la etapa de diagnóstico y adaptándose a los objetivos generales para el tratamiento del territorio formulados en el Avance, se proponen ahora en el Plan diferentes calificaciones en el suelo no urbanizable en función de sus particularidades físicas, aptitudes, valores naturales o paisajísticos... Dentro de la primera de las zonas se recogen aquellos terrenos dentro del suelo no urbanizable que no gozan en cambio de valores agrícolas o paisajísticos que los hagan merecedores de una especial protección. Las características del resto de las zonas se describen en los apartados siguientes.



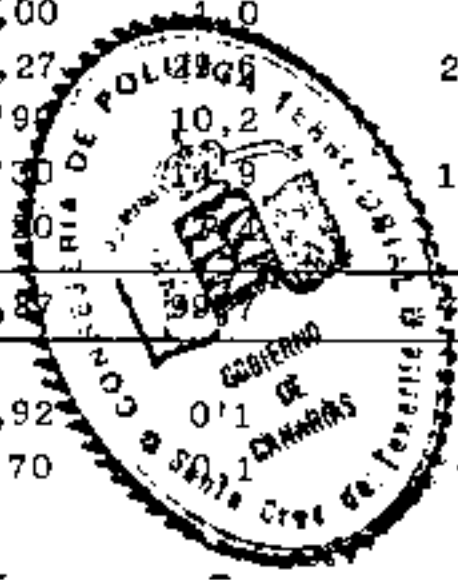


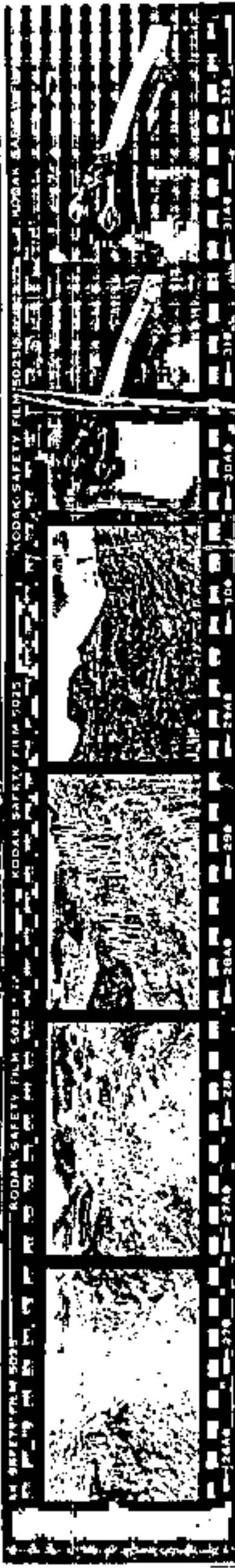
- Zona industriale
- Zona artigianale
- Zona di interesse pubblico
- Zona di interesse storico-artistico
- Zona di interesse ambientale
- Zona di interesse culturale
- Zona di interesse paesaggistico
- Zona di interesse sportivo
- Zona di interesse turistico





Clave	Zona	Superficie (Has)	% total SNU	% total municipio
10.	S.N.U. general	618,90	9,2	7,3
11.	S.N.U. de interés natural y paisajístico (Tipo a)	708,20	10,6	8,4
12.	S.N.U. de interés natural y paisajístico (Tipo b)	1.065,70	15,9	12,6
12a	(incluido en zona 11)			
12b	306'20			
12c	344'40			
12d	310'90			
12e	109'20			
13.	S.N.U. de interés natural y paisajístico. Areas de influencia	252'60	3,8	3
14.	S.N.U. de interés natural y paisajístico. Cauces de barrancos	74'80	1'1	0'9
15.	S.N.U. de interés natural y paisajístico. Franja costera	70,00	1,0	0,8
16.	S.N.U. de interés agrícola (Tipo a)	1.974,27		23,3
17.	S.N.U. de interés agrícola (Tipo b)	683'96	10,2	8'1
18.	S.N.U. de interés agrícola (Tipo c)	999'30	14,9	11'8
19.	S.N.U. protección infraestructuras	231'80		2'7
<b>TOTAL ZONAS SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>6.678,87</b>		<b>48,9</b>
A.	Sistema viario. Carreteras y caminos	5,92		0'1
B.	Sistema de equipamientos y dotaciones	9'70		0'1
C.	Sistema de espacios libres (al suelo urbano o urbanizable)	-		-
D.	Sistema de servicios urbanos	7,82	0'1	0'1
E.	Sistema de instalaciones portuarias (al suelo urbano)	-		-
<b>TOTAL SISTEMAS SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>23,44</b>	<b>0,3</b>	<b>0'3</b>
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>6.702,31</b>	<b>100%</b>	<b>79,1</b>
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO		109,85		1,3
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO		542,60		6,4
SUELO URBANO		1.115,16		13,2
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>		<b>8.469'92</b>		<b>100</b>





P.2.4a Suelo no urbanizable de interés natural y paisajístico

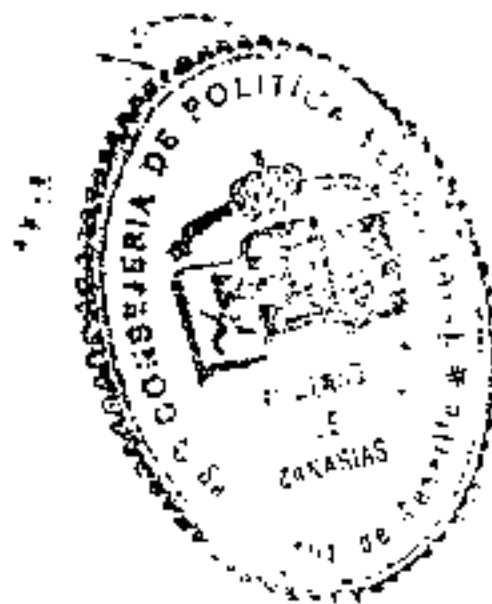
Dentro del suelo no urbanizable se ha prestado una especial atención al rico conjunto de espacios naturales que por su notable interés paisajístico, botánico, zoológico, geológico, o ecológico se hacen merecedores de una especial protección, pero también porque constituyen un recurso de primera magnitud para otras actividades (turismo, agricultura) fundamentales en el mismo.

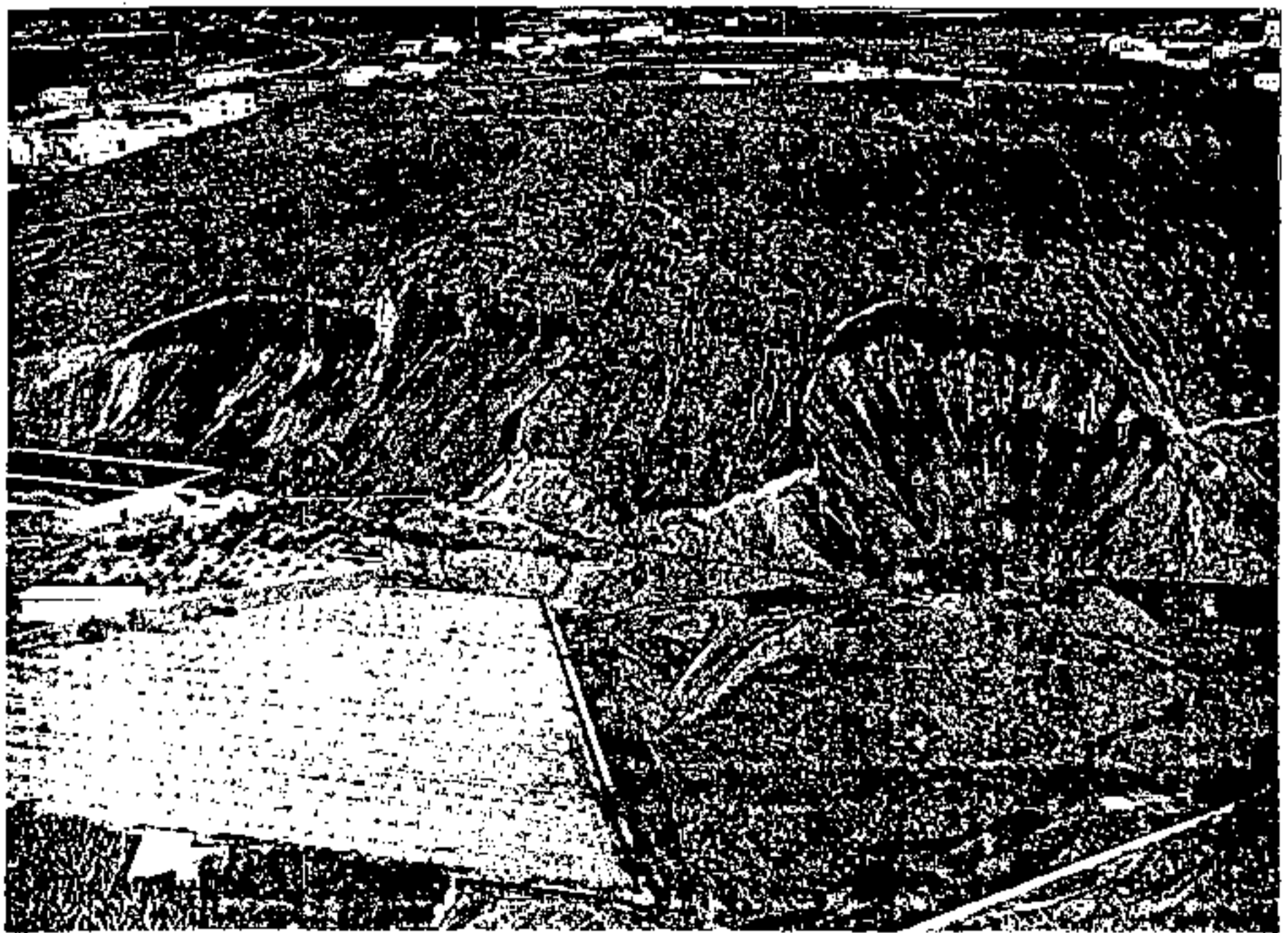
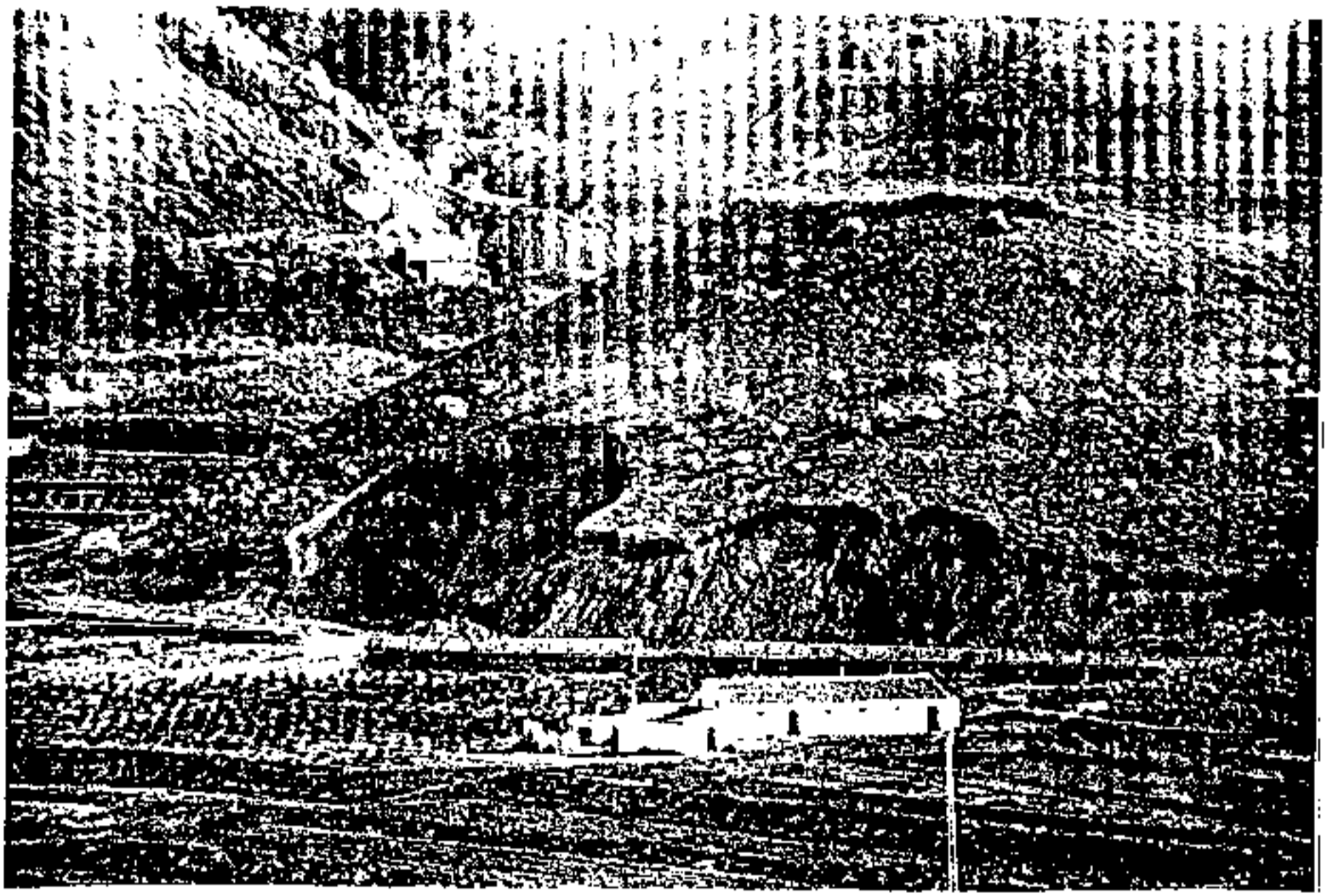
Para cada uno de estos espacios se profundizó con motivo de la información urbanística los estudios realizados con motivo del Inventario llevado a cabo por el Excmo. Cabildo Insular. Las fichas que entonces se presentaron se completan ahora con las determinaciones precisas de planeamiento. Los espacios señalados en el plano 1.4.2c y recogidos en el plano de Clasificación del suelo y en los detalles 1:5.000, que se adjuntan, son:

1. Barranco y charcas de Funes y Arcón
2. Macizo del Valle-Barranco de las Lajas
3. Roques de Jama y Cabuquero
4. Roque Vento y Montaña del Espadal
5. Volcanes de Buzanada
6. Barranco del Rey
7. Montaña del Mojón
8. Roques Higara y Chijafe
9. Montaña Chayofita
10. Montaña y Mesas de Guaza
11. Montaña de Cho
12. Malpais y grupo de volcanes en la península de Rasca.

Algunos de estos ámbitos han sufrido notables erosiones, en forma de desmontes, de la construcción desconsiderada de carreteras que no han cuidado su sección, de urbanizaciones turísticas, de extracciones abusivas o de vertederos...

El grado de urgencia de la protección resulta por tanto variable en unos y





otros, así como la posibilidad de restituir las condiciones originarias.

En todo caso la protección no debe necesariamente pasar por prohibir todo tipo de actividades, sino por pautar todas aquellas que puedan ser compatibles con el elemento de interés que se pretende preservar en cada caso, o incluso por incentivar y encauzar un mayor conocimiento y "aprovechamiento" de muchos de estos espacios.

Por ello, el presente Plan General clasifica los espacios de interés natural y paisajístico en dos grupos, que responden a distintos criterios de protección.

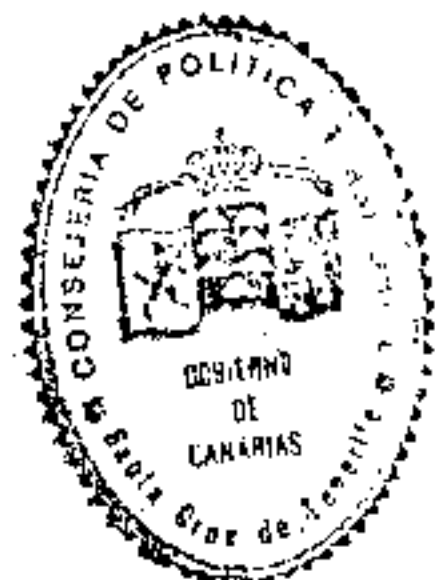
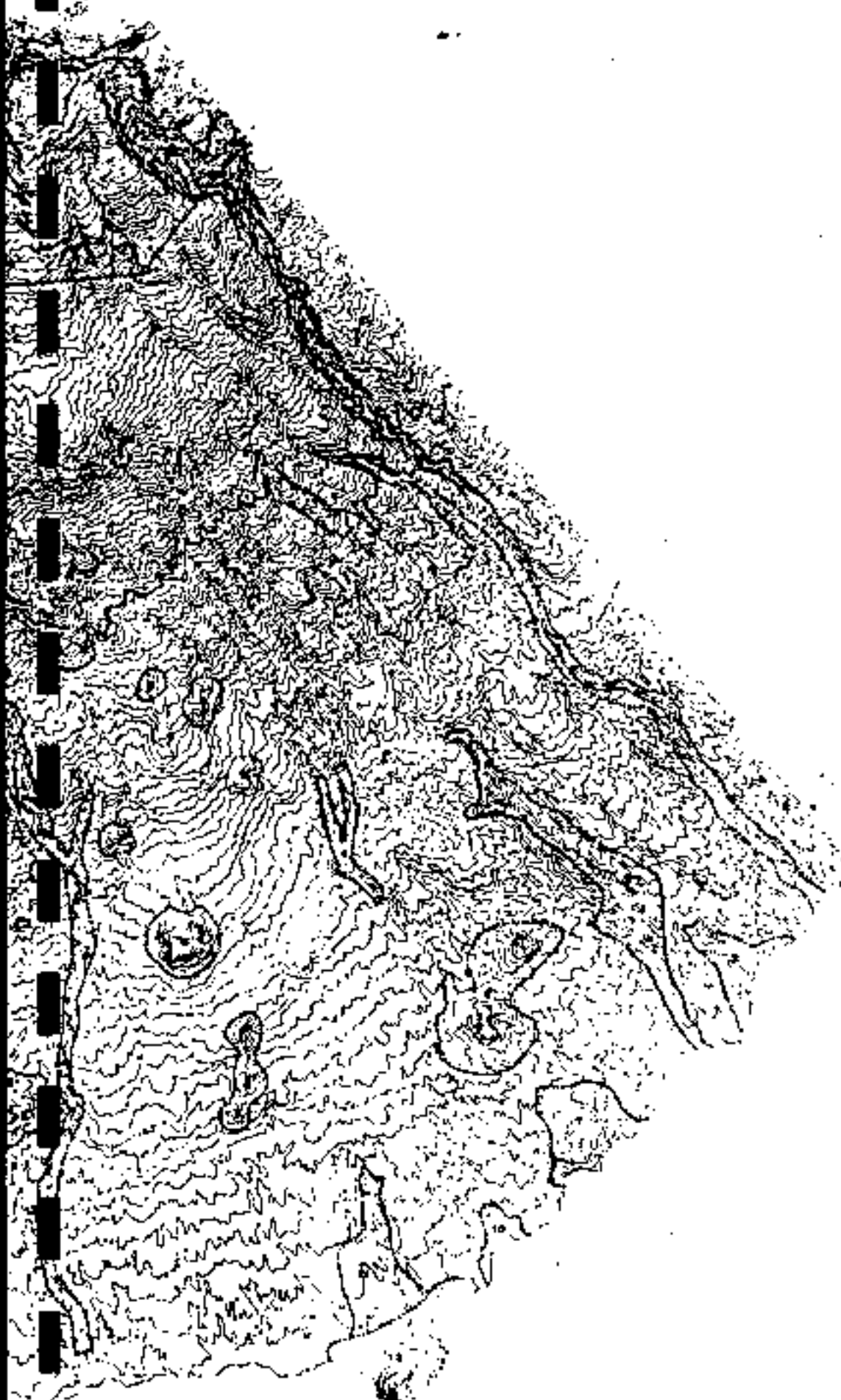
El primer grupo, tipo a, comprende aquellos elementos de especial relevancia paisajística y natural que entendemos como representativos de los distintos valores geomorfológicos, ecológicos y paisajísticos del término municipal, estando algunos de ellos incluidos en el "Plan especial de Protección y Catalogación de los espacios naturales de la Isla de Tenerife". Los elementos incluidos en este grupo (zona 11) gozan de un buen estado de conservación. Por ello, salvando algunos impactos muy puntuales, el Plan General propone la total conservación de las características naturales que definen cada uno de los espacios. Se incluyen en este tipo de protección 708,2 Ha. que recogen los elementos naturales del término municipal. Los espacios del segundo grupo, tipo b, no deben entenderse como elementos de segundo orden, sino que, por diversas circunstancias, sus características naturales han sufrido algunas transformaciones, a través de nuevos usos o impactos que afectan considerablemente su imagen. La normativa de este grupo (zona 12) se contempla desde dos puntos de vista, regular los usos compatibles y encauzar la desaparición de las actividades incompatibles o generadores de impactos paisajísticos y degradación del medio natural que se pretende proteger. Bajo esta zonificación se incluyen unas 1065 Ha. con diversos tipos de intervenciones puntuales y compatibilidades de usos.



r.J.3.0.11.  
Anni 1984-85



- |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| 1. Monte de las Uvas  | 25. Monte de las Uvas |
| 2. Monte de las Uvas  | 26. Monte de las Uvas |
| 3. Monte de las Uvas  | 27. Monte de las Uvas |
| 4. Monte de las Uvas  | 28. Monte de las Uvas |
| 5. Monte de las Uvas  | 29. Monte de las Uvas |
| 6. Monte de las Uvas  | 30. Monte de las Uvas |
| 7. Monte de las Uvas  | 31. Monte de las Uvas |
| 8. Monte de las Uvas  | 32. Monte de las Uvas |
| 9. Monte de las Uvas  | 33. Monte de las Uvas |
| 10. Monte de las Uvas | 34. Monte de las Uvas |
| 11. Monte de las Uvas | 35. Monte de las Uvas |
| 12. Monte de las Uvas | 36. Monte de las Uvas |
| 13. Monte de las Uvas | 37. Monte de las Uvas |
| 14. Monte de las Uvas | 38. Monte de las Uvas |
| 15. Monte de las Uvas | 39. Monte de las Uvas |
| 16. Monte de las Uvas | 40. Monte de las Uvas |
| 17. Monte de las Uvas | 41. Monte de las Uvas |
| 18. Monte de las Uvas | 42. Monte de las Uvas |
| 19. Monte de las Uvas | 43. Monte de las Uvas |
| 20. Monte de las Uvas | 44. Monte de las Uvas |
| 21. Monte de las Uvas | 45. Monte de las Uvas |
| 22. Monte de las Uvas | 46. Monte de las Uvas |
| 23. Monte de las Uvas | 47. Monte de las Uvas |
| 24. Monte de las Uvas | 48. Monte de las Uvas |

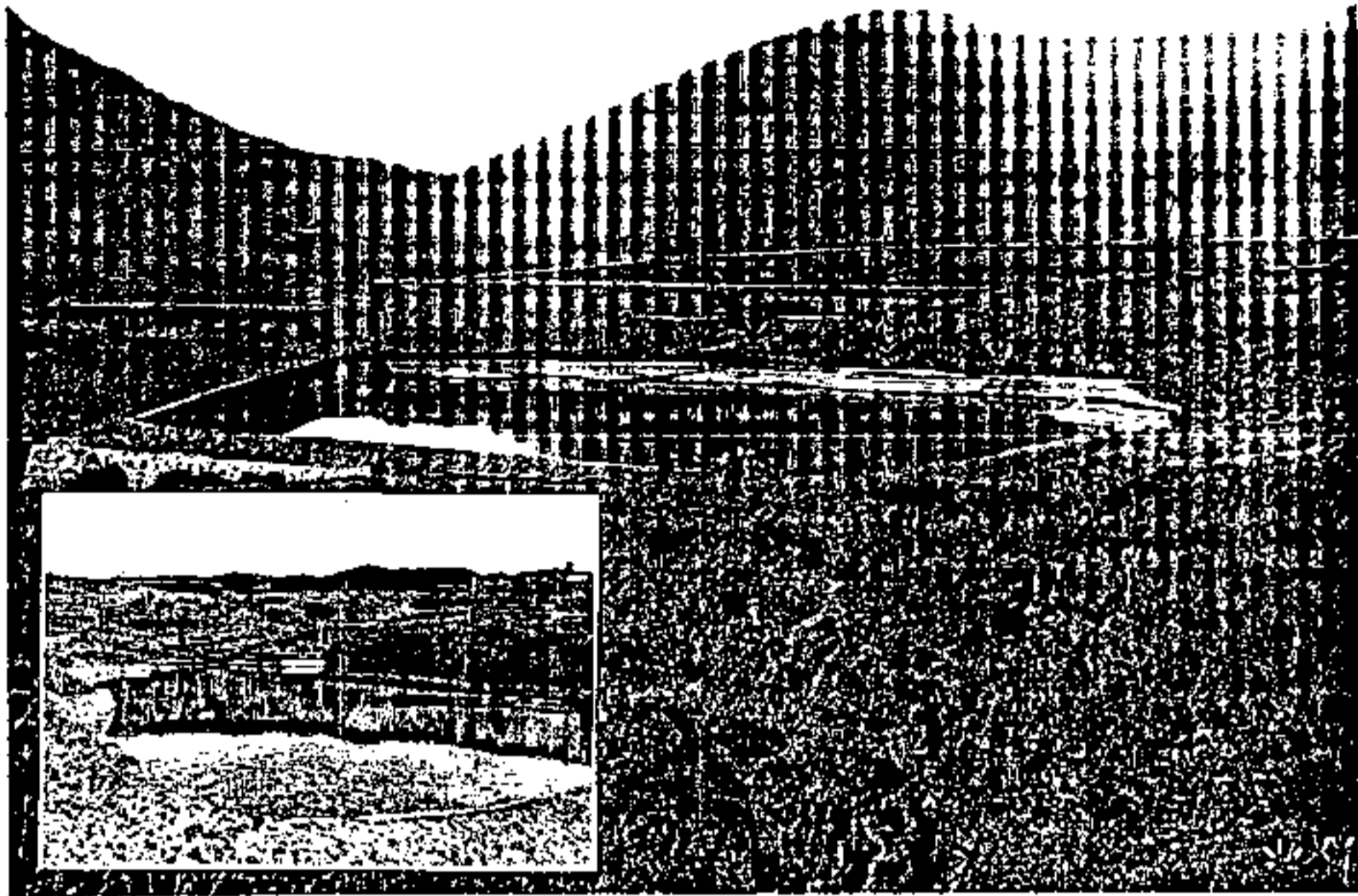


EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ARONA  
1983



REVISIÓN PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA  
TRANSITORIA

1.1.4b  
Espacios naturales protegibles



Charca de Arcon y detalle charca de Funes





Denominación.- 1. BARRANCO DE FUNES Y CHARCA DE ARCON

Descripción.- El barranco de Funes se encuentra en el extremo noroeste del término municipal, junto al caserío del mismo nombre desde donde desciende por unas laderas de bastante pendiente. En la zona de los Hoyos se encajona en el terreno aún sin presentar excesiva profundidad. La charca de Funes y la Charca de Arcón completan el conjunto.

El barranco está formado por materiales basálticos y es poco profundo. El suelo es de roca madre recubierta en algunos puntos por pequeñas capas de tierra. El clima es propio de zona de medianías.

La vegetación está formada principalmente por: cardones, tabaibas, tuneras y jaras. Antiguamente pertenecía al dominio del pinar, ya desaparecido y recientemente se han introducido almendros.

Constituye un refugio para algunas aves tales como los herrerillos o azulillas, mosquitero común o chivita, Caminero o chiliu, hay también canarios, petirrojos, algunos cernícalos y algún cuervo.

En las charcas se ven alispas y ciertas aves migratorias como el andarrio grande y el andarrio bastardo. También son usados como bebedero por otras aves de las inmediaciones.

Especial Interés Científico.- Interés geomorfológico y paisajístico del propio barranco.

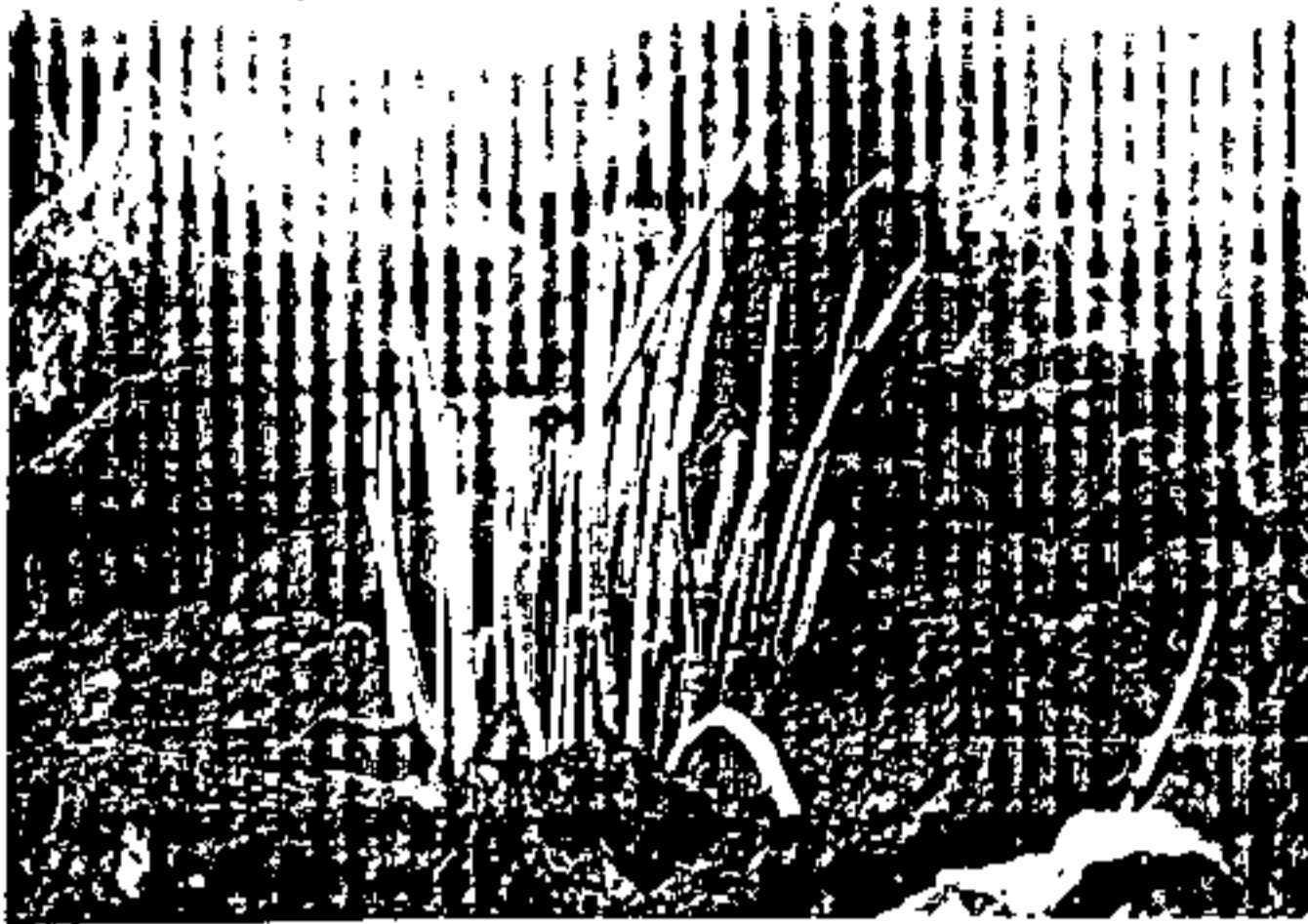
Importancia ecológica por la relación entre vegetación y vida animal.  
Destacado valor de las charcas como bebedero de aves.

Vulnerabilidad.- En las proximidades del barranco y charcas se han producido numerosas transformaciones, sobre todo pequeños huertos, cambios de vegetación, algunas edificaciones y la carretera hacia Vilaflor.

A pesar de ello consideramos que se mantiene el equilibrio ecológico. La introducción de otras actividades podría perjudicar dicho equilibrio, por lo que se hace necesario evitar la caza de aves, los cultivos muy especializados y el empleo de productos químicos, fertilizantes o insecticidas, que pudieran perjudicar a la vida vegetal y animal, la polución de las charcas, la edificación en las inmediaciones, que además de producir un impacto ecológico, alteraría el paisaje actual.

La conservación de los actuales huertos no se considera perjudicial.

Calificación.- Zona 11. La unión de dos elementos tan singulares, barranco y charca, coexistiendo en ellos los valores naturales considerados y definiendo un paisaje muy característico, aconsejan el interés de preservar el estado actual íntegramente, a fin de asegurar el mantenimiento del equilibrio ecológico.



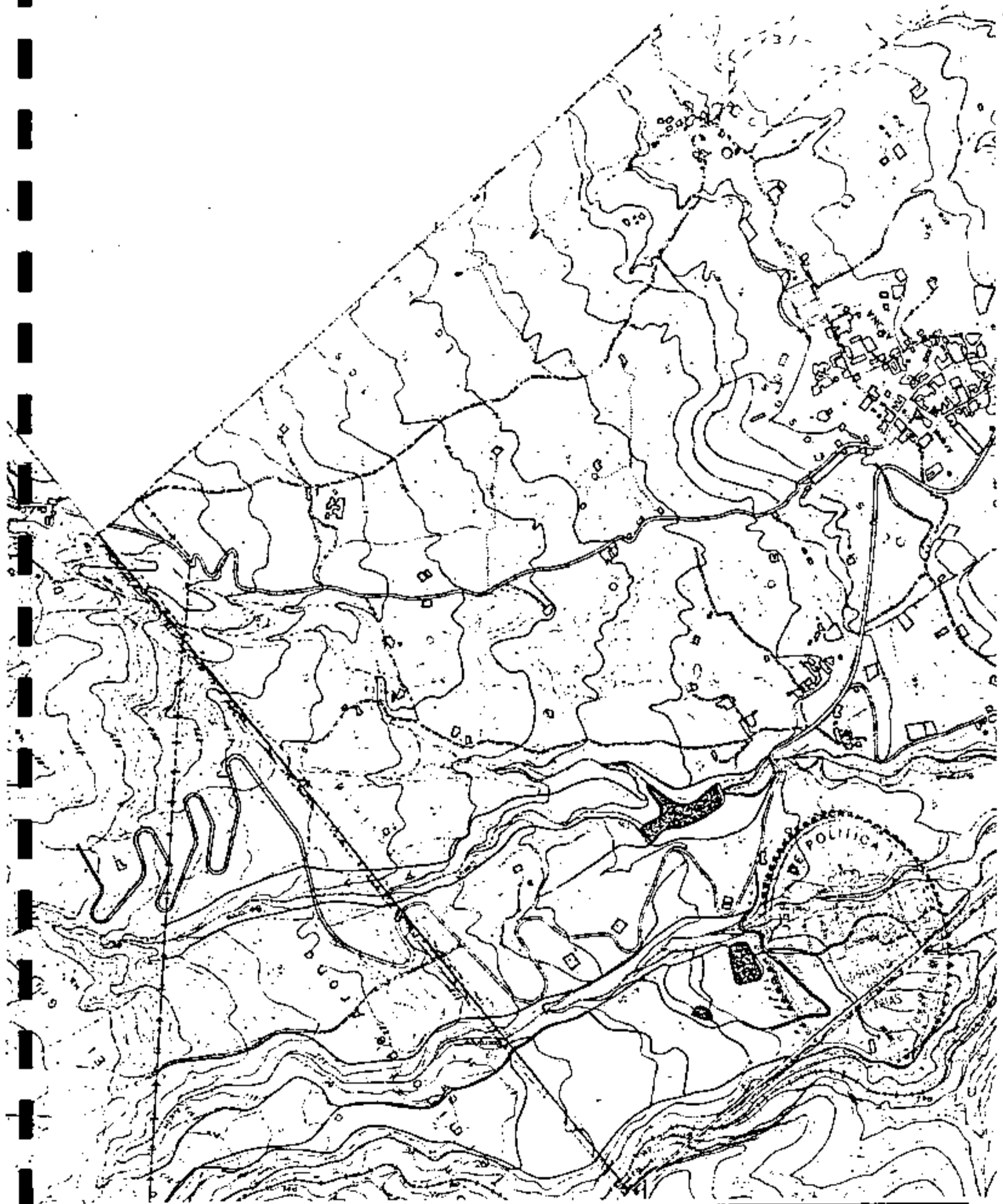
Cardoncillo



Tabaiba bourgaeana

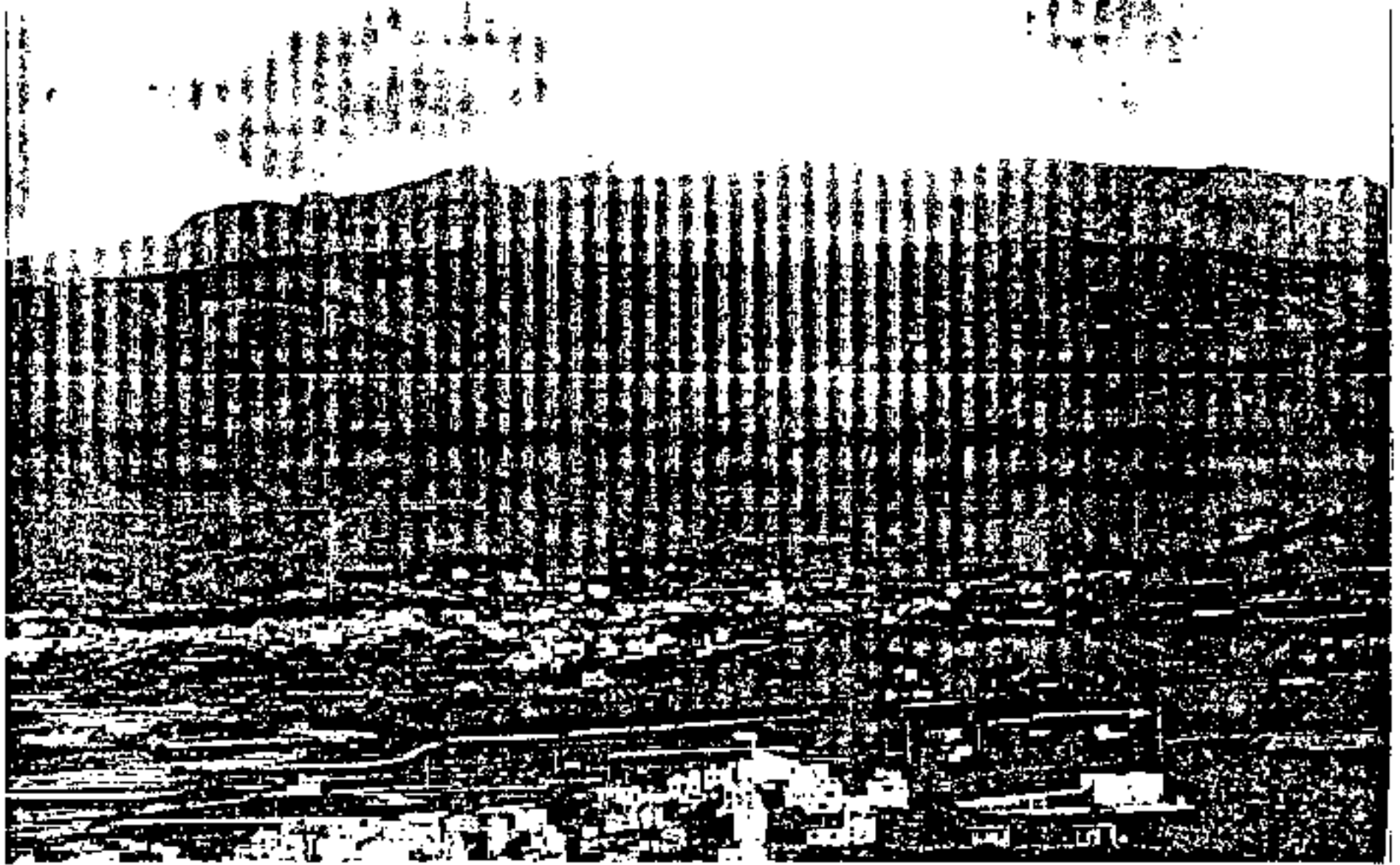


Tabaiba dulce



BARRANCOS Y CHARCAS DE FUNES Y ARCON

SUPERF. Ha.	TIPO DE PROTEC.	OBJETIVOS PROTECCION	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATI- BLES EXISTENTES	PROPUESTAS	ZONA
28	tipo 2	conservación estado actual, protección ecológica	agrícola en la intensidad actual alrededor de las charcas	---	mantenimiento condiciones naturales	21 17



Macizo del Valle



Denominación.- 2. MACIZO DEL VALLE-BARRANCO DE LAS LAJAS

Descripción.- Se halla en el límite noreste del término municipal. Macizo de escarpadas laderas, con barrancos poco profundos a excepción del barranco de las Lajas, que se encajona alcanzando zonas de gran profundidad con precipicios y pequeñas cascadas.

El terreno está formado por material basáltico. El suelo es de roca madre con delgadas capas de tierra. El clima es el propio de las zonas de medianías de la vertiente sur.

Se encuentra en la zona de transición del jaral, presentando restos de sabinar y pinar. La vegetación predominante se compone de jaral y tabaibas. Hay también cardones, verodes, inciensos, cerrajas...

Entre las aves se han podido observar, cuervos, cernícalos y canarios.

Especial Interés Científico.- Es importante su valor geomorfológico y botánico.

A nivel paisajístico introduce un corte muy significativo por encima del Valle de San Lorenzo.

Vulnerabilidad.- Por su situación y características topográficas no se considera como una zona de gran vulnerabilidad.

Los usos actuales de pequeños huertos no producen grandes impactos por lo que se pueden mantener en su intensidad actual.

En cambio se deben evitar las edificaciones y la ocupación del cauce del barranco.

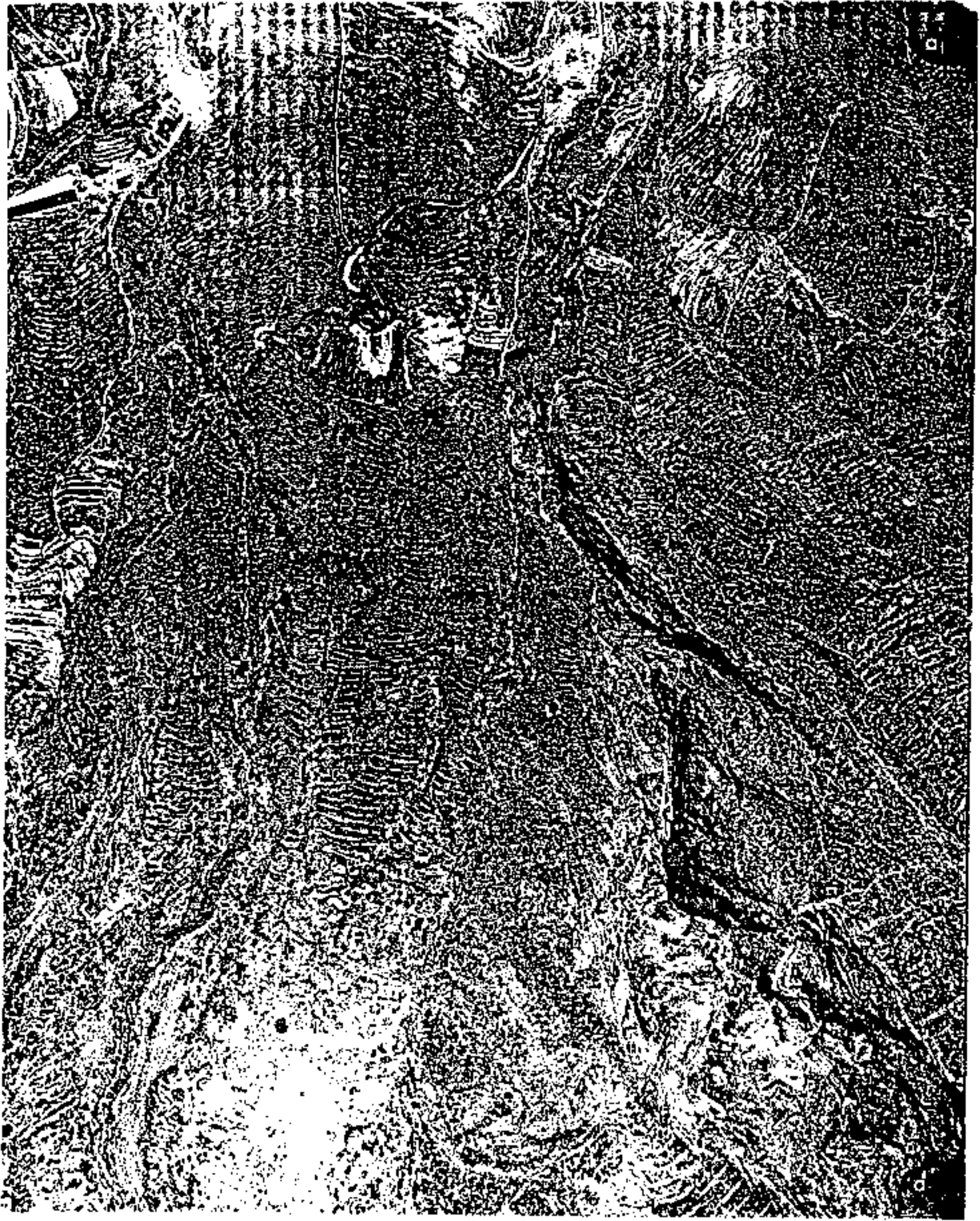
Calificación.- Zona 11 el barranco de las Lajas y zona 12d el macizo del Valle.

Se reconoce la singularidad geomorfológica del barranco, y la necesidad de compatibilizar el uso agrícola, con la intensidad actual y forma tradicional, con la conservación del macizo como fondo de referencia natural del Valle de San Lorenzo.

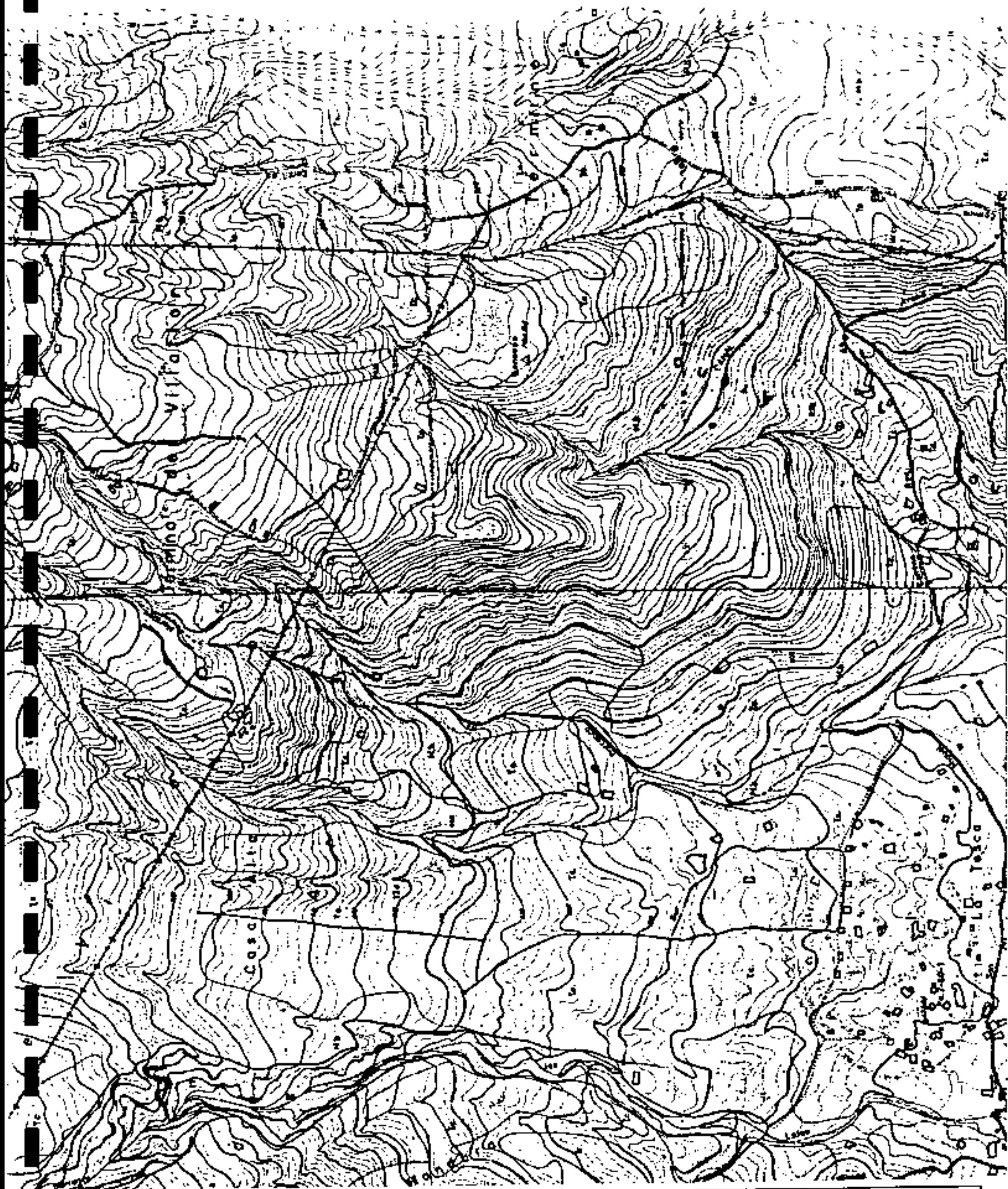


PLATE 1  
A. 1. 1.

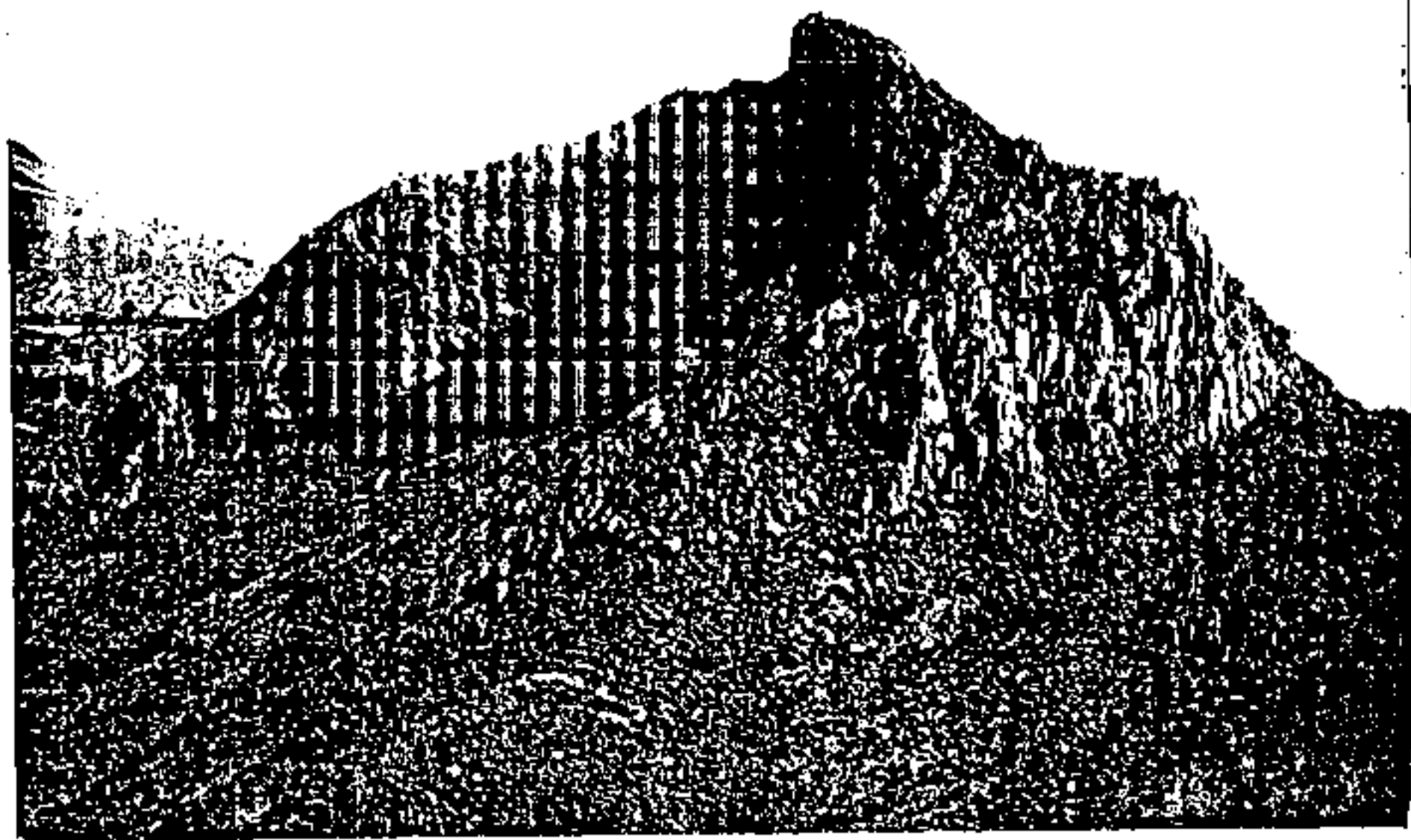
D. 1.



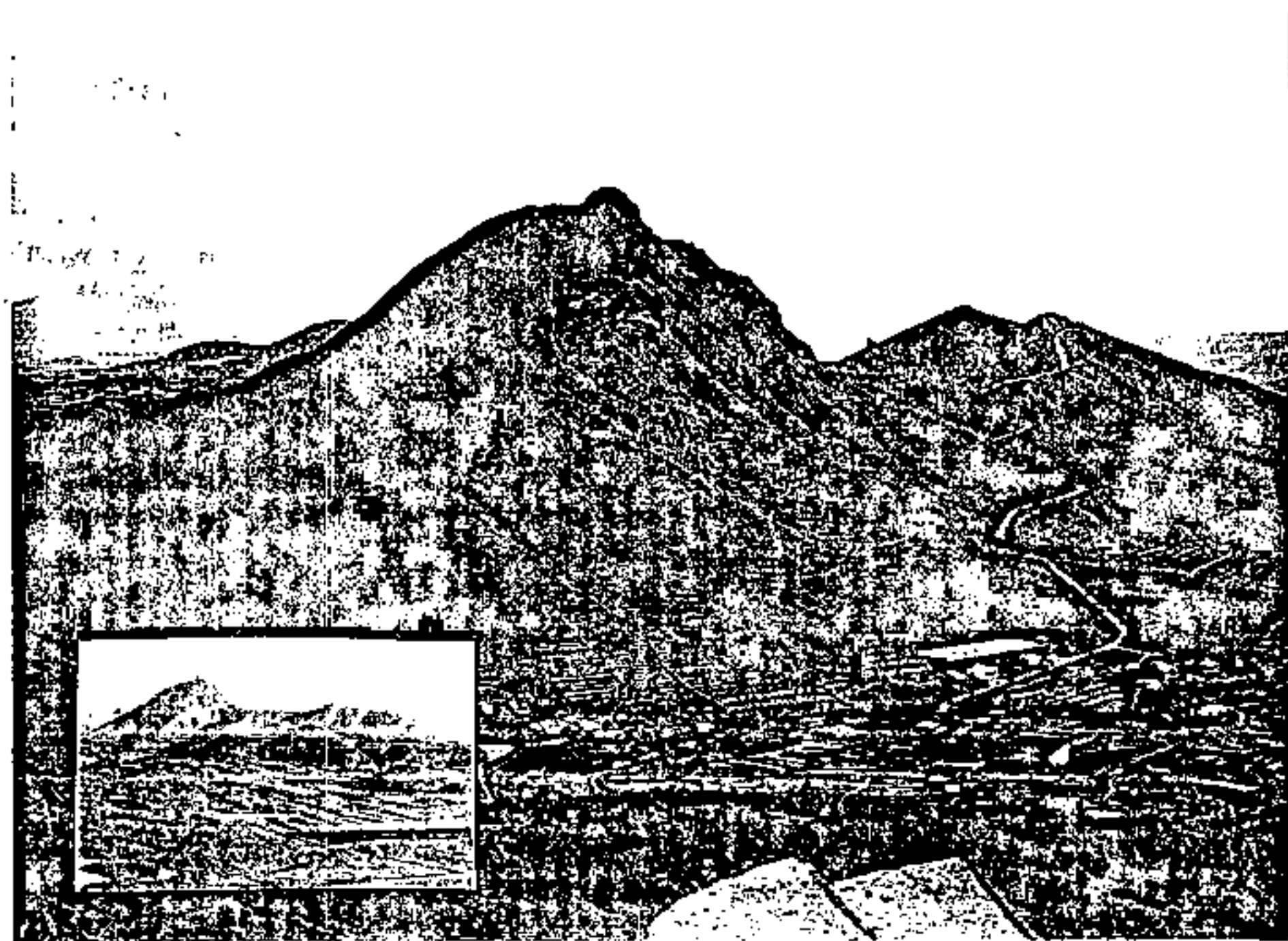
Los Angeles



MACIZO DEL VALLE BARRANCO DE LAS LAJAS						
SUPERF. Ha.	TIPO DE PROTEC.	OBJETIVOS PROTECCION	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES EXISTENTES	PROPUESTAS	ZONA
20	tipo a	conservación estado natural	—	—	mantenimiento	11
195,3	tipo b	conservación estado actual, protección ecológica y paisajística	agrícola en la intensidad actual, pequeños huertos, en relación con los caminos existentes	—	adecuación paisajística de caminos y canales	12d



Roque de Jama





Denominación.- 3. ROQUE DE JAMA Y CABUQUERO

Descripción.- Comprende el conjunto montañoso formado por Roque de Jama, Laderas de Centinela y del Valle, El Cabuquero, Cono de las tabaibas y cono anexo. Forman el relieve que cierra el Valle de San Lorenzo constituyendo un conjunto donde alternan formaciones geológicas muy diversas.

Destaca el Roque de Jama, pitón sálico sobre lavas de la serie antigua, como ejemplo sobresaliente a nivel insular. El resto está formado por conos de piroclastos de la serie reciente.

Alberga una comunidad vegetal propia del piso basal, intensificándose en el Roque de Jama y Cabuquero, con predominio de cardones, tabaibas, verodes, valos... En varios lugares existen cultivos abandonados con almendros, tuneras y jaras.

Entre las aves más interesantes merecen destacar: caminero o chiliu, pardi llo canario, curruca cabecinegra, capirote, curruca tomillera, cernicalo y la aguililla.

Especial Interés Científico.- El Roque de Jama está incluido entre los espacios naturales catalogados por el Plan Especial de Protección redactado por el Cabildo Insular de Tenerife, lo que significa el reconocimiento de su singular importancia (geológica, geomorfológica, paisajística y ecológica) a nivel de la Isla.

Podemos destacar también el valor del conjunto geomorfológico donde alternan todas las series de la isla y su importancia como referencia paisajística del Sur de Tenerife que marca el cambio de la vertiente Este a la Oeste.

Vulnerabilidad.- Dadas sus características geológicas, su potencial como cantera es el principal peligro para la conservación del conjunto. Podemos señalar como zona de alta vulnerabilidad la que limita con el área agrícola del Valle de San Lorenzo, donde la mayor accesibilidad ha hecho proliferar el número de canteras, depósitos de agua, caminos, canalizaciones y movimientos de tierras para la adaptación como áreas de cultivo. (buen ejemplo de estas transformaciones sería la base de la montaña de las Tabaibas). Las medidas de protección en estas zonas no deberían dirigirse solamente a detener los impactos que se están produciendo, sino también a controlar la calidad del paisaje una vez cesen las actividades extractivas o su integración en el caso de depósitos, canalizaciones, caminos o cultivos, a fin de mantener la calidad paisajística del conjunto.

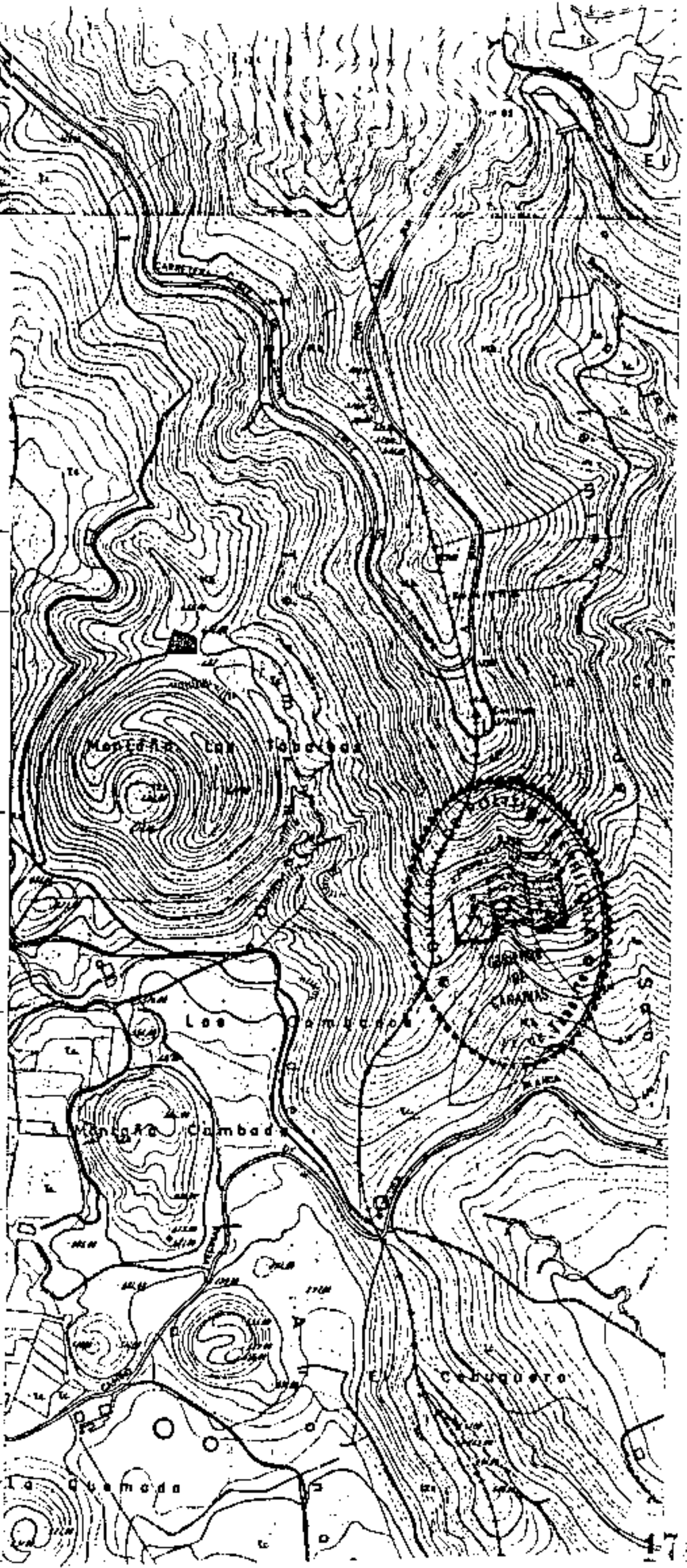
Calificación.- Zona 11, el roque de Jama y zona 12, el resto del conjunto. La singularidad y posición del Roque y la protección de que goza actualmente hacen indiscutible su especial protección. El resto del conjunto recoge diversos objetivos entre las áreas de tipo b, desde la protección específica de algunos elementos, la recuperación paisajística de áreas que en la actualidad sufren grandes impactos, hasta el reconocimiento de la agricultura en terrazas, que marca la transición con el área agrícola del Valle San Lorenzo





Montañas de las Tabairas - Cerro de la

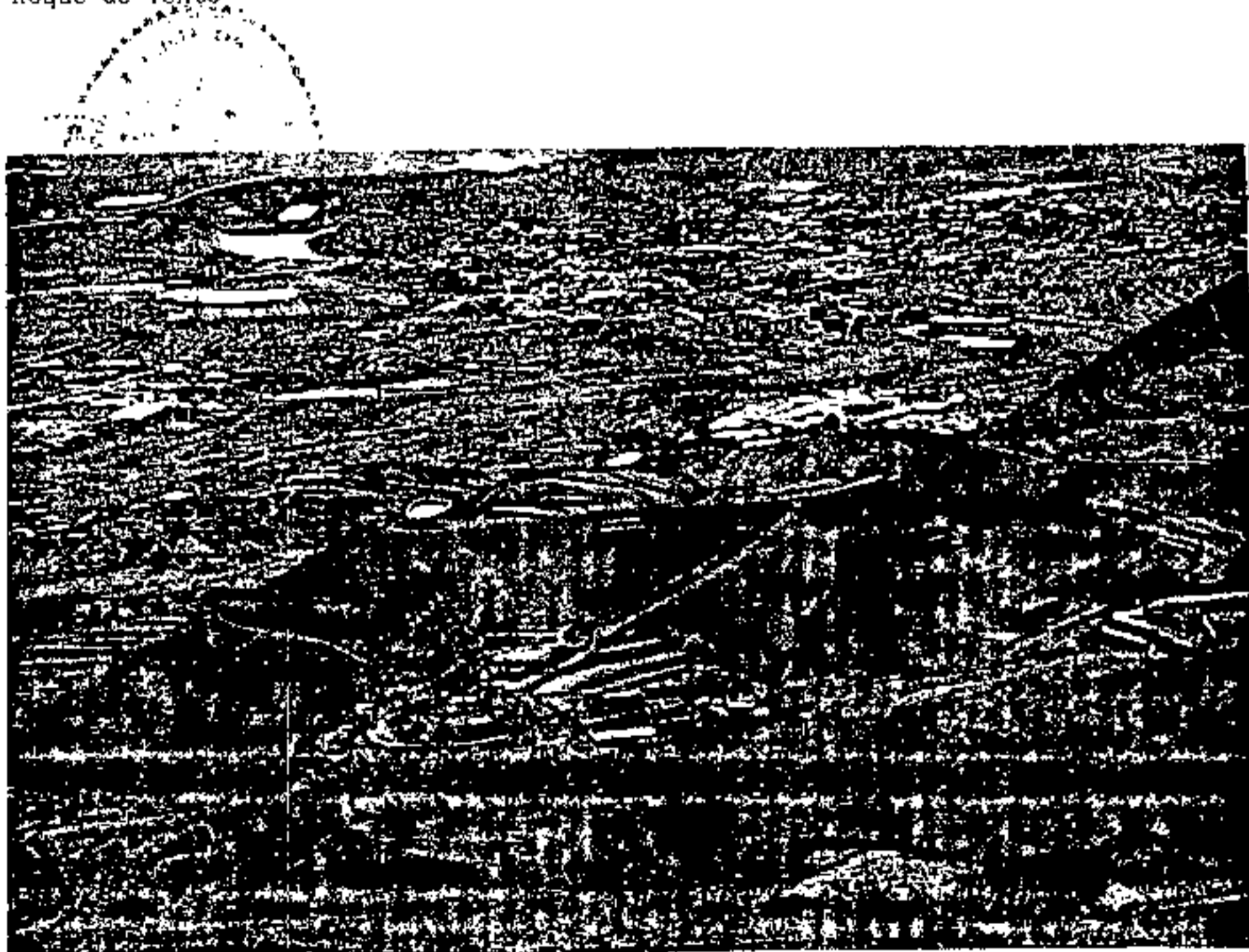
SUPERF. Ha.	TIPO DE PROTEC.	OBJETIVOS PROTECCION	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES EXISTENTES	PROPUESTAS	ZONA
50	tipo a	conservación del espacio natural. Espacio incluido en el catálogo de protección de espacios naturales	---	---	---	11
20,5	tipo b	recuperación del valor paisajístico del conjunto.	agrícola limitado a pequeños elementos recuperación de antiguas áreas de cultivo	extracciones y cantos exceso de caminos en la M. de las Tabernas	adecuación paisajística - canales - caminos - canteras - bases de las montañas	12b 12d



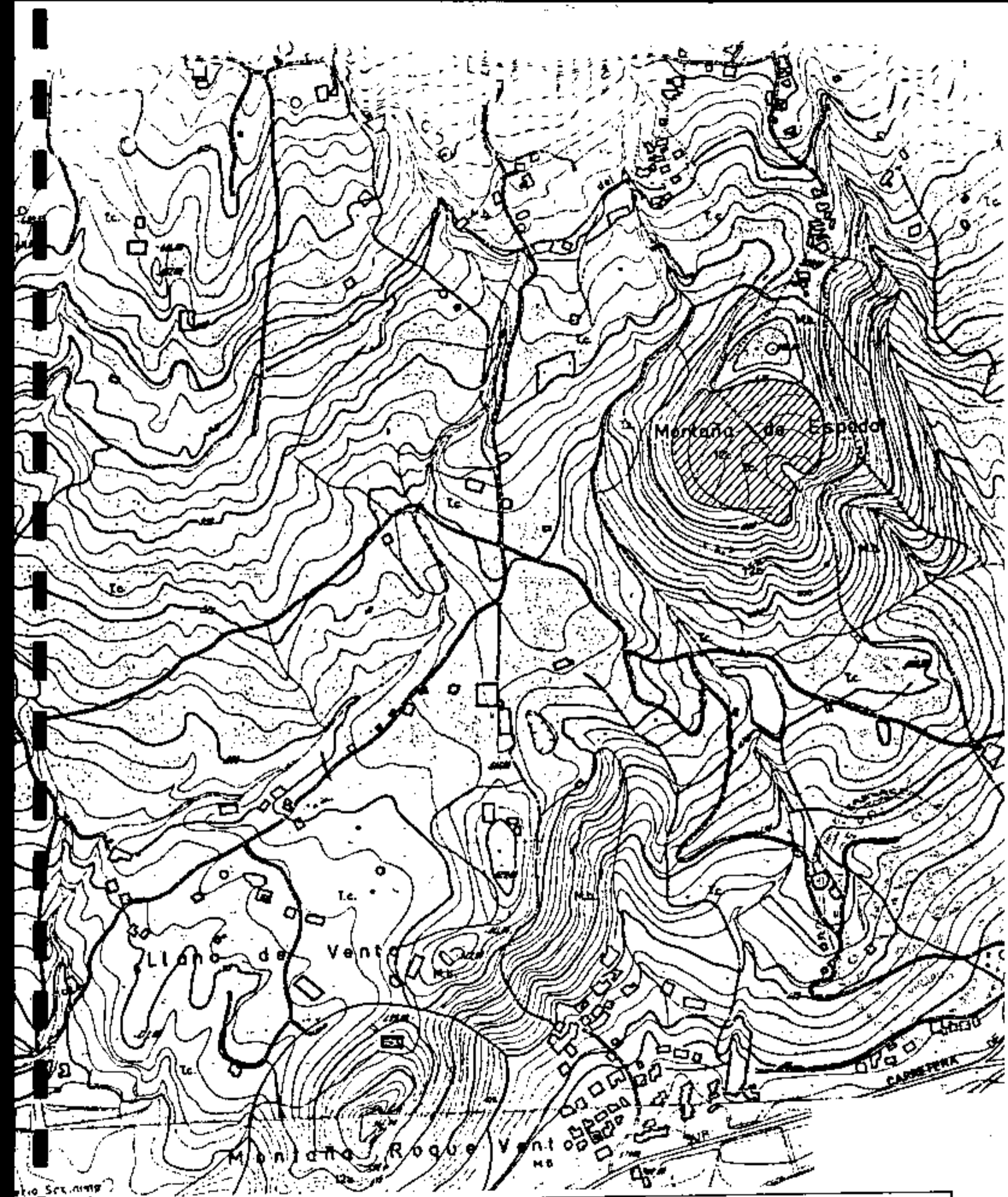
1784



Roque de Vento

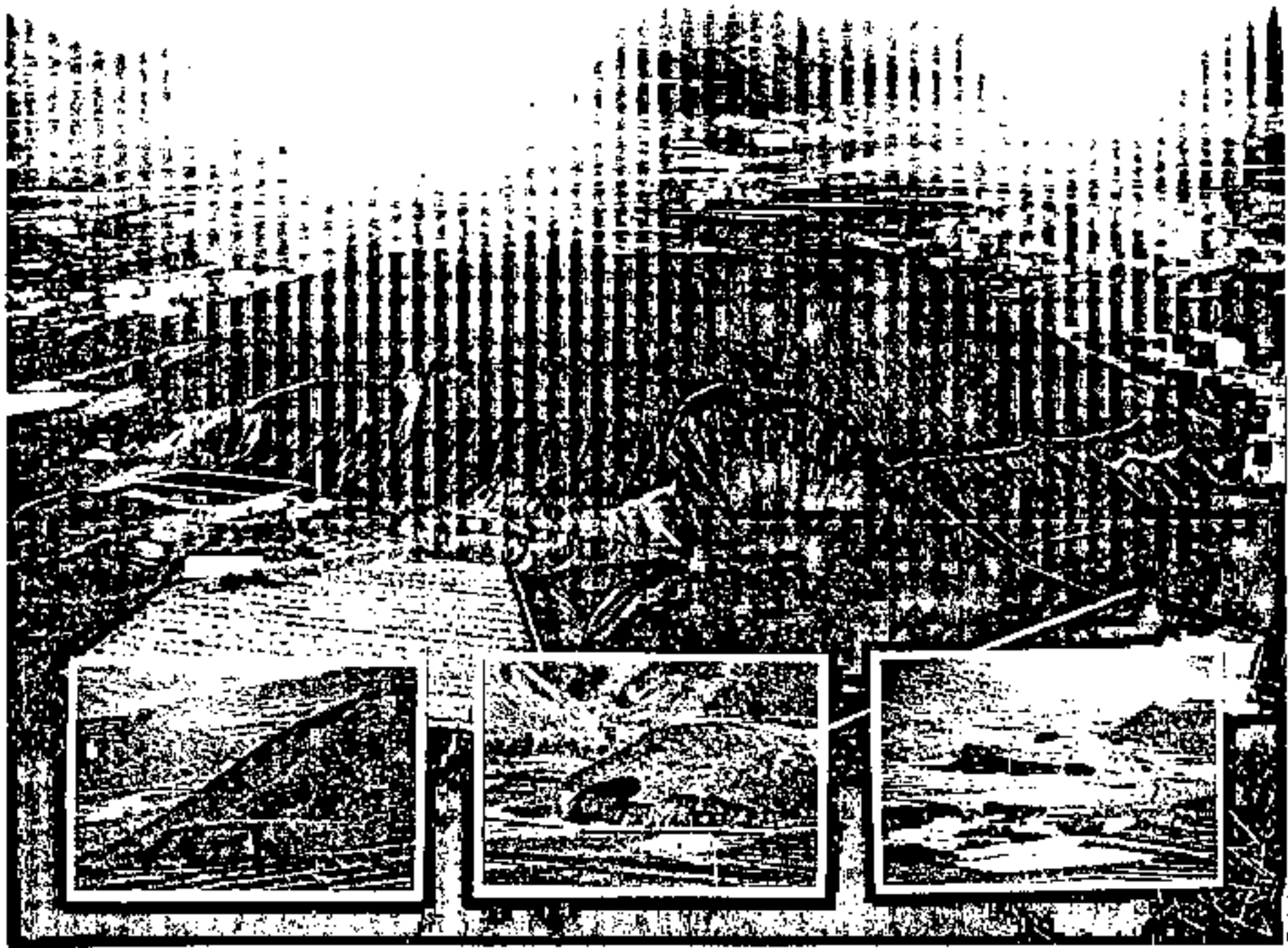


Montaña del Espado

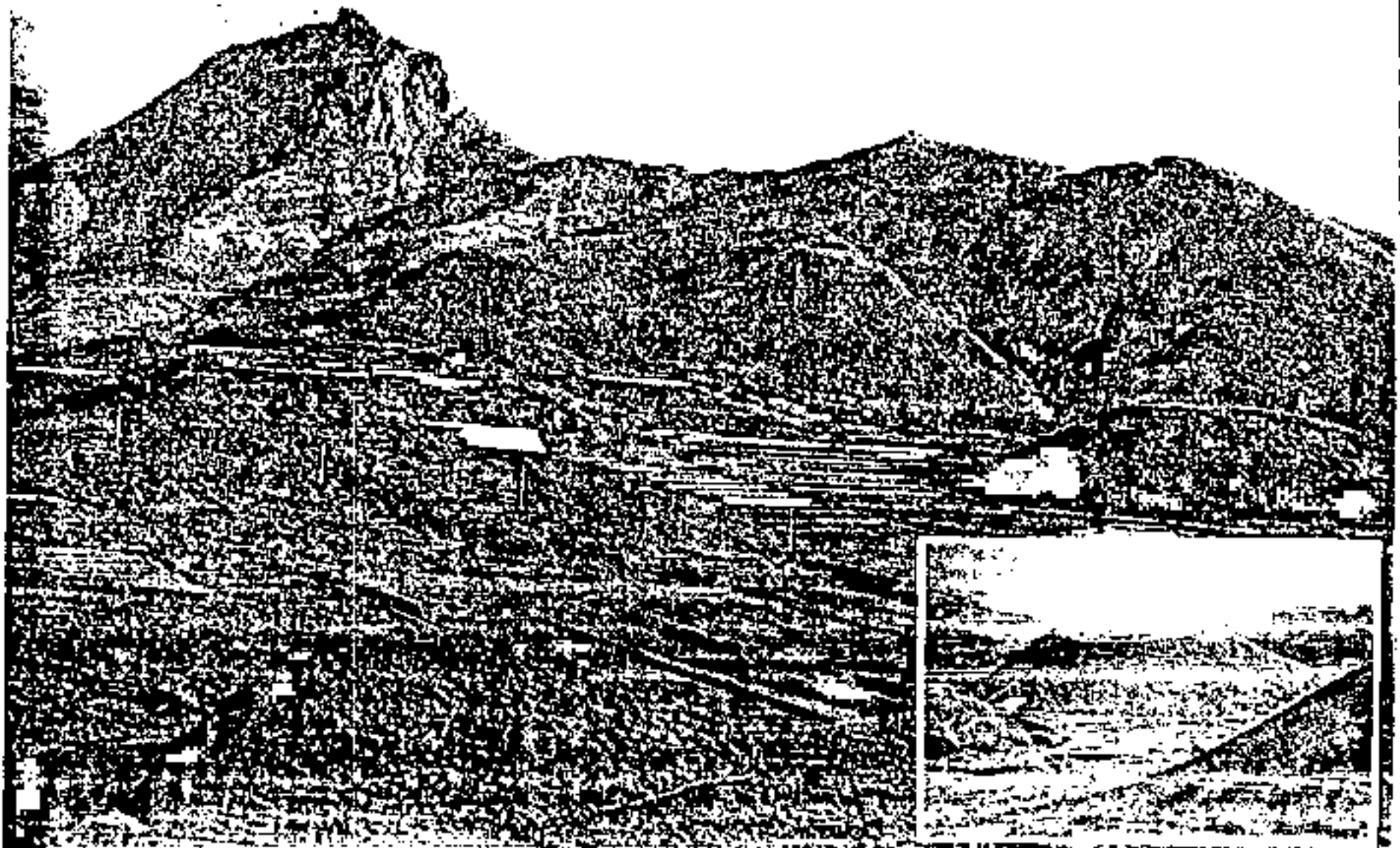


ROQUE VENTO Y MONTAÑA DEL ESPADAL

SUPERF. Ha.	TIPO DE PROTEC.	OBJETIVOS PROTECCIÓN	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES EXISTENTES	PROPUESTAS	ZONA
12,8	tipo b	geomorfológico paisajístico	—	extracciones	adecuación paisajística	12c
14,5	tipo b	paisajístico	agrícola en el área delimitada	extracciones	adecuación paisajística de caminos, canales y extracciones	12c



Volcanes de Buzanada



Denominación.- 4. ROQUE VENTO Y MONTAÑA DEL ESPADAL.

Descripción.- Conjunto constituido por dos elementos de formación distinta aunque tienen en común su situación central en el Valle de S. Lorenzo.

El Roque Vento es un pitón sálico de la serie I sobre lavas de la serie antigua, de perfil levantado, erosionado y redondeado.

La Montaña de Espadal es una erupción de tipo Estromboliano con cono de tipo herradura y perfil redondeado.

La vegetación predominante es el cardonal-tabaibal.

Entre las aves más frecuentes en la zona se encuentran los: polonios, petirrojos, canarios y cuervos. En el lado más abrupto del roque Vento nidifican cernicalos.

Especial Interés Científico.- Importancia por su situación y papel de referencia paisajística.

Interesante a nivel geomorfológico el pitón sálico.

Vulnerabilidad.- Por sus características geológicas, su potencial como cantera su pone la principal vulnerabilidad.

Dada su situación, accesibilidad y actividades en el entorno, podemos considerar que son espacios altamente vulnerables, tanto por extracciones como por su posible adaptación a otros usos.

Ya en la actualidad existe una cantera en la cara noroeste del Roque Vento. En la montaña del Espadal se detectan numerosas extracciones y movimientos de tierras, paso de canales, edificaciones en la base, caminos y cultivos en el cono.

La necesidad de protección, pasaría también por el control de la calidad paisajística y las actividades en su entorno, bastante degradado en la actualidad.

Calificación.- Zona 12. Por su situación y singularidad en el paisaje agrícola, estos dos elementos de distinto origen deben protegerse de los impactos que van escalando sus bases. El uso agrícola del cono de la montaña del Espadal se considera compatible, estimándose necesarias algunas obras de adecuación paisajística en su base y caminos de acceso.



1-37





Denominación.- 5. VOLCANES DE BUZANADA

Descripción.- Conjunto de Volcanes junto al núcleo de Buzanada incluyendo asimismo el Roque de las Abejeras.

Estos conos volcánicos de piroclastos de la serie reciente, tienen dimensiones reducidas y sus lavas formaron el malpaís de las Galletas.

El terreno vegetal es casi inexistente en alguno de los conos y en otros está formado por una fina capa de tierra.

El Roque de las Abejeras es un Pitón Sáfico de materiales antiguos.

La vegetación es escasa en los volcanes, reduciéndose prácticamente a tabaibas, verodes y senecios, en áreas de pequeñas dimensiones.

El Roque de las Abejeras tiene vegetación más abundante y variada de tipo xerofita, que alberga una comunidad de aves entre las que destacan: cuervos, palomas, alboriñas y cernícalos.

Especial Interés Científico.- Valor geomorfológico como conjunto de volcanes.

Interés paisajístico en relación al Valle de San Lorenzo y a la autopista del Sur.

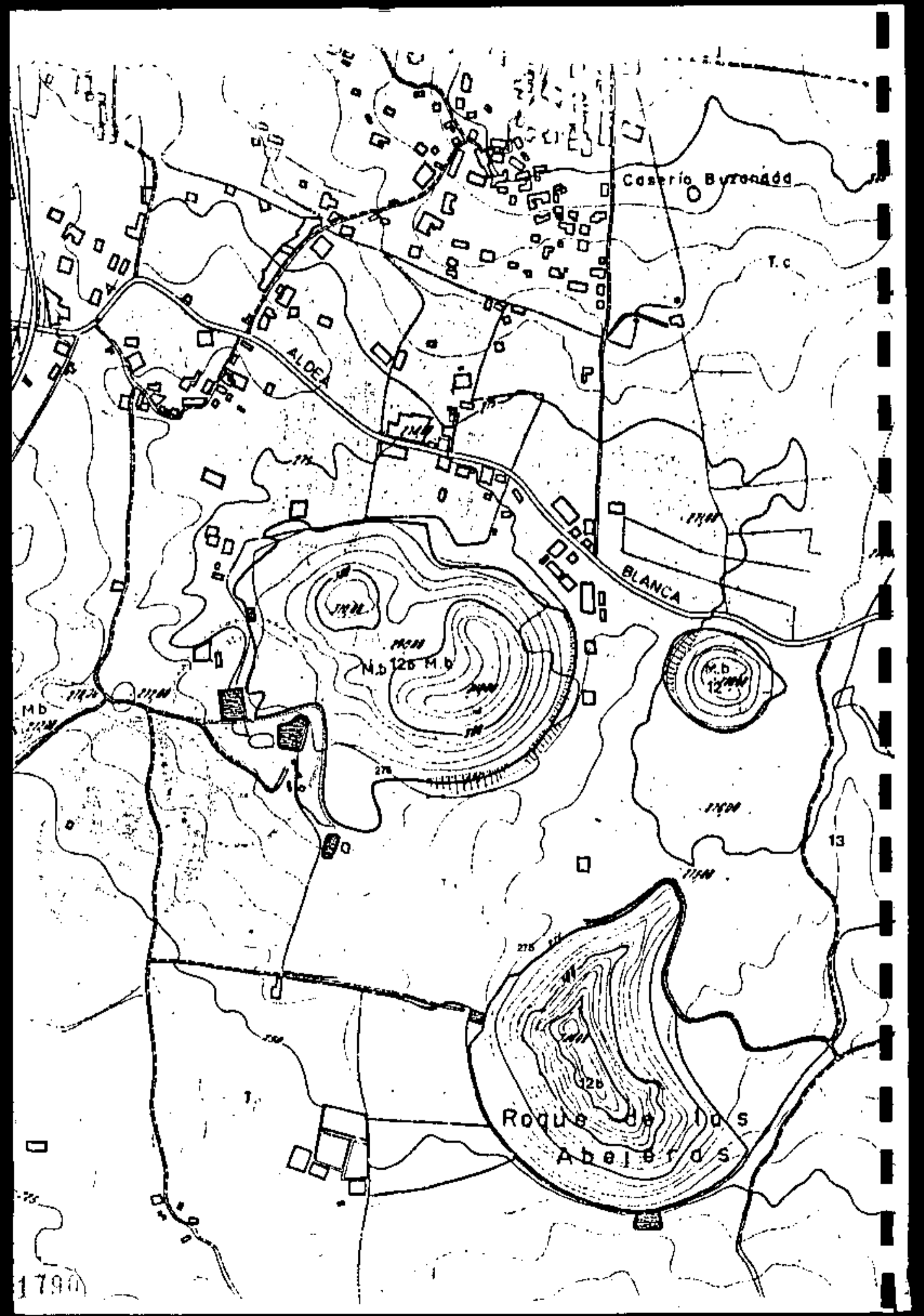
Interés ecológico del Roque de las Abejeras.

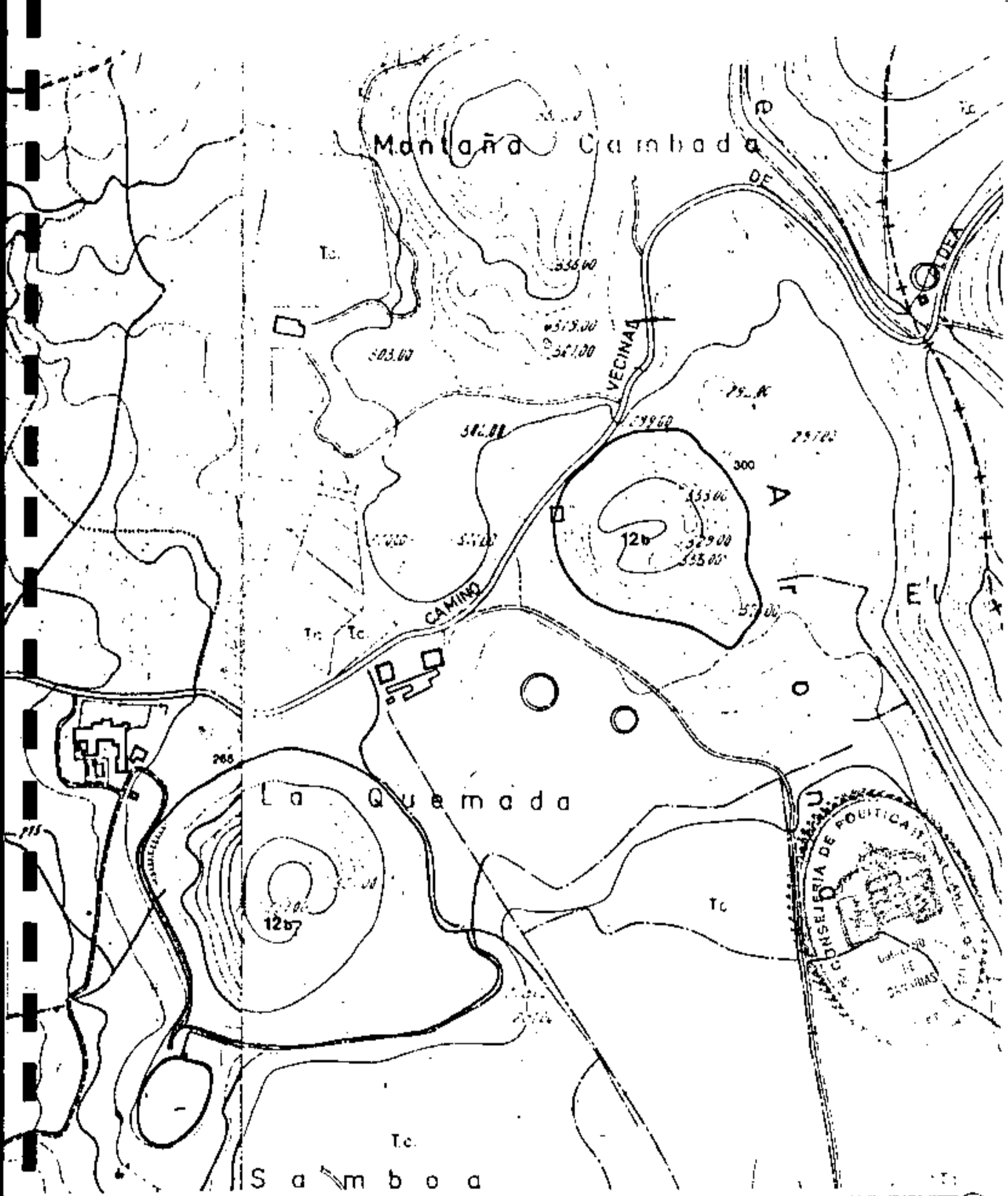
Vulnerabilidad.- Por su potencial como canteras. Su principal vulnerabilidad vendrá relacionada con su proximidad a áreas urbanas y agrícolas. Su fácil accesibilidad y pequeño tamaño les hace muy sensibles a cualquier impacto. En la actualidad existen numerosas extracciones incontroladas de grava, desmontes y edificaciones relacionadas con la actividad agrícola y urbana; huertos, invernaderos, charcas, caminos, instalaciones deportivas, etc. Su protección debería relacionarse con la de su entorno, resultando de interés un cuidadoso mantenimiento de los volcanes o de sus partes que mejor se conservan, dado su pequeño tamaño.

Calificación.- Zona 12b. Significa el reconocimiento del valor natural y paisajístico del conjunto de volcanes y la necesidad de controlar los variados impactos que en la actualidad sufren, iniciando su adecuación paisajística con tendencia a devolver el paisaje volcánico formas y vegetación que respeten sus características originales.

Por su valor de conjunto y el tamaño de los volcanes, se ha delimitado a su alrededor una zona de influencia (13) en la que, manteniéndose la actividad agrícola, no se permitan obras que afecten la imagen de conjunto.

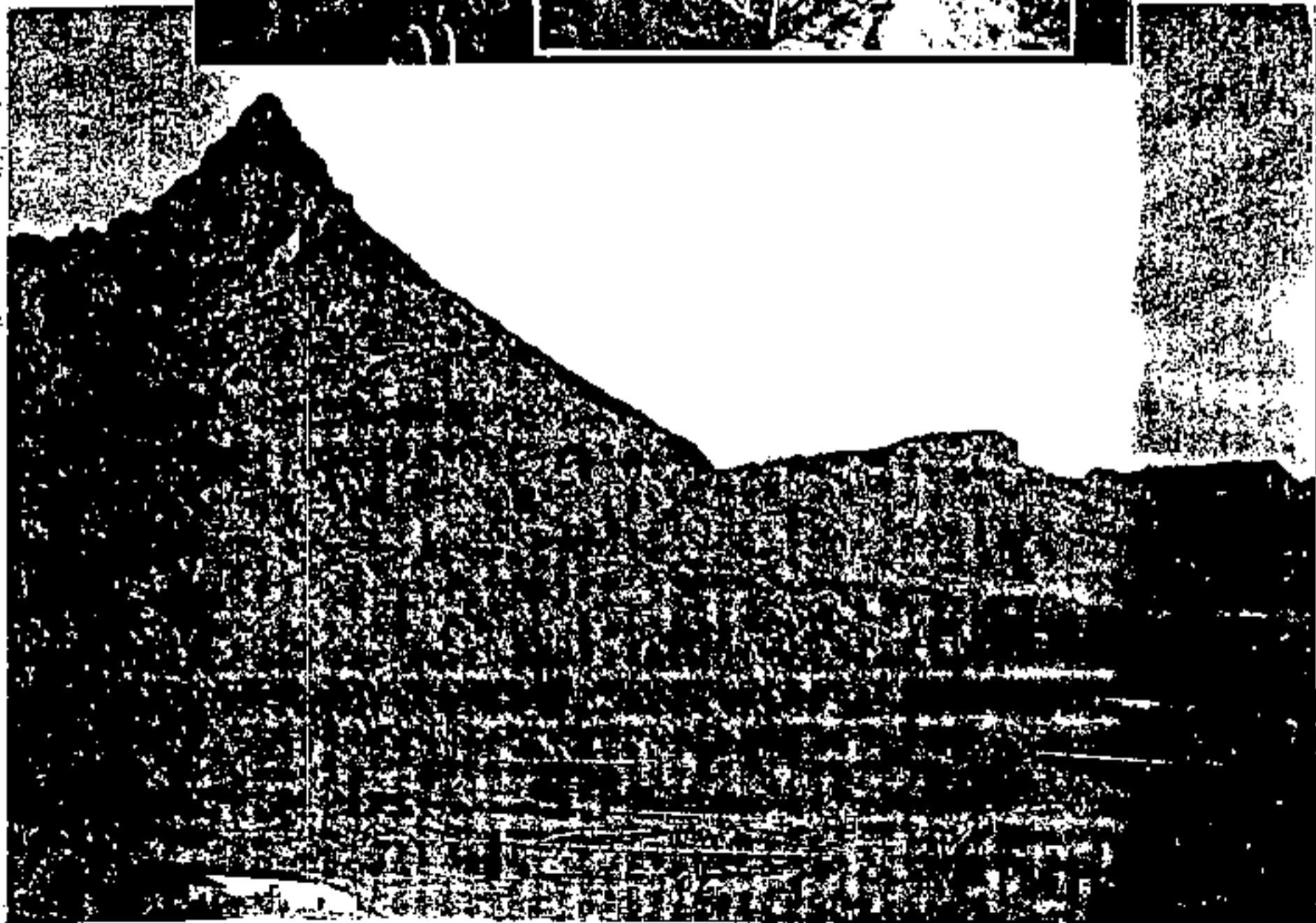
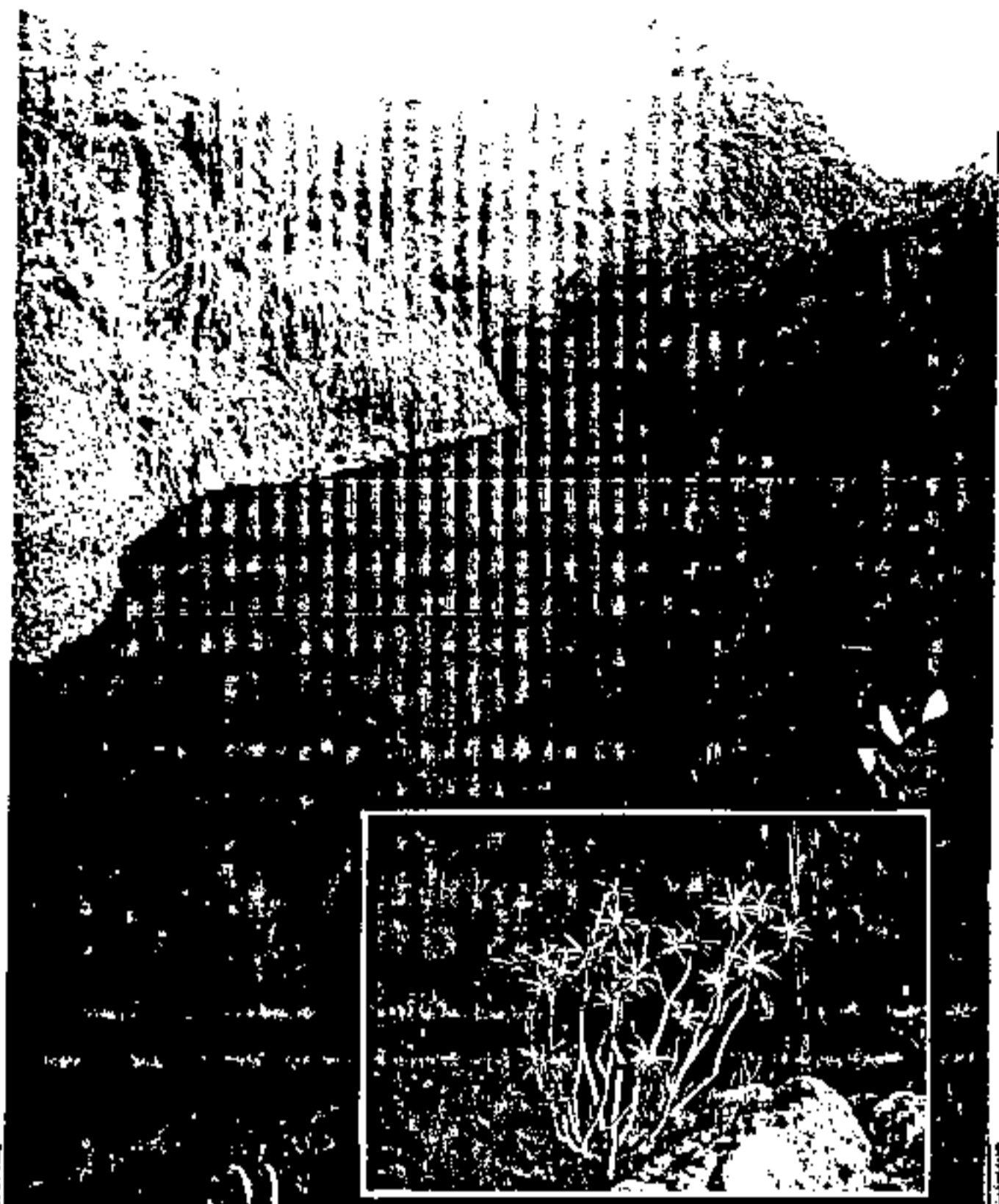






VOLCANES DE BUZANADA Y ROQUE DE LOS ABEJERAS						
SUPERF. Ha.	TIPO DE PROTEC.	OBJETIVOS PROTECCION	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES EXISTENTES	PROPUESTAS	ZONA
38,5	tipo b	geomorfológico paisajístico especial valor ecológico del Roque de los Abejeras	—	extracciones plantaciones edificaciones	recuperación de su traza, obras de adecuación en las bases	12b

Dado el valor de conjunto de los elementos se delimita el área de influencia a su alrededor zona 1795



Denominación.- 6. BARRANCO DEL REY

Descripción.- Barranco relativamente profundo que forma, en casi su totalidad el límite Oeste del término municipal.

Paredes formadas por materiales antiguos, principalmente basaltos, dispuestos en capas horizontales con suave inclinación hacia la costa.

El suelo es rocoso en sus paredes casi verticales y de aluviones en el techo. El cuadro de humedad de su vertiente sombreada es superior a la media en su entorno por lo que crea un microclima que favorece la vegetación proporcionándole una mayor frondosidad.

La vegetación es rica, predominando el tabaibal-cardonal, intercalado con restos de sabinar en la parte alta.

Las paredes del barranco son un punto importante de nidificación de aves, abundando los cernícalos, aguilillas, cuervos, canarios, petirrojos, camineros, mirlos, lechuzas, y algunas aves de paso, como la garza real.

Especial Interés Científico.- Alto valor geomorfológico, gran variedad y riqueza botánica y ornitológica, principalmente por ser zona de nidificación.

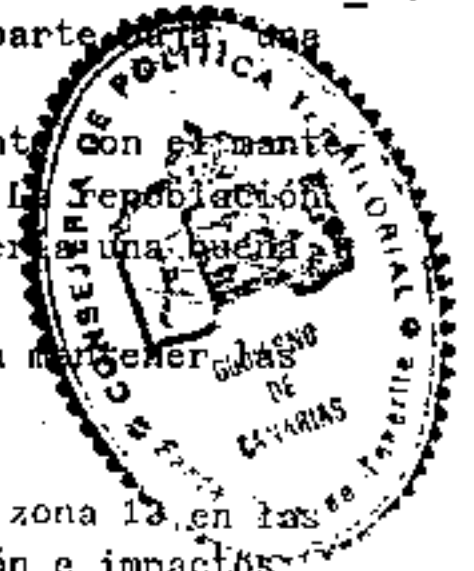
Vulnerabilidad.- Por sus características geomorfológicas, esta sometido a la erosión.

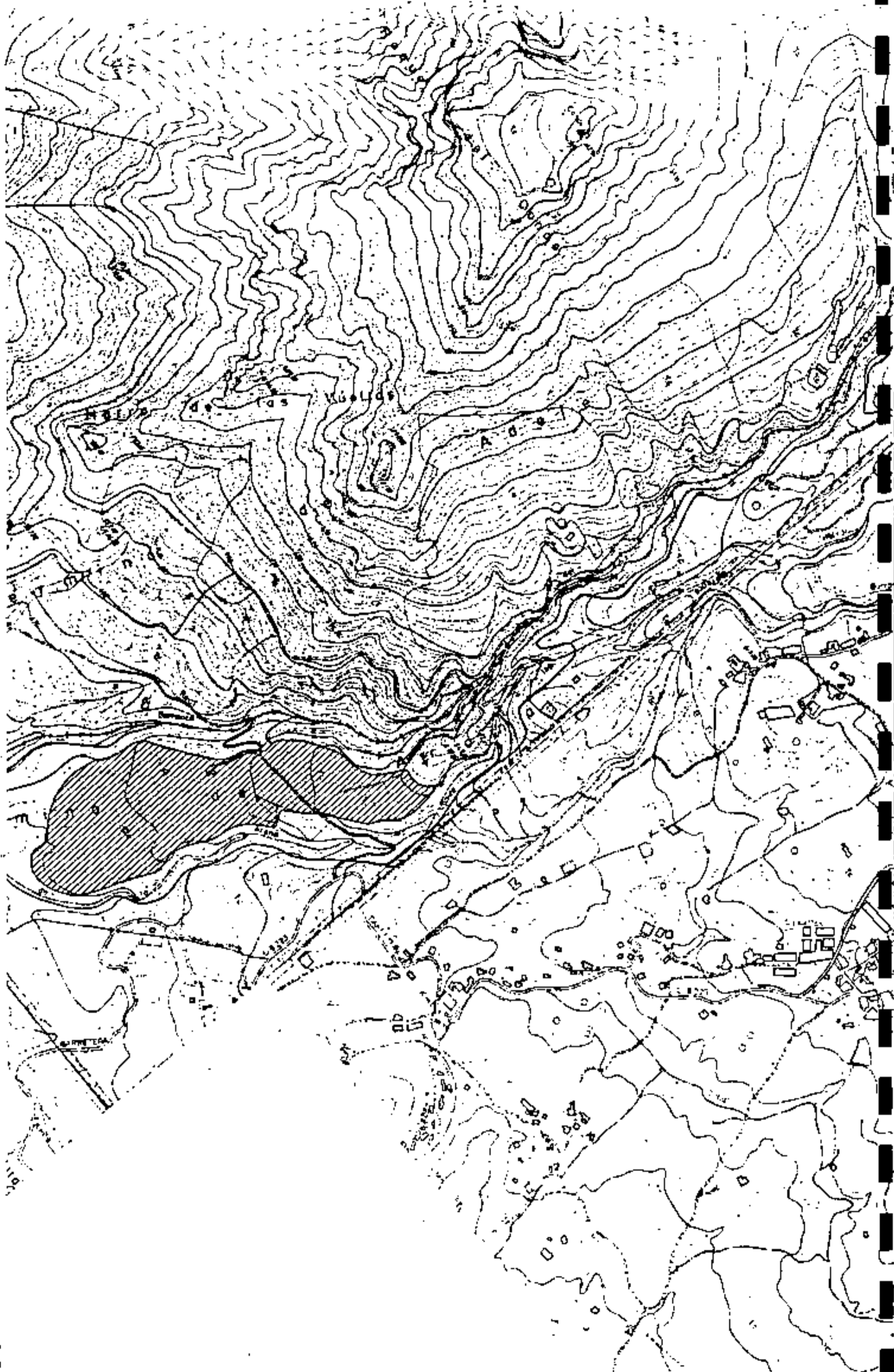
El uso más extendido es el pastoreo de cabras. Puntualmente encontramos elementos que cruzan el barranco; línea de alta tensión en la parte alta, una pista y dos canales en la parte media.

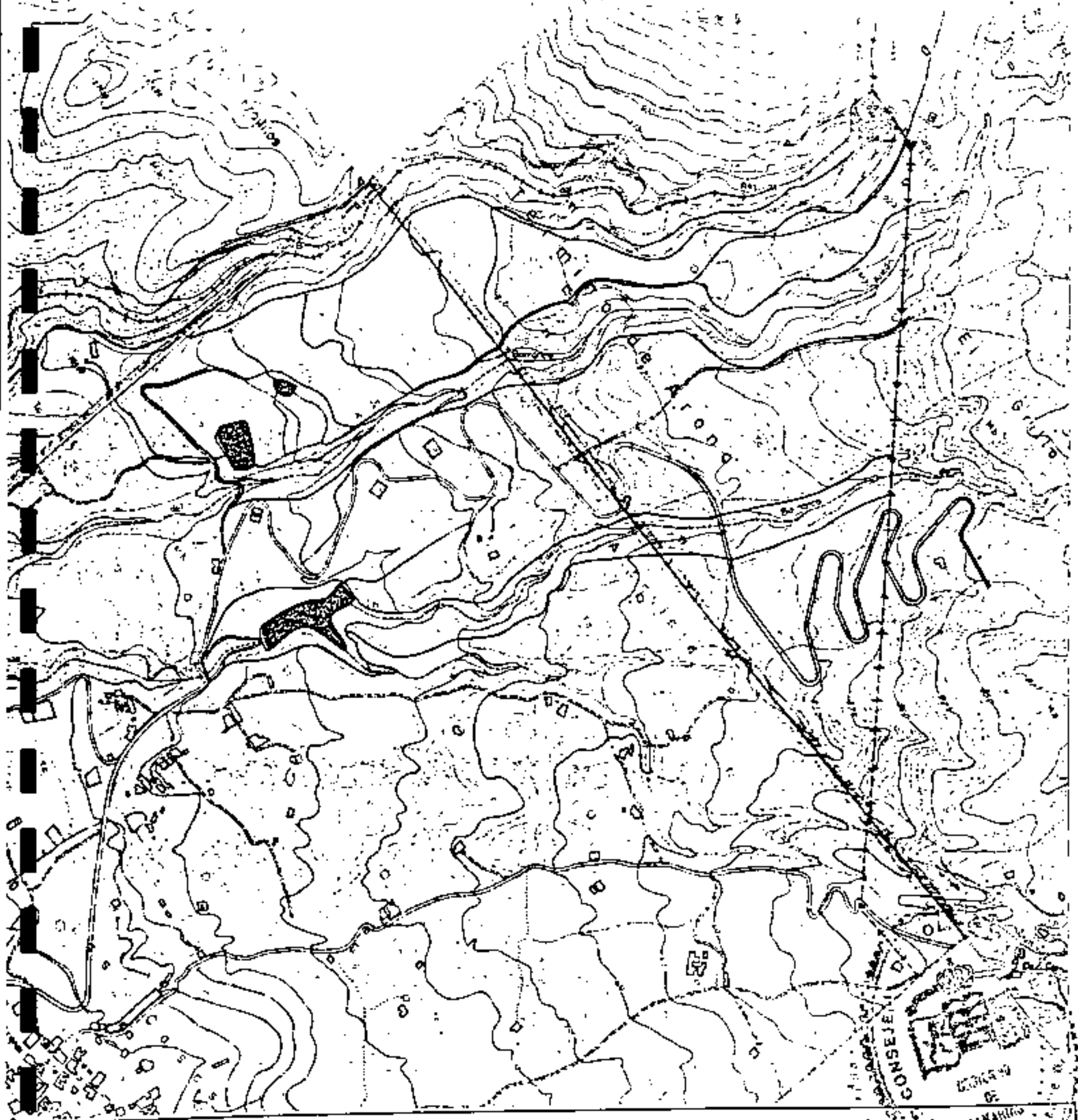
Las medidas de protección vendrían relacionadas principalmente con el mantenimiento de la vegetación para evitar la erosión del suelo. La repoblación con sabinas y con otros árboles resistentes a la sequedad sería una buena medida para este fin.

El control de usos e impactos en sus proximidades ayudaría a mantener las características ecológicas de la zona.

Calificación.- Zona 11. En las partes más abruptas del barranco y zona 13, en las áreas limítrofes y parte del barranco que ha sufrido erosión e impactos paisajísticos. Por su largo recorrido, el barranco del Rey atraviesa por diversas situaciones que permiten el respeto a los usos agrícolas existentes, la conservación de los tramos más significativos y la incorporación de caminos que permiten una mayor accesibilidad a las proximidades de los tramos más profundos, de mayor riqueza ecológica e importancia paisajística.



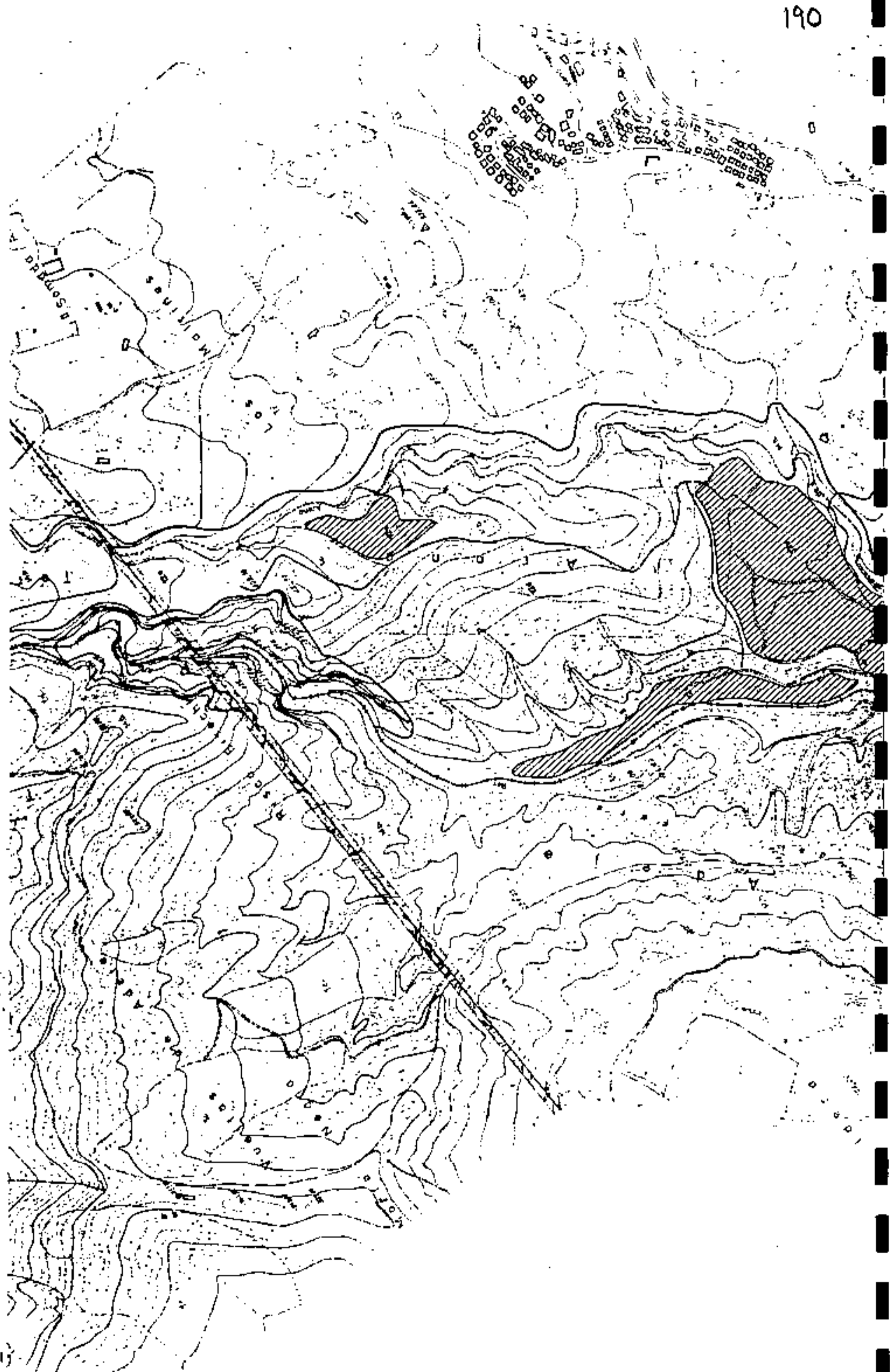




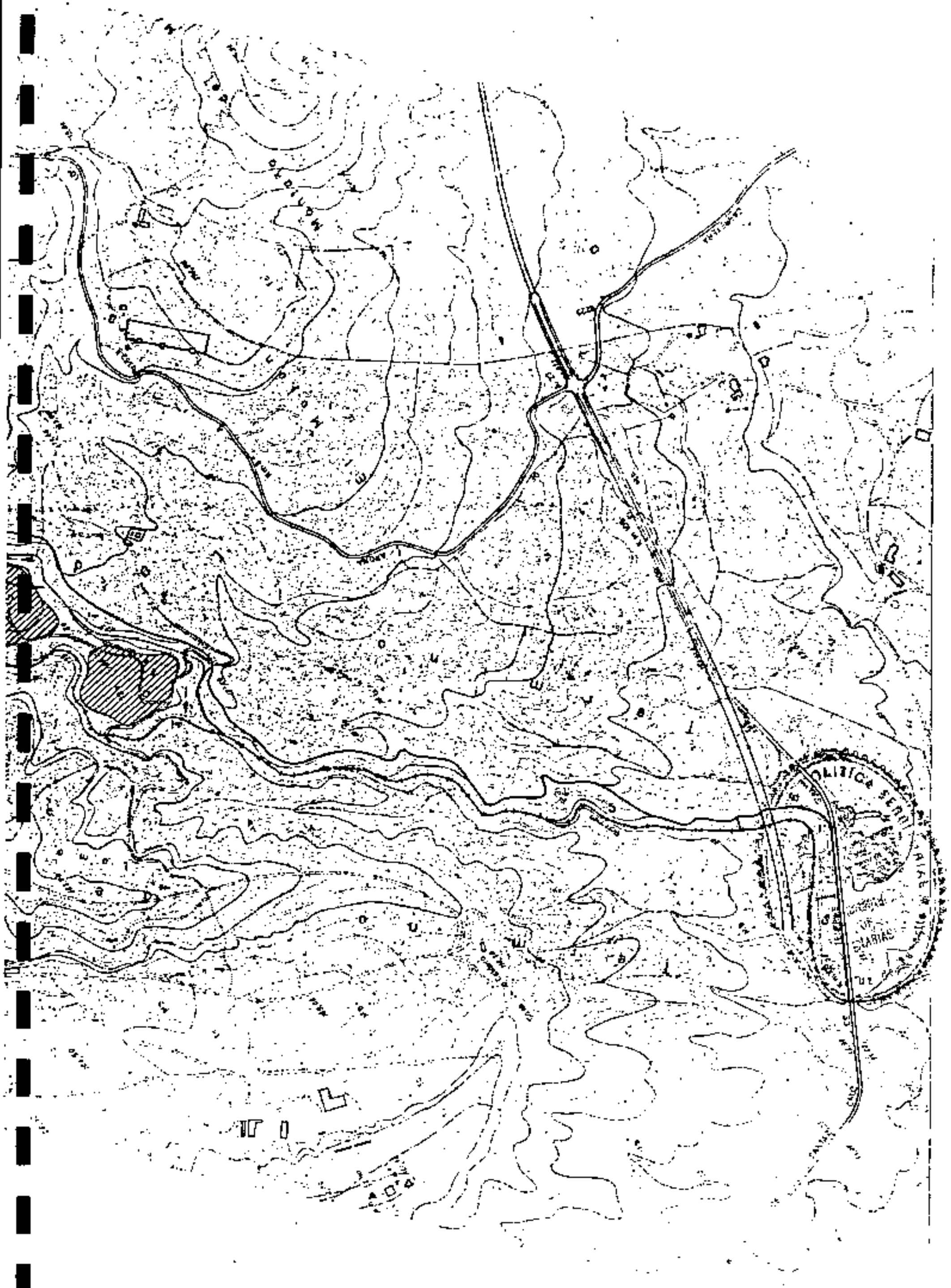
BARRANCO DEL REY

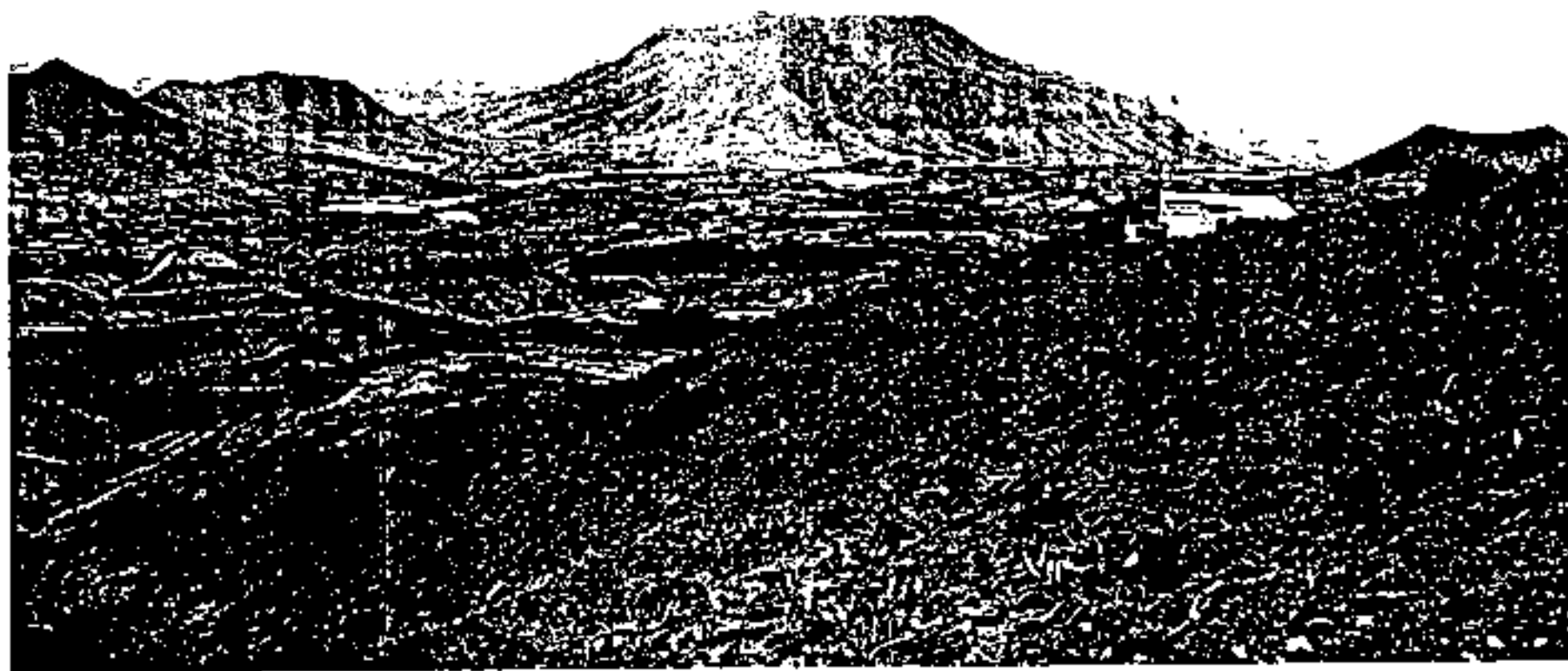
SUPERF. Ha.	TIPO DE PROTEC.	OBJETIVOS PROTECCION	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATI- BLES EXISTENTES	PROPUESTAS	ZONA
40	tipo a	conservación estado natural	—	—	—	11
114,4	tipo b	compatibilización de usos interés paisajístico	agrícola y recuperación de pequeños huertos	—	- adecuación paisajística de ríos, canales y cables que cruzan el barranco - replantación en los puntos de mayor erosión previo estudio mantenimiento y adecuación de accesos y canales. recorrido paisajístico de interés científico-recreativo.	12b 12c 12c

1000  
900  
800  
700  
600  
500  
400  
300  
200  
100  
0

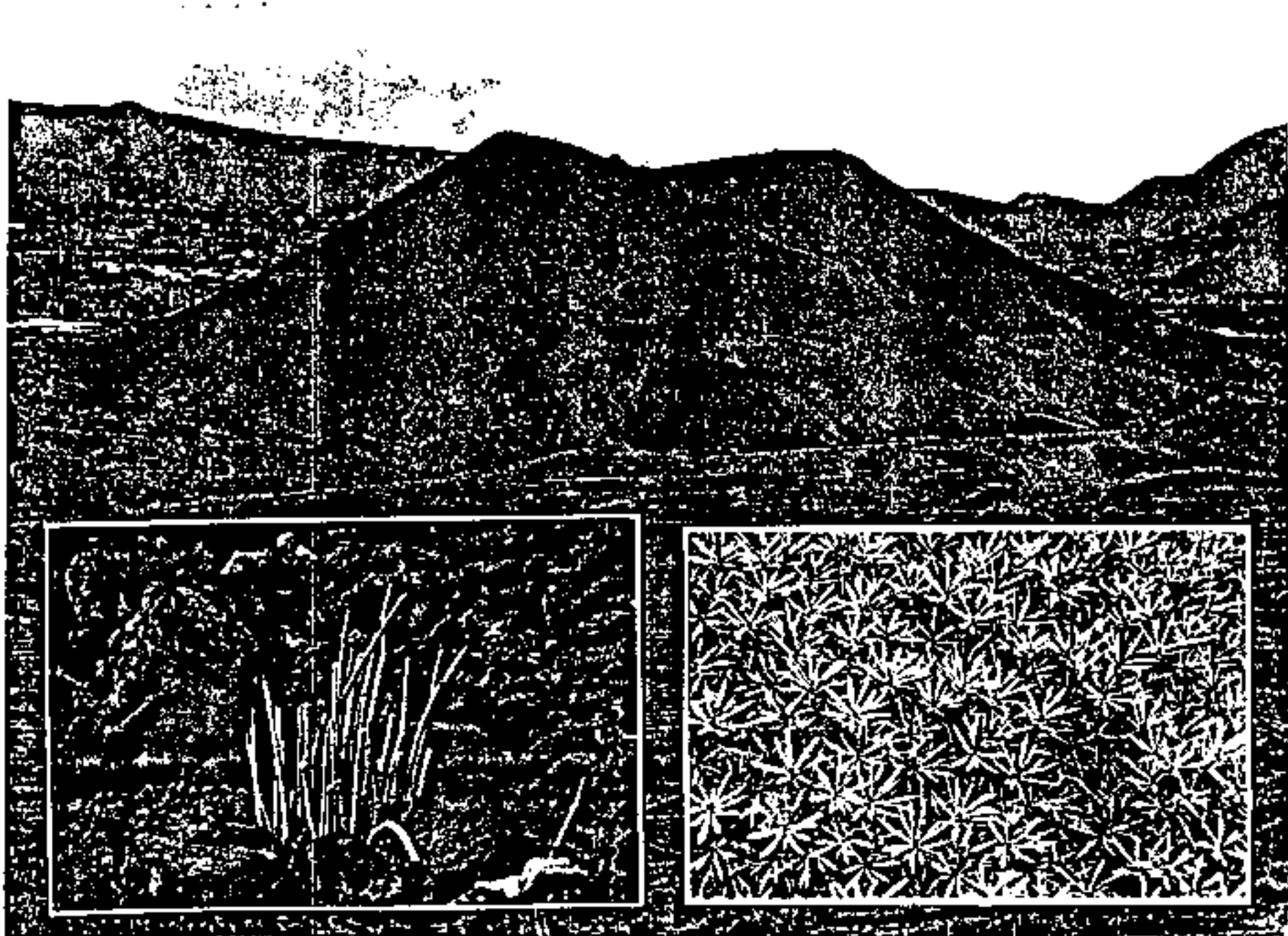








Parorámica desde Montaña Fría



Montaña de Mojón

Denominación.- 7. MONTAÑA DEL MOJON

Descripción.- Como volcánico aislado de dimensión media situado al norte de la autovía. Formado por piroclastos de la serie III, con cráter abierto hacia el sur. Es un buen ejemplo de erosión radial o en "parasol" que ha dejado al descubierto algunos estratos inferiores.

El suelo es prácticamente inexistente, el mismo clima es de tipo costero, con importante influencia de los vientos húmedos del oeste.

La vegetación predominante es el tabaibal-cardonal, siendo destacables los líquenes (*Rocalla canariensis*) que aparecen en la vertiente orientada a Oeste. Entre la fauna encontramos: lagartos, canarios, petirrojos, cernícalos, aguilillas y abundancia de aves de paso.

Especial Interés Científico.- Interesante por sus características geomorfológicas y su estado de conservación.

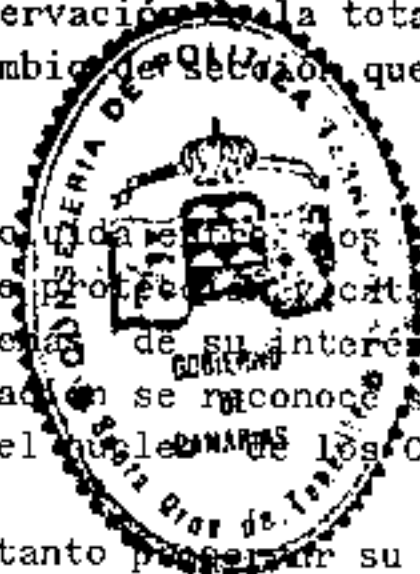
Referencia paisajística para la autovía del Sur.

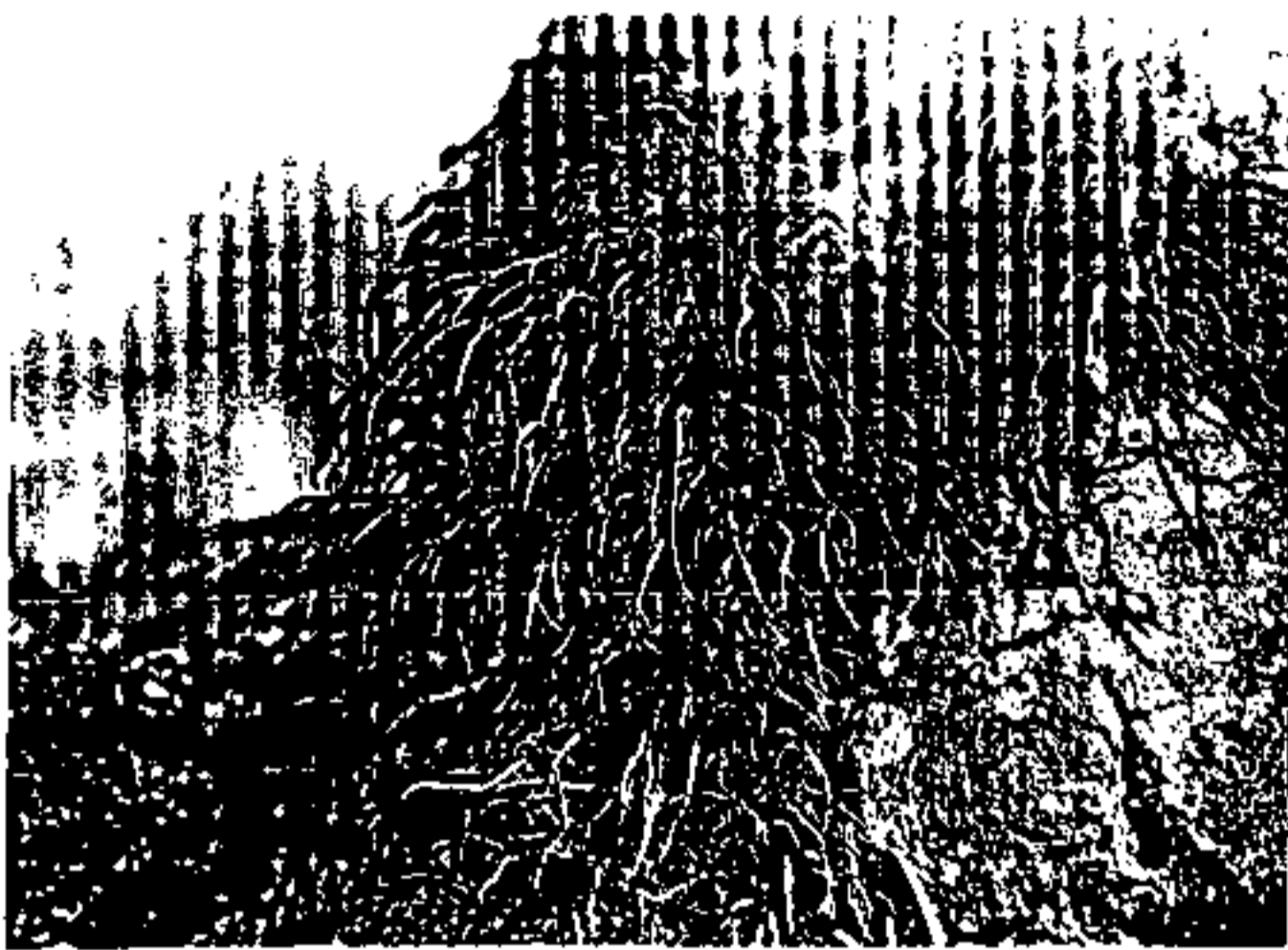
Vulnerabilidad.- Por su situación y accesibilidad son especialmente vulnerables las laderas bajas donde encontramos numerosas extracciones de picón, y vertidos de escombros en la falda norte. Debe destacarse asimismo el corte de la autovía en la falda sur y una zanja excavada en la cima.

Son necesarias medidas de protección para la conservación de la totalidad del cono, debiendo extremarse el cuidado en el cambio de ubicación que supondrá el desdoblamiento de la autopista del Sur.

Calificación.- Zona 11. La montaña del Mojón, esta incluida en los elementos de protección paisajística en el "Plan especial de protección y catalogación de espacios naturales de la isla de Tenerife". Además de su interés natural como elemento singular en buen estado de conservación se reconoce su peculiar posición en relación a la autovía del Sur y el núcleo de los Cristianos.

El Plan Parcial en curso de redacción deberá por tanto preservar su fisonomía, sin que ello sea obstáculo para que se desarrolle con una normativa muy precisa más allá de los barrancos o cotas que definen el ámbito protegido.

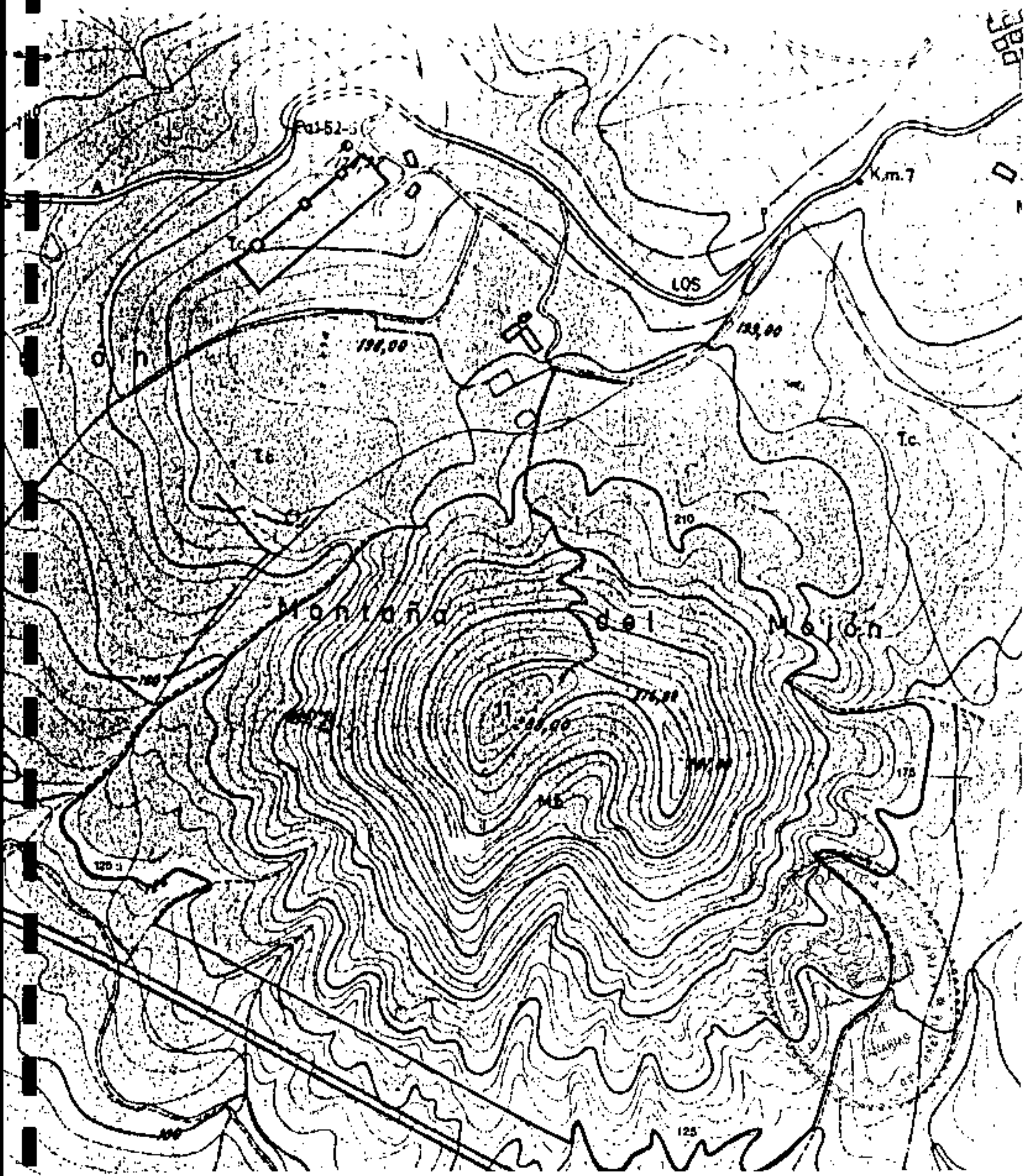




Líquen en rocas expuestas  
a los vientos del oeste.



Líquenes



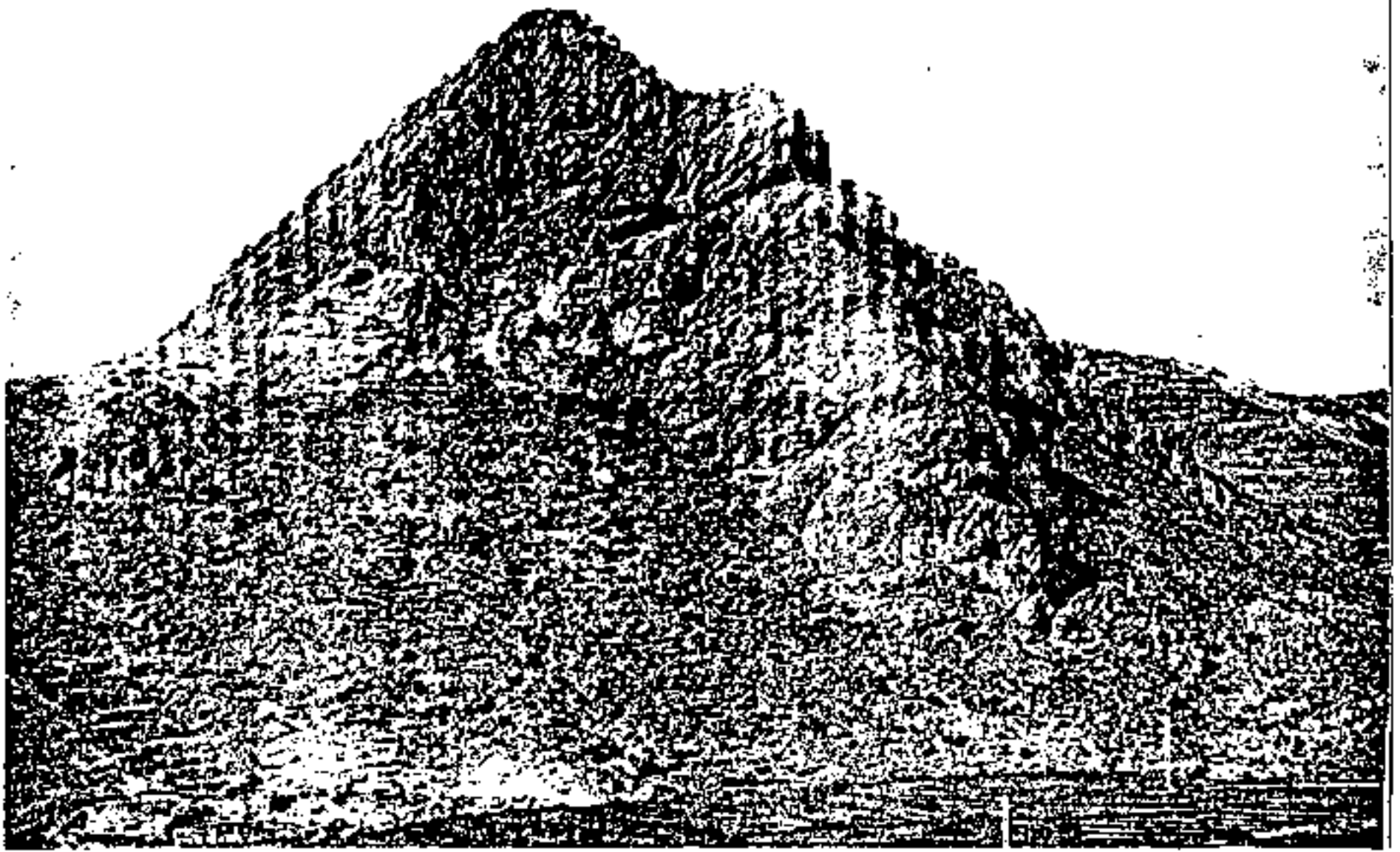
MONTAÑA DEL NOJÓN

SUPERF. Ha.	TIPO DE PROTEC.	OBJETIVOS PROTECCION	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES EXISTENTES	PROPUESTAS	ZONA
50,5	tipo B	conservación estado natural. interés geomorfológico y paisajístico. goza de protección paisajística en el P.E. de protección de espacios naturales.	---	extracciones y vertidos	adecuación paisajísticas de impactos puntuales	11

M.D.

H

180



Roque de Higara



Panorámico desde Vista

Denominación.- 8. ROQUES DE HIGARA Y CHIJAPE

Descripción.- Poques de perfil pronunciados, situados entre el núcleo de Cabo Blanco y la autovía. Pitones sálicos sobre lavas antiguas, con perfil erosionado que separa el malpais de las Galletas y la colada puzolónica de la Montaña de Guaza. El suelo forma una pequeña capa sobre la Roca madre quedando descubierta frecuentemente. Por su situación están fuertemente expuestos a los vientos en su vertiente suroeste.

La vegetación predominante es el tabaibal-cardonal, en su parte baja existen campos de cultivo abandonados.

Entre la comunidad de aves podemos destacar los cerñicalos, camineros o chiliu, currucas tomilleras, Abubillas o tababos, mosquitero común o hornero, cuervos, canarios, palomas y aguilillas.

Especial Interés Científico.- Interesante por sus características geomorfológicas y botánicas.

Importancia paisajística por su perfil y por formar un conjunto con la Montaña de Guaza.

Vulnerabilidad.- Por sus características geológicas es apto para canteras.

Por su situación presenta áreas bastante degradadas en su base, principalmente en las proximidades del núcleo y en el Barranco de Malpaso, junto a la autovía, donde se han producido importantes impactos, extracciones, movimientos de tierras, basurero y algunas edificaciones.

La protección y revalorización del conjunto no debería limitarse a la conservación del roque sino también establecer un control de usos en su entorno inmediato.

Calificación: Zona 11, en la parte superior de los roques y zona 12 en la base de los mismos. La singularidad del conjunto, relación con la montaña de Guaza y papel como hito de referencia desde la autovía aconsejan su protección diferenciando la parte en la que el relieve de los roques se evidencia, de la base ligada a usos agrícolas dispersos.

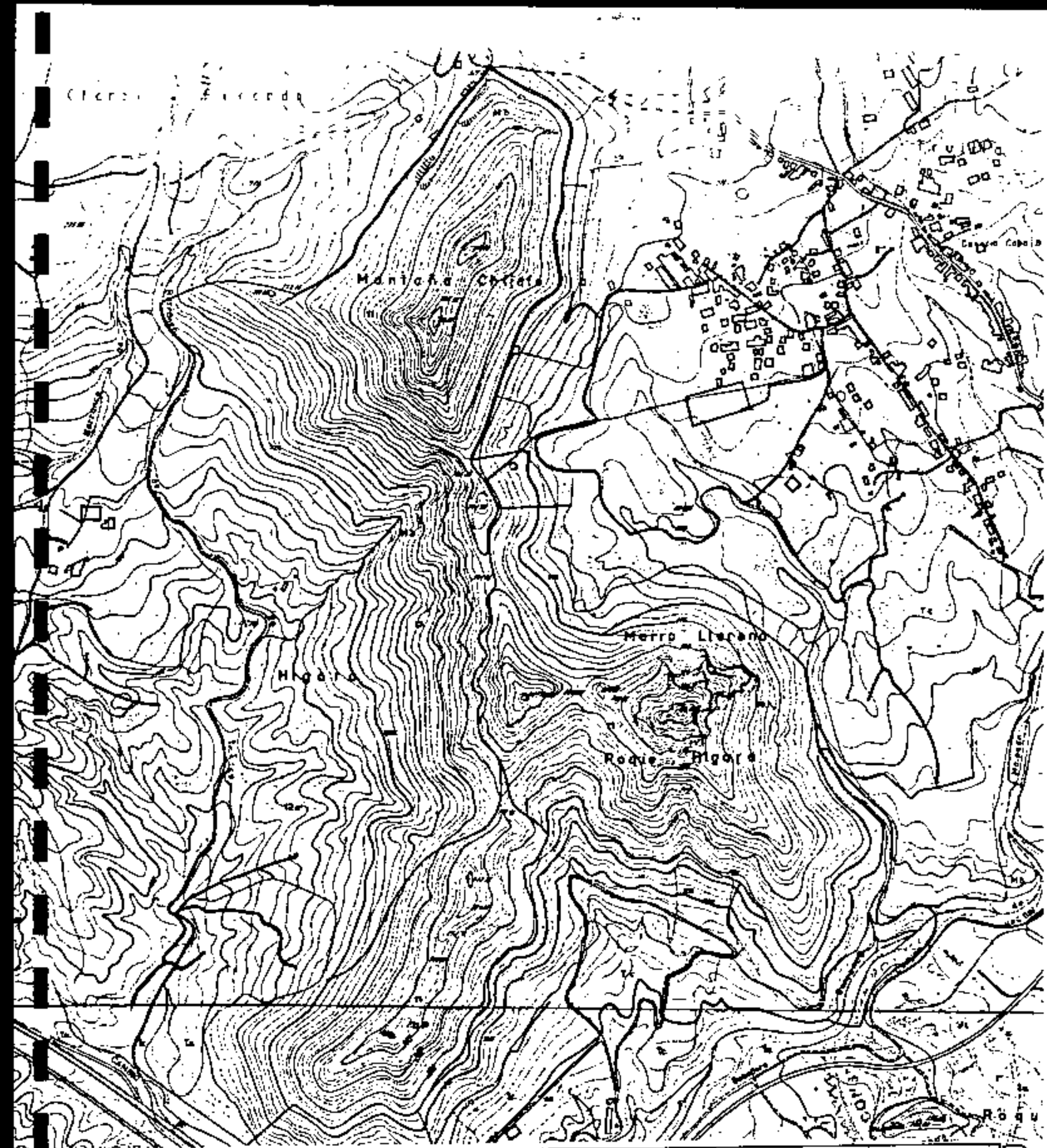
Junto a ellos, el roque de Malpaso, de reducidas dimensiones pero mostrando las características geomorfológicas de los roques, constituye un elemento singular en el Valle de San Lorenzo.





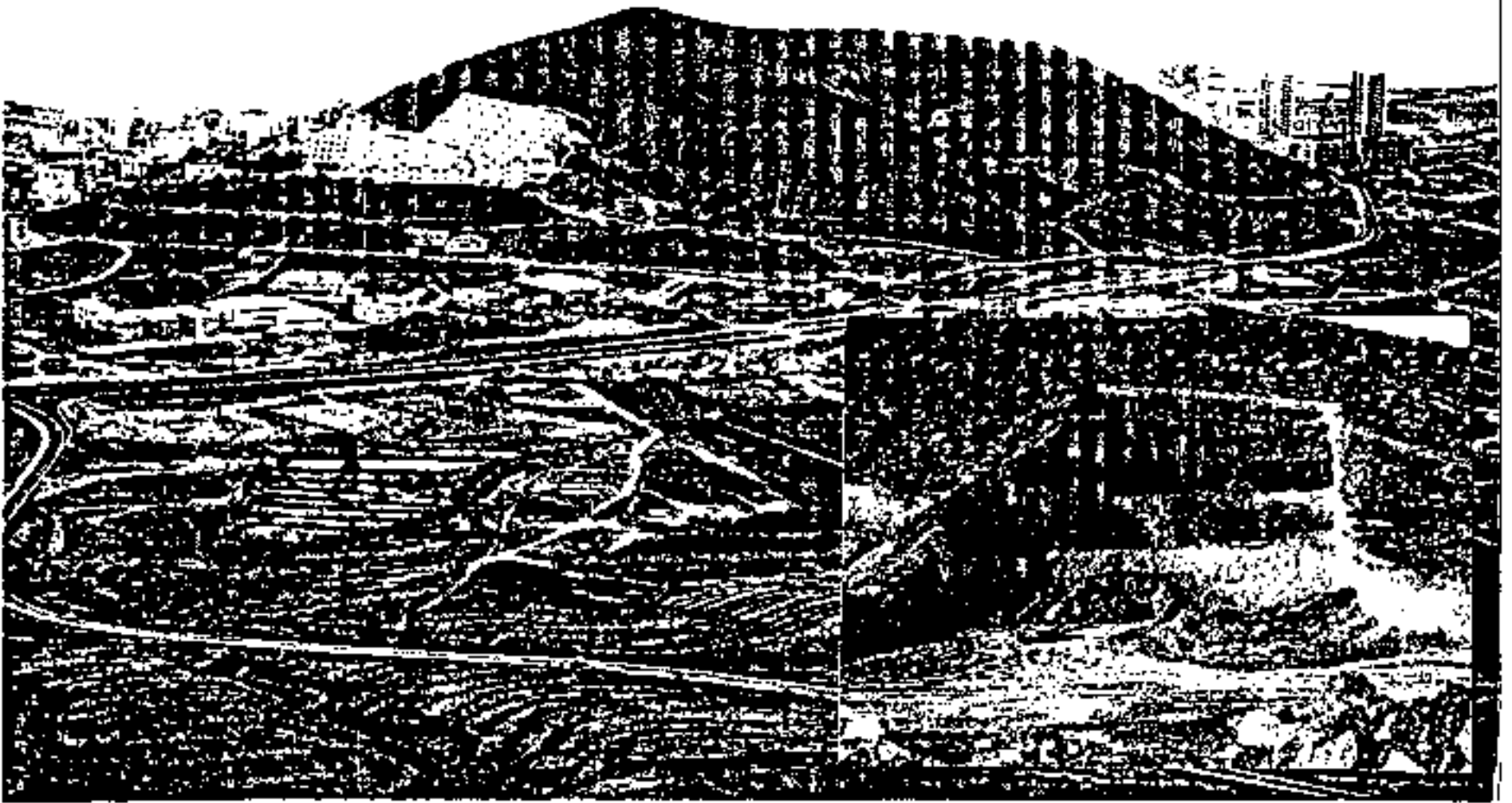
Perfil de los Roques de Hígara y Chijafe





I  
ROQUES DE HIGARA Y CHIJAFE Y ROQUE DE MALPASO

SUPERF. Ha.	TIPO DE PROTEC.	OBJETIVOS Y PROTECCION	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES EXISTENTES	PROPUESTAS	ZONA
114,5	tipo a	conservación estado natural	—	—	adecuación paisajística de algunos impactos puntuales	11
69,7	tipo b	valor paisajístico del conjunto. Paisajístico en relación a la auto-vía del S.	agrícola: recuperación de áreas de cultivo en pequeños huertos	alguna edificación al N.O. de la montaña de Chijafe. movimientos de tierras y caminos	adecuación paisajística de numerosos canales y caminos	12a
1,6	tipo b	pequeño elemento de valor paisajístico y geomorfológico	—	canal en la base del Roque	adecuación paisajística del canal	12b



Montaña de Chayofita



Anterior del cono de Chayofita

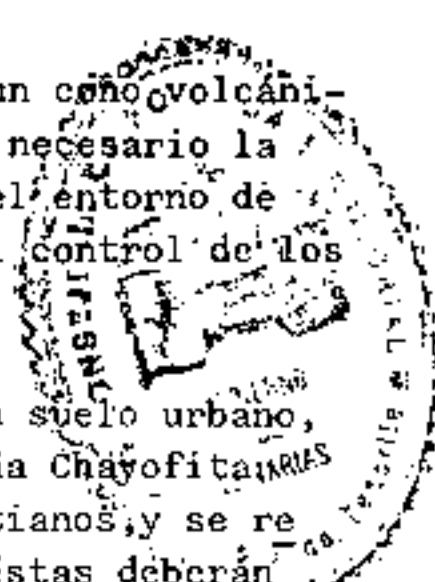
Denominación.- 9. MONTAÑA CHAYOFITA

Descripción.- Cono volcánico de pequeñas dimensiones situado junto a los Cristianos. Formado por picón, rojizo en su superficie y más oscuro en el interior, y bombas volcánicas en su superficie.  
Perfil suavemente redondeado con cráter en herradura abierto hacia el Norte. El suelo está formado por picón, fragmentos de origen volcánico y pequeñas capas de tierra aumentando en los lugares con mayor vegetación.  
El Microclima es xerófilo inferior (desértico). La brisa marina y los vientos del oeste aportan cierta humedad.  
La vegetación está formada por cardones (algunos muy degradados), tabaiba dulce, balos, espina blanca y líquenes en las laderas orientadas a oeste. Entre la fauna destacan los lagartos y cernícalos.

Especial Interés Científico.- Interesante enclave geológico y botánico en medio de una zona urbanizada.  
Considerable valor paisajístico por su situación.

Vulnerabilidad.- Por sus características geológicas, situación y usos, podemos considerar la zona como de alta vulnerabilidad.  
En la actualidad existen numerosas extracciones de picón, movimientos de tierra, vías y construcciones escalando sus laderas, de acuerdo con un Plan Parcial no ejecutado totalmente.  
Sus características naturales están bastante deterioradas.  
Sin embargo, el enclave es interesante y la conservación de un cono volcánico junto a los Cristianos se hace deseable, por lo que sería necesario la conservación de las partes menos deterioradas y el cuidado del entorno de la montaña como área de importancia paisajística a través del control de los usos y de su imagen.

Calificación.- Dadas las especiales características de situación en suelo urbano, e impactos existentes, las medidas de protección de la montaña Chayofita quedan contempladas al interno del núcleo urbano de Los Cristianos, y se referirán más bien al tipo de intervenciones permitidas y como éstas deberán servir para rehacer en la medida de lo posible la singular degradación de este elemento tan relevante.



21. 11.  
100



Montaña de Guaza



401 Mesas y Acantilados de Guaza

Denominación.- 10. MONTAÑA DE GUAZA Y MÉSAS DE GUAZA.

Descripción.- Edificio volcánico de enormes proporciones, entre los Cristianos y la costa de Rasca. Es una erupción traquítica de la serie II con pequeños conos en sus faldas de materiales básicos, y una colada de ash-flow hacia el norte.

Cono de caldera, sus coladas se adentran al mar formando un impresionante acantilado, de cuya erosión fundamentalmente, se origina la playa de los Cristianos.

Tiene un gran interés vulcanológico por tratarse del único domo exógeno (coladas gruesas y de corto recorrido que forman un edificio en forma de domo) existente en la isla fuera del área de las Cañadas.

El suelo es de mineral bruto en su mayoría, con algo de tierra producto de la erosión y del aporte vegetal. El clima es desértico, con temperaturas muy elevadas.

La vegetación es xenófita con tabaibas dulces y salvajes, cardones, cardoncillos, cornical, verodes, orejones, mangoritas de costa, lechuga de mar... En los acantilados costeros nidifican aves como las gaviotas argéneas y diversas especies de pardelas: pardela cenicienta, pardela chica y el Petrel de Bulwer. La Montaña de Guaza alberga una comunidad de aves propia formado por cernícalos, pajarero moro y numerosas palomas. Algunas pardelas crían en sus oquedades. Hasta hace pocos años anidaba el halcón țagarote.

Especial Interés Científico.- Se trata de un espacio incluido en el Plan Especial de Protección redactado por el Excelentísimo Cabildo Insular de Tenerife, por su enorme interés geomorfológico, botánico y zoológico.  
Elemento paisajístico muy importante.

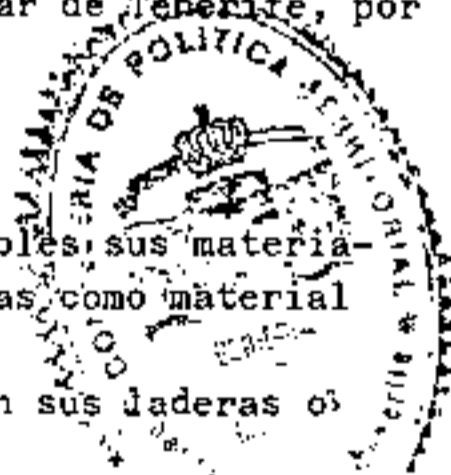
Vulnerabilidad.- Su vulnerabilidad es elevada por ser aprovechables sus materiales, (ash-flow del cono como puzolanas y coladas traquíticas como material canterable).

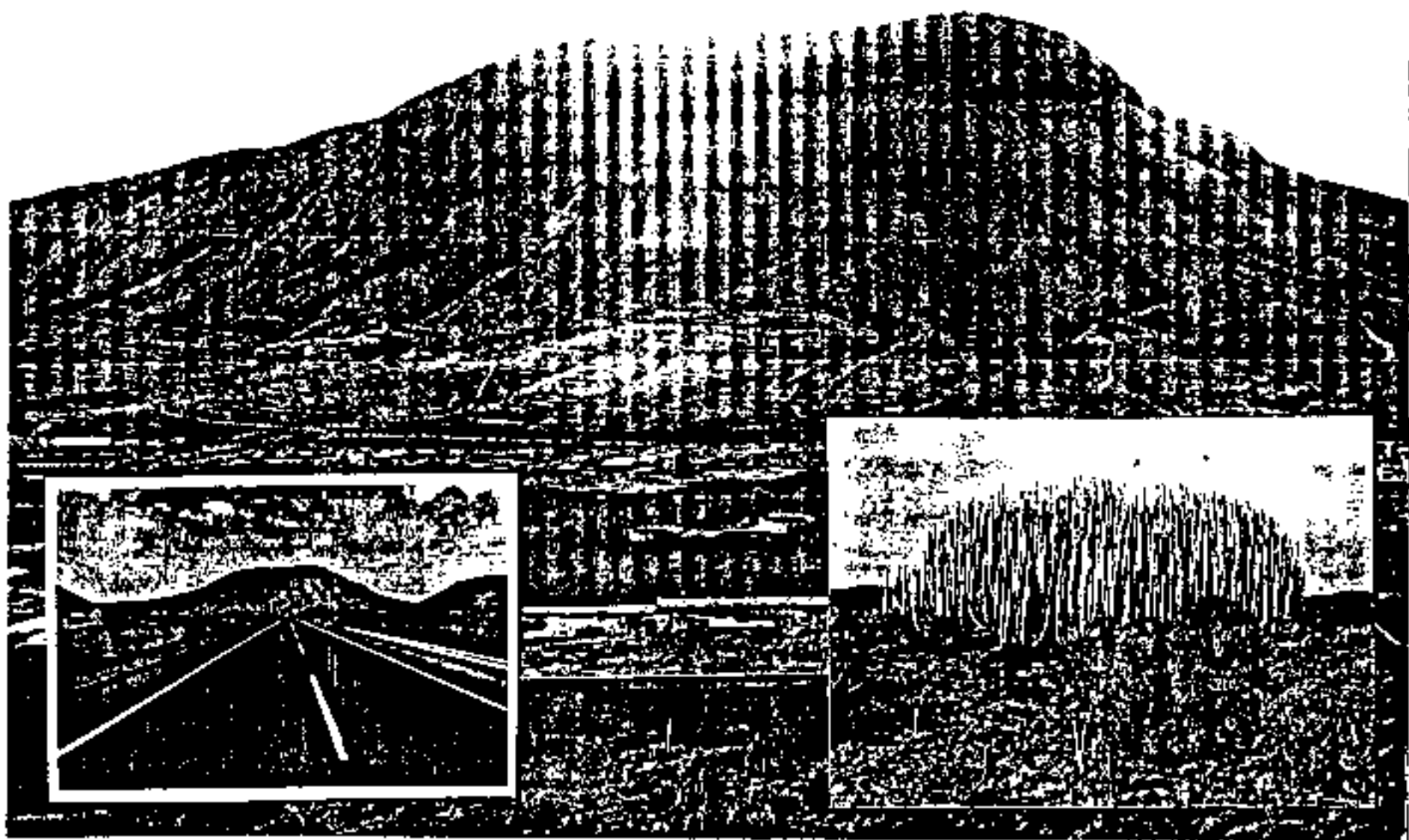
Por su situación, los impactos y expectativas existentes en sus laderas o en sus proximidades, merece una especial atención.

Existen planes parciales que afectan la ladera este y el acantilado sur, parcelaciones clandestinas al pie de la falda N.O., cultivos, repetidor de TV. Habría que impedir todos los usos que afecten de una manera irreversible las características naturales, principalmente la urbanización y edificación y las extracciones.

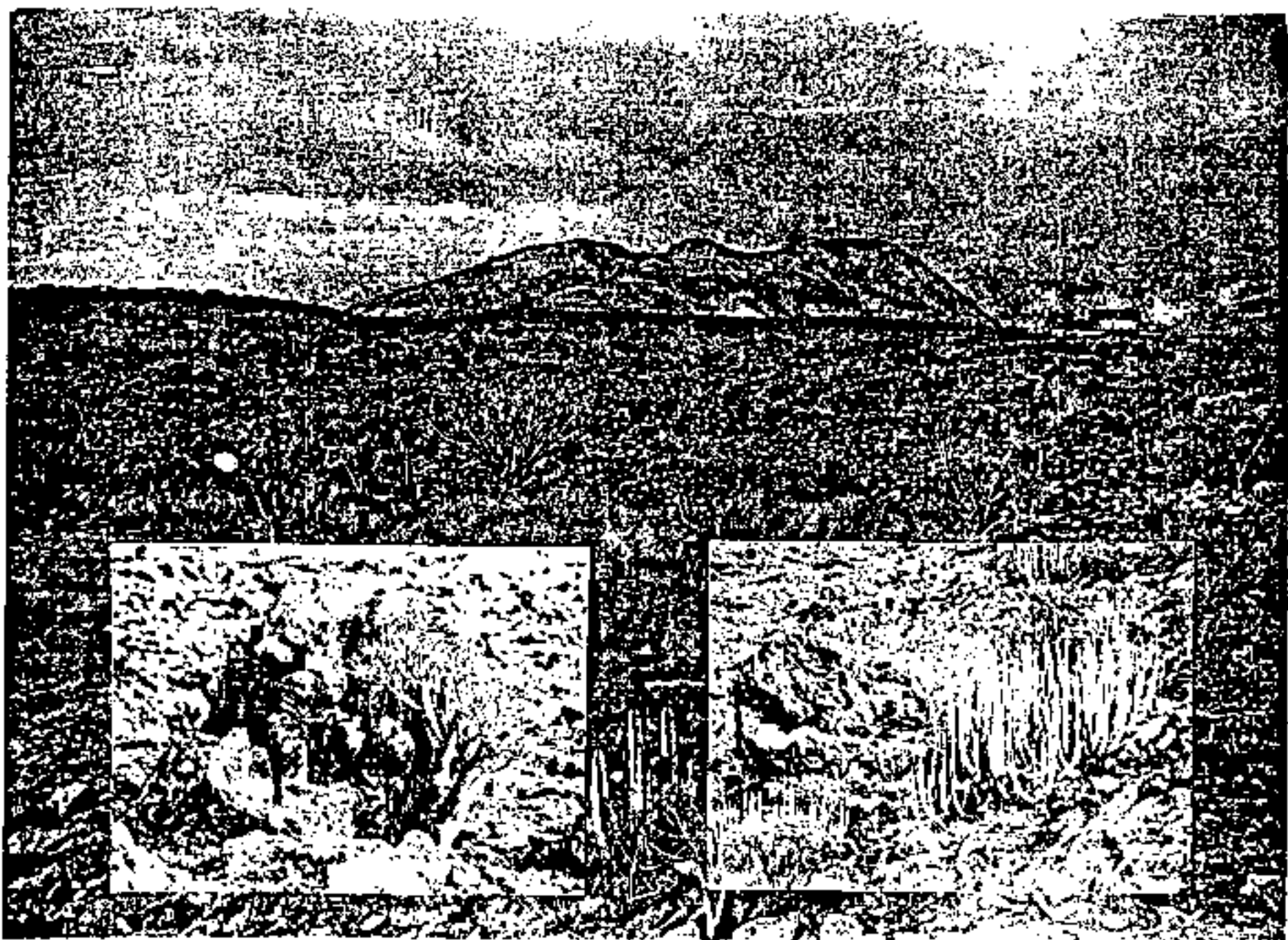
Calificación: Zona 11, Montaña y acantilados de Guaza, zona 12c Mesas de Guaza.

El conjunto de Guaza es uno de los elementos más singulares y representativos del término municipal con importancia a nivel insular. De ello la inclusión en el "Plan especial de protección y catalogación de espacios naturales de





Montaña de Guaza



Mesas de Guaza

la isla de Tenerife".

La calificación 12c del sector llano de las Mesas reconoce su vinculación al uso agrícola la existencia de transformaciones respecto a su estado natural y trata de establecer medidas de compatibilidad entre la protección de las características naturales y paisajísticas del conjunto. Dada la extensión de la zona y la importancia del medio natural en que se ubica, se establece una regulación especial en relación con la actividad agrícola, que completa y particulariza las normas generales de las zonas 12c.

#### Uso agrícola

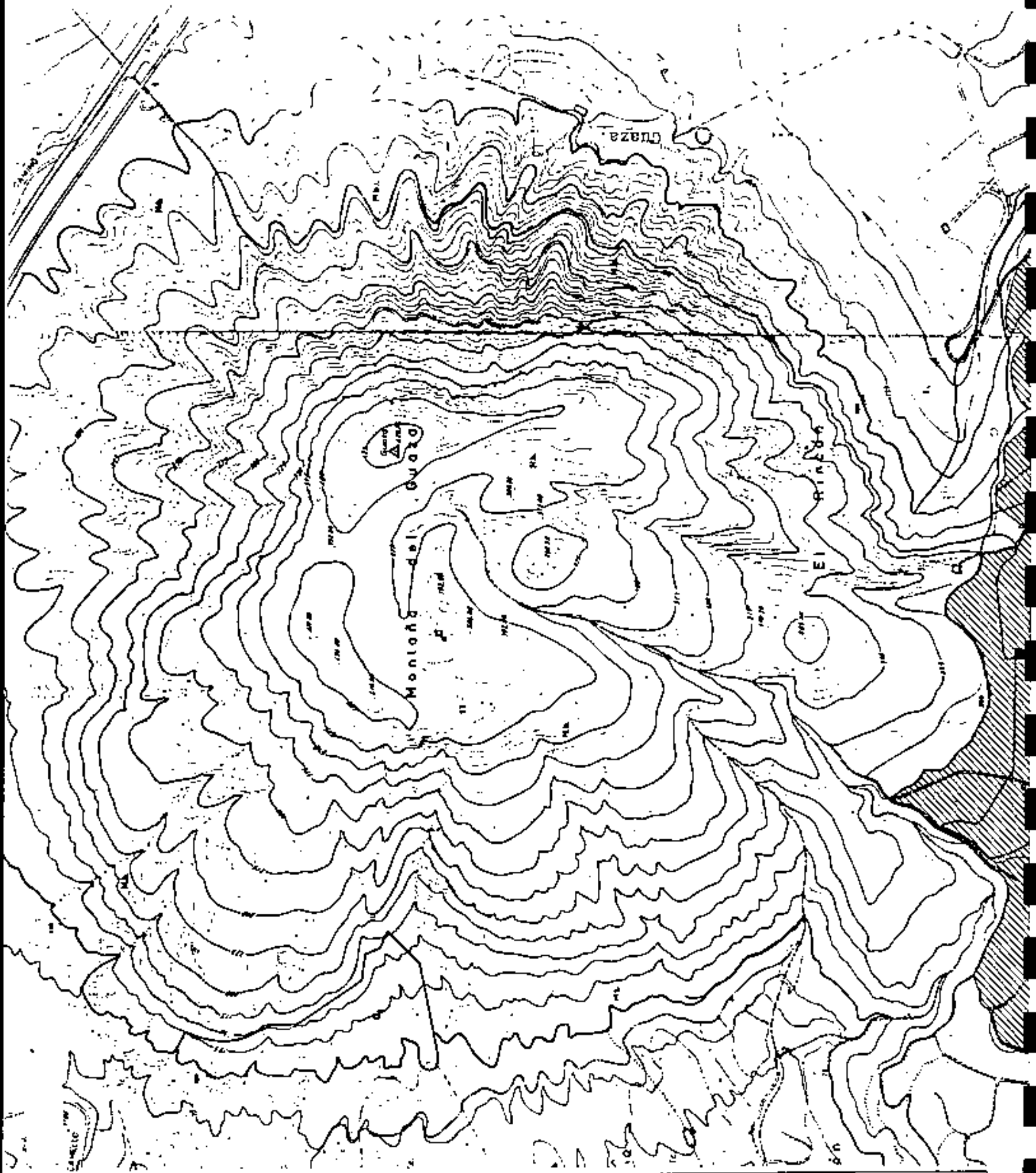
Se permite el uso agrícola en la totalidad de la superficie señalada como (zona 12c) excluyéndose únicamente los cauces de los barrancos que atraviesan las Mesas de Guaza, debiendo mantenerse los terrenos de cultivo a una distancia superior a 10 m. por cada lado de su punto más profundo.

Se considera como previa la recuperación del uso agrícola en aquellas áreas que han estado cultivadas o se han realizado obras de adecuación para dicho uso (correspondiente al área señalada en el plano).

La adecuación de nuevas tierras para uso agrícola vendrá condicionada a una ocupación mínima del 75% del área anterior en cada una de las tres grandes propiedades, preferentemente junto a los caminos principales, quedando las áreas junto a los barrancos y más próximas a los acantilados como última fase de ocupación agrícola.

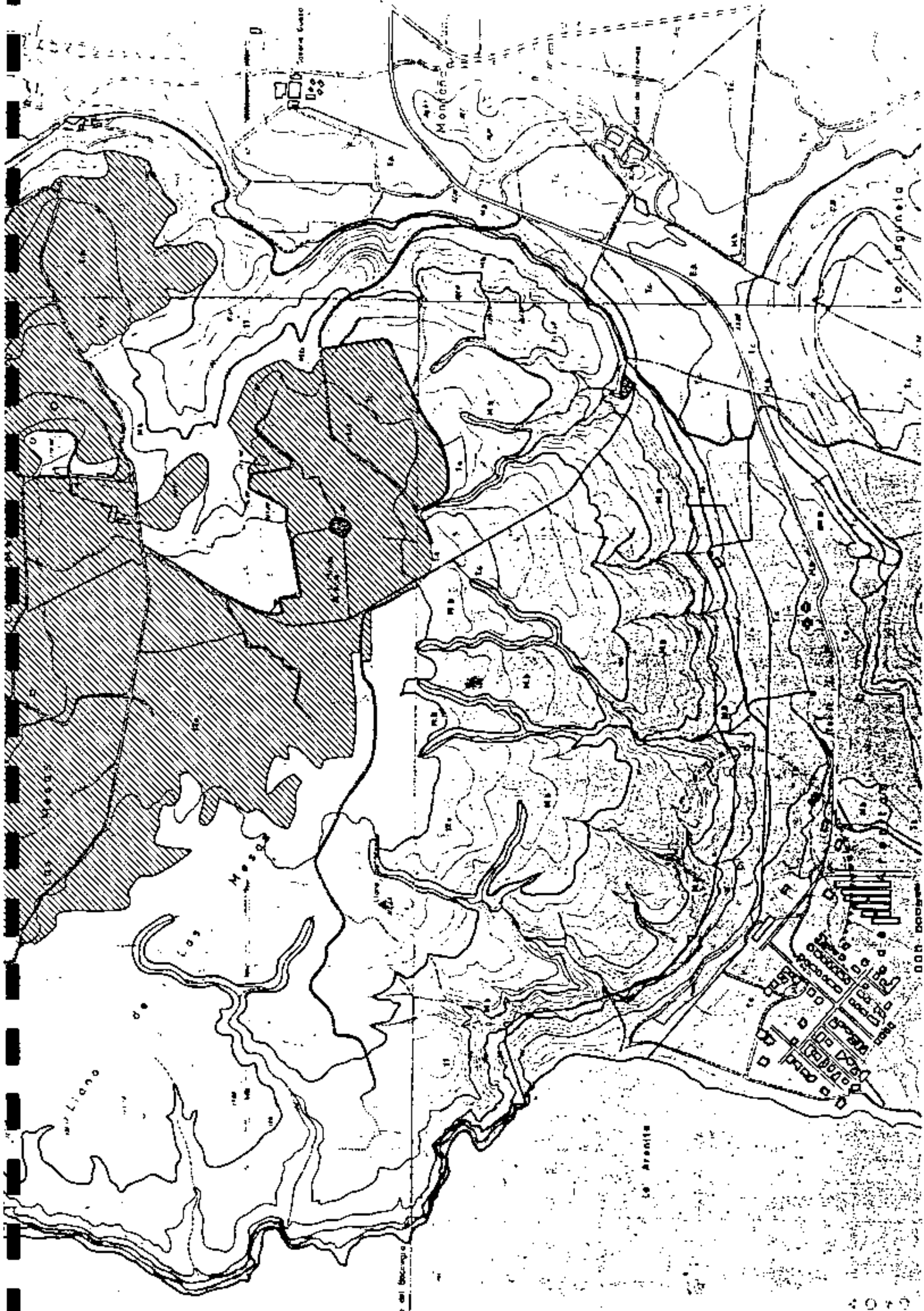
- Deben respetarse las pequeñas elevaciones existentes en las Mesas.
- Se prohíbe todo tipo de edificaciones, eventuales o permanentes.
- Se prohíben los cerramientos de obra para las áreas cultivadas, a excepción de las necesarias para contener las tierras si fuera necesario y que en ningún caso superaran la altura de un metro.





MONTAÑA Y MESAS DE GUAZA						
SUPERF. Ha.	TIPO DE PROTEC.	OBJETIVOS PROTECCION	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES EXISTENTES	PROPUESTAS	ZONA
423,3	tipo a	conservación estado natural	—	—	moderación paisajística de impactos puntuales, canalizaciones e instalaciones	11
23,7	tipo b	geomorfológica paisajística	agrícola	edificaciones	compatibilizar el uso agrícola con la conservación geomorfológica y paisajística como parte integrante del	12c





Monción

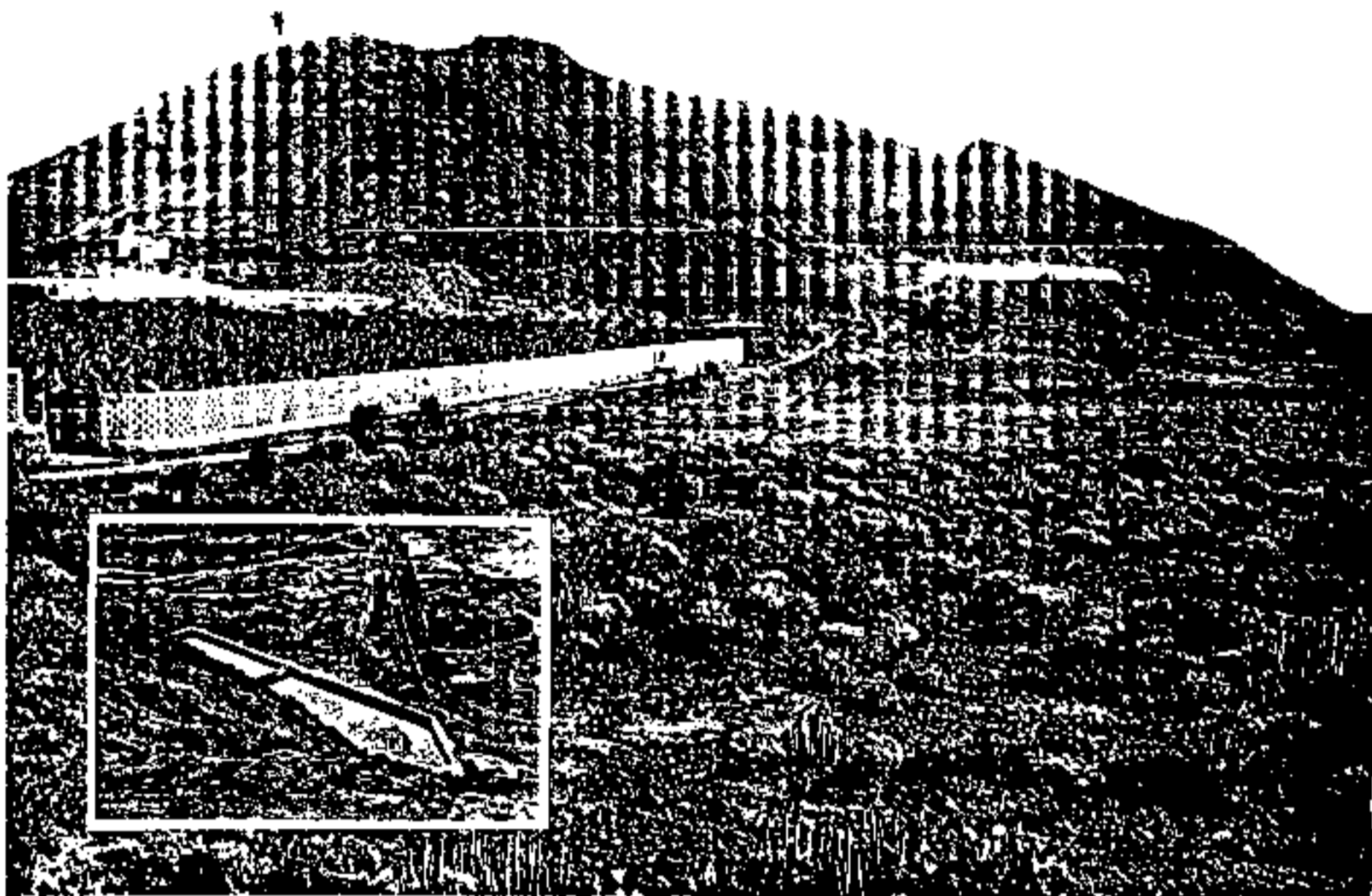
Los Arenales

Los Arenales

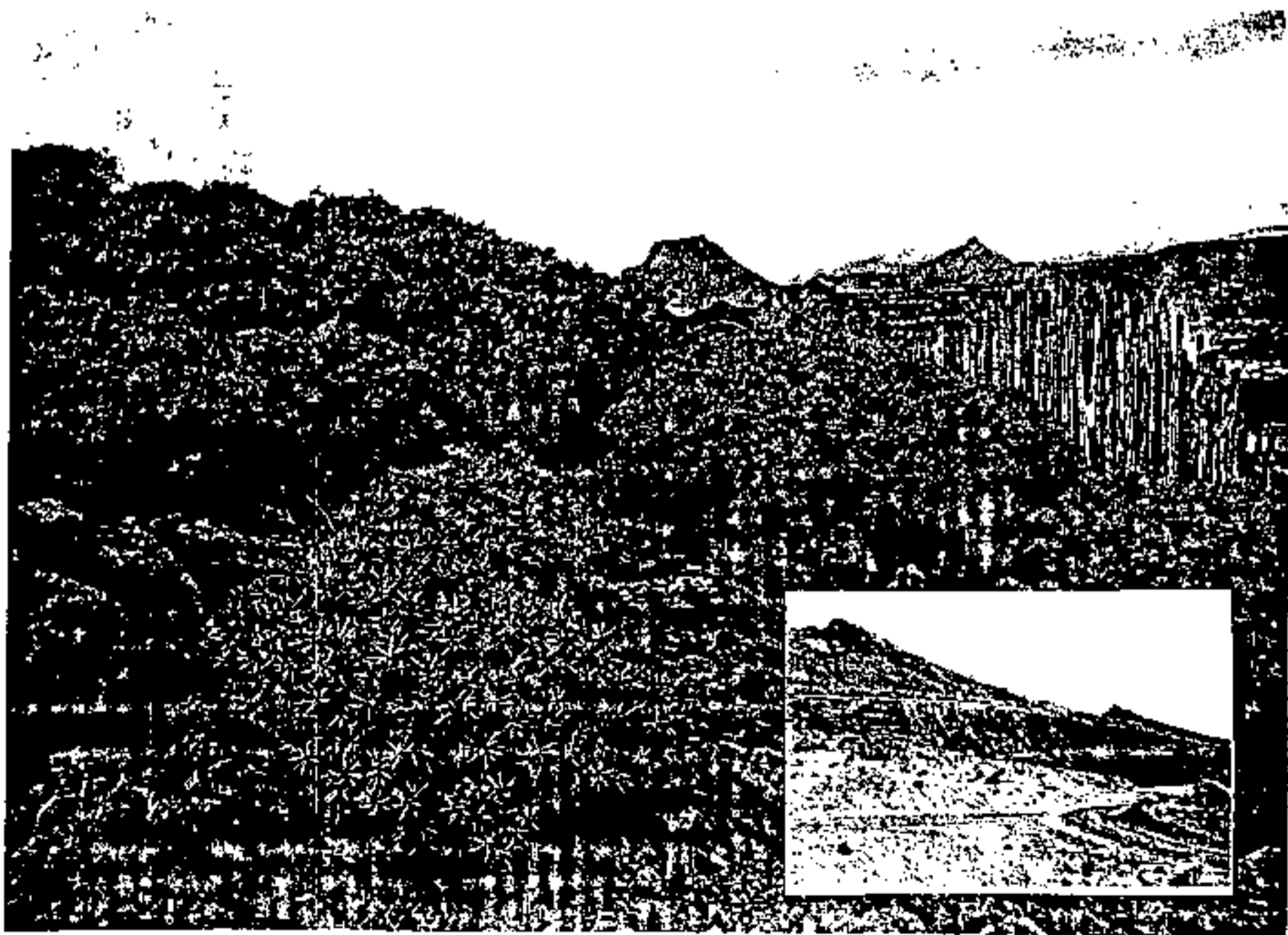
Los Arenales

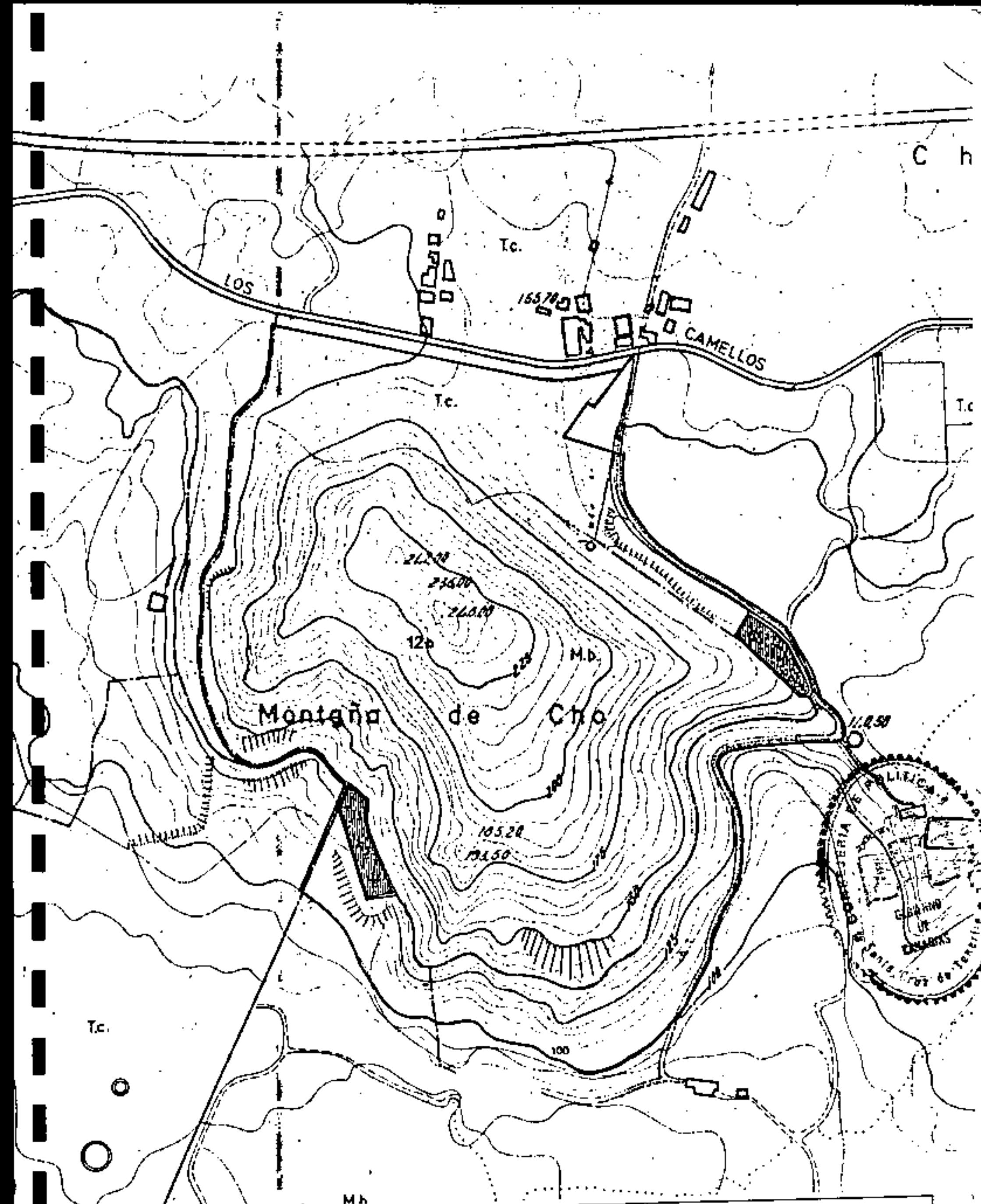
Los Arenales

Los Arenales

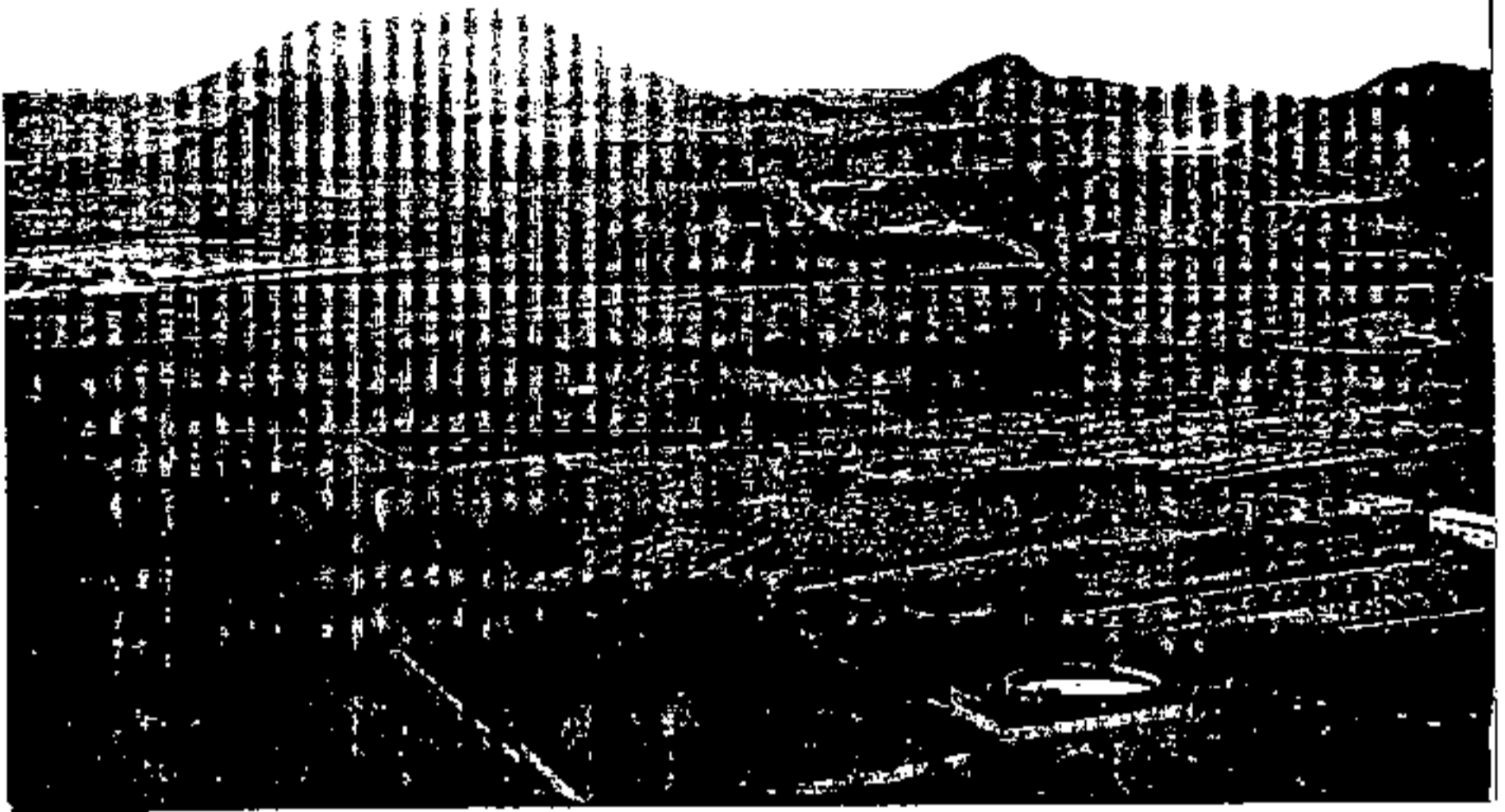


Montaña de Cho





MONTAÑA DE CHO						
SUPERF. Na.	TIPO DE PROTEC.	OBJETIVOS PROTECCION	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES EXISTENTES	PROPUESTAS	ZONA
34,6	tipo b	interés geomorfológico y paisajístico	—	movimientos de tierra junto a charcas y canales extracciones	adecuación de impactos paisajísticos	12b



Montañas Aguzada y Gorda



Denominación.- 11. MONTAÑA DE CHO

Descripción.- Elemento paisajístico bien singular en la llanura sur del término municipal, de perfil redondeado y en avanzado estado de erosión.

El suelo está formado por picón, roca madre y una pequeña capa de tierra en algunos sitios.

La vegetación predominante está compuesta de cardones, tabaibas, tuneras, cornical y cardoncillos.

Entre la fauna abundan los cernícalos, petirrojos, canarios y lagartos.

Especial Interés Científico.- Tiene interés geológico y botánico.

Importante referencia paisajística en relación a la llanura y a la autovía.

Vulnerabilidad.- Por su situación y accesibilidad es altamente vulnerable.

En la actualidad su base está afectada por extracciones, charcas y caminos.

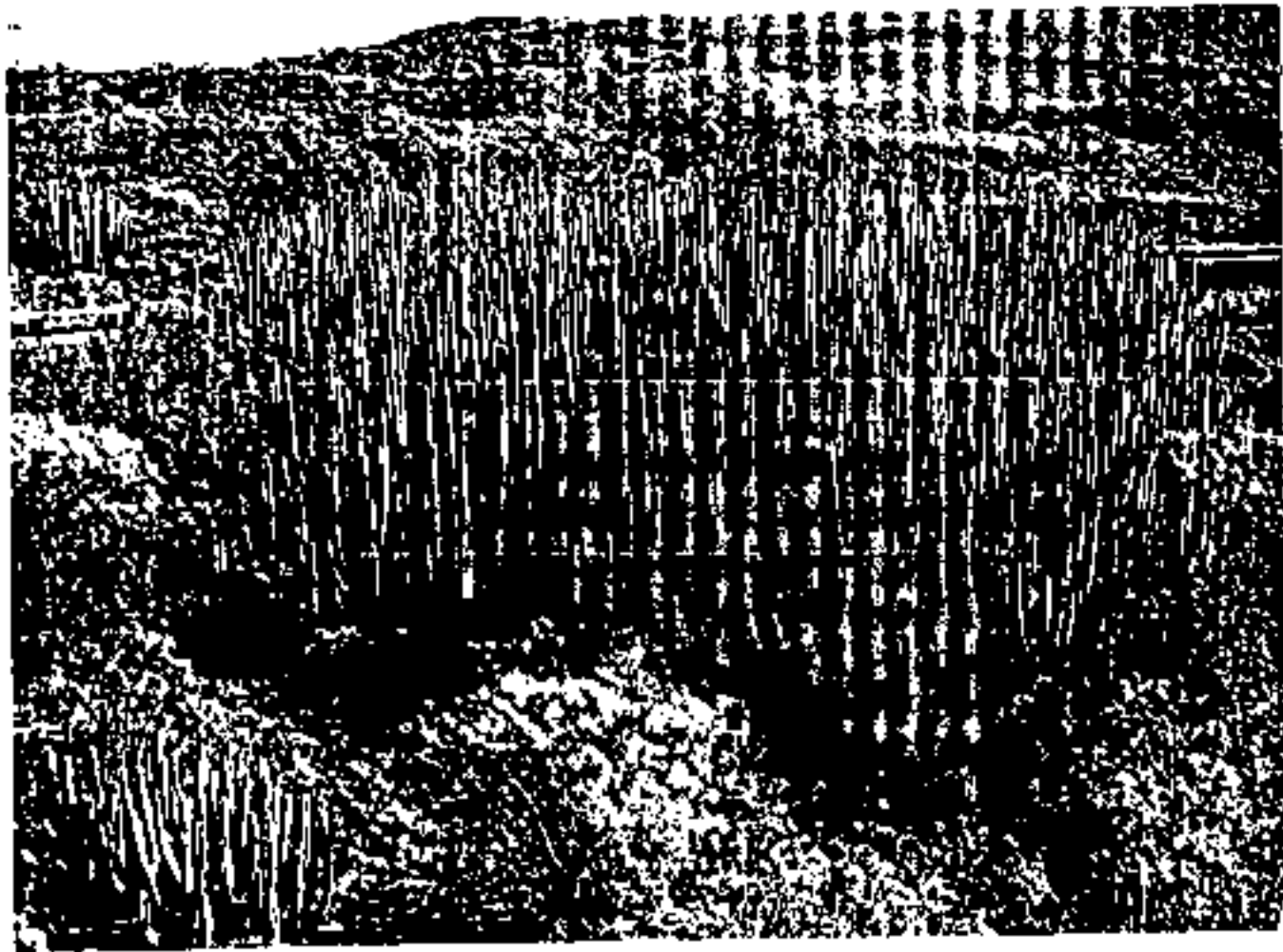
Hay huertos abandonados en sus laderas menos pendientes.

Su falda noreste está afectada por el Plan Parcial Cho II.

Las medidas de protección serían urgentes ya que las expectativas van en aumento. Es importante el mantenimiento de su imagen en relación a la autovía así como el control de las características paisajísticas y ambientales de su entorno inmediato que están sufriendo una rápida transformación.

Calificación.- Zona 12b. Se trata de otro de los elementos de referencia paisajística en relación a la autovía y el valle de Las Galletas. Si bien su base está afectada por numerosos impactos, la riqueza de su vegetación y su valor paisajístico aconsejan el mantenimiento de este elemento y la adecuación paisajística de los impactos sufridos.





Cardonal en la base de la  
montaña de Cho



Vista al fondo de la zona de Cho

Denominación.- 12: MALPAIS Y GRUPO DE VOLCANES EN LA PENINSULA DE RASCA.

Descripción.- Conjunto en el que se destacan los conos volcánicos de Montaña Grande, Montaña Pardela, Montaña Aguzada y el Malpais que se extiende hasta la línea de costa.

Conos volcánicos de piroclastos de la serie III y colada basáltica de la misma serie con pequeños hornitos freáticos hasta el litoral donde existen playas cuaternarias.

Paisaje típicamente volcánico con diversidad de formas. La montaña Aguzada es un cono en Caldera, de origen freático y muy achatado, con el circo semienterrado y un pequeño cono anexo, de herradura orientado al suroeste.

La montaña Grande es un cono en herradura de grandes proporciones. La colada volcánica con pequeños hornitos y suaves barranquillos conforma un litoral basáltico con pequeñas playas de arena.

El suelo es pedregoso, el clima xerófito costero con influencia directa del mar.

Vegetación con cardones, tabaibas, valos, tarajales e incienso. En el litoral abundan las plantas psamofilas: salado, aulaga, simprevivas, cornical, margarita de costa y líquenes.

Esta zona mantiene la población más importante de alcaravanes o "pedro-luis" de la isla de Tenerife; también se puede encontrar la terrera marismeña o "calandria", el pájaro moro, y alcaudones.

En las proximidades de la montaña Grande existen dos charcas de agua dulce que son utilizados por aves migratorias, garzas, andarrios, archibebes, currelimos, patos...

La costa es visitada por gran cantidad de limicolos, andarrios, chorlitejos, chorlitos, vuelvepiedras, garzas...

Especial Interés Científico.- Importante interés geomorfológico, botánico y zoológico. Constituye un interesante paisaje volcánico de la punta sur.

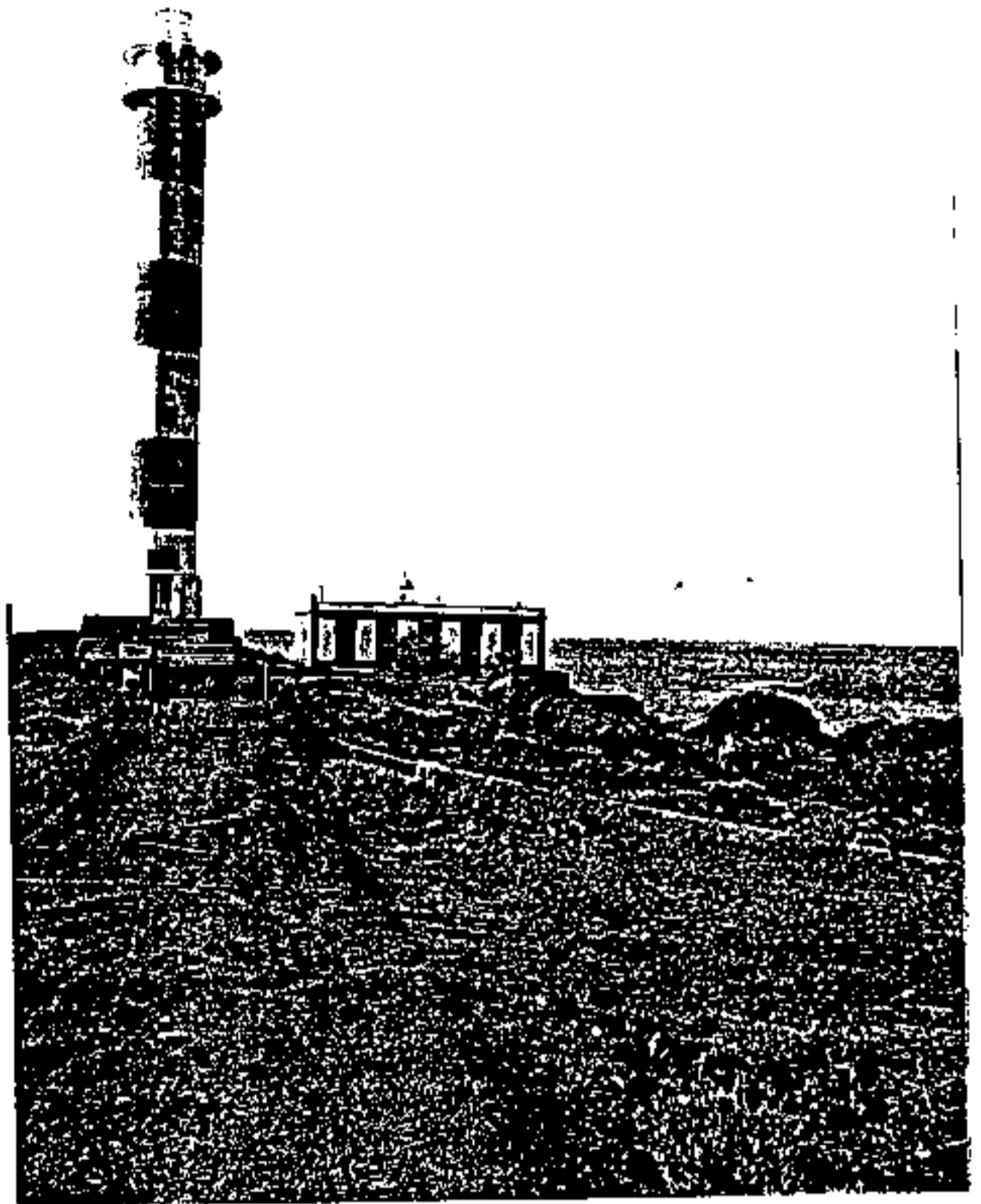
Vulnerabilidad.- Es altamente vulnerable por su situación y accesibilidad y por las actividades urbanizadoras y de cultivos intensivos que existen en sus proximidades. Entre los impactos que afectan al área podemos destacar las extracciones de picón en la falda de la montaña Aguzada y los cultivos de tomate en su caldera así como las extracciones en la montaña Grande.

El pequeño cono ligado a la montaña Aguzada está afectado por el P.P. de Palm-mar.

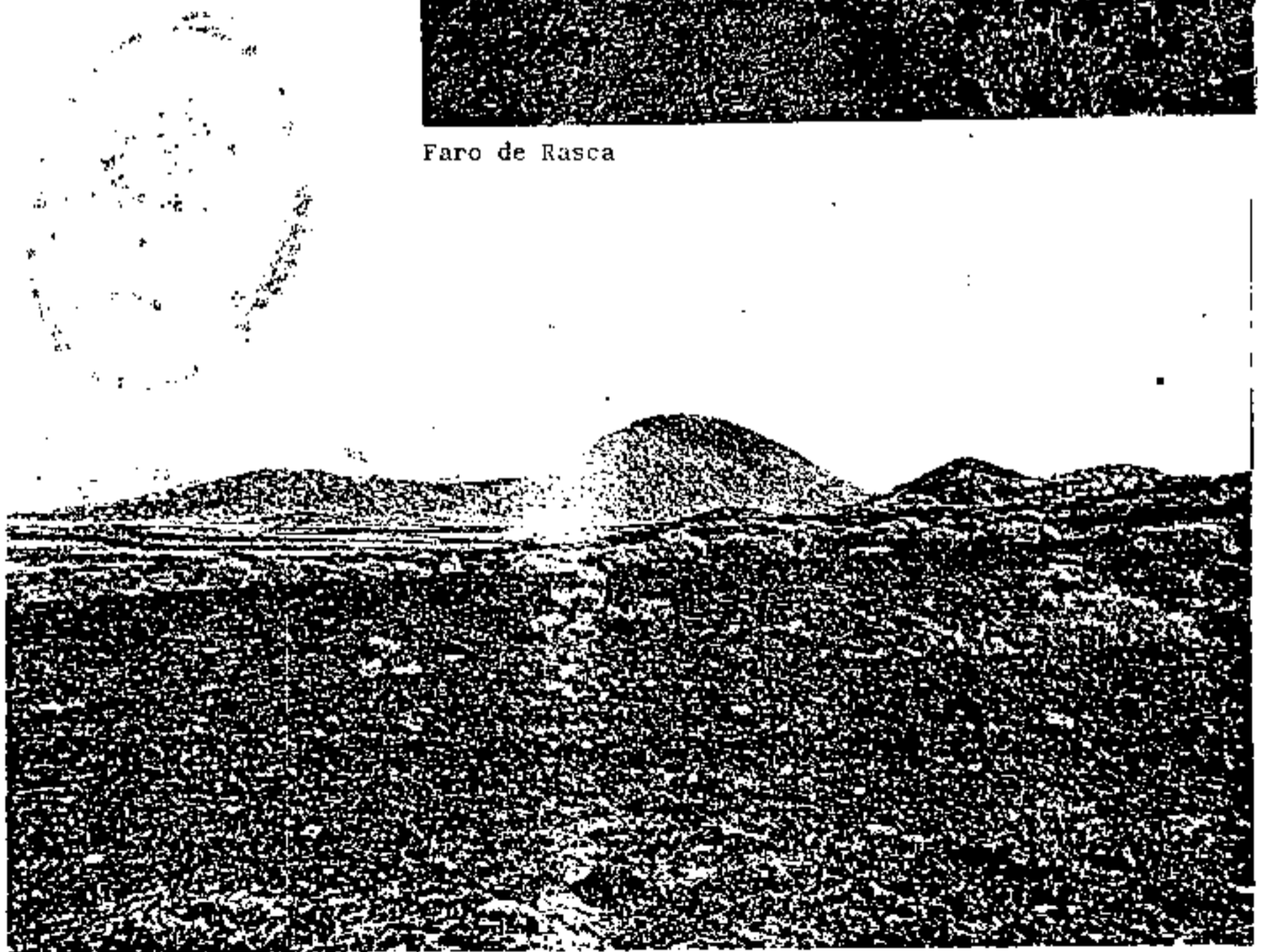
Los criterios básicos de conservación serían el mantenimiento de la coherencia del paisaje volcánico, protegiéndolo de cualquier uso intensivo o nivel de urbanización o cultivos, entendiéndose que el mantenimiento de las características naturales de esta zona puede constituir un importante valor a nivel turístico y ambiental.



1953 U. S. G. S.  
Form 104-5



Faro de Rasca



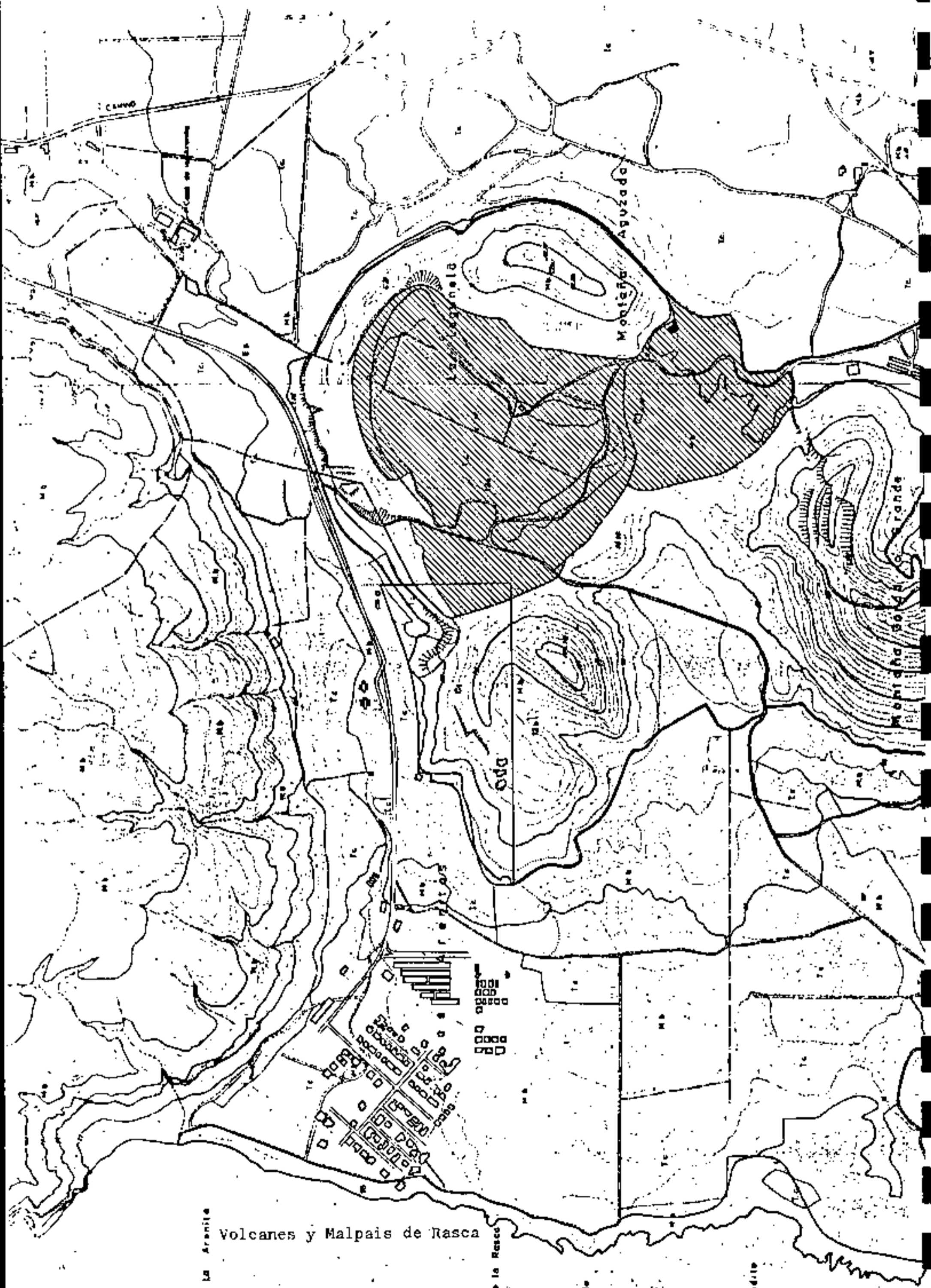
Paisaje Volcánico de Nasca



Calificación.- Zona 12. El interés de la conservación del paisaje volcánico con diversos elementos significativos y usos que van de la actividad agrícola a grandes impactos provocados por extracciones, aconsejan prioridades diversas dentro de esta zona. Se admite la compatibilidad con el uso agrícola restringido propio de la subzona 12c en el cono de la montaña Aguzada y el área comprendida entre las montañas Aguzada

y Grande, juntamente a la posibilidad de recuperación de las áreas antiguamente cultivadas junto al camino del faro de Rasca. Se propone la conservación y adecuación paisajística de los impactos existentes en los elementos más significativos (zona 12b), tales como las extracciones y movimientos de tierra en la base de la montaña Aguzada, reducción y adecuación paisajística de los numerosos caminos existentes. Se propone asimismo la mejora de accesos que permita una mayor posibilidad de conocimiento de la singularidad de la zona como ejemplo de paisaje volcánico interesante a nivel científico y recreativo. El sector del Malpais nos ofrece el lugar idóneo para este uso poniendo en relación el paisaje volcánico con la costa, dos características definitorias de la Isla. Esto no significa un uso intensivo de la zona, ni la proliferación de instalaciones turísticas, sino simplemente dar facilidades de acceso, información y reconocimiento de la zona a través de recorridos de interés científico paisajístico en el sentido que fija la normativa de la subzona 12e.





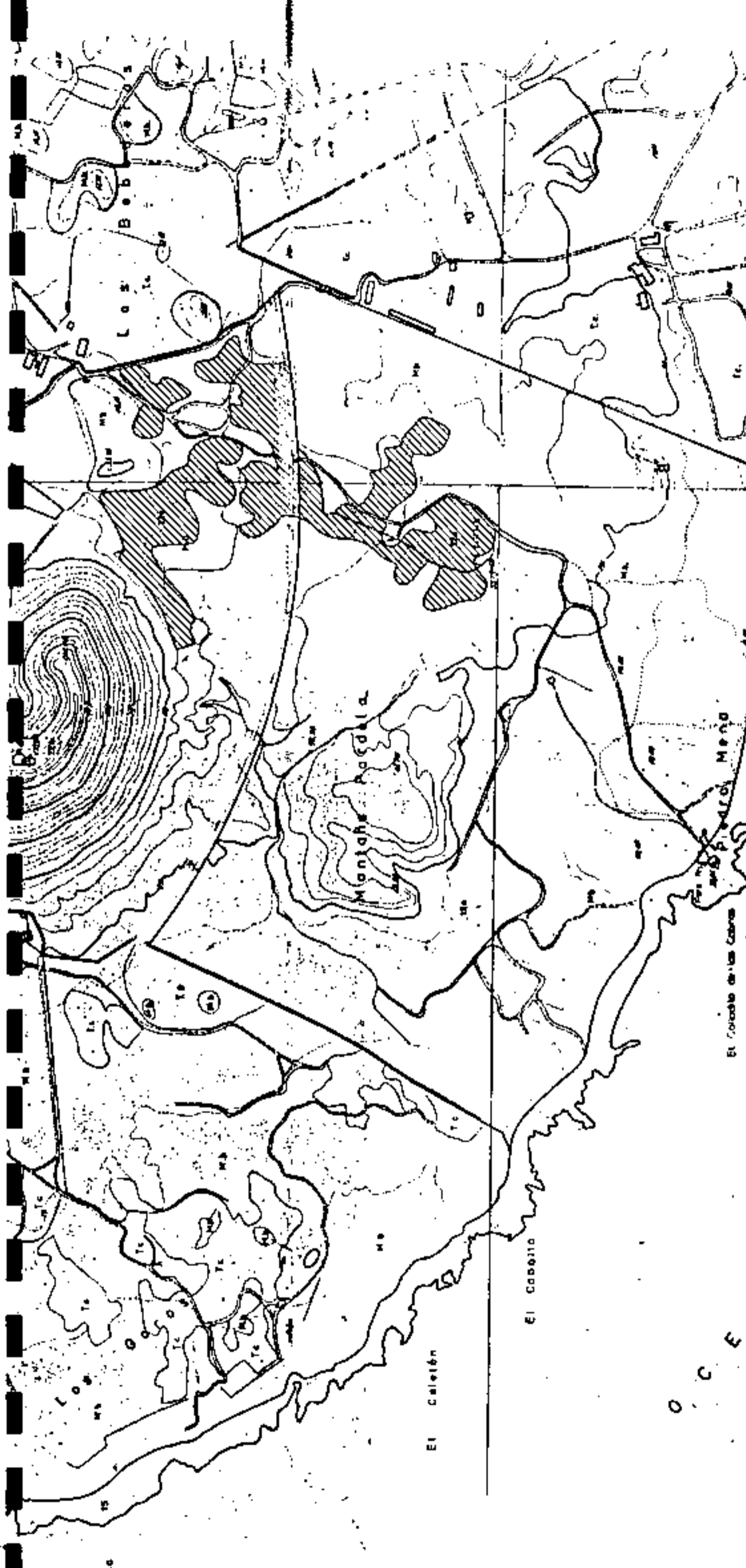
Volcanes y Malpais de Rasca

La Arenite

Arriba de la Rasca

Jurado

Calcedita



MALPAIS Y GRUPO DE VOLCANES EN LA PENINSULA DE RASCA

IDENTIFICACION	TIPO DE PROTECCION	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES	PROPUUESTAS	ZONA
236,6	tipo b	agrícola	<p><b>USOS INCOMPATIBLES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>extracciones y modificaciones de gran cantidad de caudales importantes</li> <li>movimientos de tierra e impactos paisajísticos</li> </ul>	<p><b>PROPUUESTAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>adeguación paisajística en los impactos puntuales en extracciones, movimientos de tierra, caminos y canales</li> <li>acceso y recorridos científico-recreativos en Malpais y costa</li> </ul>	<p>12c</p> <p>12b</p> <p>12e</p>



Galpals y Costa de Rasen

Denominación.- LAS SALINAS (Una oportunidad perdida)

Descripción.- Salinas situadas junto a las Américas. Actualmente semidestruidas y enterradas con escombros, siendo una de las pocas que quedaban en Tenerife.

Formadas por charcas artificiales con aluviones y arenas en los alrededores. Junto a ellas la vegetación estaba formada por: uva de mar, lechuga de mar, tabaiba dulce, hierba camellera, siemprevivas...

Pero su principal interés residía en ser punto de paso de aves migratorias con el fin de descansar o buscar alimentos, sobretodo en pleamar, cuando no había alimento disponible en la costa.

Entre la gran cantidad de especies cabe citar: garceta común, chorlito grande, vuelvepiedras, correlimos común, correlimos tridáctilo, chorlito gris, zarapito trinador, y el chorlito patinegro, especie nidificante poco abundante que solamente criaba aquí y en el Médano.

Especial Interés Científico.- Principalmente por las aves migratorias, también se puede considerar su interés paisajístico.

Vulnerabilidad.- Dado el gran número de salinas que se han abandonado y el valor turístico de la zona donde se ubican, se podía considerar como una gran vulnerabilidad, como el desarrollo reciente ha demostrado.

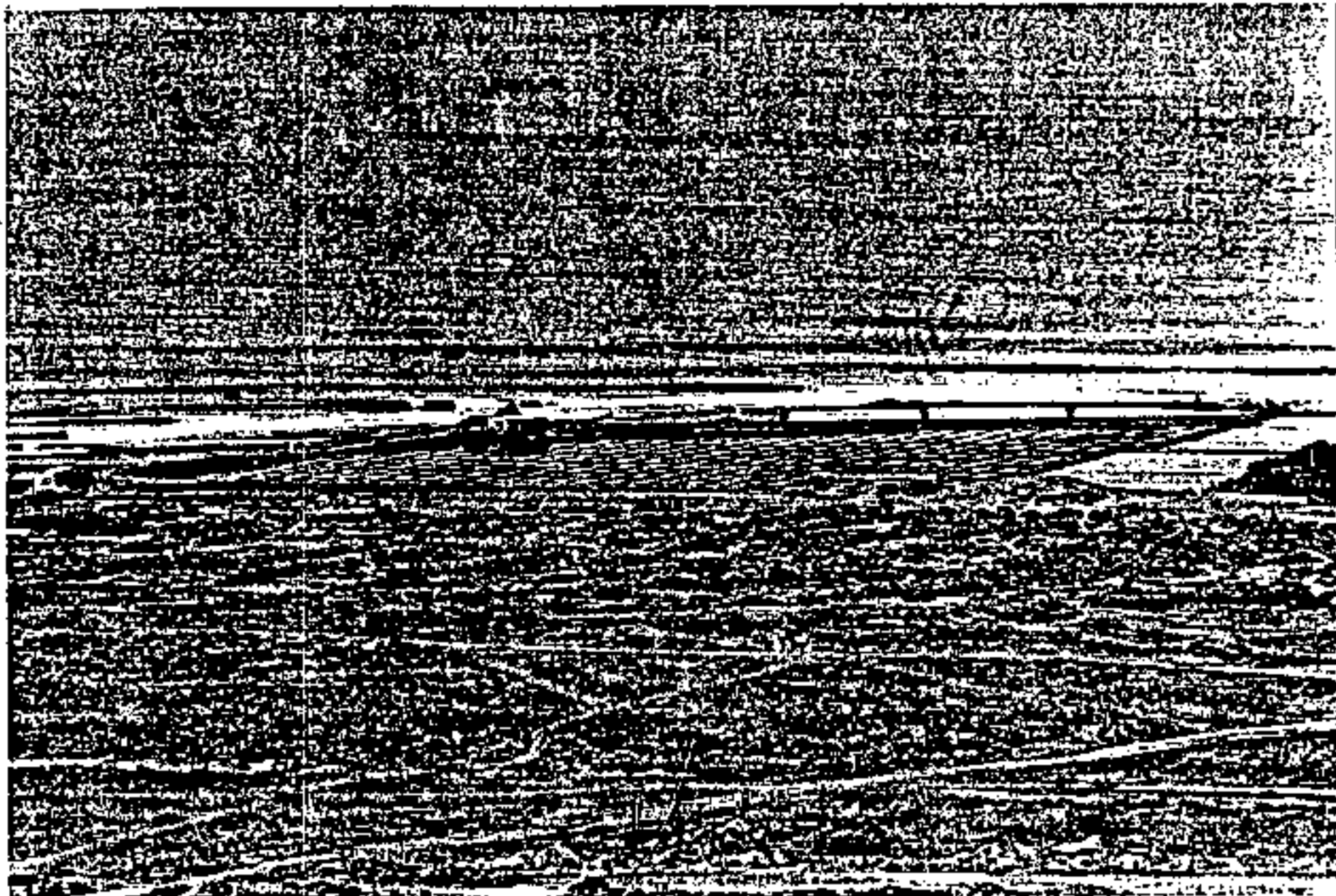
Calificación.- El Plan General mantuvo en su aprobación inicial una propuesta para su recuperación, aunque ésta fue modificada por el Pleno del Ayuntamiento en el sentido de manteniendo el aprovechamiento aprobado, esperando de la Consejería de Urbanismo una ordenación específica. Las razones que avalaba el interés de su preservación parecen ser evidentes, como el lógico interés de sus propietarios en rentabilizar una inversión realizada, aún modificando y ajustando los parámetros edificatorios.

Las alternativas para defender su mantenimiento deberían por tanto pasar por una compensación a sus propietarios, ya sea vía reparcelación (atendiendo al volumen que podían obtener en la parcela originaria), ya sea porque el interés general de su mantenimiento resulta tan excepcional, que aconseja reclamar la participación económica de otras instituciones públicas con mayores recursos para compensarles económicamente.

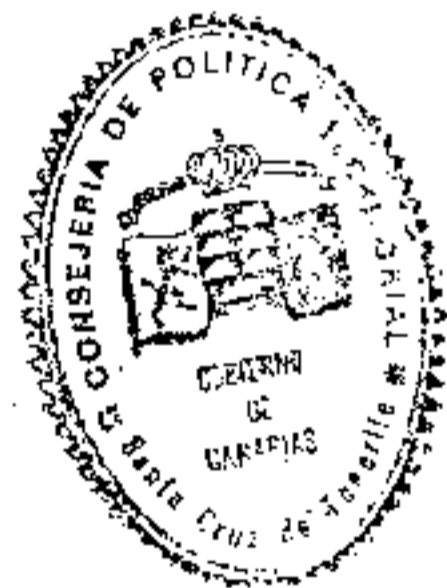
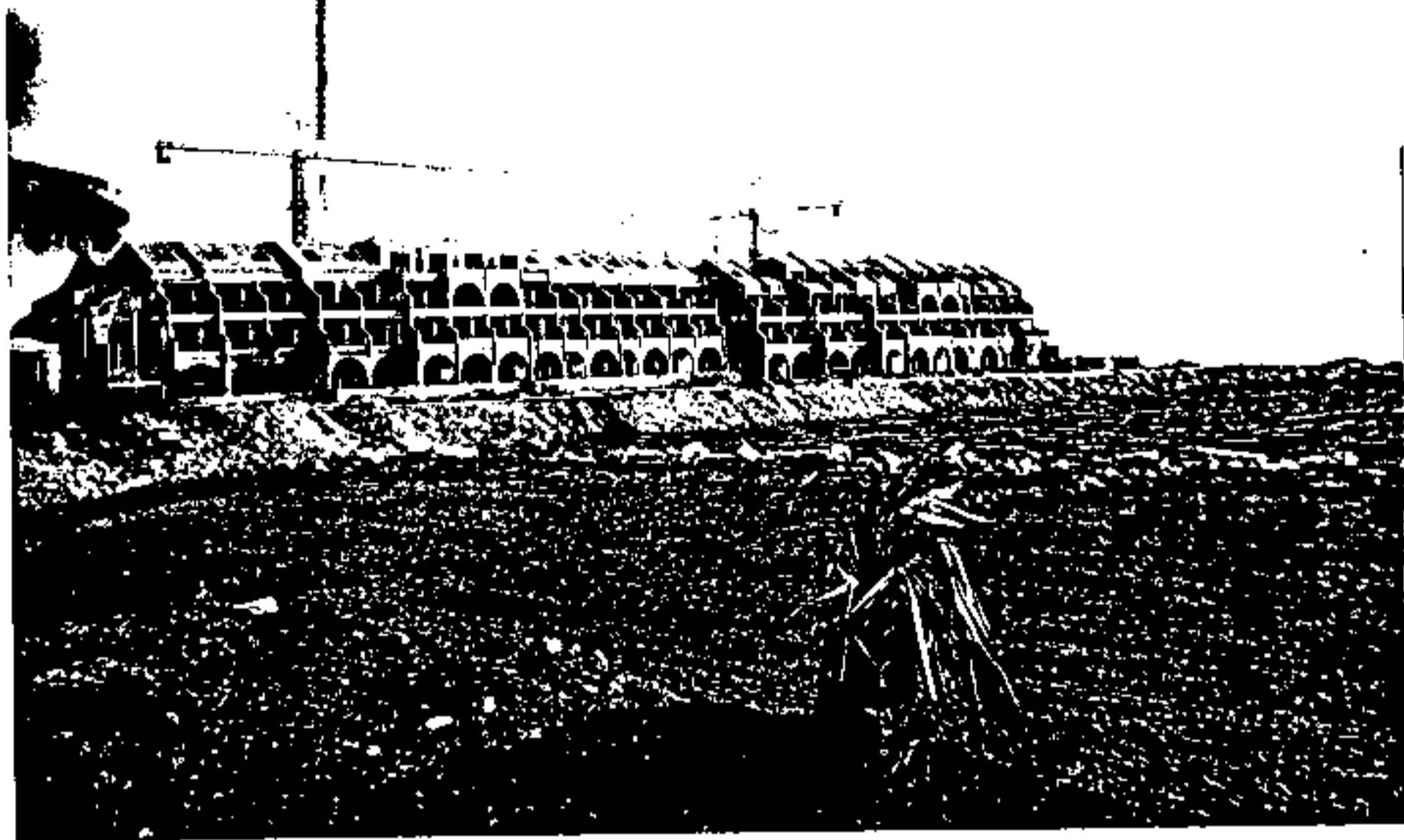
De hecho la decisión de la Consejería de Urbanismo parece haber acabado con las expectativas de mantenimiento de Las Salinas, consolidando su futura edificación.



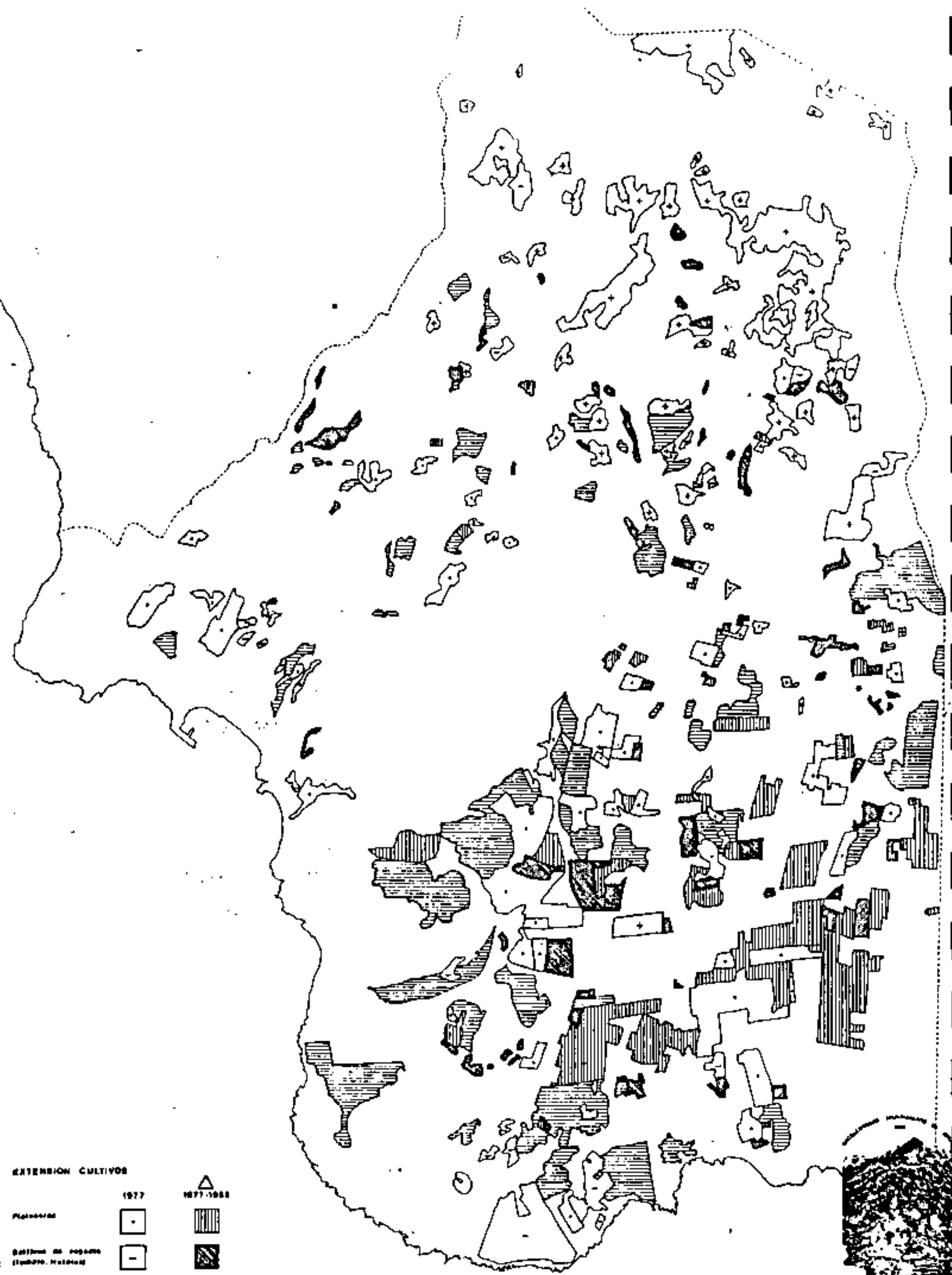
1.2 (C. J.) ---  
1.10.4 93-94



r.P.G.O.U.  
Arona 1984-85



Las Salinas: antes y después



EXTENSION CULTIVOS

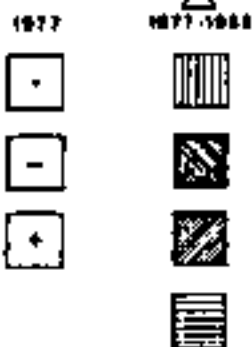
1977

Plantaciones

Quilómetros de regadío (Embalses, Nalabios)

Cursos de Invernadero

Superficie programada por el Estado



1988

◻ Superficie programada



P.2.4.b. Suelo no urbanizable de interés agrícola

Los suelos destinados a la actividad agrícola (claves 16,17 y 18) ocupan una considerable proporción dentro del suelo no urbanizable (3231'1 has, 49% del SNU) y su protección y adecuada regulación se considera desde este Plan General de importancia primordial. Tal como se enfatizaba en la fase de información, si el turismo es una fuente principal de recursos en el municipio de Arona, la agricultura no lo es menos. Lo prueba así tanto la proporción de empleos que genera (uno de cada cinco de los expresamente declarados) como el auge que ha tenido en los últimos años. En un capítulo anterior (1.2.1.) se vió que la calidad agrológica de los suelos de este municipio en el conjunto de la comarca, fundamentalmente en el Valle de San Lorenzo-Las Galletas es comparativamente elevada. En el plano 1.4.2.b se pudo distinguir además la enorme extensión que ocupan actualmente las áreas cultivadas en el municipio, buena parte de las cuales es consecuencia de su entrada en juego en el último quinquenio. Un análisis más detallado de la información elaborada nos llevó a las siguientes consideraciones:

- Existe una gran diferencia entre los tipos de cultivo por encima y por debajo de la autovía, por señalar algún límite claro. Así si los primeros tienden a ser cultivos fundamentalmente de regadío invernadero, en áreas de pequeña extensión, con mayores dificultades topográficas y de mecanización, los segundos se corresponden fundamentalmente con grandes extensiones de plataneras aunque tiende a incrementarse el número de invernaderos.
- El crecimiento reciente ha sido fundamentalmente de plataneras y cultivos de regadío (con o sin invernaderos) más competitivos cara a su posible exportación. Este crecimiento ha llevado sin embargo a un punto crítico, tanto por la entrada en juego de suelos marginales, como por el aumento considerable de un recurso tan escaso como preciado, el agua. El consumo en cuatro años (1979-1983) ha crecido en un hectómetro cúbico



r. P. C. C. I.  
Arona 1944-45

	GRANADILLA	SAN MIGUEL	ARONA	VILAFLOL	ADEJE	GUIA	SANTIAGO	TOTAL
Total II <sup>a</sup>	17,01	-	360,52	-	496,81	609,47	-	1.483,81
III <sup>a</sup>	111,39	32,27	67,59	-	-	431,84	325,14	
IIIc	3,12	20,37	493,18	298,04	-	-	-	
IIIe	-	-	-	-	-	-	84,62	
IIIsc	-	-	149,83	-	104,56	-	-	
Total III	114,51	52,64	710,70	298,04	104,56	431,84	409,76	2.122,05
IVc	-	-	42,11	136,32	-	-	9,23	
IVes	1.163,87	422,65	1.228,35	75,53	12,18	-	-	
IVsc	1.325,49	538,22	1.224,66	-	821,06	501,36	-	
IVs	132,83	-	-	16,94	488,24	369,35	-	
IV <sup>a</sup>	-	-	-	81,79	-	-	-	
IV <sup>b</sup>	1.083,27	-	-	-	-	-	-	
Total IV	3.705,46	960,87	2.495,11	310,58	1.121,48	870,71	9,23	9.473,44
VIc	65,38	29,98	152,42	80,52	-	-	13,16	
VIs	-	-	563,84	-	36,44	-	150,43	
VIses	622,78	589,37	599,04	86,37	486,01	661,37	-	
Total VI	688,16	619,35	1.315,30	166,89	522,45	661,37	163,59	3.137,11
VIIc	-	212,86	536,98	110,92	522,24	1.579,25	400,34	
VIIsc	-	-	-	-	121,81	-	209,40	
VIIes	3.380,77	109,17	40,09	2.073,85	1.843,19	2.325,41	632,50	
Total VII	3.380,77	322,03	577,09	2.184,70	2.487,24	3.904,70	1.242,24	14.098,77
Total VIII	5.392,45	1.517,60	2.465,54	574,4	3.298,34	5.846,50	2.542,78	21.636,11
Total ASOCIACIONES	2.201,14	1.327,51	705,75	1.295,39	3.211,12	1.865,41	162,40	10.768,72
TOTAL	15.500	4.800	8.630	4.830	11.240	14.190	4.530	63.720

Clasificación de los terrenos de la comarca según clases agrológicas (Has)

	GRANADILLA	SAN MIGUEL	ARONA	VILAFLOL	ADEJE	GUIA	SANTIAGO	TOTAL COMARCA
Suelos cultivables (II, III y IV)	3.836,98	1.013,51	3.586,33	608,62	1.722,85	1.912,02	418,99	13.079,30
Laboreo sistemático (II+III)	131,52	52,64	1.071,22	298,04	601,57	1.041,31	409,76	3.606,06
Laboreo ocasional (IV)	3.705,46	960,87	2.495,11	310,58	1.121,48	870,71	9,23	9.473,44
Suelos no cultivables (VI y VII)	4.088,93	941,38	1.892,39	2.351,59	3.009,69	4.566,07	1.405,83	18.235,89
Aptos vegetación herbacea (VI)	688,16	619,35	1.315,30	166,89	522,45	661,37	163,59	4.137,11
Aptos vegetación arborea (VII)	3.380,77	322,03	577,09	2.184,70	2.487,24	3.904,7	1.242,24	14.098,77
Suelos improductivos (VIII)	5.392,95	1.517,60	2.465,54	574,4	3.298,34	5.846,5	2.542,78	21.636,11
Asociaciones	2.201,14	1.327,51	705,74	1.295,39	3.211,12	1.865,41	162,40	10.768,71
TOTAL MUNICIPIO	15.500	4.800	8.630	4.830	11.240	14.190	4.530	63.720

Superficie correspondiente a las diferentes clases agrológicas en cada municipio (Has)

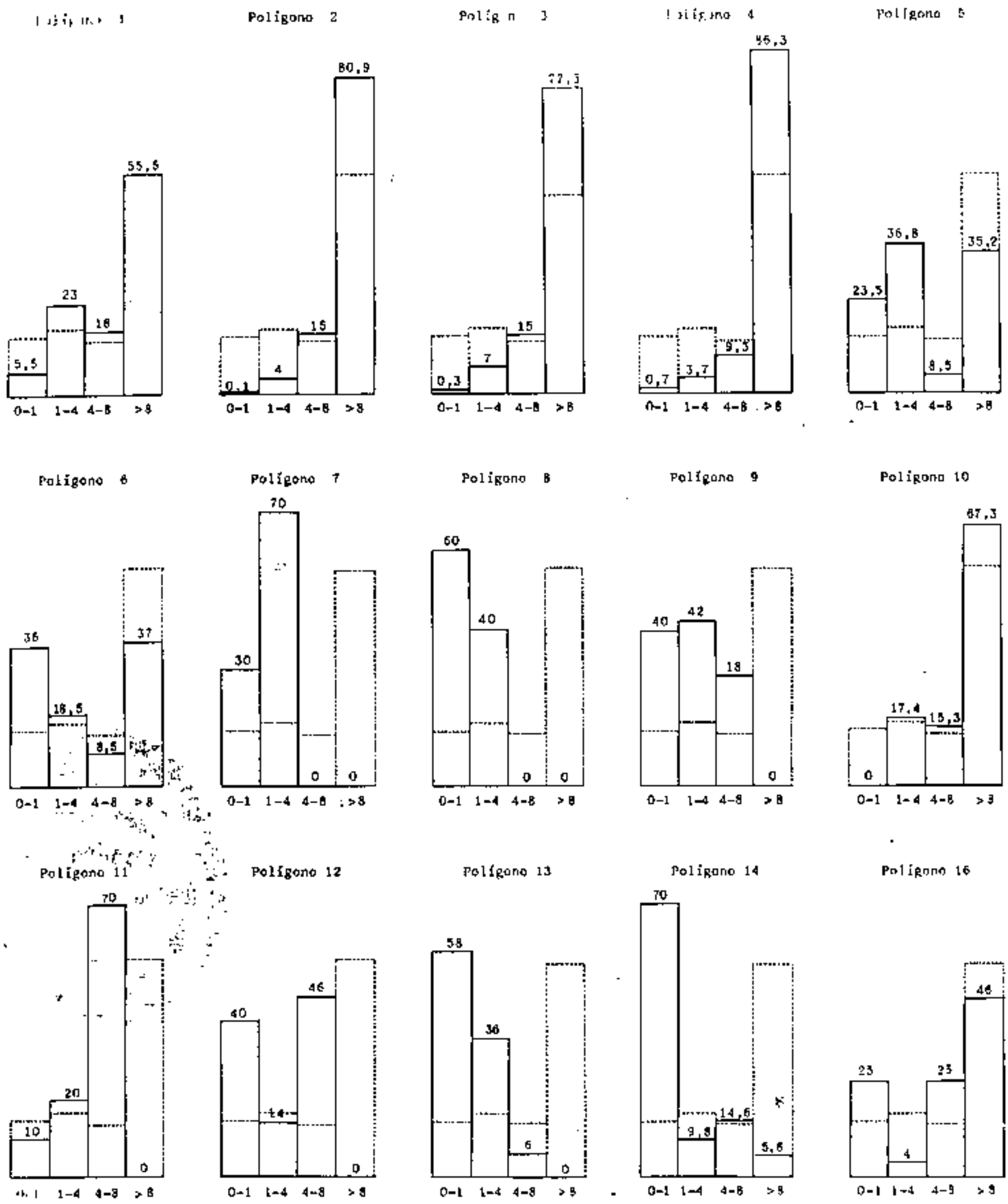
co, suponiendo tres veces el que requieren los restantes usos. De no encontrar una solución en el proyectado canal Guía-Adeje-Granadilla o en la traída de las aguas depuradas desde Santa Cruz, tanto la agricultura, como de rebote el turismo, encontrarán pronto en las disponibilidades de agua un cuello de botella difícilmente superable.

En aquella ocasión se reclamaba que el planeamiento prestara a la agricultura una atención más protagonista, una atención que se pudiera traducir en la propuesta de una infraestructura viaria soporte de dichas actividades y en una adecuada protección de esta actividad frente a otros usos. El primer aspecto ha quedado explicitado ya en el capítulo P.1.2. Las Normas Urbanísticas se ocupan en detalle del segundo cometido, al reservar ciertos terrenos para un uso agrícola exclusivo y regular en ellas el desarrollo de dichas actividades.

La normativa de las zonas 16-17 y 18 ha recogido los diversos aspectos que definen dicha actividad en las diferentes partes: principio, adaptando las normas que han de regir la futura evolución a las dinámicas que se han dado en los últimos tiempos, potenciando aquellas cualidades positivas, admitiendo la tradición de los asentamientos a lo largo de los caminos agrícolas, pero alejándolos de las carreteras y evitando el enmascaramiento de la segunda residencia.

Las relaciones que se han venido dando entre tamaño de la parcela, tipo de explotación, construcciones y relación con los caminos agrícolas son las bases que se han tomado para la elaboración de las normas de las diferentes zonas, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Mantenimiento, potenciación y estructuración de la red viaria agrícola, tal y como se detalla en el capítulo P.1.2.
- Conservación de la estructura parcelaria, respetando los tamaños más adecuados en las diferentes zonas, evitando una fragmentación excesiva que pudiera conducir a parcelaciones clandestinas y en cambio facilitando la construcción con finalidad agrícola.

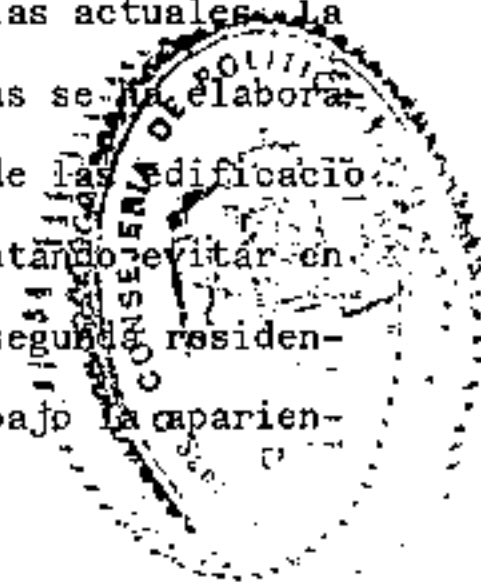


1.5.2. Trazados de las fincas en los diferentes polígonos

La relación de tamaño no tiene una distribución homogénea en todo el municipio, sino que guarda una estrecha correlación con la localización geográfica. La mayor concentración de las fincas de gran tamaño en las áreas más cercanas a la línea de la costa y las menores por encima de la autopista se refleja en las normas en las diferentes exigencias en cada una de las zonas.

- Potenciación de los usos tradicionales. El destino específico, cuando no exclusivo responde a la voluntad de proteger y conservar estos usos en el territorio, entendidos como una actividad económica fundamental. Así el evitar otros usos competitivos, el restringir la edificación, pero dar en cambio una absoluta flexibilidad en el uso agrícola debe coadyuvar en la potenciación de esta actividad.

- Mantenimiento de las características edificatorias actuales. La normativa acerca de construcciones en estas zonas se elabora a partir del estudio de las características de las edificaciones existentes, tradicionales o recientes, intentando evitar en todo caso el enmascaramiento de operaciones de segunda residencia o parcelaciones-edificaciones clandestinas bajo la apariencia de residencia vinculada al uso agrícola.



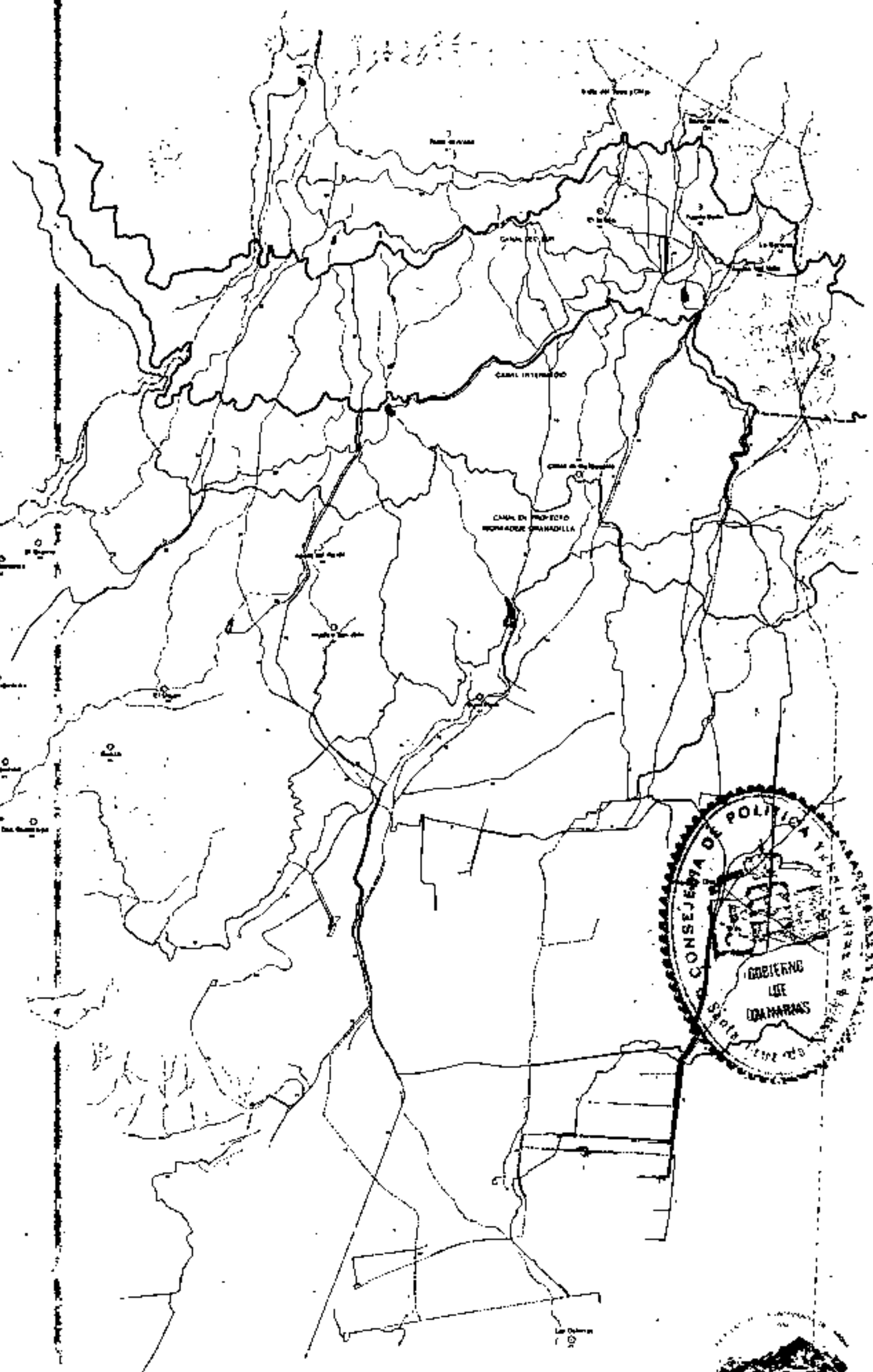
	GRANADILLA	SAN MIGUEL	ARONA	VILAFLOR	ADEJE	GUIA	SANTIAGO	TOTAL COMARCA
Suelos cultivables (II, III y IV)	24,75	21,11	41,32	12,60	15,33	13,47	9,24	20,53
Laboreo sistemático (II+III)	0,84	1,09	12,41	6,17	5,35	7,33	9,04	4,68
Laboreo ocasional (IV)	23,90	20,01	28,91	6,43	9,97	6,13	0,20	15,65
Suelos no cultivables (VI y VII)	26,75	19,61	21,92	48,68	26,77	32,18	31,03	28,62
Aptos vegetación herbacea (VI)	4,43	12,90	15,24	3,45	4,64	4,68	3,61	5,49
Aptos vegetación arborea (VII)	21,81	6,70	6,68	45,23	22,12	27,51	27,42	22,13
Suelos improductivos (VIII)	34,80	31,61	28,59	11,89	29,33	41,20	56,14	33,85
Asociaciones	14,20	27,67	8,17	25,83	25,57	13,15	3,59	16,90
TOTAL MUNICIPIOS	100	100	100	100	100	100	100	100

Porcentaje de la superficie del término municipal correspondiente a cada clase agrológica

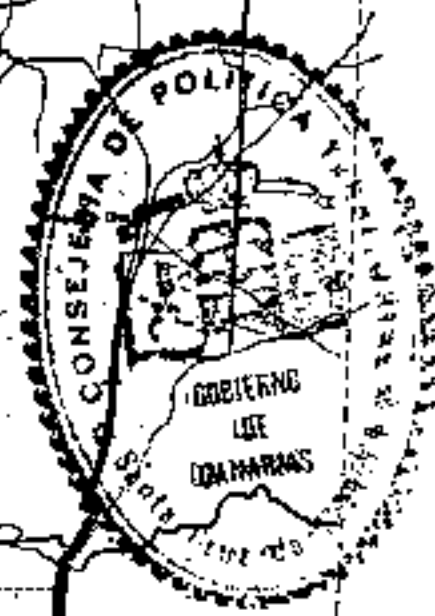
	GRANADILLA	SAN MIGUEL	ARONA	VILAFLOR	ADEJE	GUIA	SANTIAGO	TOTAL COMARCA
Suelos cultivables (II, III y IV)	29,33	7,75	27,25	4,85	13,17	14,62	3,20	100
Laboreo sistemático (II+III)	3,64	1,46	29,81	8,26	16,47	29	11,36	100
Laboreo ocasional (IV)	39,11	10,14	26,33	3,27	11,86	9,19	0,10	100
Suelos no cultivables (VI y VII)	22,31	5,16	10,37	12,93	16,50	25,03	7,70	100
Aptos vegetación herbacea (VI)	18,63	14,98	31,79	4,03	12,62	16	3,85	100
Aptos vegetación arborea (VII)	24	2,28	4,09	18,49	17,64	27,69	8,81	100
Suelos improductivos (VIII)	24,85	7,01	11,39	2,65	15,23	27,02	11,75	100
Asociaciones	20,44	12,33	6,55	12,03	29,83	17,32	1,50	100
TOTAL MUNICIPIOS	15.500	4.800	8.630	4.830	11.240	14.180	4.530	

Porcentaje de la extensión de cada clase agrológica correspondiente a los diferentes municipios de la comarca

- 1. Línea de frontera
- 2. Línea de propiedad
- 3. Línea de canal
- 4. Línea de drenaje
- 5. Línea de riego
- 6. Línea de camino
- 7. Línea de ferrocarril
- 8. Línea de telégrafo
- 9. Línea de teléfono
- 10. Línea de energía eléctrica
- 11. Línea de agua potable
- 12. Línea de alcantarillado
- 13. Línea de gas
- 14. Línea de saneamiento
- 15. Línea de drenaje natural
- 16. Línea de drenaje artificial
- 17. Línea de drenaje combinado
- 18. Línea de drenaje mixto
- 19. Línea de drenaje múltiple
- 20. Línea de drenaje complejo



- 1. La Cumbre
- 2. La Cumbre
- 3. La Cumbre
- 4. La Cumbre
- 5. La Cumbre
- 6. La Cumbre
- 7. La Cumbre
- 8. La Cumbre
- 9. La Cumbre
- 10. La Cumbre
- 11. La Cumbre
- 12. La Cumbre
- 13. La Cumbre
- 14. La Cumbre
- 15. La Cumbre
- 16. La Cumbre
- 17. La Cumbre
- 18. La Cumbre
- 19. La Cumbre
- 20. La Cumbre

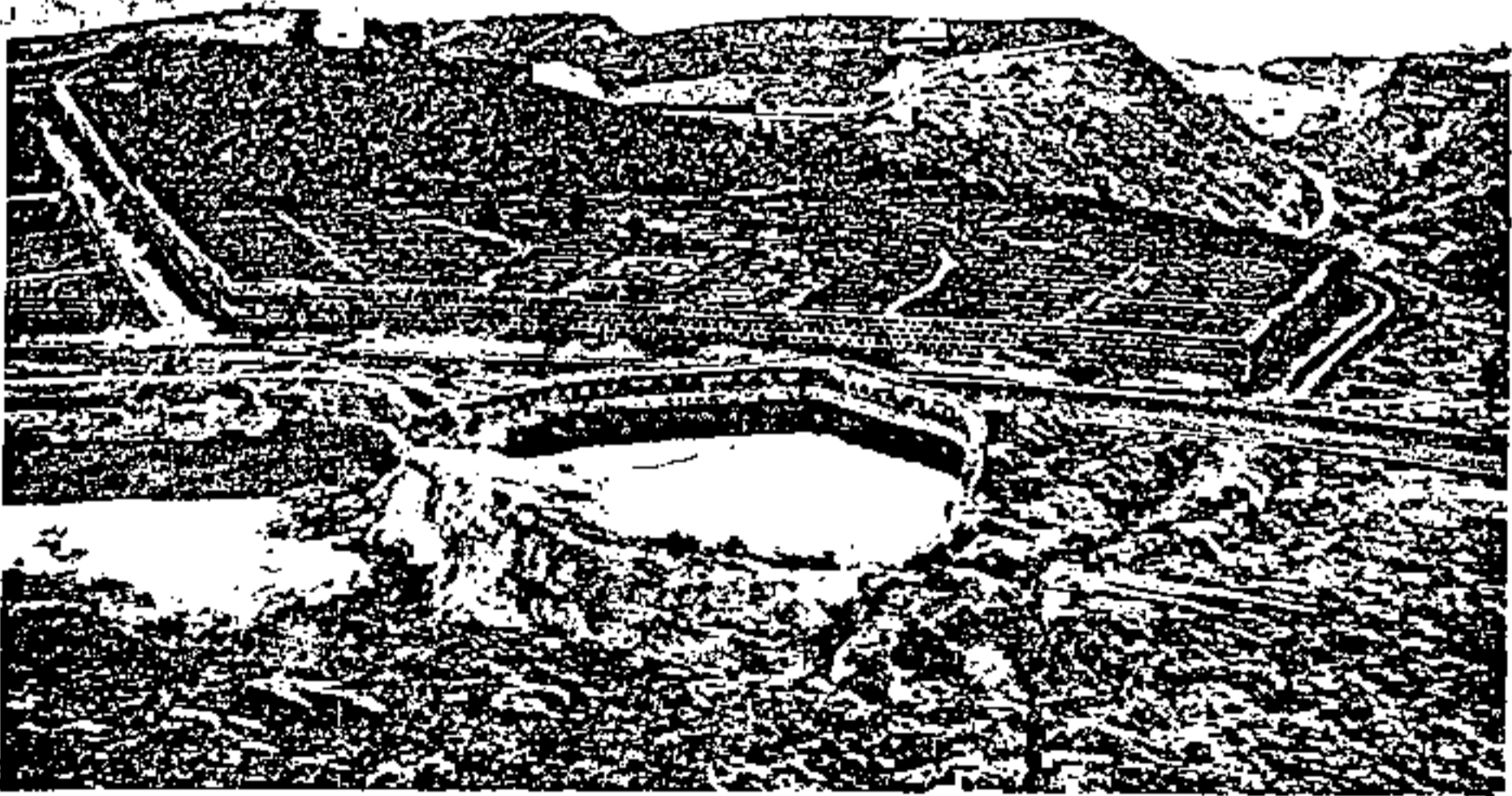
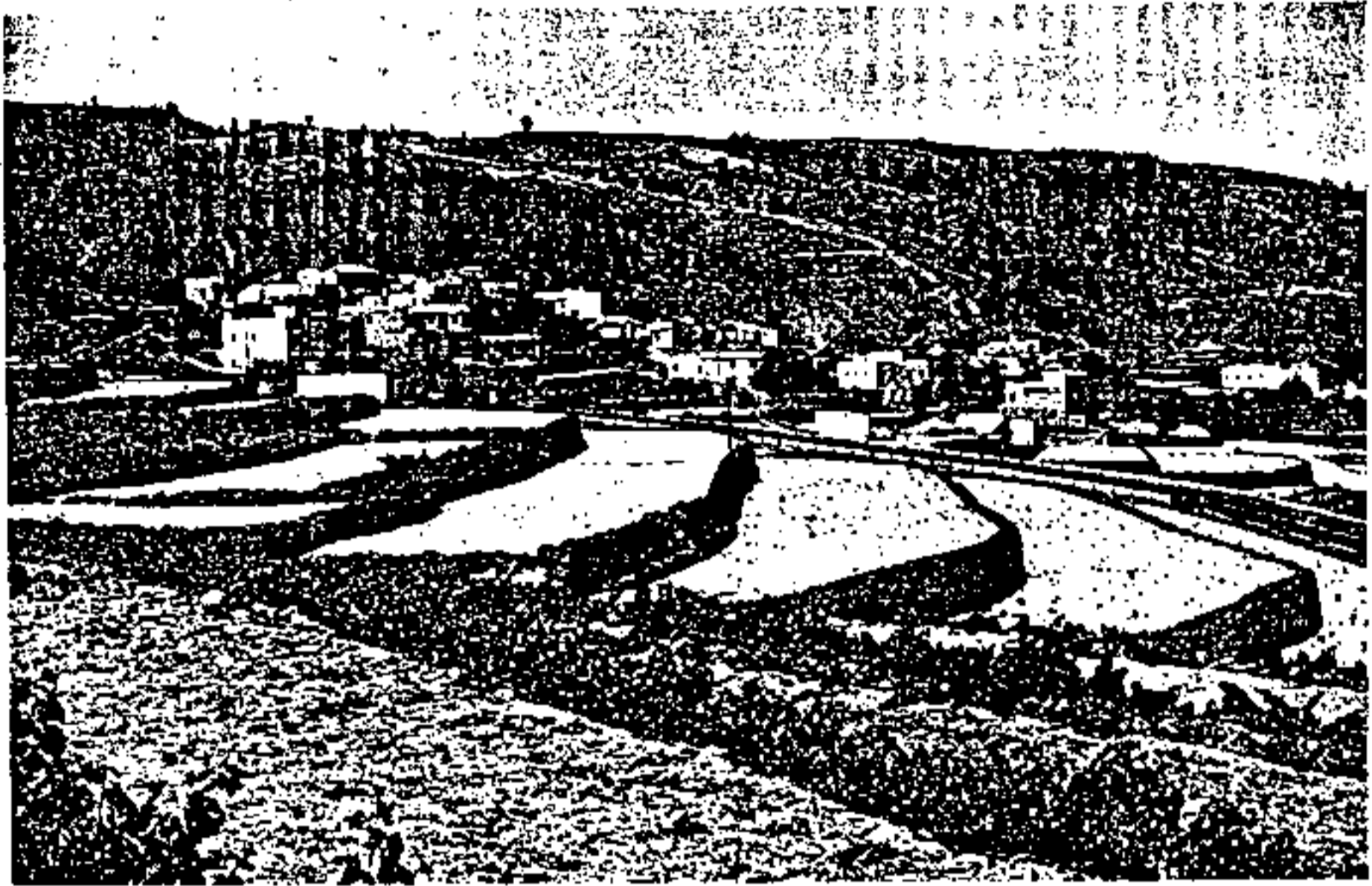


- 1. Línea de frontera
- 2. Línea de propiedad
- 3. Línea de canal
- 4. Línea de drenaje
- 5. Línea de riego
- 6. Línea de camino
- 7. Línea de ferrocarril
- 8. Línea de telégrafo
- 9. Línea de teléfono
- 10. Línea de energía eléctrica
- 11. Línea de agua potable
- 12. Línea de alcantarillado
- 13. Línea de gas
- 14. Línea de saneamiento
- 15. Línea de drenaje natural
- 16. Línea de drenaje artificial
- 17. Línea de drenaje combinado
- 18. Línea de drenaje mixto
- 19. Línea de drenaje múltiple
- 20. Línea de drenaje complejo



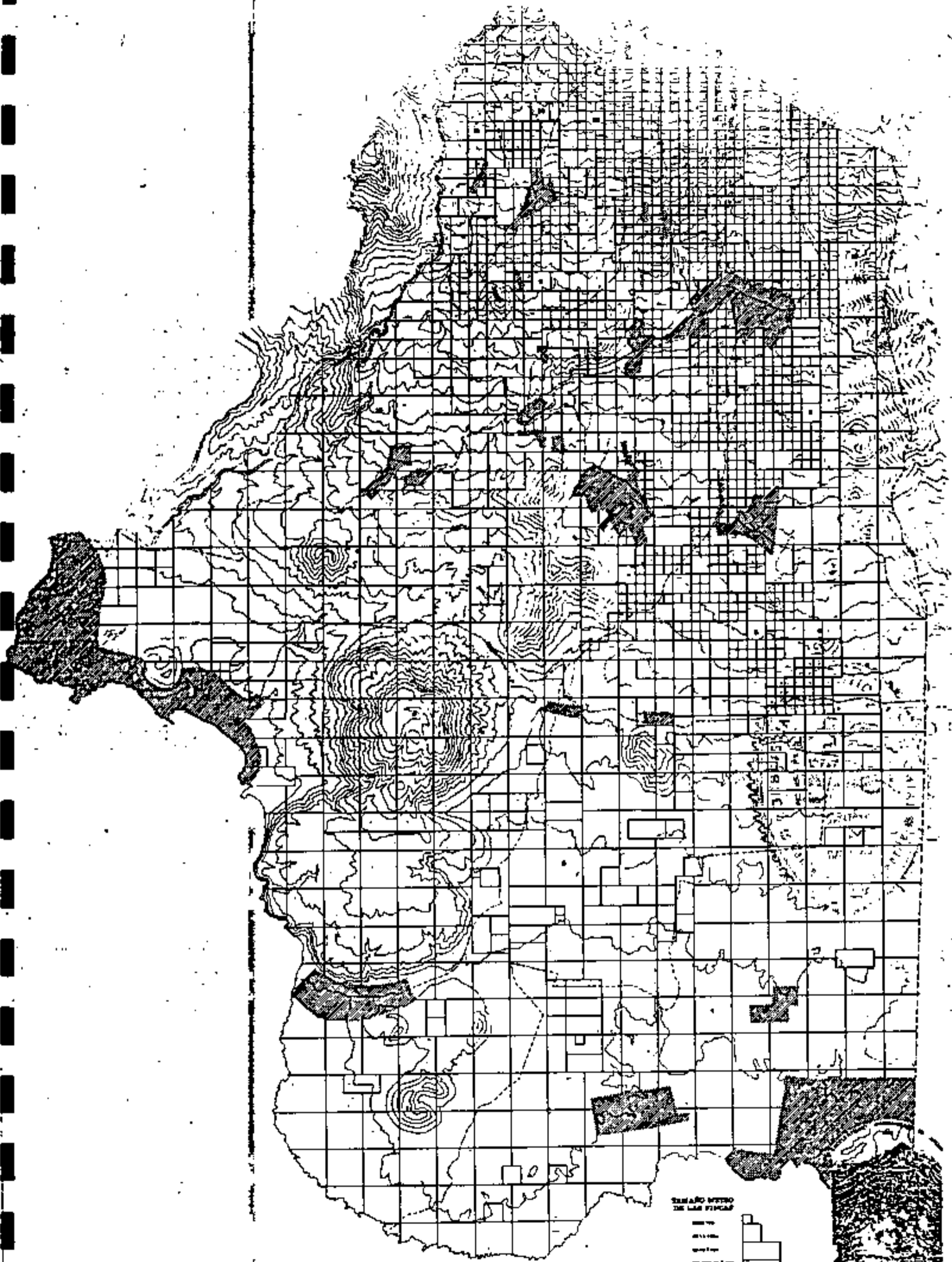
1:50,000  
 Agua y Saneamiento  
 Bogotá, D. C.

r. P. C. C. I.  
Arona 1915



Agua y topografía constituyen dos protagonistas principales de la agricultura en la comarca.





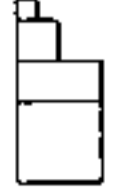
SEÑAL DENTRO DE LAS FINCAS

- 
- 
- 
- 

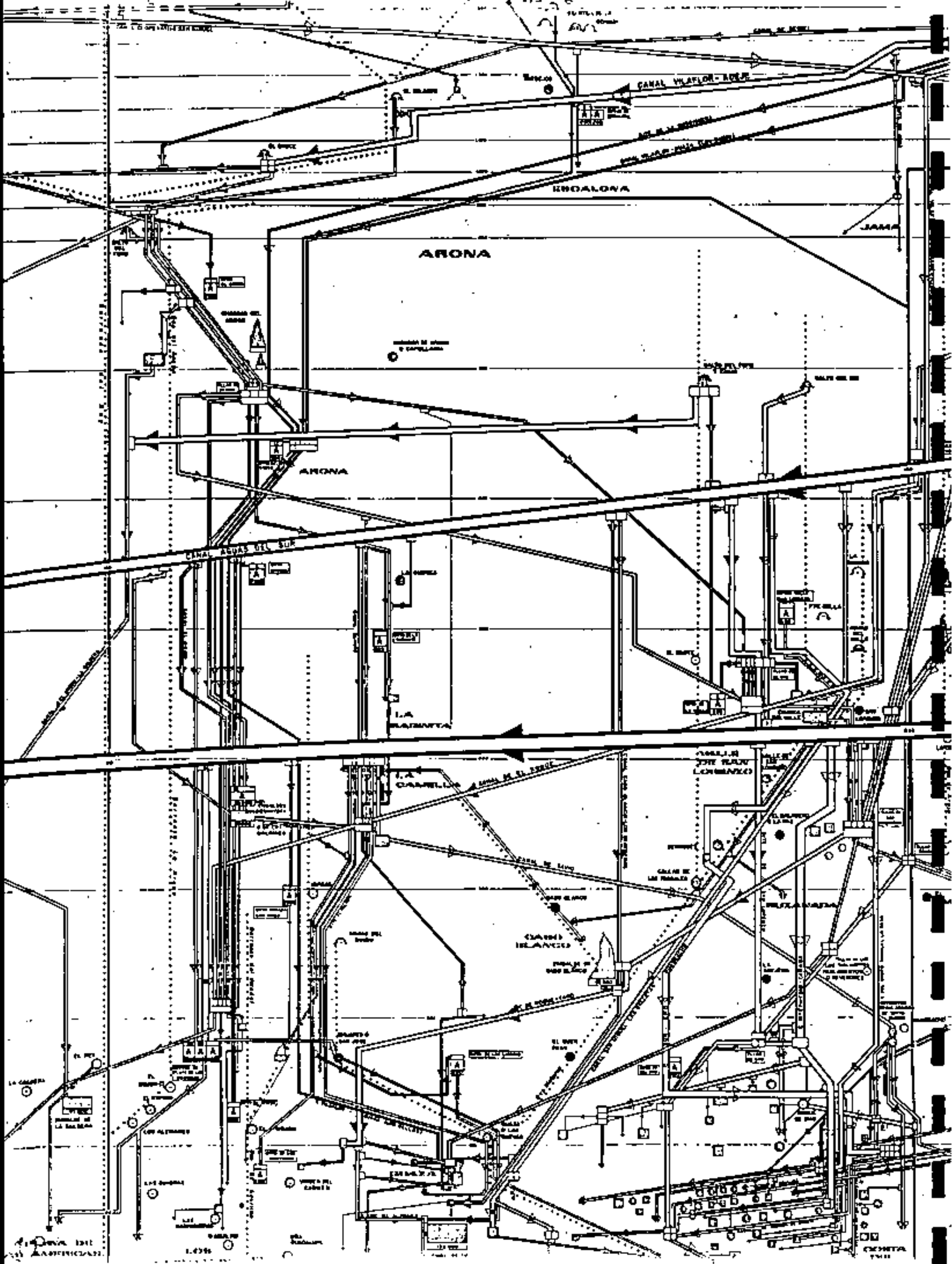
POLEZONAS CENTRALES

- 
- 

AREAS DEMARCADAS

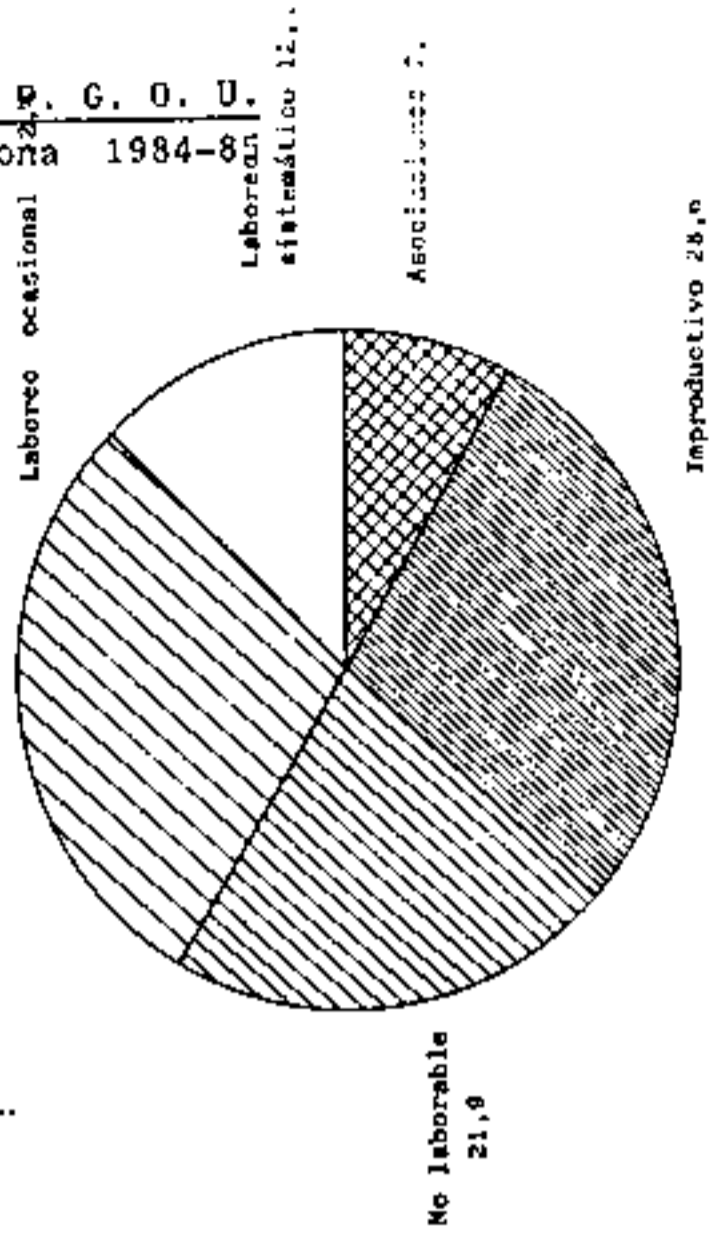


1.361  
1919-35





Capacidad agrológica suelos Municipio Arona



Consumo de agua

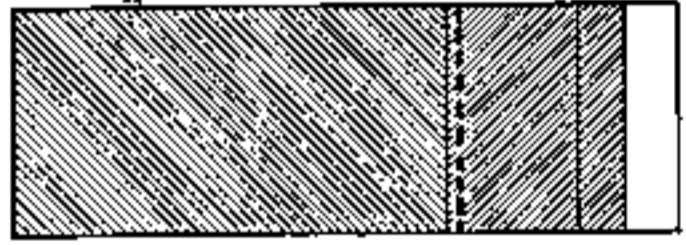
15,2

Consumo agrícola 10,6

Producción propia

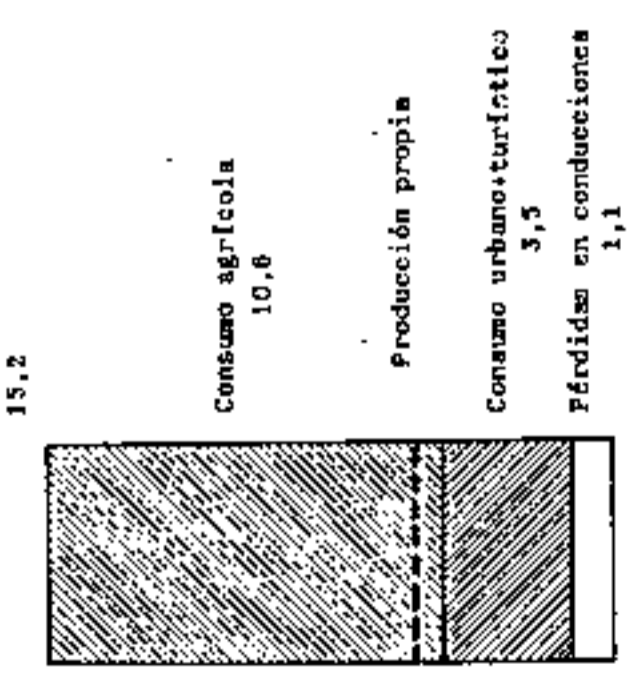
Consumo urbano-turístico 3,5

Pérdidas en conducciones 1,1



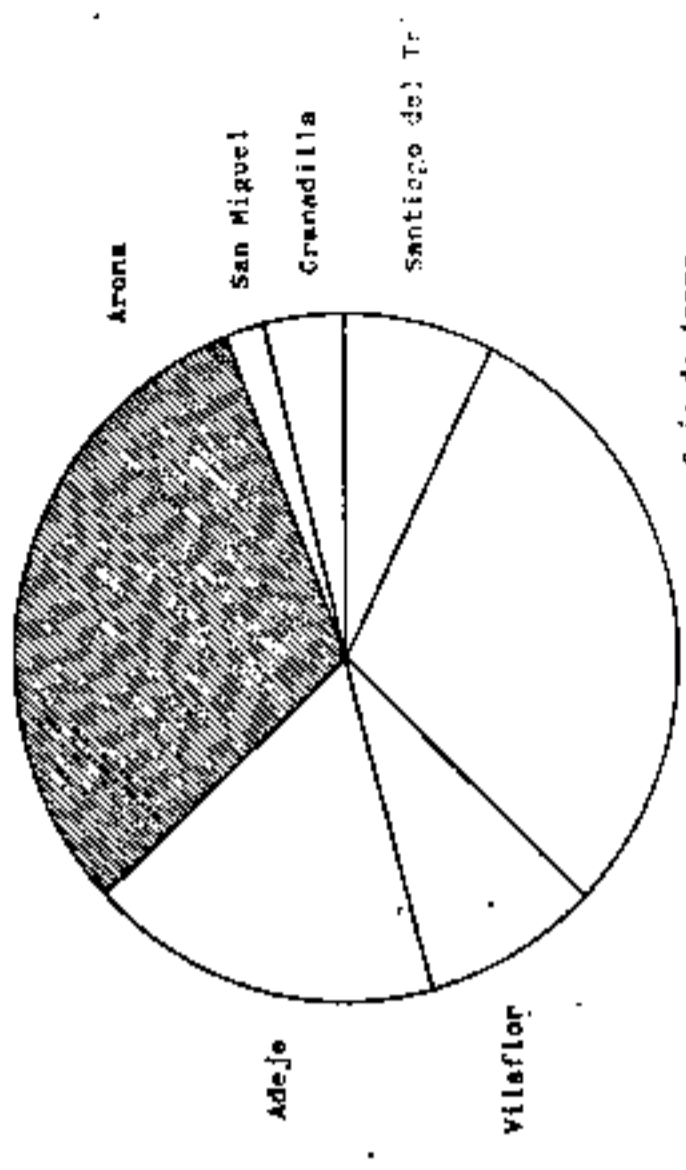
1983

Balance hídrico Arona



1979

Proporción suelos de calidad agrícola en la Comarca



Guía de Isora

Producción propia: 5,9

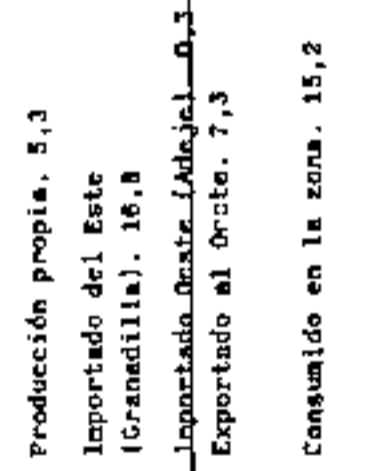
Importado del Este: 18,7

Importado del Oeste: 0,3

Exportado al Oeste: 7,1

Consumido en la zona: 17,8

1983



1979



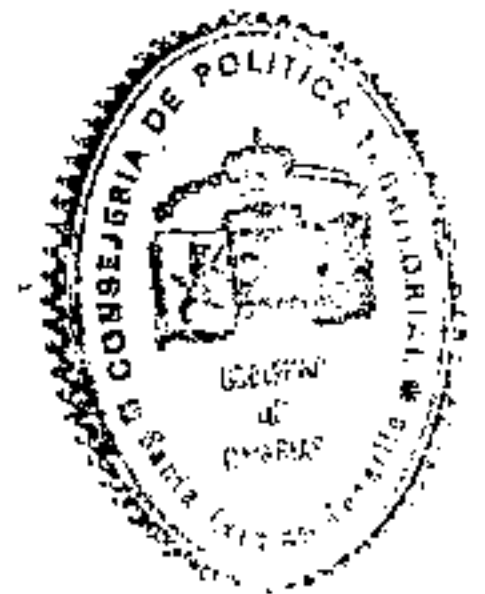
Suelo seco



Suelo pardo

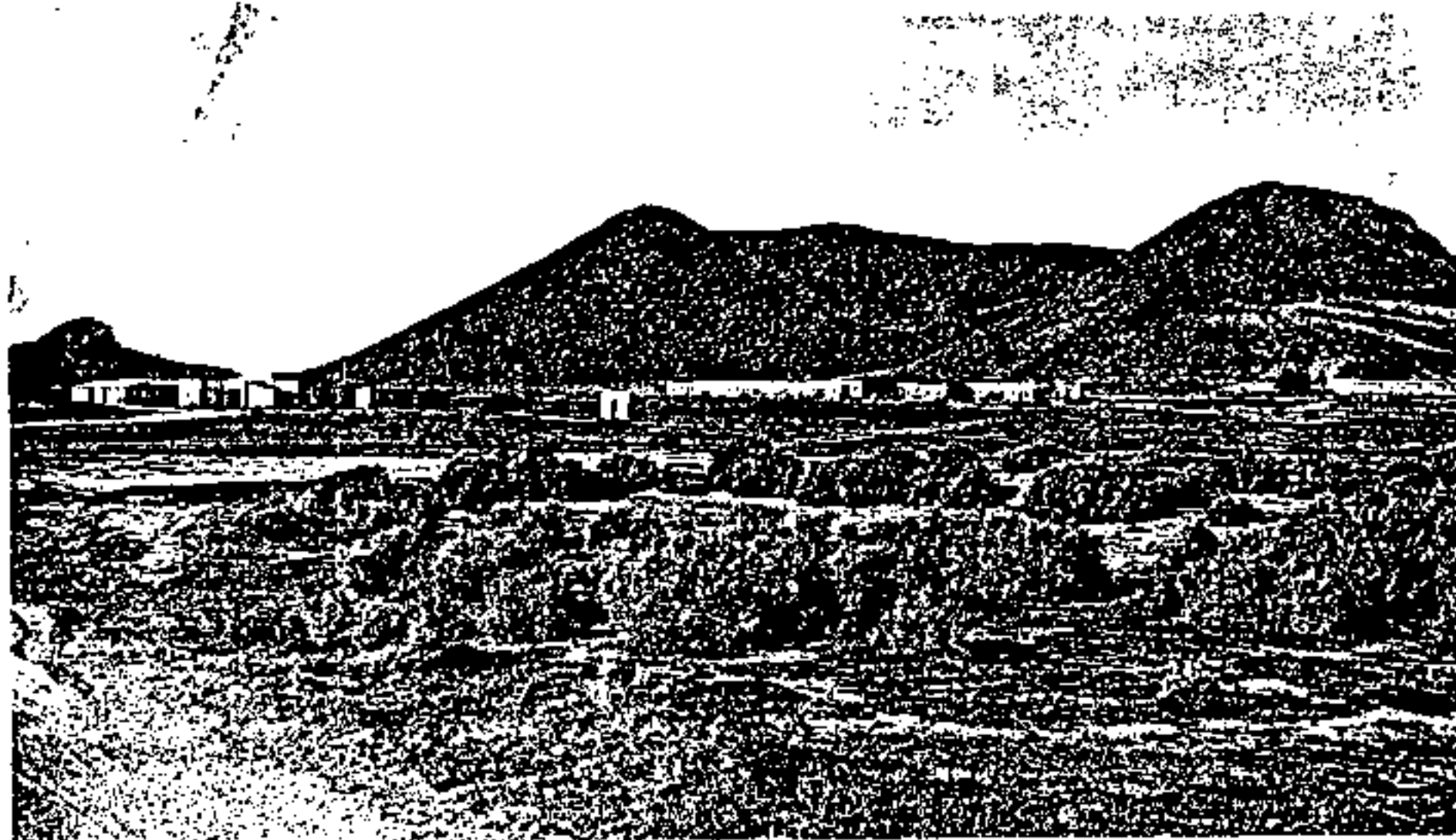
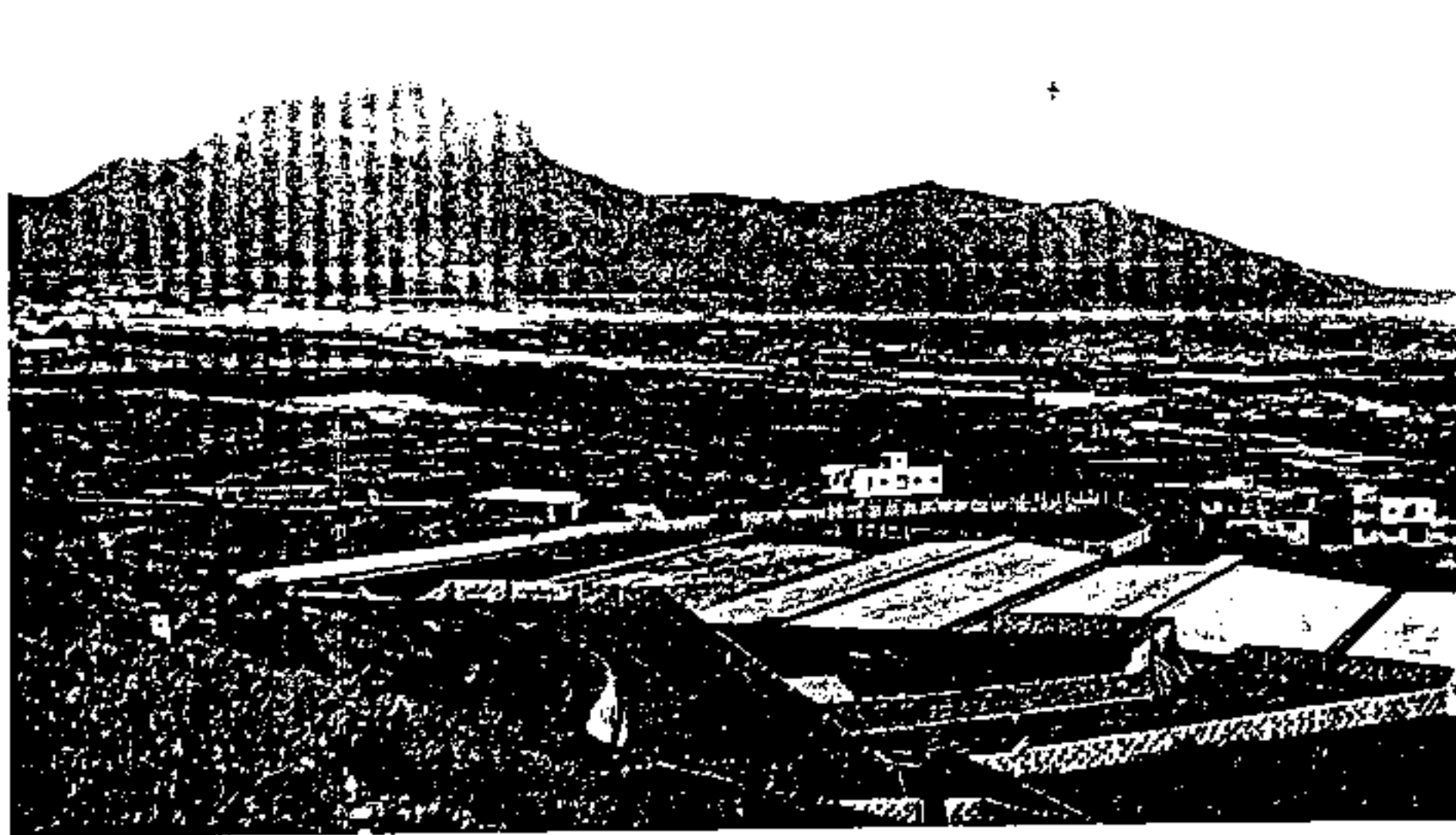


Suelo negro

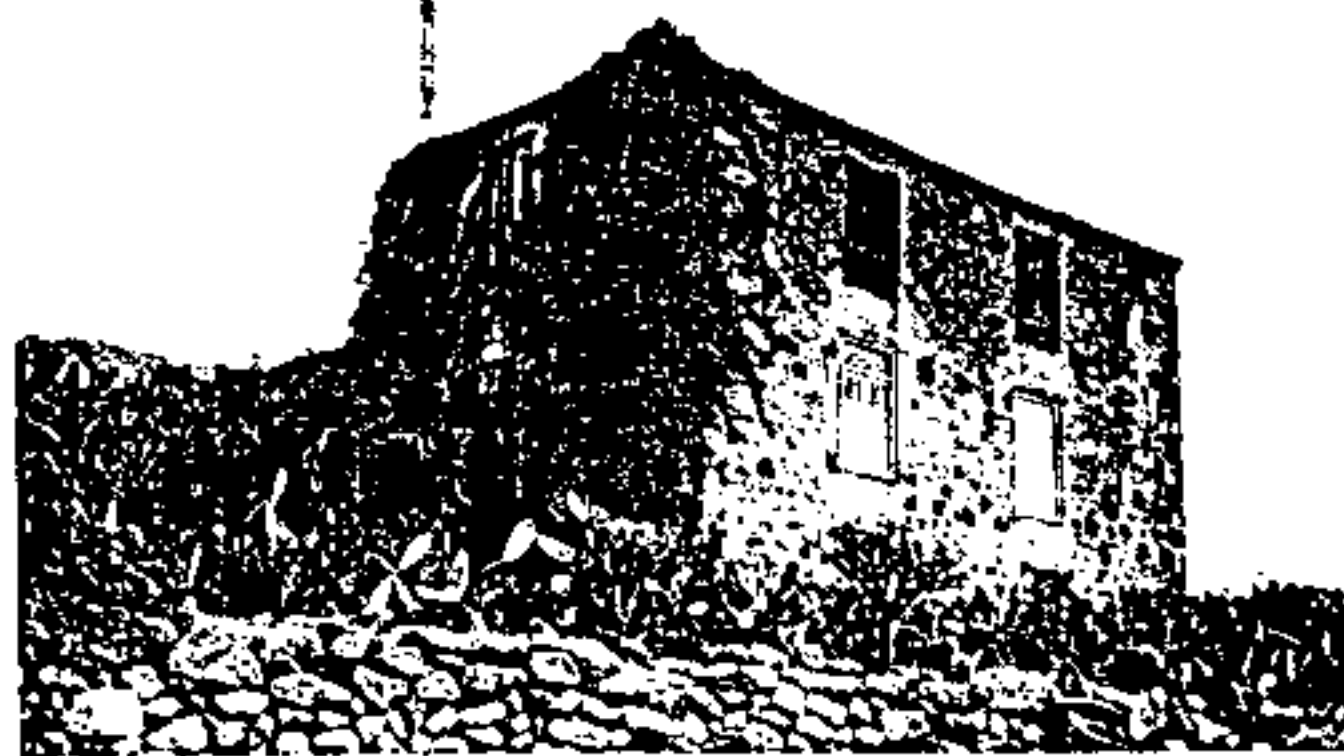
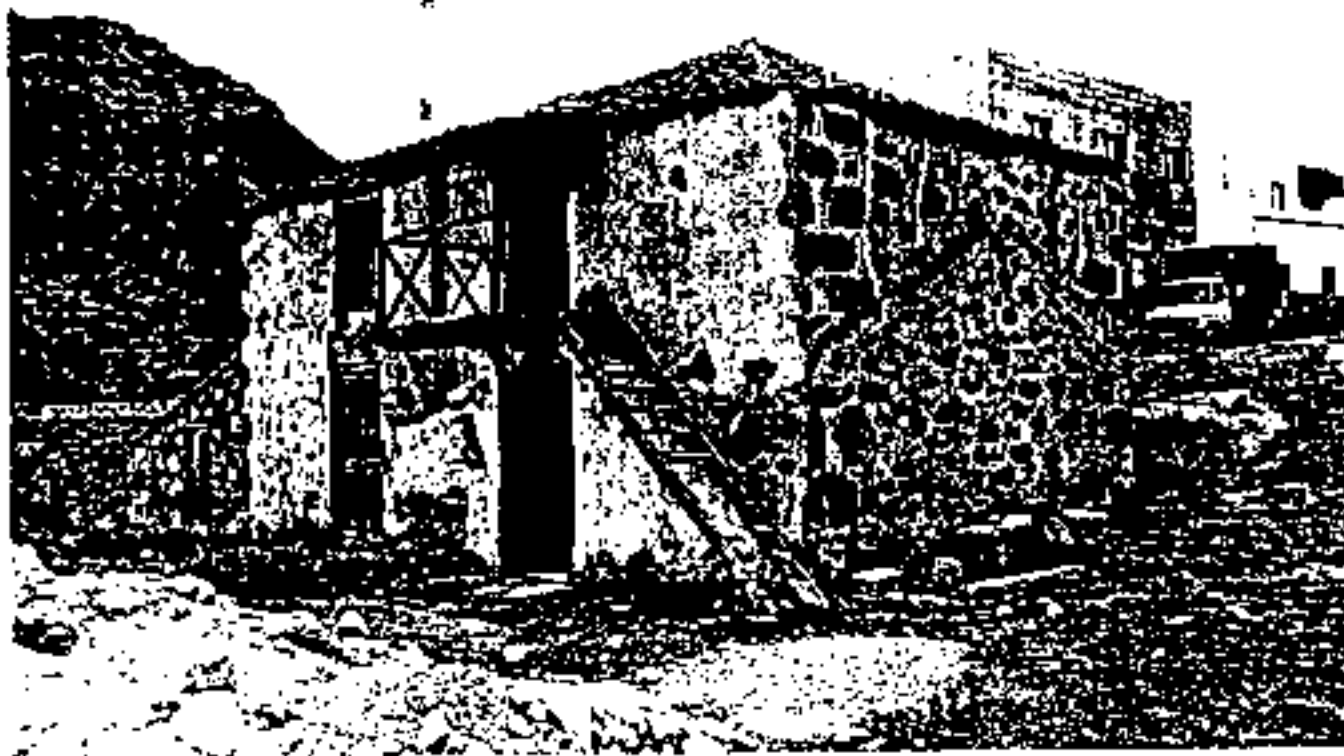


El tipo de suelo tiene un alto nivel de incidencia en su capacidad agrícola.  
Diferentes suelos en la comarca. (Fuente: Atlas de Canarias).

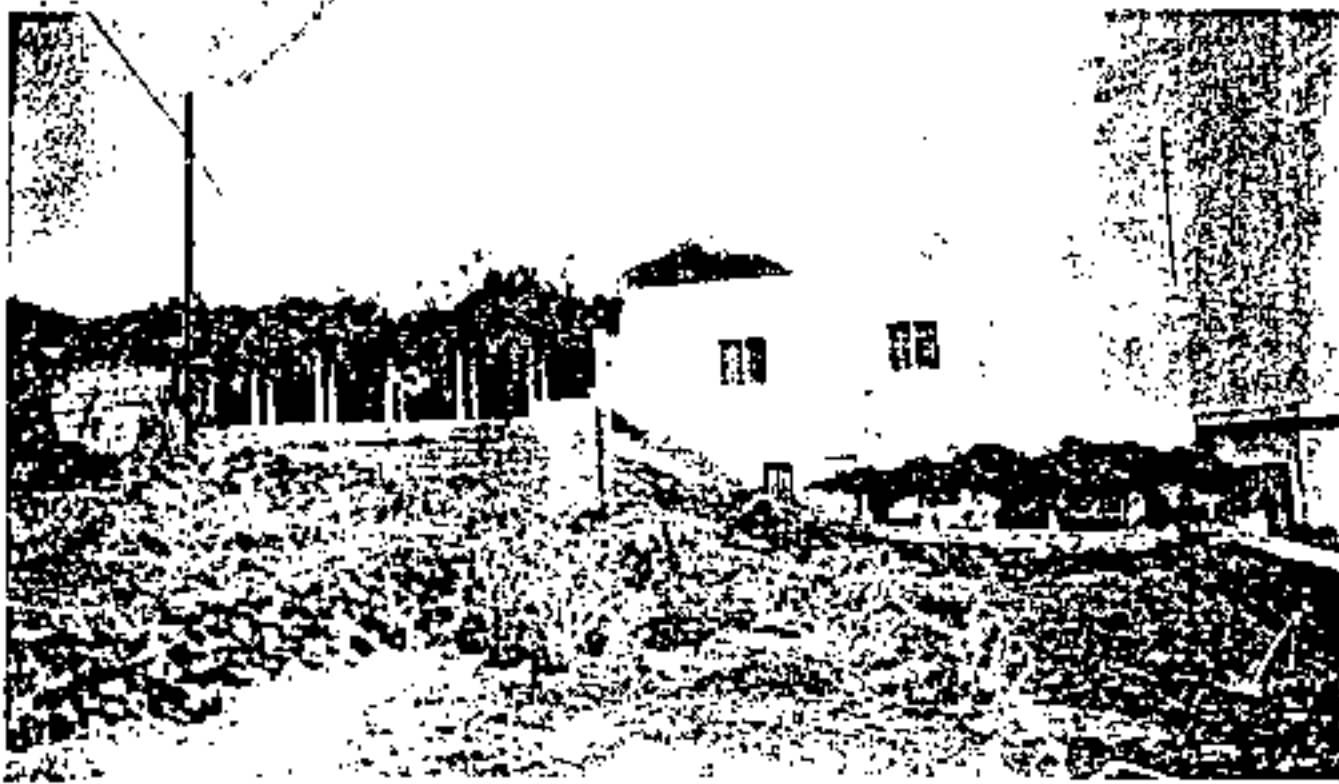
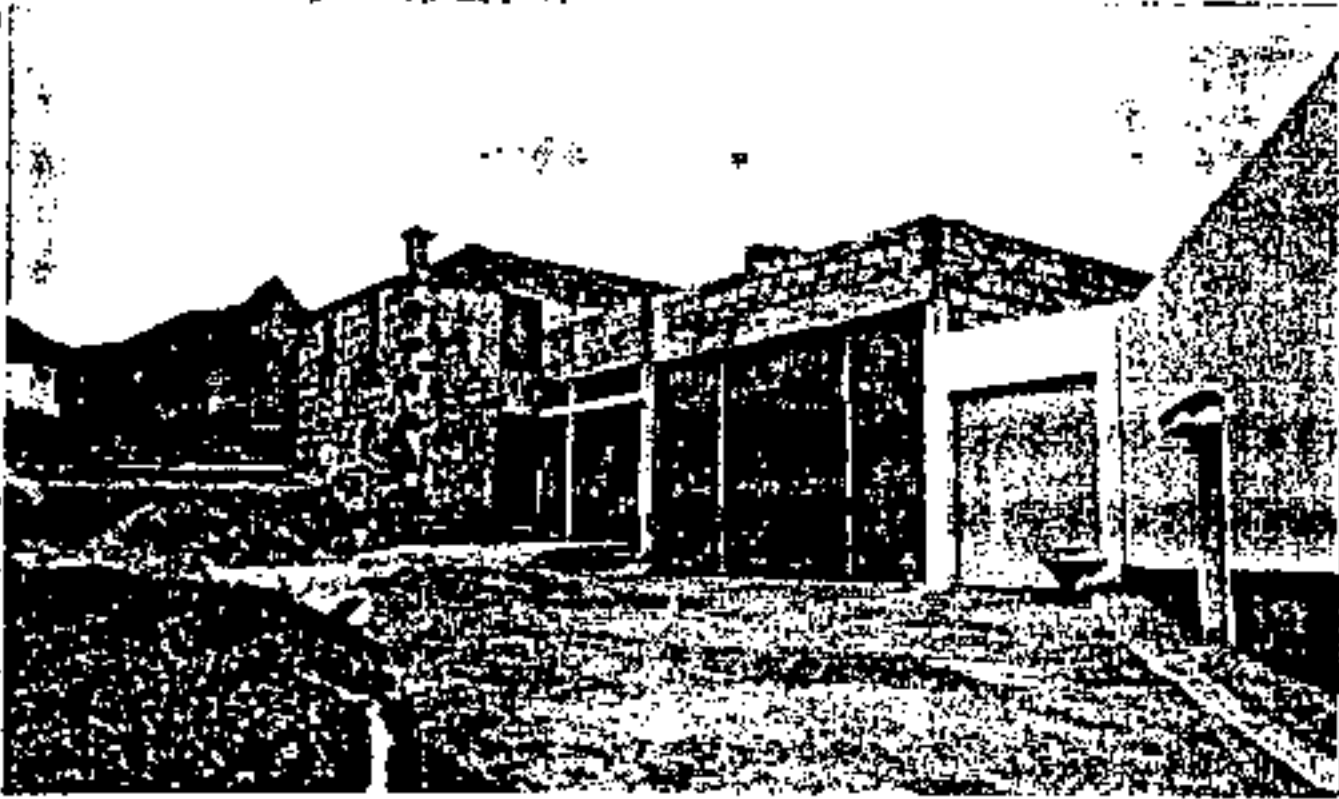
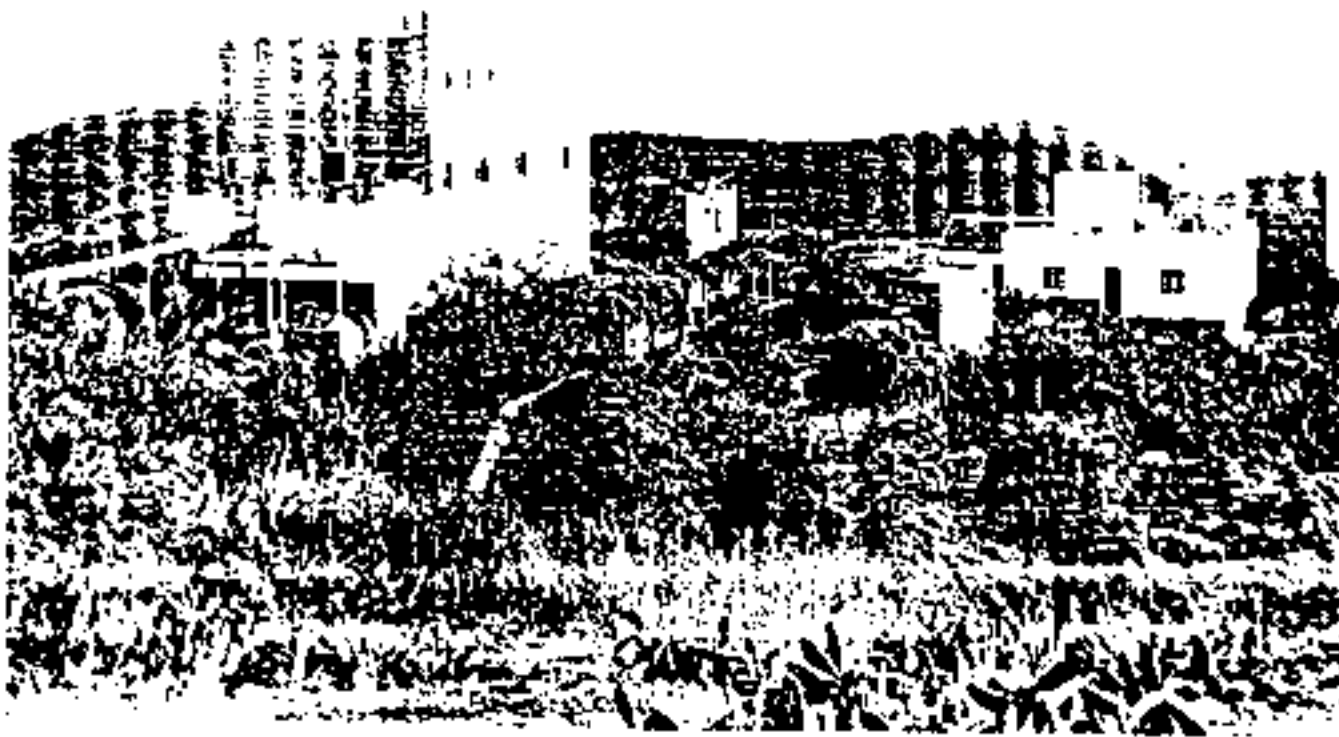
r. P. 3 6  
Arriba 1974



Vistas invernadero y antiguas construcciones agrícolas



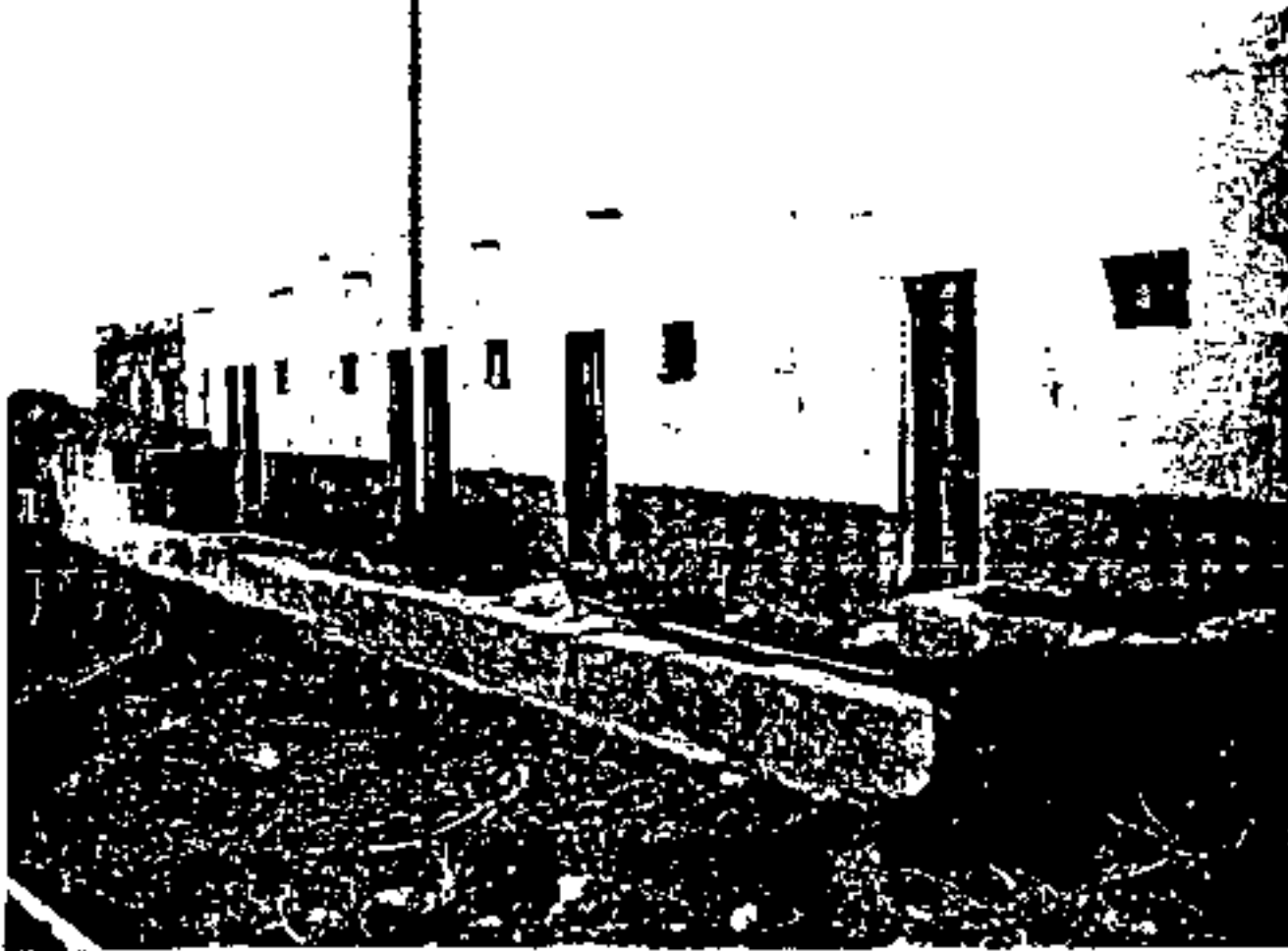
La normativa acerca de las construcciones en estas zonas se ha elaborado a partir del estudio de las características de las edificaciones existentes, tradicionales o recientes.



Construcciones recientes con bloques de hormigón sin vestir. Los tradicionales utilizan bloques de piedra caliza, toba o basalto. Son de una o dos plantas con cubierta de teja.



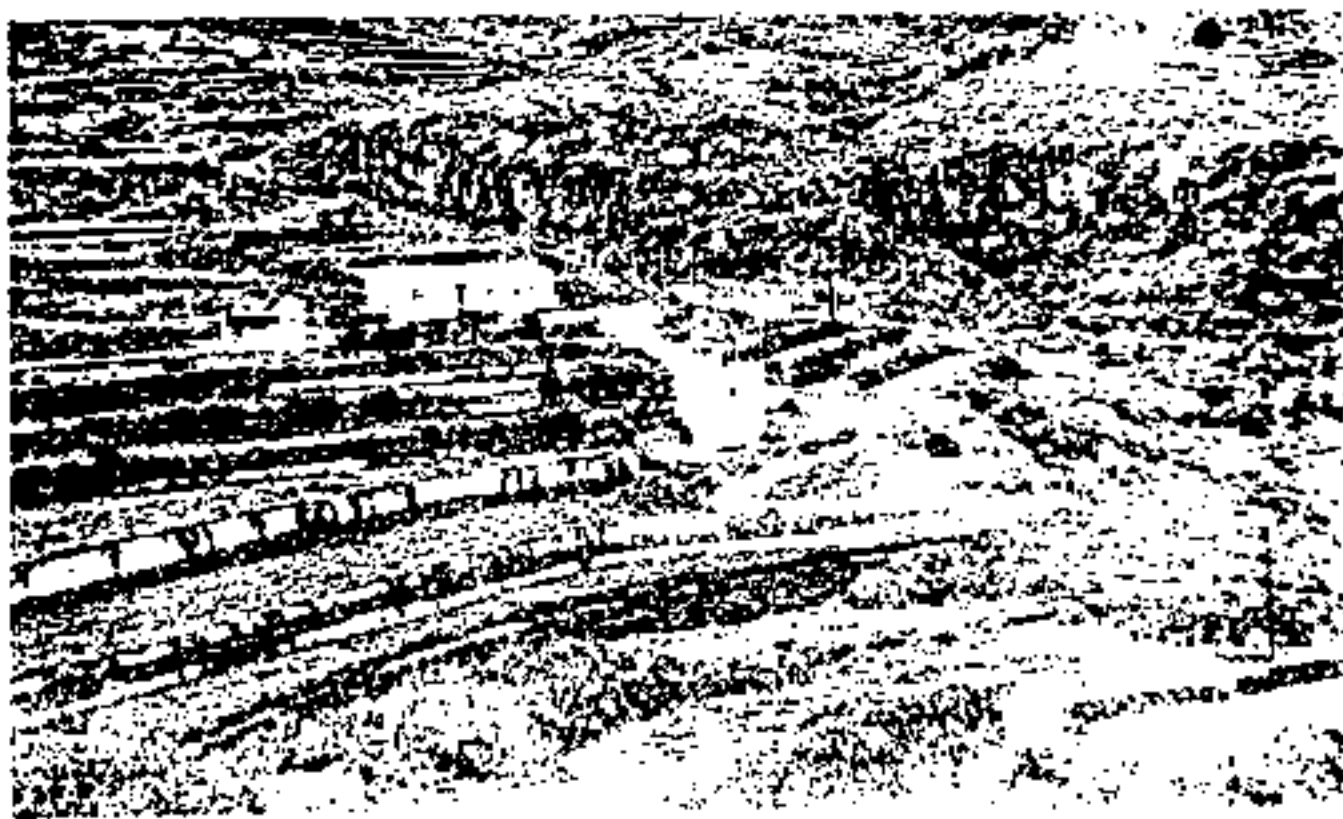
c P.G.O.U.  
Año: 1984-85



Casas para peones de fincas al sur de la autopista.

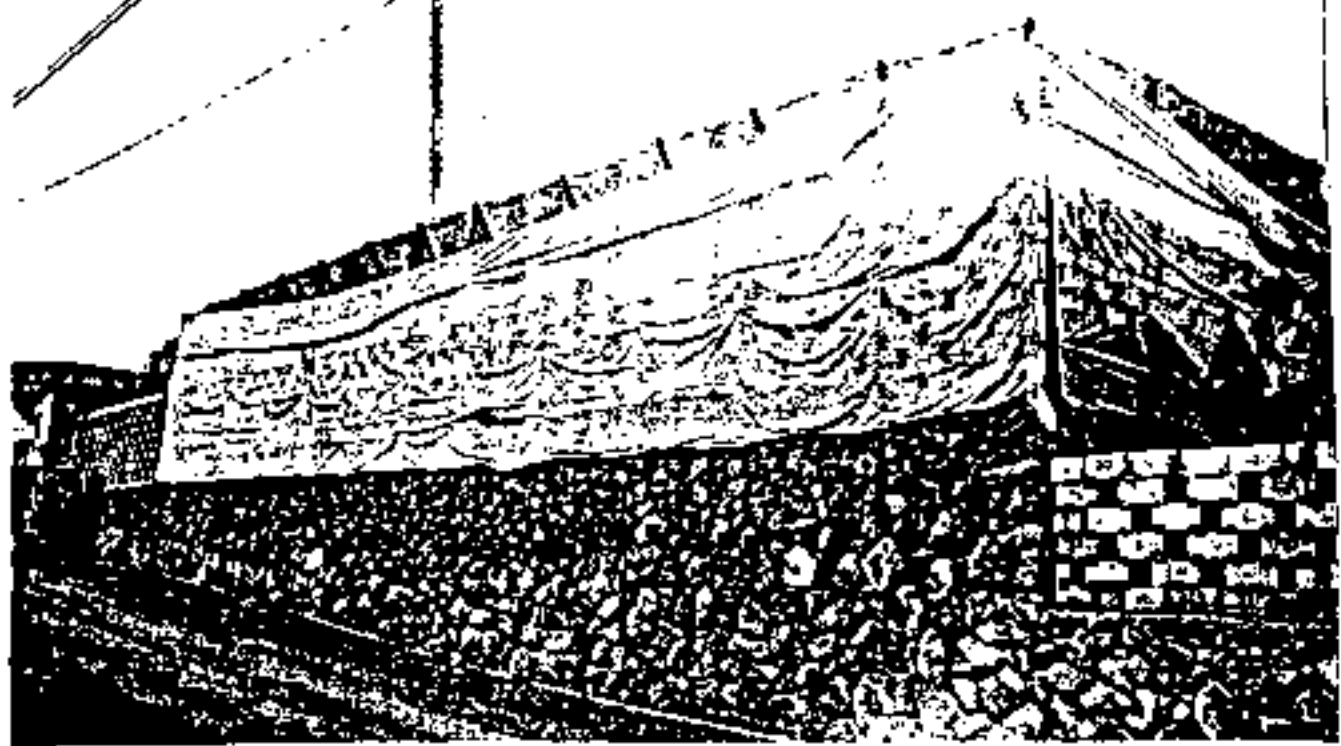


r.P.G.O.U.  
Arona 1984-85



Diferentes relaciones construcción-explotación agrícola por encima o debajo de la autopista.

r.P.G.O.U.  
Arona 1934-35



Cultivos semienterrados e invernaderos

Clave zonal	Directo núcleos	Unidades de Actuación	Polígonos de Actuación	Total Suelo urbano
1	333.492	80.610	27.160	441.280
2	313.651	258.364	13.740	585.755
3	235.301	22.650	23.700	281.651
4	157.480	34.720	271.280	463.480
5	11.960	6.640	1.756.840	1.775.440
6	19.840	9.440	277.930	307.210
7	44.080	-	953.654	997.734
8	-	-	493.642	493.642
TOTAL ZONAS	1.116.794	411.434	3.817.946	5.246.174

Superficies según calificaciones zonales y tipo de gestión.

Núcleos	Superficie total	Viales	Espacios libres	Dotaciones	Zonas	Población estimada	Unidades residenciales estimadas
Arona	71.480	75.565	27.440	25.860	210.535	1050-1550	500
La Camella	206.080	52.508	31.115	22.793	99.184	4140-6200	1.550
Valle San Lorenzo	666.200	154.130	78.250	65.560	366.840		
Cabo Blanco	577.200	170.124	33.980	42.780	330.316	4660-7000	1.750
Buzanada	264.400	65.467	11.279	18.416	168.238		
Las Galletas	384.590	99.295	77.460	52.480	137.265	3100-4650	1.160
El Fraile	312.320	109.280	28.880	53.560	120.620		
Guaza-Guargacho- -El Bebedero	230.770	93.817	20.876	15.108	95.130	2000-2400	500
Total	2.983.040	820.166	309.279	297.867	1.528.228	14950-21800	5.560

( 18500 )

P.2.5. Oferta de suelo y su distribución según calificaciones urbanísticas

Los dos cuadros que se adjuntan resumen la oferta derivada de la ordenación urbanística propuesta por el Plan General para las diferentes zonas con destino residencial dentro del suelo urbano, atendiendo además a su distribución en las diferentes unidades de población.

En el primero de los cuadros se distinguen en las superficies globales por zonas, las de urbanización-edificación directa, de las contenidas en un Polígono o Unidad de Actuación. Hay que tener en cuenta que a éstas más que una gestión indirecta lo que les caracteriza es su origen en un Plan Parcial redactado previamente y generalmente con proyectos de urbanización y compensación aprobados. Con ello la entrada de suelo en juego de manera inmediata supone más del 95% del total de zonas en el suelo urbano.

En los diferentes núcleos puede observarse como las calificaciones más extendidas corresponden a las zonas ordenadas según alineación de viario. En Los Cristianos la correspondiente a bloques aislados y en los Polígonos de Actuación asimismo la de bloques aislados y agrupación unitaria de casas.

La superficie agregada de zonas viene a suponer cerca de un 50% del total del suelo urbano (535 hectáreas), frente a un 35% de los sistemas (379 hectáreas excluido el viario) y tan solo un 18% destinado a calles. Esta última proporción resulta relativamente escasa debido a la incidencia de extensas áreas de carácter turístico y un soporte viario muy reducido. El potencial de dotaciones, áreas libres y servicios resulta relativamente considerable, supone en el suelo urbano una proporción de 82 m<sup>2</sup> por vivienda potencial (23 m<sup>2</sup> por habitante potencial) que se elevará ligeramente hasta 24,4 m<sup>2</sup> por vivienda si se incluyen zonas y sistemas dentro del suelo urbanizable.

El segundo cuadro desagrega las cifras anteriores, diferenciándolas según núcleos y Polígonos de Actuación. Entre las primeras destaca el peso de la oferta residencial en Cabo Blanco y Valle San Lorenzo, además, lógicamen-



r.P.G.O.U.  
Arona 1984-85

CLAVE	Arona	Camella	Valle San Lorenzo	Cabo Blanco	Buzanada	Las Galletas	El Fraile	Guaza Bebedero	Total Núcleos
1	29.960	22.800	83.200	166.112	76.040	25.380	6.600	4.010	414.102
2	6.000	38.256	123.760	107.844	42.998	61.085	114.020	78.032	572.015
3	77.895	34.288	68.040	34.400	31.840	-	-	11.488	257.951
4	71.630	-	66.840	-	17.360	34.720	-	1.600	192.200
5	-	-	-	11.960	-	6.640	-	-	18.600
6	-	3.840	16.000	-	-	8.440	-	-	29.280
7	25.000	-	9.080	10.000	-	-	-	-	44.080
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	210.535	99.184	366.940	330.316	168.238	137.265	120.620	85.130	1.528.228

P.A.1	P.A.2	P.A.3	P.A.4	P.A.5	P.A.6	P.A.7	P.A.8	P.A.9	P.A.10	TOTAL P.A.	TOTAL
-	-	-	-	-	27.160	-	-	-	-	27.160	441.280
-	-	-	-	-	13.740	-	-	-	-	13.740	585.755
-	-	-	-	-	23.700	-	-	-	-	23.700	281.651
-	107.760	-	-	-	-	17.960	81.900	63.660	-	271.280	463.480
60.320	284.300	19.640	42.880	34.260	464.094	497.009	13.500	173.916	168.921	1.756.840	1.775.440
-	134.520	-	-	-	12.250	-	-	-	131.160	277.930	307.210
273.040	389.140	33.480	-	-	62.992	185.800	-	39.202	-	953.654	997.734
-	47.140	26.360	6.450	145.318	60.400	-	80.800	51.240	75.934	483.642	493.642
333.360	832.860	79.480	49.330	179.578	664.336	700.769	176.200	328.018	374.015	3.817.946	5.346.174

Superficies según calificaciones zonales en suelo urbano y diferentes núcleos.

te, de Los Cristianos. Entre las segundas las áreas de Costa del Silencio y Las Américas. Si estas cifras las completamos con las anteriormente expuestas del suelo urbanizable (programado y no programado) se detectaría el peso fundamental de tres áreas: Una con carácter fundamentalmente turístico y peso preponderante en el conjunto de la comarca, Las Américas- Los Cristianos, con un tercio de la oferta global del crecimiento potencial previsto; una segunda con carácter mixto entre residencia más o menos estable (Las Galletas casco y Villa Isabel) y residencia turística (Costa del Silencio y extensión de Las Galletas), en conjunto suponen un cuarto de la oferta potencial de viviendas y población; y una tercera área en la zona de medianías, formada por el triángulo Cabo Blanco-Buzanada-Valle San Lorenzo, de residencia estable, que viene a suponer un 10% del total de dicha oferta potencial.



Clave	Superficie zonas (m <sup>2</sup> )	80% JP 100 m <sup>2</sup> /viv	PB comercial 3h/viv	Techo estimado (Potencial teórico máximo m <sup>2</sup> )	Nº viviendas (Potencial teórico máx.)	Nº viviendas previsible	Población Potencial teórico máx.)	Potencial estimada
1. Manzanas de casas entre medianeras	414.102			993.844	6.628		19.878	
2. Manzanas con dos frentes de casas	572.015	75% JP 100 m <sup>2</sup> /viv	PB comercial 3h/viv	1.287.034	8.580		25.740	
3. Disposiciones de casas alineadas	257.951	50% JP 100 m <sup>2</sup> /viv	PB comercial 3h/viv	386.926	2.579		7.737	
4. Casas aisladas	192.200	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 1 viv/parcela	300 m <sup>2</sup> parcela 4h/viv	115.320	640		2.560	
5. Bloques aislados	18.600	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 4h/viv	100 m <sup>2</sup> /viv	18.600	186		744	
6. Volumetría opcional :	29.280							
7. Agrupación uniforme de casas	44.080	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 4h/viv	100 m <sup>2</sup> /viv	35.264	352		1.408	
8. Casas aterrazadas								
Total núcleos	1.528.228			2.836.988	18.963	5.580	57.707	18.500
PA (incluido Los Cristianos)	3.817.946	(ver fichas detalladas)		3.502.554	27.454	27.454	109.816	109.816
TOTAL SUELO URBANO	5.346.174			6.339.542	46.417	33.014	167.523	128.316
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (estimado)	2.694.945			2.161.014	15.237	15.237	60.948	60.948
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (estimado)	659.136			600.000	2.850	2.850	11.400	11.400
TOTAL URBANO + URBANIZABLE	8.700.255			9.100.556	64.504	51.101	239.871	200.664

Potenciales edificables y estimación de la población potencial teórica y previsible.



Potenciales edificables y de población.

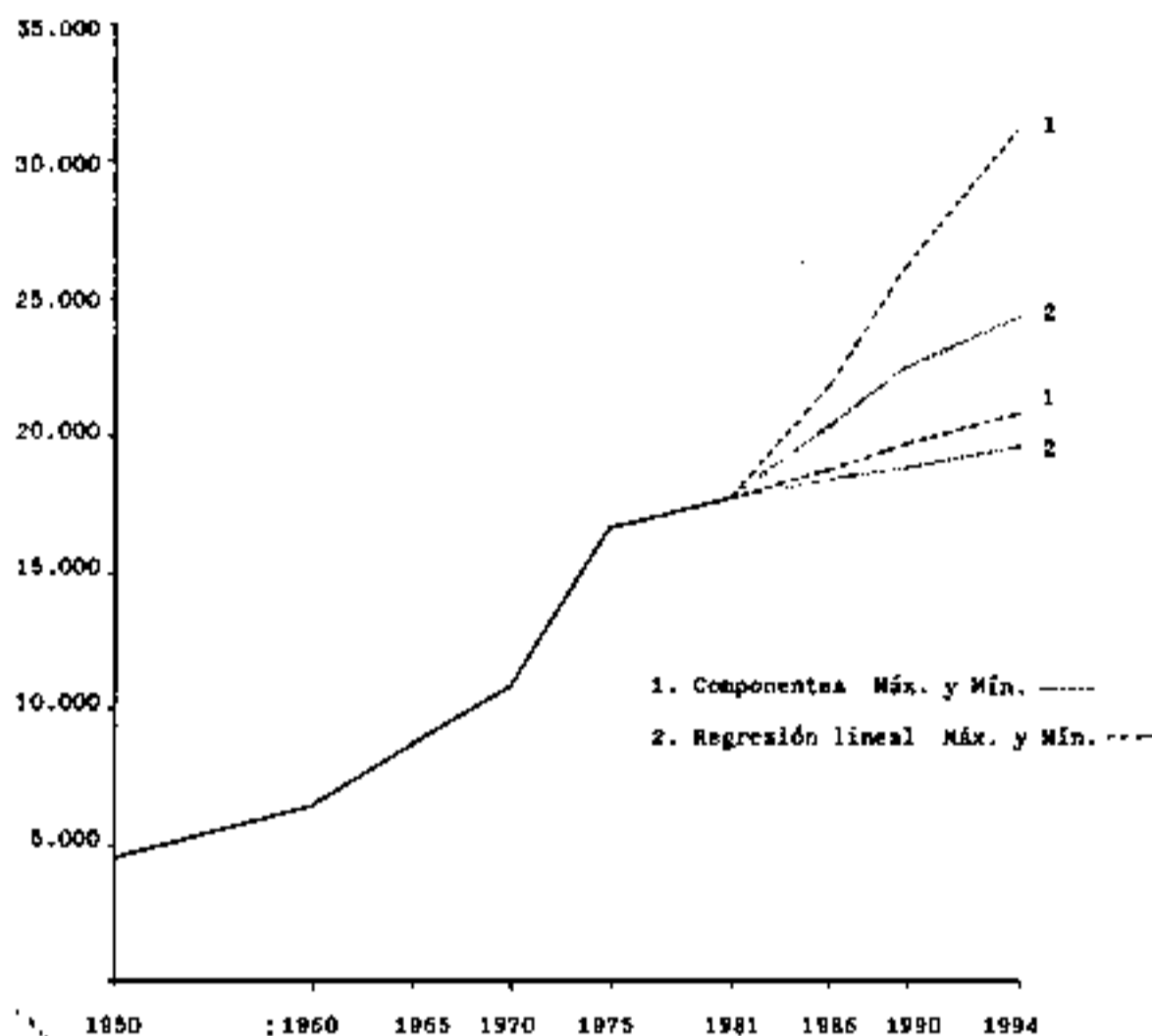
En este apartado se pretende realizar una cuantificación del potencial edificable (relativo al uso residencial) en las distintas zonas del suelo urbano y urbanizable así como estimar el número previsible (potencial teórico) de viviendas y capacidad de residentes en las mismas. Estos cálculos se realizan a partir de ciertas hipótesis básicas, que suponen por fuerza una cierta simplificación de la realidad, dadas las evidentes dificultades de cuantificación detallada. Los resultados deben por ello considerarse aproximados y con carácter global.

Se ha procedido a calcular potenciales teóricos, es decir los máximos admitidos por el Plan. En algunas zonas las cifras resultantes podrían ser inferiores, al construirse con carácter más extensivo, pero en otras podría suceder lo contrario, al quedar disconformes construcciones que superan estos mínimos o al agotarse la máxima volumetría concedida por las Normas Urbanísticas. De hecho lo que se está calculando es un cierto potencial transitorio, es decir eliminando los roces al agotamiento de la edificabilidad y ajustando a la tónica de la edificación preexistente.

En el cuadro adjunto se establecen las hipótesis de cálculo en que se basa la estimación. Hay que resaltar que todos los parámetros son normativos: se trata de cifras promedio elaboradas en un muestreo (aplicando la normativa a distintas situaciones urbanas) y en todo caso con un carácter restringido. A título de ejemplo, en las diferentes zonas de ordenación según alineaciones de vial no se ha considerado el uso residencial en plantas bajas, suponiendo su destino comercial, o bien como almacén, garaje... Los resultados representan por tanto índices probables de ocupación y edificabilidad, resultantes de la aplicación de las Normas Urbanísticas y otras características del proceso de crecimiento de los núcleos en el horizonte de aplicación del Plan General.

En el cuadro se han distinguido los potenciales dentro del suelo urbanizable (programado y no programado) de los correspondientes al Suelo urba-





Evolución de la población 1950-81 y perspectiva 1981-1994

	1975	1975	1980	1981	1981	1985	1985	1985	1991	1991	1994	1994	2001	2001
0-4	721	744	725	733	802	1.000	814	2.020	481	1.457	1.024	3.047	1.051	3.379
5-9	482	454	772	824	854	1.114	1.455	2.001	940	1.264	984	2.384	1.052	3.414
10-14	546	550	706	714	183	872	2.024	2.440	1.907	2.289	964	2.524	1.014	3.017
15-19	492	427	582	653	443	887	1.404	1.498	2.883	2.513	1.961	2.577	993	2.845
20-24	437	603	498	803	232	801	1.354	1.718	1.537	2.340	2.142	2.835	2.024	2.888
25-29	449	387	602	834	488	116	1.383	1.540	1.448	1.927	1.908	2.511	2.902	3.154
30-34	428	381	515	467	170	447	1.329	1.439	1.428	1.798	1.943	2.160	1.945	2.615
35-39	383	348	488	415	308	351	1.018	1.303	1.357	1.635	1.472	1.925	1.488	2.423
40-44	334	311	389	378	408	308	843	1.045	1.119	1.248	1.385	1.635	1.519	2.149
45-49	298	230	391	333	335	443	827	1.034	872	1.191	1.171	1.513	1.434	2.055
50-54	281	211	256	271	214	340	820	807	863	1.441	949	1.315	1.163	1.444
55-59	145	184	234	229	237	285	870	831	843	1.017	890	1.301	1.827	1.172
60-64	154	188	177	200	198	284	388	625	584	507	887	1.140	1.018	1.438
65-69	163	145	152	188	171	224	408	420	384	304	501	753	441	1.198
70-74	80	105	125	158	131	210	380	387	418	473	809	718	418	814
75 y más	85	129	82	147	81	189	122	380	196	598	324	547	514	1.501
	7.380	10.390	18.700	21.422	18.423	27.183	21.218	33.708	23.594	41.794				

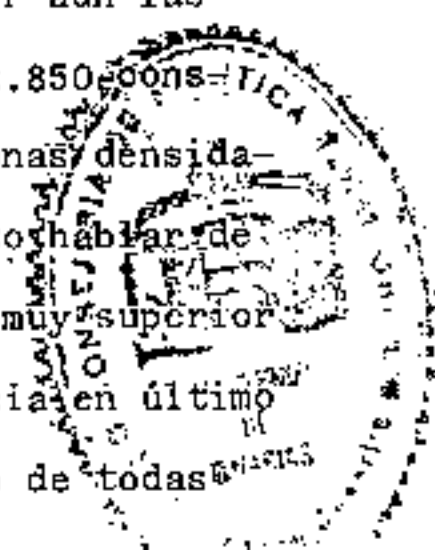
Se recogen en este cuadro los datos desagregados por sexo y grupos de edad en 1975, 1981 (los datos corregidos de este último censo) y las estimaciones máximas y mínimas de quince años sucesivos.

ESTIMACIÓN de la población por el método de los componentes, 1981-2001

no, y dentro de este último según las diferentes zonas en los núcleos de población de las áreas con Planes Parciales Previos (Polígonos de Actuación) y Los Cristianos. Dentro de las zonas residenciales la hipótesis de 100 m<sup>2</sup> por vivienda se aplica con carácter casi general, estimándose una ocupación de 3 ó 4 habitantes por vivienda como término medio.

El número total de viviendas (unidades residenciales) en suelo urbano es de 46.417, incluidas las derivadas de los diferentes Polígonos de Actuación (generalmente con carácter turístico, que suponen prácticamente tres de cada cuatro. Si tenemos en cuenta las 7.100 viviendas existentes en 1983 además de las 30.000 plazas turísticas (hoteleras y extrahoteleras) controladas en aquellas fechas y el importante crecimiento experimentado desde entonces, resulta una oferta potencial que supera al parque actualmente existente. A estas viviendas potenciales en suelo urbano cabe añadir aún las 15.237 correspondientes al suelo urbanizable programado y las 2.850 construyables en el suelo urbanizable no programado de acuerdo con unas densidades similares a las que se dan en estos momentos. Cabe por tanto hablar de una oferta más que sobrada en el horizonte potencial del Plan, muy superior a las previsiones realizadas con motivo del Avance y consecuencia en último extremo de la decisión municipal de respetar el aprovechamiento de todas las iniciativas de planeamiento que se hubieran producido, aunque muchas de ellas estuvieran caducadas y de su apuesta por el desarrollo turístico de Arona. Sin duda estas cifras potenciales no serán alcanzadas toda vez que algunas de entre las más importantes iniciativas de desarrollo turístico en curso de redacción, autolimitan considerablemente sus propias previsiones.

El techo total potencial se sitúa en 9.100.556 m<sup>2</sup> de los que 6.339.542 están en suelo urbano.



Número de viviendas en cada fecha e incremento

	<u>1965</u>	<u>1977</u>	<u>65-77</u>	<u>1983</u>	<u>77-83</u>	<u>65-83</u>
Arona	110	170	60	215	45	105
Valle San Lorenzo	285	519	224	761	242	466
Los Cristianos	431	816	385	934	118	503
	160	1.465	1.305	2.658	1.193	2.498
Las Galletas	314	550	236	638	88	324
Cabo Blanco	178	388	210	527	139	348
Buzanada	208	312	104	377	65	169
La Camella	25	199	174	233	34	208
El Fraile	50	162	112	395	233	345
Cho-Cuaza	12	32	20	58	26	46
La Rosa	-	-	-	25	25	25
Montaña Fría						
Sabinita Alta	42	58	16	116	58	74
La Sabinita	8	22	14	30	8	22
Túnez	75	86	11	89	3	14
Vento	40	42	2	43	1	3
<b>TOTAL</b>	<b>1.948</b>	<b>4.821</b>	<b>2.873</b>	<b>7.099</b>	<b>2.278</b>	<b>5.151</b>

Evolución del número de viviendas por núcleo

Suelo ocupado (Has) e incremento en cada periodo

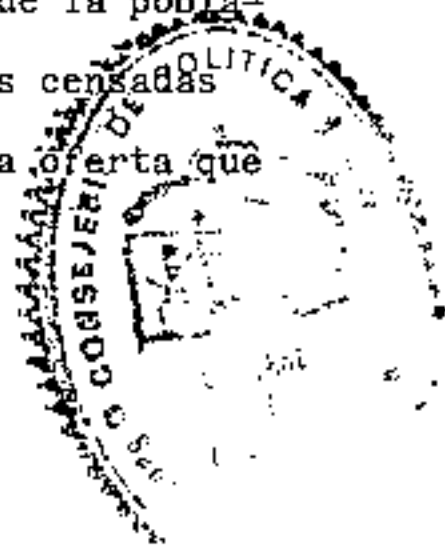
	<u>1965</u>	<u>1977</u>	<u>65-77</u>	<u>1983</u>	<u>77-83</u>	<u>65-83</u>
Arona	7,4	9,2	1,8	10,7	1,5	3,3
Valle San Lorenzo	10,2	18,0	8,8	24,5	5,5	14,3
Los Cristianos	6,6	29,4	22,8	40,8	11,4	34
Las Galletas	3,9	5,2	1,3	6,1	0,9	2,2
Cabo Blanco	12,2	16,5	4,3	29,8	13,3	17,6
Buzanada	6,7	8,3	1,6	10,6	2,3	3,9
La Camella	1	4,9	3,9	6,6	1,7	5,6
El Fraile	0,4	5,4	5,0	19	13,6	18,6
Cho-Cuaza	0,9	1,6	0,7	2,1	0,5	1,2
La Rosa	-	-	-	0,7	0,7	0,7
Montaña Fría						
Sabinita Alta	3,6	4,3	0,7	4,8	0,5	1,2
La Sabinita	0,9	0,9	0	1,3	0,4	0,4
Túnez	1,6	2,7	1,1	2,8	0,1	1,2
Vento	1,4	1,5	0,1	1,5	0	0,1
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>	<b>108,9</b>	<b>51,9</b>	<b>161,3</b>	<b>52,4</b>	<b>104,3</b>

Incremento del compromiso sobre el suelo

Los índices de edificabilidad neta son muy variables según las diferentes calificaciones. Así éstos resultan muy superiores en las áreas más consolidadas de los núcleos de población, lo que podríamos denominar como los cascos tradicionales, fundamentalmente en el caso de Las Galletas y Los Cristianos, pero también en Villa Isabel, o sectores más consolidados de La Camella y Valle San Lorenzo (densidades brutas desde 80 hasta 30 viviendas por hectárea).

En cambio en términos absolutos el crecimiento más considerable se produce alrededor del área de Los Cristianos, un tercio del total del municipio.

El total de la población se evalúa en unas doscientas mil personas, hipótesis maximalista de llevarse a cabo el conjunto de iniciativas de desarrollo turístico previstas. Este potencial está muy por encima de la población estable (20.000) y de las plazas hoteleras y extrahoteleras censadas (30.000) y constituye un claro botón de muestra del exceso de la oferta que se pone en juego.



TOTAL

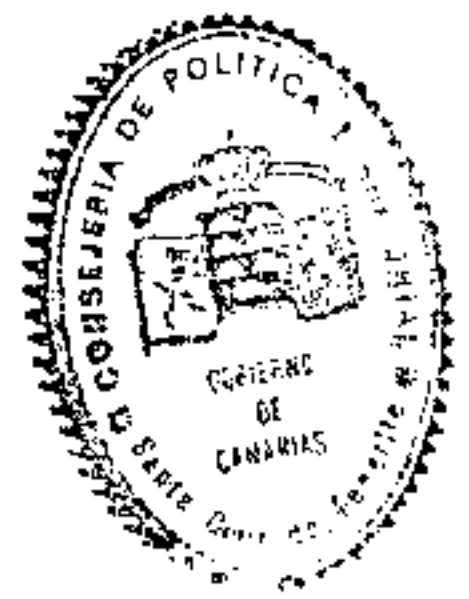
DISPERMINADA

PM NUCLEOS

AREAS	Población		Viviendas		Población		Viviendas		TOTAL			
	1970	1981	1970	1981	1970	1981	1970	1981	1970	1981		
ARONA	334	666	96	226	343	-	241	-	1,177	666	337	226
Buzanada	-	682	-	234	887	120	280	45	887	802	280	279
Cabo Blanco	-	1,777	-	451	939	-	267	-	939	1,777	267	451
La Camella	579	-	241	-	103	-	34	-	682	-	34	273
Los Cristinana	1,841	3,785	667	2,841	583	19	534	7	2,424	3,804	1,201	2,548
Chavofa	-	307	-	217	233	19	104	4	233	326	104	221
Cho	73	-	22	-	105	-	59	-	178	-	59	81
El Freije	500	-	268	-	175	-	89	-	775	-	89	347
Las Galletas	646	953	183	541	43	18	10	5	689	969	193	546
Guaza	-	38	-	18	1,026	148	447	48	1,026	184	447	66
Las Rosas	151	-	44	-	90	-	63	-	248	-	63	107
La Sabinita	-	212	-	80	555	229	124	63	555	441	124	145
Tupex	177	-	57	-	34	-	6	-	211	-	6	63
Urbanización La Florida	136	221	52	122	-	-	-	-	136	221	52	122
Urbanización PALM-MAR	174	-	191	-	10	-	8	-	184	-	8	198
Urbanización Costa del Silencio	900	2,383	699	1,384	218	114	64	33	1,118	2,497	763	1,417
Urbanización Playa de las Americas	1,073	-	481	-	-	-	1	-	1,073	-	1	481
Valle San Lorenzo	593	2,163	101	657	1,165	234	315	63	1,756	2,397	476	722
Vento	79	-	21	-	225	-	70	-	304	-	70	71
<b>TOTAL</b>	<b>4,450</b>	<b>16,093</b>	<b>1,858</b>	<b>8,096</b>	<b>6,492</b>	<b>1,646</b>	<b>2,388</b>	<b>603</b>	<b>10,942</b>	<b>17,739</b>	<b>4,244</b>	<b>8,699</b>

I. I. C. I. I.  
Arona 1984-85

INDICE GLOBAL DOCUMENTOS DE LA  
REVISION DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACION URBANA DE ARONA



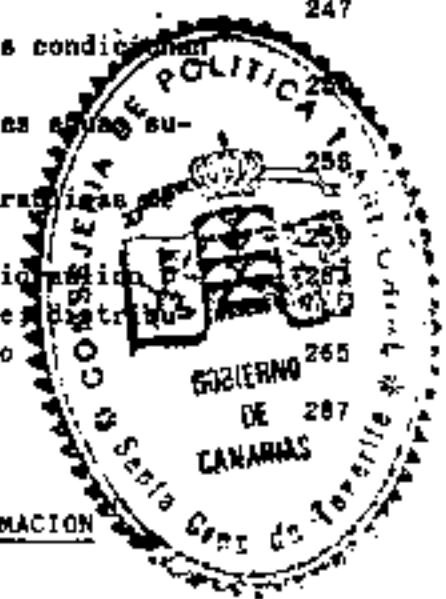
r.P.G.O.U.  
Arona 1984-85





CAPITULO 1. EL TERRITORIO

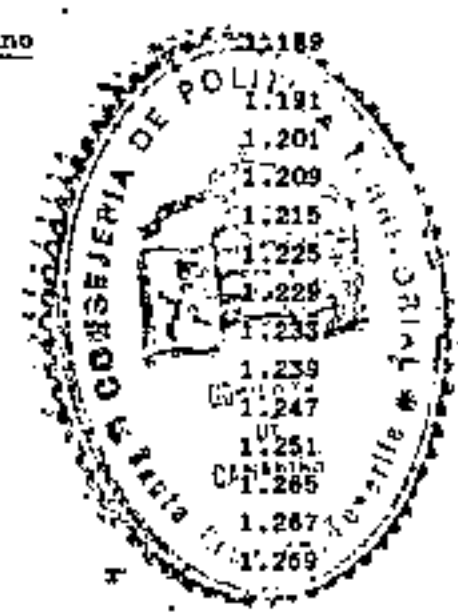
1.0. <u>Marco geográfico y ámbito de referencia</u>	21	1.3. <u>El municipio de Arona en el marco geográfico de la Mancomunidad</u>	169
División política prehispánica	21	1.4. Geomorfología del territorio municipal	177
Las comarcas naturales	23	1.4.1. La forma del relieve municipal	177
Las comarcas urbanísticas	24	1.4.2. El paisaje no urbano	183
La Mancomunidad del Sur	24	a. El paisaje costero	193
1.1. <u>Las características del marco geográfico</u>	29	Dimensión, naturaleza, constitución litológica, accesibilidad y usos de los diferentes tramos de la costa	190
1.1.1. La forma del relieve	29	b. El paisaje agrícola	193
1.1.2. La red de comunicaciones	37	c. Los espacios naturales	197
1.1.3. La distribución de los núcleos de población	51	1.5. <u>Estructura del territorio municipal</u>	233
Datos históricos del conjunto de núcleos de la comarca (Viera y Clavijo, Madoz)	65	1.5.1. Estructura de los caminos y carreteras	233
Evolución demográfica de los núcleos de la Mancomunidad (1900-1981)	69	1.5.2. Estructura del parcelario rústico	239
Estructura de la distribución de la población en los núcleos de la Mancomunidad (1970-1981)	74	1.5.3. Las redes de abastecimiento	247
1.1.4. La forma del paisaje	83	a. Introducción	247
1.2. <u>Las aptitudes del soporte geográfico</u>	83	b. Factores hidrológicos condicionantes	258
1.2.1. Capacidad agrológica del suelo	93	c. Aprovechamiento de las aguas superficiales	265
a. Caracterización de la capacidad agrológica	94	d. Disponibilidades hídricas de origen subterráneo	265
b. Objetivos y método	95	e. Consumos y balance hídrico	265
c. Integración de caracteres	94	f. Sistema de transporte, distribución y almacenamiento	265
d. Descripción de las características inventariadas	111	1.5.4. Los usos del territorio	287
e. Suelos cultivables. Clasificación según clases	119	CAPITULO 2. <u>DINAMICA Y TRANSFORMACION</u>	
1.2.2. Localización geográfica de los núcleos de población	133	2.1. <u>El proceso de ocupación del suelo</u>	289
1.2.3. Infraestructura de conexión y núcleos de población	143	2.2. <u>Estructura y dinámica poblacional</u>	295
1.2.4. Territorio y planeamiento	149	2.2.1. Metodología y fuentes estadísticas	295
a. Clasificación del suelo: planeamiento general	149	2.2.2. Evolución histórica de la población	297
b. Clasificación del suelo: planeamiento parcial	153	2.2.3. Dinámica reciente	301
c. Las opciones geográficas del planeamiento parcial	157	2.2.4. Distribución espacial y características urbanísticas	303
d. Clasificación de hecho vs. marco general	157	2.2.5. Estructura de la población	311
Fecha de aprobación, superficie y grado de consolidación de las diferentes iniciativas de planeamiento	165	2.2.6. Componente migratoria	317
		2.2.7. La actividad económica de la población de Arona	321



2.3. <u>El planeamiento urbanístico vigente</u>	327	CAPITULO 4. <u>EXPECTATIVAS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO</u>	
2.3.1. El Plan General de Ordenación Urbana de 1986	327	4.1. <u>Planeamiento parcial: Suelo edificado y expectante</u>	619
a. Consideraciones generales	327	4.1.1. Potencial de suelo edificable y capacidad del planeamiento tramitado	619
b. Clasificación del suelo y calificaciones zonales	333	4.1.2. Evaluación del suelo expectante	697
2.3.2. Otras iniciativas de planeamiento general	341	4.1.3. Alcance de la revisión del Plan General sobre el planeamiento parcial	633
a. La Revisión del Plan General	341	4.2. <u>El turismo</u>	657
b. El Avance de Plan Comarcal	347	a. Evolución del crecimiento turístico	657
2.3.3. Los Planes Parciales	349	b. Evaluación de la capacidad de los recursos turísticos	659
a. Orden cronológico de aprobación y entrada en vigor	349	c. Condicionantes y expectativas del crecimiento turístico	665
b. El impacto territorial de los Planes Parciales	353	4.3. <u>Tendencias de crecimiento y estimación de las necesidades de equipamiento de la población residente</u>	679
c. Las calificaciones urbanísticas	359	4.3.1. Estimación de la evolución demográfica	681
2.3.4. Nivel de ejecución de los Planes Parciales	371	4.3.2. Demanda de equipamientos	688
2.3.5. Análisis de los Planes Parciales. Fichas de características	377	a. Evolución de la población escolar	689
Cuadro de características urbanísticas y administrativas de los Planes Parciales	449	b. Evaluación de las necesidades agregadas en 1984	692
Documentos de planeamiento y proyectos de urbanización redactados en el municipio de Arona e informados por la Comisión de Urbanismo hasta marzo de 1983	511	4.3.3. Previsiones de crecimiento de los diferentes núcleos	695
Planes Parciales y sus modificaciones vigentes en estos momentos	518	4.4. <u>Iniciativas en curso en los núcleos de población</u>	697
CAPITULO 3. <u>LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES</u>	535	4.4.1. Extensiones con fines residenciales	699
3.1.1. Tipología de los asentamientos residenciales	537	4.4.2. Previsión de nuevas infraestructuras	731
a. Tradicionales	537	4.4.3. Construcción de nuevos equipamientos	737
b. Recientes	539	4.5. <u>Diagnóstico urbanístico</u>	743
c. Parcelaciones	539	4.5.1. El marco territorial	745
d. Caseríos	541	4.5.2. El municipio	757
3.1.2. Estructura y crecimiento de los núcleos	549	4.5.3. Los asentamientos	766
3.2. <u>Actividades y equipamientos</u>	597	4.6. <u>Objetivos de planeamiento consecuencia del diagnóstico urbanístico</u>	777
3.2.1. Consideraciones generales	597	CAPITULO 5. <u>AVANCE DE PLANEAMIENTO</u>	
3.2.2. Nivel de cobertura de los diferentes tipos de equipamientos y dotaciones	601	5.1. <u>Esquema general viario</u>	809
a. Equipamientos para la población residente	601	5.1.1. Vías soporte y actividad agrícola	809
b. Equipamientos para la población turística	605	5.1.2. Propuesta de red viaria agrícola	815
3.2.3. Actividades y equipamientos en los diferentes núcleos	609	5.1.3. Avance: Propuesta de estructura viaria general	823
3.2.4. Nivel de urbanización y servicios	613		

5.2. Régimen jurídico del suelo: Primera aproximación	839
5.2.1. Vulnerabilidad de los espacios naturales	839
5.2.2. Avance: Propuesta de clasificación del suelo	851
a. El suelo urbano delimitado	851
b. El suelo correspondiente al crecimiento previsto	853
c. El suelo no urbanizable	857
5.3. Alternativas del Avance en los núcleos	863
5.4. Alternativas del Avance en las iniciativas de planeamiento parcial	911
CAPITULO 6. MEDIDAS TRANSITORIAS EN EL PROCESO DE REDACCIÓN DEL P.G.O.U.	
6.1. Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano	917
a. Consideraciones generales	917
b. Consideraciones particulares y objetivos del P.D.S.U. de Arona	919
c. Clasificación del suelo	923
6.2. Condiciones de edificación en los diferentes núcleos	931
6.2.1. Ordenanzas reguladoras de la edificación	932
6.2.2. Especificaciones correspondientes a los diferentes asentamientos	983
6.3. Otras medidas transitorias	991
CAPITULO 7. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ARONA	
7.0.0. Consideraciones previas	1.045
7.0.1. Memoria de la participación pública correspondiente al Avance de planeamiento	1.049
Apéndice: Contestación a los escritos de sugerencias	1.056
Segundo dictamen jurídico: Alcance de la Revisión-Adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbana	1.086
7.0.2. Memoria de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	1.101
a. Opciones sobre el territorio municipal en el contexto comarcal	1.101
b. Posición territorial y desarrollo de los diferentes núcleos	1.104
c. Reconducción de las intervenciones sobre el territorio desde una nueva interpretación geográfica del municipio	1.105
d. Regulación-normalización del mercado del suelo: ajuste normativo	1.106

e. Prioridad del proceso de reequipamiento urbano y mejora de la urbanización.	1.108
7.1. Clasificación del suelo	1.111
7.1.1. Régimen urbanístico del suelo y calificaciones zonales	1.111
7.1.2. Suelo no urbanizable de interés natural y paisajístico	1.115
7.2. Estructura general y orgánica del territorio: los sistemas generales	
a. Sistema general viario	1.173
b. Sistema general de equipamientos y dotaciones	1.186
c. Sistema general de parques y jardines	1.187
d. Sistema general de servicios urbanos	1.188
e. Sistema general de instalaciones portuarias	1.188
f. Cursos de agua (barrancos y canales)	1.188
7.3. Zonificación del suelo urbano	
Arona	1.191
Valle San Lorenzo	1.201
La Camella	1.209
Cabo Blanco	1.215
Buzanada	1.225
Guaza	1.228
El Fraile	1.233
Las Galletas	1.239
Costa del Silencio	1.247
Los Cristianos	1.251
Las Américas	1.265
Chayofa	1.267
Palm.mar-Cho	1.269



INDICE DE LA NORMATIVA URBANISTICA DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ARONA

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1 Objeto y ámbito territorial	1.283
Art. 2 Vigencia y ámbito temporal	1.283
Art. 3 Obligatoriedad	1.284
Art. 4 Documentación	1.285
Art. 5 Interpretación de los documentos	1.288

TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANISTICO DEL  
SUELO

Capítulo primero. Disposiciones generales.

Art. 6 Clasificación del Suelo	1.291
Art. 7 Función del Suelo en la Ordenación	1.291
Art. 8 Estructura general y orgánica del territorio	1.292
Art. 9 Sistema viario	1.294
Art.10 Sistema de equipamientos y dotaciones	1.295
Art.11 Sistema de parques y jardines	1.296
Art.12 Sistema de servicios urbanos	1.297
Art.13 Sistema de instalaciones portuarias	1.298

Capítulo segundo. Régimen del Suelo Urbano

Sección 1ª. Disposiciones generales

Art.14 Definición y normas generales	1.299
Art.15 Tipos de ordenación y calificación zonal	1.300
Art.16 Aplicación de los preceptos de este capítulo	1.300

Sección 2ª. Reglamentación detallada de la edificación

A. Disposiciones comunes a todos los tipos de ordenación

Art.17 Parámetros relativos a la forma del espacio público	1.301
1. Alineación de vial	
2. Alineación de la edificación o línea de fachada	
3. Ancho de la calle	
4. Eje de la calle	
5. Rasantes	
6. Altura reguladora	
7. Fachadas de la edificación	
8. Cuerpos y elementos salientes	
9. Cerramientos	
10. Retranqueos de la edificación	

Art. 18 Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo	1.305
1. Parcela	
2. Solar	
3. Manzana	

4. Espacio libre interior de manzana	
5. Profundidad edificable	
6. Ocupación	
7. Edificabilidad	
8. Adaptación topográfica	

Art. 19 Parámetros relativos a la edificación 1.307

1. Número de plantas	
2. Planta baja	
3. Planta sótano	
4. Planta piso	
5. Edificaciones auxiliares	
6. Patios de ventilación	
7. Pared medianera	

B. Disposiciones relativas a la edificación ordenada según alineaciones viarias 1.309

Art. 20 Definición y parámetros generales	1.309
Art. 21 Condiciones volumétricas	1.309
Art. 22 Zona 1: Manzanas de casas entre medianeras	1.311
Art. 23 Zona 2: Manzanas con dos frentes de casas ordenadas	1.312
Art. 24 Zona 3: Disposiciones de casas alineadas	1.313

C. Disposiciones relativas a la edificación aislada 1.314

Art. 25 Definición y parámetros generales	1.314
Art. 26 Condiciones volumétricas	1.314
Art. 27 Zona 4: Casas aisladas	1.316
Art. 28 Zona 5: Bloques aislados	1.317

D. Disposiciones relativas a los solares de ocupación singular 1.318

Art. 29 Definición y parámetros generales	1.318
Art. 30 Condiciones volumétricas	1.318
Art. 31 Zona 6: Volumetría opcional	1.319
Art. 32 Zona 7: Agrupación unitaria de casas	1.320
Art. 33 Zona 8: Casas esterrazadas	1.321

E. Disposiciones relativas a los Polígonos y Unidades de Actuación 1.326

Art. 34 Objeto de su delimitación	1.326
Art. 35 Aplicación de la normativa en los Polígonos o Uds. de Actuación	1.329
Art. 36 Zonificación y aprovechamiento en los Polígonos/Uds. de Actuación	1.330

F. Disposiciones relativas a las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas 1.380

Art. 37 Definiciones y dimensiones	1.380
Art. 38 Condiciones de habitabilidad	1.380

<u>Capítulo tercero. Régimen de suelo urbanizable</u>	1.381	<u>Sección 2ª. Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento según regímenes de suelo</u>	1.423
Art. 39 Definición y normas generales	1.381	Art. 69 Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano	1.423
Art. 40 Condiciones para el fraccionamiento de sectores	1.381	Art. 70 Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbanizable	1.424
Art. 41 Condiciones de aprovechamiento	1.382	Art. 71 Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo no urbanizable	1.424
Art. 42 Calificación zonal en el suelo urbanizable	1.383	Art. 72 Desarrollo de los Sistemas Generales	1.424
<u>Capítulo cuarto. Régimen de suelo no urbanizable</u>	1.385	<u>Capítulo Segundo. Ejecución del Planeamiento</u>	1.425
Art. 43 Definición	1.385	Art. 73 Ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	1.425
Art. 44 Disposiciones generales	1.385	Art. 74 Obtención del suelo destinado a sistemas	1.425
Art. 45 Zonas en suelo no urbanizable	1.387	Art. 75 Sistemas de actuación	1.425
Art. 46 Zona 10: Suelo no urbanizable general	1.388	Art. 76 Cesiones para equipamientos y dotaciones	1.426
Art. 47 Zona 11: S.N.U. de interés natural y paisajístico. Tipo a	1.391	Art. 77 Polígonos y Unidades de Actuación	1.426
Art. 48 Zona 12: S.N.U. de interés natural y paisajístico. Tipo b	1.393	Art. 78 Proyectos de reparcelación	1.426
Art. 49 Zona 13: S.N.U. de interés natural y paisajístico. Areas de influencia	1.397	<u>Capítulo Tercero. Información, seguimiento y vigilancia del Planeamiento</u>	1.427
Art. 50 Zona 14: S.N.U. de interés natural y paisajístico. Cauces de barrancos	1.398	Art. 79 Información a los administrados	1.427
Art. 51 Zona 15: S.N.U. de interés natural y paisajístico. Franja costera	1.399	Art. 80 Cédulas urbanísticas	1.427
Art. 52 Suelo no urbanizable de interés agrícola	1.400	Art. 81 Seguimiento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	1.427
Art. 53 Red de caminos agrícolas	1.400	Art. 82 Defensa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	1.428
Art. 54 Parcelario agrícola	1.401	Art. 83 Memoria anual sobre gestión y ejecución del planeamiento	1.428
Art. 55 Construcciones agrícolas	1.401	<u>Capítulo Cuarto. Intervención municipal en obras particulares</u>	1.429
Art. 56 Construcciones a lo largo de los caminos agrícolas	1.403	Art. 84 Actos sujetos a licencia	1.429
Art. 57 Zona 16: S.N.U. de interés agrícola. Tipo a	1.404	Art. 85 Contenido de las licencias	1.429
Art. 58 Zona 17: S.N.U. de interés agrícola. Tipo b	1.405	Art. 86 Condiciones del otorgamiento de licencia	1.430
Art. 59 Zona 18: S.N.U. de interés agrícola. Tipo c	1.406	Art. 87 Documentación de la solicitud de licencia	1.430
Art. 60 Zona 19: S.N.U. protección infraestructuras	1.407	Art. 88 Procedimiento para la obtención de licencia	1.434
<u>TITULO TERCERO. REGLAMENTACION DE LOS USOS</u>	1.411	Art. 89 Licencias en suelo urbanizable	1.434
Art. 61 Condiciones de los usos	1.411	Art. 90 Licencias en suelo no urbanizable	1.434
Art. 62 Clasificación de los usos	1.412	Art. 91 Costes de urbanización	1.435
<u>TITULO CUARTO. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</u>	1.421	Art. 92 Plazo y caducidad de las licencias	1.435
<u>Capítulo primero. Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento</u>	1.421	Art. 93 Iniciativas de viviendas autoconstruidas	1.436
<u>Sección 1ª. Disposiciones generales</u>	1.421	<u>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</u>	1.437
Art. 63 Competencia	1.421		
Art. 64 Desarrollo del Planeamiento general	1.421		
Art. 65 Planes Parciales	1.421		
Art. 66 Planes Especiales	1.422		
Art. 67 Estudios de Detalle	1.422		
Art. 68 Proyectos de Urbanización	1.422		

CAPITULO 8. AVANCE DE PLANEAMIENTO CORRESPON-  
DIENTE AL P.G.O.U.

8.0. <u>Condiciones previas</u>	1.469
8.1. <u>Esquema general viario</u>	1.471
8.1.1. Vías soporte y actividad agrícola	1.471
8.1.2. Propuesta de red viaria agrícola	1.477
8.1.3. Propuesta y alternativa de estructu- ra viaria general	1.483
8.2. <u>Clasificación del suelo</u>	
8.2.1. Alternativas polígono industrial	1.487
8.2.2. Alternativas crecimiento turístico	1.507
8.3. <u>Alternativas del Avance en los nú- cleos</u>	1.525
Arona, Vento, Túnez, Montaña Fría, La Sabinita	1.527
Valle San Lorenzo, La Camella	1.545
Buzánada, Cabo Blanco	1.559
El Fraile, Las Galletas	1.573
Cho, Guaza	1.585
8.4. <u>Propuesta de clasificación del suelo</u>	1.593

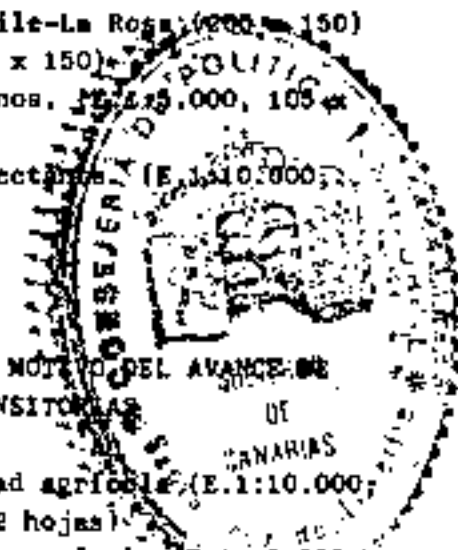
LISTADO DE PLANOS ELABORADOS HASTA LA DIAGNOSIS URBANISTICA

- 1.0 Marco geográfico y ámbito de referencia. (E.1:2000.000, 42 x 30)
- 1.1.1.a La forma del relieve. (E.1:50.000, 105 x 75)
- 1.1.1.b Unidades morfológicas. (E.1:50.000, 105 x 75)
- 1.1.2.a La red de comunicaciones. (E.1:50.000, 1:200.000, 105 x 75)
- 1.1.2.b El encaje topográfico de la red viaria. (E.1:50.000, 105 x 75)
- 1.1.3.a Distribución de los núcleos. (E.1:50.000, 105 x 75)
- 1.1.3.b Dinámica de los núcleos. (E.1:50.000, 105 x 75)
- 1.1.4.a Tierras y aguas. (E.1:50.000, 105 x 75)
- 1.1.4.b Espacios naturales protegibles. (E.1:50.000, 105 x 75)
- 1.2.1.a Capacidad del suelo: pendientes. (E.1:50.000, 105 x 75)
- 1.2.1.b Capacidad del suelo: clases agrológicas. (E.1:50.000, 105 x 75)
- 1.2.2.a Localización geográfica de los núcleos. (E.1:50.000, 105 x 75)
- 1.2.2.b Localización geográfica y dinámica. (E.1:50.000, 105 x 75)
- 1.2.3. Infraestructura de conexión y núcleos. (E.1:50.000, 105 x 75)
- 1.2.4.a Clasificación del suelo: planeamiento general. (E.1:50.000, 105 x 75)
- 1.2.4.b Clasificación del suelo: planeamiento parcial. (E.1:50.000, 105 x 75)
- 1.2.4.c Las opciones geográficas del planeamiento parcial. (E.1:50.000, 105 x 75)
- 1.2.4.d Clasificación de hecho vs. marco general. (E.1:50.000, 105 x 75)
- 1.3. Valoración territorial del municipio de Arona. (E.1:50.000, 105 x 75)
- 1.4.1.a El relieve: secciones características. (E.1:10.000, 105 x 150)
- 1.4.1.b El relieve: ámbitos característicos. (E.1:10.000, 105 x 150)
- 1.4.2.a El paisaje costero. (E.1:10.000, 105 x 150)
- 1.4.2.b El paisaje agrícola. (E.1:25.000, 42 x 60)
- 1.4.2.c Los espacios naturales. (E.1:10.000, 105 x 150)
- 1.5.1. La red de comunicaciones. (E.1:10.000, 105 x 150)
- 1.5.2. La estructura del parcelario rústico. (E.1:10.000, 105 x 150)
- 1.5.3.a Las redes de abastecimiento público. (E.1:10.000, 105 x 150)
- 1.5.3.b Agua y agricultura. (E.1:10.000, 105 x 150)
- 1.5.3.c La sección de la red. (126 x 90)
- 1.5.4. Los usos del territorio. (E.1:5.000, 200 x 300)
- 2.1. La urbanización del territorio 1965-1983. (E.1:10.000, 210 x 150)
- 2.3.1. El P.G.O.U. de 1966 y los P.P. (E.1:10.000, 105 x 150)
- 2.3.1.a Las opciones del P.G.O.U. Arona (E.1:2.000, 42 x 30)
- 2.3.1.b Las opciones del P.G.O.U. Valle San Lorenzo. (E.1:2.000, 84 x 60)
- 2.3.2.a El Avance de Plan Duxiadis. (E.1:10.000, 105 x 150)
- 2.3.2.b El esquema de Plan Comarcal Duxiadis. (E.1:25.000, 105 x 150)
- 2.3.3. Las propuestas de los P.P. (E.1:2.000)
  - a: Sector Las Galletas (210 x 150)
  - b: Sector Los Cristianos, dos hojas. (315 x 300)
  - c: Palmamar, Cho, Florida, Rosas. (105 x 150)

- 2.3.4. Nivel de ejecución de los P.P. (E.1:2.000)
  - a: Sector Los Cristianos, dos hojas. (315 x 300)
  - b: Sector Las Galletas (210 x 150)
  - c: Palmamar, Cho, Florida, Rosas. (105 x 150)
- 2.3.4.d Afectaciones del P.P. Los Cristianos. (E.1:2.000, 84 x 60)
- 3.1. Estructura y crecimiento de los núcleos. (E.1:5.000)
  - a: Arona-Vento-Sabinita Alta (60 x 30)
  - b: Túnez (42 x 30)
  - c: Valle San Lorenzo (60 x 30)
  - d: La Camella-La Sabinita (60 x 30)
  - e: Cabo Blanco (60 x 30)
  - f: Buzanada (60 x 30)
  - g: Cho-Guaza (42 x 30)
  - h: Las Galletas (60 x 30)
  - i: El Fraile (60 x 30)
  - j: Los Cristianos (60 x 30)
- 3.2. Actividades, equipamientos y nivel de urbanización. (E.1:1.000)
  - a: Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-La Sabinita (200 x 150)
  - b: La Camella-Cabo Blanco-Buzanada (300 x 150)
  - c: Valle San Lorenzo-Cho-Guaza (200 x 150)
  - d: Las Galletas-El Fraile-La Rosa (200 x 150)
  - e: Los Cristianos (200 x 150)
- 3.2.f Redes de servicio urbanos. (E.1:5.000, 105 x 150)
- 4.1. Suelo urbanizado y expectativas. (E.1:10.000, 105 x 150)

LISTADO DE PLANOS ELABORADOS CON MOTIVO DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- 5.1.1. Vías soporte y actividad agrícola. (E.1:10.000, 105 x 150 r. 42 x 60, 2 hojas)
- 5.1.2. Propuesta de red viaria agrícola. (E.1:10.000, 105 x 150 r. 42 x 60, 2 hojas)
- 5.1.3. Avance Propuesta de estructura viaria general. (E.1:10.000, 105 x 150 r. 42 x 60, 2 hojas)
- 5.2.1. Vulnerabilidad de los espacios naturales (E.1:25.000, 42 x 60, 2 hojas)
- 5.2.2. Avance: Propuesta de clasificación del suelo (E.1:10.000, 105 x 150, r. 42 x 60, 2 hojas)
- 5.3. Alternativa del Avance en los núcleos (E.1:1.000)
  - a: Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta (210 x 150, r. 42 x 30)
  - b: Valle San Lorenzo-La Florida-Guaza (210 x 150, r. 42 x 30)
  - c: La Camella-La Sabinita-Buzanada (210 x 150, r. 42 x 30)
  - d: Cabo Blanco (210 x 150, r. 42 x 30)
  - e: Las Galletas-El Fraile-La Rosa (210 x 150, r. 42 x 30)
  - f: Los Cristianos (420 x 300, r. 42 x 60, 2 hojas)
- 6.1. Clasificación del suelo (E.1:10.000, 105 x 150)
- 6.2. D.S.U. y condiciones de edificación en los núcleos (E.1:2.000)
  - a: Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta (126 x 90)
  - b: Valle San Lorenzo-La Florida-Guaza (126x90)
  - c: La Camella-Buzanada-La Sabinita (105 x 75)
  - d: Cabo Blanco (84 x 90)
  - e: Las Galletas-El Fraile-La Rosa (105 x 90)



PLANOS CORRESPONDIENTES A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANEAMIENTO

- 7.1.1. Clasificación del suelo (E.1:10.000, 105 x 150)
- 7.1.2. Suelo no urbanizable de interés natural y paisajístico (Varias hojas E. 1:5.000, r. 42 x 30 incluidas en la memoria)
- 7.2. Estructura viaria general (E.1:10.000, 105 x 150)
- 7.3. Zonificación del suelo urbano (E.1:2.000)
  - a: Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta (126 x 90)
  - b: Valle San Lorenzo-La Florida-Guaza (126 x 90)
  - c: La Camella-Buzanada-La Sabinita (105 x 75)
  - d: Cabo Blanco (84 x 90)
  - e: Las Galletas-El Fraile-La Rosa (105 x 90)
  - f: Costa del Silencio (105 x 180)
  - g: Los Cristianos (126 x 120)
  - h: Las Américas (84 x 105)
  - i: Chayofa (168 x 105)
  - j: Palmamar-Cho (105 x 120)

LISTADO DE PLANOS ELABORADOS CON MOTIVO DEL AVANCE DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

- 8.1.1. Vías soporte y actividad agrícola (E.1:10.000, 105 x 150, r. 1:25.000, 42 x 60)
- 8.1.2. Propuesta de red viaria agrícola (E.10.000, 105 x 150, r. 1:25.000, 42 x 60)
- 8.1.3. Propuestas y alternativas de estructura viaria general (E.1:10.000, 105 x 150, r. 1:25.000, 42 x 60)
- 8.2.1. Clasificación del suelo: alternativas polígono industrial (E.1:10.000, 105 x 150, r. 1:25.000, 42 x 60; tres hojas a-b-c)
- 8.2.2. Clasificación del suelo: alternativas crecimiento turístico (E.1:1.000, 105 x 150, r. 1:25.000, 42 x 60; tres hojas a-b-c)
- 8.3. Alternativas del Avance en los núcleos (E. 1:2.000, 105 x 75, r. 1:5.000, 42 x 30; tres hojas cada uno, a-b-c)
  - 8.3.1. Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta
  - 8.3.2. Valle San Lorenzo-La Florida
  - 8.3.3. La Camella-La Sabinita-Buzanada
  - 8.3.4. Cabo Blanco
  - 8.3.5. Las Galletas-El Fraile-La Rosa
  - 8.3.6. Guaza
- 8.4. Propuesta de clasificación del suelo (E.1:1.000, 105 x 150; r. 1:25.000, 42 x 60)



MEMORIA P.G.O.U.

Consideraciones previas	1.603
P.0. Criterios generales del planeamiento propuesto	1.617
a. Opciones sobre el territorio municipal en el contexto comarcal	1.619
b. Posición territorial y desarrollo de los diferentes núcleos	1.633
c. La reconducción de las intervenciones sobre el territorio desde una nueva interpretación geográfica del municipio	1.639
d. Clasificación del suelo y características de la edificación	1.645
e. Prioridad del proceso de reequipamiento urbano y mejora de la urbanización	1.651
P.1. Estructura general y orgánica del territorio	1.655
Sistema de equipamientos y dotaciones	1.655
Sistema general de parques y jardines	1.657
Sistema general de instalaciones portuarias	1.658
Cursos de agua (barrancos y canales)	1.659
P.1.1. Propuesta de estructura viaria general	1.665
P.1.2. Propuesta de red viaria agrícola	1.673
P.1.2a Vías soporte y actividad agrícola	1.673
P.1.2b Propuesta de la red viaria agrícola	1.679
P.2. Clasificación del suelo: consideraciones previas	1.683
P.2.1. La delimitación del suelo urbano	1.721
Los Polígonos de Actuación	1.721
Las Unidades de Actuación	1.735
P.2.2. Extensión, posición y uso del suelo urbanizable programado	1.757
P.2.3. Las reservas de suelo para desarrollos opcionales	1.761
P.2.4. El suelo no urbanizable	1.763
P.2.4a Suelo no urbanizable de interés natural y paisajístico	1.767
P.2.4b Suelo no urbanizable de interés agrícola	1.829
P.2.5. Oferta de suelo y su distribución según calificaciones urbanísticas	1.849
P.3. Zonificación y ordenación detallada del suelo urbano	1.863
P.3a Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta	1.875
P.3b Valle San Lorenzo-La Florida-Gusza	1.891
P.3c La Camella-La Sabinita-Buzanada	1.917
P.3d Cabo Blanco	1.937
P.3e Las Galletas-El Fraile-La Rosa	1.955
P.3f Costa del Silencio	1.975
P.3g Los Cristianos	1.985
P.3h Las Américas	2.015
P.3i Chayofa	
P.3j Palmamar-Chio	

INFORME PROCESO DE PARTICIPACION PUBLICA  
(incluido en expediente administrativo)

1. Memoria del proceso de participación pública en el P.G.O.U. Arona 84-85	2.029
--	-------

2. Consideraciones previas relativas al proceso de redacción del Plan General	2.031
3. Relación de alegaciones presentadas tras la a.i. del P.G.O.U.	2.037
4. Dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo y del Pleno del Ayuntamiento relativos a la aprobación provisional del PGOU	2.047
5. Informes a la Comisión Consultiva de Urbanismo modificados en su caso por el dictamen de ésta	2.069
6. Resultado del proceso de participación pública y Convenios Urbanísticos	2.275
6.1. Convenios relativos a la inclusión en suelo urbano de diversas parcelaciones clandestinas	2.281
6.2. Convenios relativos a la inclusión de ciertos terrenos en suelo urbanizable	2.337
6.3. Otros Convenios Urbanísticos	2.347

NORMAS URBANISTICAS P.G.O.U.

<b>TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES POLITICA</b>	
Art. 1 Objeto y ámbito territorial	2.353
Art. 2 Vigencia y ámbito temporal	2.354
Art. 3 Revisión del Plan General	2.359
Art. 4 Modificación del Plan General	2.364
Art. 5 Obligatoriedad de su observancia	2.365
Art. 6 Documentación del Plan General	2.376
Art. 7 Interpretación de las disposiciones	2.411
<b>TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO</b>	
<b>Capítulo primero. Disposiciones generales</b>	
Art. 8 Clasificación del suelo	2.413
Art. 9 Función del suelo en la ordenación	2.414
Art. 10 Sistemas generales y sistemas locales	2.414
Art. 11 Determinación de los sistemas generales y locales	2.415
Art. 12 Titularidad de los sistemas	2.416
<b>Capítulo segundo. Sistemas</b>	
Art. 13 Definición	2.419
Art. 14 Clasificación	2.419
<b>Sección 1ª. Sistema viario</b>	
Art. 15 Definición	2.421
Art. 16 Sistema viario general	2.421
Art. 17 Características proyectuales de las vías y aparcamientos	2.422
<b>Sección 2ª. Sistema de equipamientos</b>	
Art. 18 Definición y clasificación	2.423
Art. 19 Condiciones de ordenación y edificación	2.423
<b>Sección 3ª. Sistema de parques y jardines</b>	
Art. 20 Definición	2.425
Art. 21 Ordenación y proyecto	2.426
Art. 22 Usos admitidos	2.427
<b>Sección 4ª. Sistema de servicios urbanos</b>	
Art. 23 Definición	2.428
Art. 24 Usos	2.428

<u>Sección 5ª. Sistema de instalaciones portuarias</u>	
Art. 25 Definición	2.429
Art. 26 Régimen y usos	2.429
Art. 27 Condiciones de ordenación y edificación	2.429
<u>Capítulo tercero. Régimen del suelo urbano</u>	
<u>Sección 1ª. Disposiciones generales</u>	
Art. 28 Definición y normas generales	2.431
Art. 29 Tipos de ordenación	2.432
Art. 30 Aplicación de los preceptos de este capítulo	2.432
<u>Sección 2ª. Disposiciones comunes a todos los tipos de ordenación</u>	
Art. 31 Parámetros relativos a la forma del espacio público	2.435
Art. 32 Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo	2.449
Art. 33 Parámetros relativos a la edificación	2.455
<u>Sección 3ª. Disposiciones relativas a la edificación ordenada según alineaciones viarias</u>	
Art. 34 Definición y parámetros generales	2.463
Art. 35 Condiciones de la edificación	2.464
Art. 36 Zona 1: Manzanas de casas entre medianeras	2.469
Art. 37 Zona 2: Manzanas con dos frentes de casas ordenadas	2.471
Art. 38 Zona 3: Disposiciones de casas alineadas	2.474
<u>Sección 4ª. Disposiciones relativas a la edificación aislada</u>	
Art. 39 Definición y parámetros generales	2.477
Art. 40 Condiciones de la ordenación	2.479
Art. 41 Zona 4: Casas aisladas	2.480
Art. 42 Zona 5: Bloques aislados	2.483
<u>Sección 5ª. Disposiciones relativas a los solares de ocupación singular</u>	
Art. 43 Definición y parámetros generales	2.487
Art. 44 Condiciones de la edificación	2.489
Art. 45 Zona 6: Volumetría opcional	2.491
Art. 46 Zona 7: Agrupación unitaria de casas	2.495
Art. 47 Zona 8: Casas aterrazadas	2.497
<u>Sección 6ª. Disposiciones relativas a los Polígonos y Unidades de Actuación</u>	
Art. 48 Objeto de su delimitación	2.505
Art. 49 Aplicación de la normativa en los Polígonos o Unidades de Actuación	2.506
Art. 50 Zonificación y aprovechamiento en los Polígonos y Unidades de Actuación	2.507
Art. 51 Régimen de cesiones	2.510
<u>Sección 7ª. Disposiciones relativas a las condiciones higiénico sanitarias de las viviendas</u>	
Art. 52 Definición y dimensiones	

<u>Capítulo cuarto. Régimen del suelo urbanizable</u>	
<u>Sección 1ª. Disposiciones generales</u>	
Art. 53 Definición	2.583
Art. 54 Determinaciones del planeamiento derivado en suelo urbanizable	2.583
Art. 55 Condiciones para el fraccionamiento de sectores	2.585
<u>Sección 2ª. Suelo urbanizable programado</u>	
Art. 56 Definición	2.587
Art. 57 Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable programado	2.587
Art. 58 Contenido de los Planes Parciales	2.587
Art. 59 Aprovechamiento medio	2.589
Art. 60 Reservas de suelo para sistemas	2.589
Art. 61 Régimen de cesiones	2.592
Art. 62 División en zonas	2.592
<u>Sección 3ª. Suelo urbanizable no programado</u>	
Art. 63 Definición	2.621
Art. 64 Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable no programado	2.621
Art. 65 Características de los Programas de Actuación Urbanística	2.621
Art. 66 Reservas de suelo para sistemas y cesiones	2.623
Art. 67 División en zonas	2.623
<u>Capítulo 5ª. Régimen del suelo no urbanizable</u>	
Art. 68 Definición	2.627
Art. 69 Disposiciones generales	2.627
Art. 70 Zonas en suelo no urbanizable	2.631
Art. 71 Zona 10: Suelo no urbanizable general	2.632
Art. 72 Zona 11: SNU de interés natural y paisajístico. Tipo A	2.635
Art. 73 Zona 12: SNU de interés natural y paisajístico. Tipo B	2.637
Art. 74 Zona 13: SNU de interés natural y paisajístico. Áreas de influencia	2.641
Art. 75 Zona 14: SNU de interés natural y paisajístico. Cauces de barrancos	2.642
Art. 76 Zona 15: SNU de interés natural y paisajístico. Franja costera	2.642
Art. 77 Suelo no urbanizable de interés agrícola	2.644
Art. 78 Red de caminos agrícolas	2.645
Art. 79 Parcelario agrícola	2.645
Art. 80 Construcciones agrícolas	2.646
Art. 81 Construcciones a lo largo de caminos agrícolas	2.647
Art. 82 Zona 16: SNU de interés agrícola. Tipo a.	2.649
Art. 83 Zona 17: SNU de interés agrícola. Tipo b.	2.651
Art. 84 Zona 18: SNU de interés agrícola. Tipo c.	2.653
Art. 85 Zona 19: SNU de protección infraestructuras	2.655

TITULO TERCERO. REGLAMENTACION DE LOS USOS.

Art. 86	Condiciones de los usos	2.661
Art. 87	Clasificación de los usos	2.662

TITULO CUARTO. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Capítulo primero. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana

Sección 1ª. Disposiciones generales

Art. 88	Competencia	2.671
Art. 89	Desarrollo del planeamiento general	2.671
Art. 90	Planes Parciales	2.672
Art. 91	Planes Parciales de promoción privada	2.673
Art. 92	Planes Especiales	2.674
Art. 93	Estudios de Detalle	2.675
Art. 94	Proyectos de Urbanización	2.675

Sección 2ª. Desarrollo del Plan General según regímenes de suelo

Art. 95	Desarrollo del Plan General en suelo urbano	2.676
Art. 96	Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable programado	2.676
Art. 97	Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable no programado	2.677
Art. 98	Desarrollo del Plan General en suelo no urbanizable	2.677

Sección 3ª. Desarrollo de los sistemas generales

Art. 99	Desarrollo de los sistemas generales	2.678
---------	--------------------------------------	-------

Capítulo segundo. Ejecución del planeamiento

Art.100	Ejecución del Plan General de Ordenación Urbana	2.679
Art.101	Obtención del suelo destinado a sistemas	2.679
Art.102	Sistemas de actuación	2.680
Art.103	Cesiones para equipamientos y dotaciones	2.680
Art.104	Polígonos y Unidades de Actuación	2.681
Art.105	Proyectos de reparcelación	2.682

Capítulo tercero. Información, seguimiento y vigilancia del planeamiento

Art.106	Información a los administrados	2.683
Art.107	Cédulas urbanísticas	2.683
Art.108	Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana	2.684
Art.109	Defensa del Plan General de Ordenación Urbana	2.684
Art.110	Memoria anual sobre gestión y ejecución del planeamiento	2.684

Capítulo cuarto. Intervención municipal en obras particulares

Art.111	Actos sujetos a licencia	2.685
Art.112	Contenido de las licencias	2.686
Art.113	Condiciones del otorgamiento de licencia	2.686
Art.114	Documentación de la solicitud y contenido de la licencia	2.687
Art.115	Procedimiento para la obtención de licencia	2.692
Art.116	Licencias en suelo urbanizable	2.693
Art.117	Licencias en suelo no urbanizable	2.693
Art.118	Costes de urbanización	2.693
Art.119	Plazo y caducidad de las licencias	2.694
Art.120	Iniciativas de viviendas autoconstruidas	2.696

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIONES FINALES

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO Y PROGRAMA DE  
ACTUACION P.G.O.U.

1. Consideraciones previas al análisis de la Hacienda Municipal de Arona	2.711
2. La situación de las Haciendas Municipales	2.715
3. La Hacienda Municipal de Arona	2.733
3.1. La evolución de los presupuestos municipales	2.733
3.2. Evolución de los ingresos	2.745
a) Ajuste entre valores liquidados y recaudación líquida	2.757
b) Evolución de los principales conceptos de ingresos	2.750
c) Ingresos susceptibles de aumentos significativos en un futuro próximo	2.774
3.3. Evolución de los gastos	2.779
a) Ajuste entre obligaciones reconocidas y pagos efectivamente realizados	2.781
b) Evolución de los principales conceptos del gasto público municipal (corriente, carga financiera e inversiones)	2.782
3.4. Una aproximación a la capacidad inversora en los dos cuatrienios del Programa	2.797
4. Objetivos del Programa de Actuación	2.805
5. Contenido del Programa de Actuación y atribución de las diferentes operaciones	2.821
6. Descripción de las operaciones contenidas en el Programa de Actuación	2.829
6.1. Adquisiciones de suelo	2.829
6.2. Redacción y gestión de los documentos de desarrollo del Plan General	2.843
6.3. Ejecución de las obras de infraestructura y dotaciones	
a) Ejecución del viario y redes de servicio de carácter general	2.861
b) Ejecución de las obras de urbanización (viario y redes de servicio) de carácter local	2.867
c) Urbanización de los parques urbanos y tratamientos de los jardines y espacios libres	2.877
d) Construcción de equipamientos	2.885
6.4. Evaluación del costo de las operaciones propuestas por el Programa de Actuación	2.891

I.P.G.O.U.  
Arona 1984-85

Listado de los planos del Plan General de  
Ordenación Urbana de Arona 1984-85

- P.1.1. Estructura general y orgánica. Escala 1:10.000
- P.1.2. Propuesta de red viaria agrícola. Escala 1:10.000
- P.2. Clasificación del suelo. Escala 1:10.000
- P.3. Zonificación del suelo urbano. Escala 1:2.000
  - a: Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta
  - b: Valle San Lorenzo-La Florida-Guaza
  - c: La Camelia-La Sabinita-Buzanada
  - d: Cabo Blanco
  - e: Las Galletas-El Fraile-La Rosa
  - f: Costa del Silencio
  - g: Los Cristianos
  - h: Las Américas
  - i: Chayofa
  - j: Palm.mar-Cho

- P.4. Ordenación detallada del suelo urbano. Escala 1:1.000
 

Arona	58-A-6/58-D-5/58-D-10.
Vento	58-D-5/58-D-10.
Túnez	58-A-7.
Montaña Fría	58-D-15/58-D-20.
Sabinita Alta	58-D-15/58-D-20.
La Sabinita Baja	58-A-21.
La Camelia	58-B-1/58-B-6/58-C-5 58-C-10.
Valle San Lorenzo	58-B-17/58-A-16/58-A-19 58-A-22/58-A-23.
La Florida	58-A-22/58-B-2
Cabo Blanco	58-B-1/58-B-6/58-B-7/58-B-11 58-B-12/58-B-16/58-B-17.
Buzanada	58-B-13/58-B-18.
Guaza	62-A-6/62-A-11/62-A-16.
El Fraile	65-A-1/65-A-2/65-A-6 65-A-7.
La Rosa-La Estrella	62-B-18/65-A-3.
Las Galletas	65-A-7/65-A-8/65-A-13.
Los Cristianos	62-D-1/62-D-2/62-D-6/62-D-7 62-D-8/62-D-11/62-D-12 62-D-13/62-D-17/62-D-18 62-D-23.
Laderas de Guaza	62-D-3/62-D-8.

- P.5. Esquemas de los servicios. Escala 1:5.000
- P.7. Modificaciones proceso participación pública. Escala 1:25.000
- P.8. La construcción del Plan de Arona. Escala 1:5.000 (P.E. 1:10.000)