

P.O.U. _____
NOR 184-85

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DE ARONA

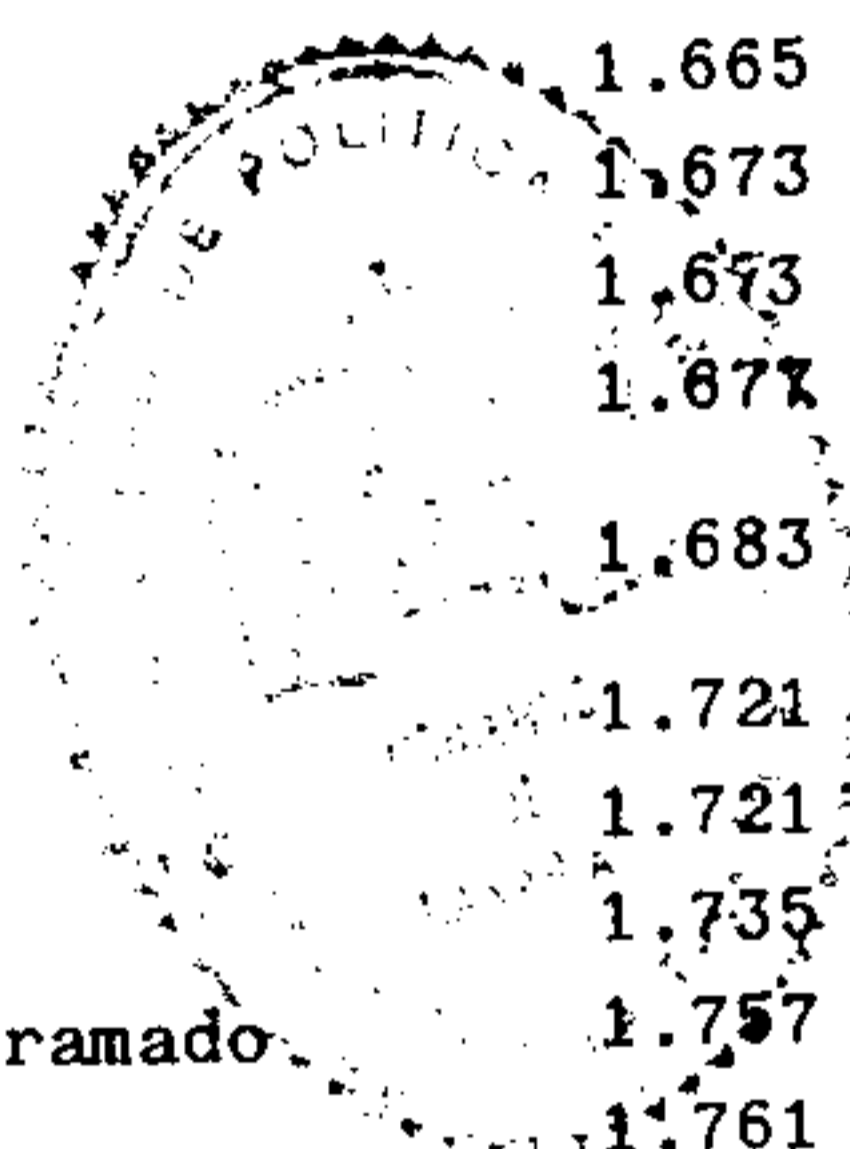
MEMORIA
(Volumen 2)



Pendiente de paginación definitiva.

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.	1.863
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



P.3. Zonificación y ordenación detallada del suelo urbano.

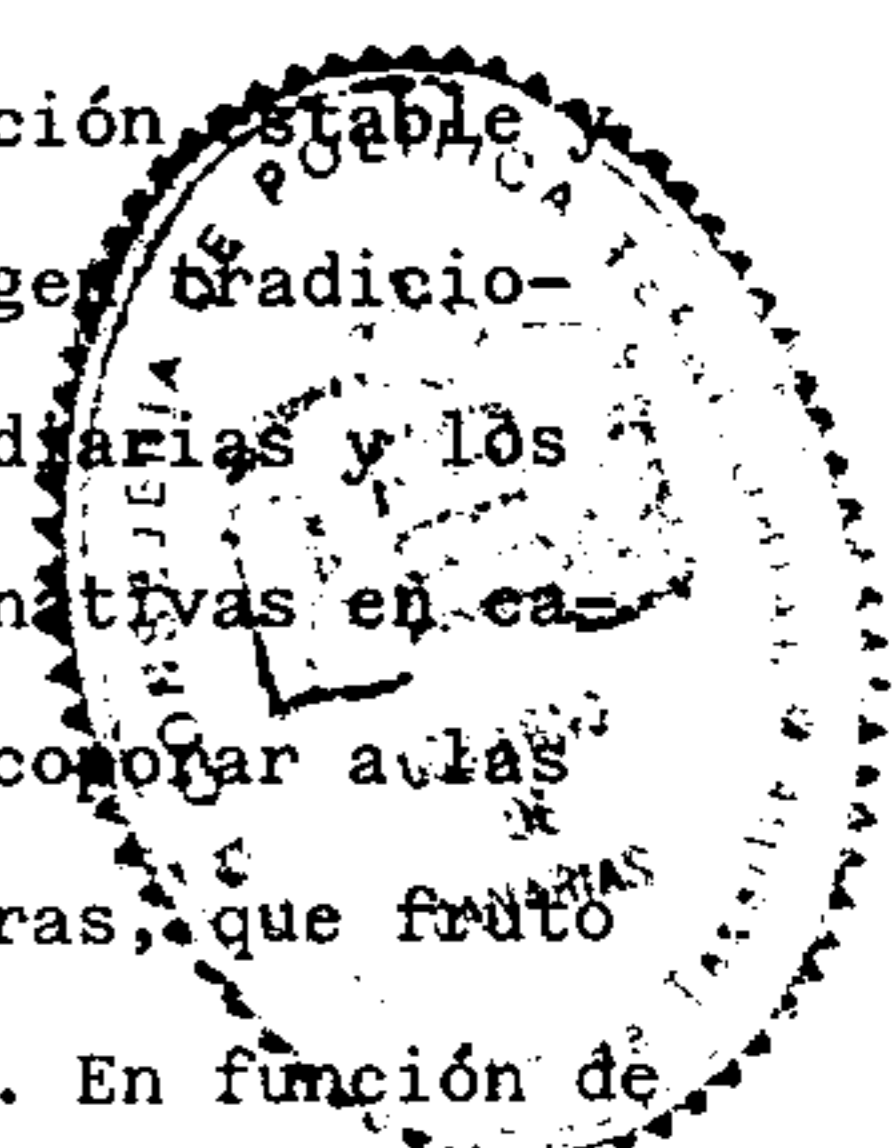
La serie P.3 de diez planos a escala 1:2.000 recoge las propuestas de zonificación tanto de los diferentes núcleos tradicionales, como de aquellas áreas objeto de planeamiento parcial aprobado y en curso de ejecución, incluidas por ello dentro del suelo urbano.

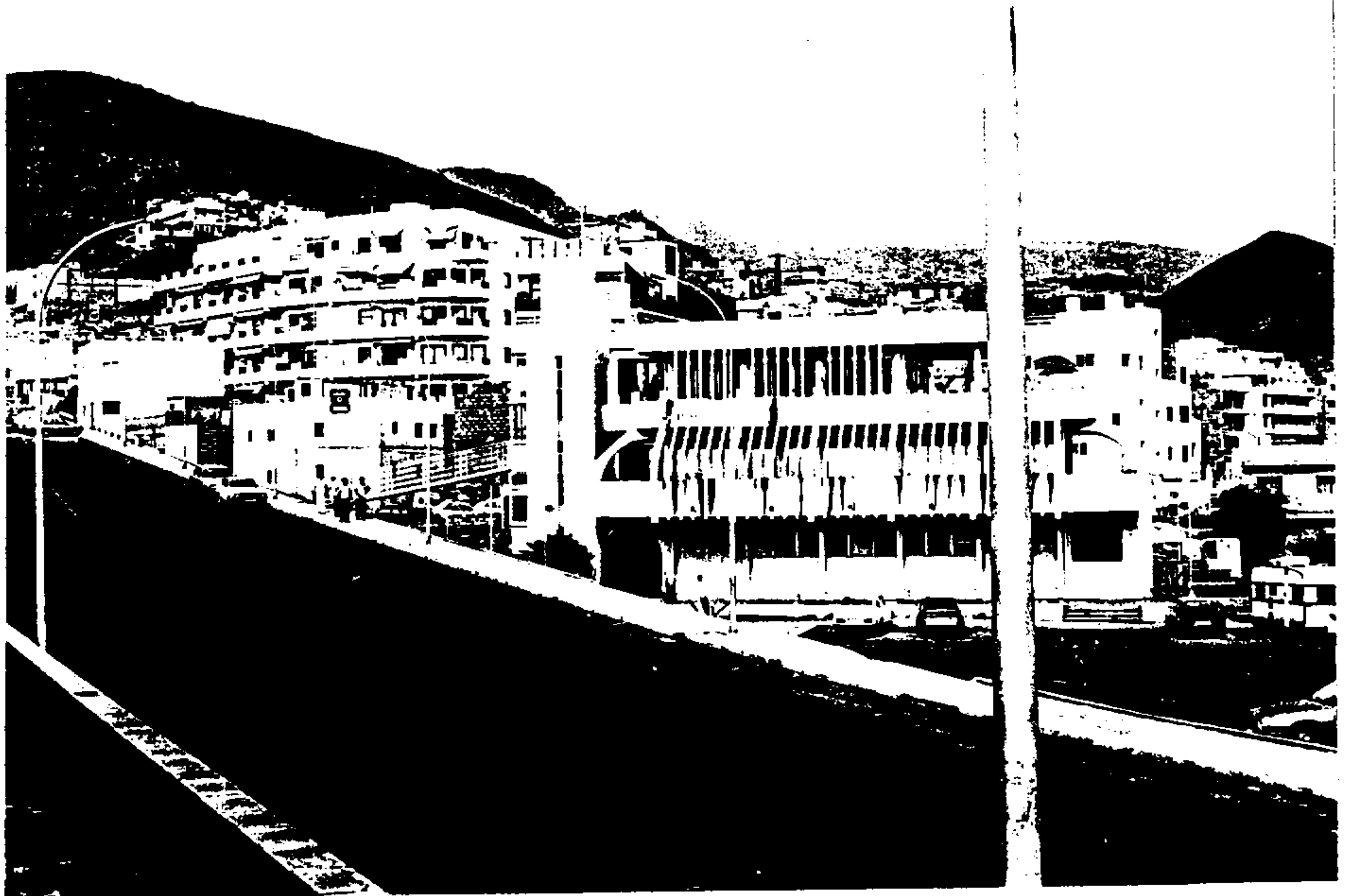
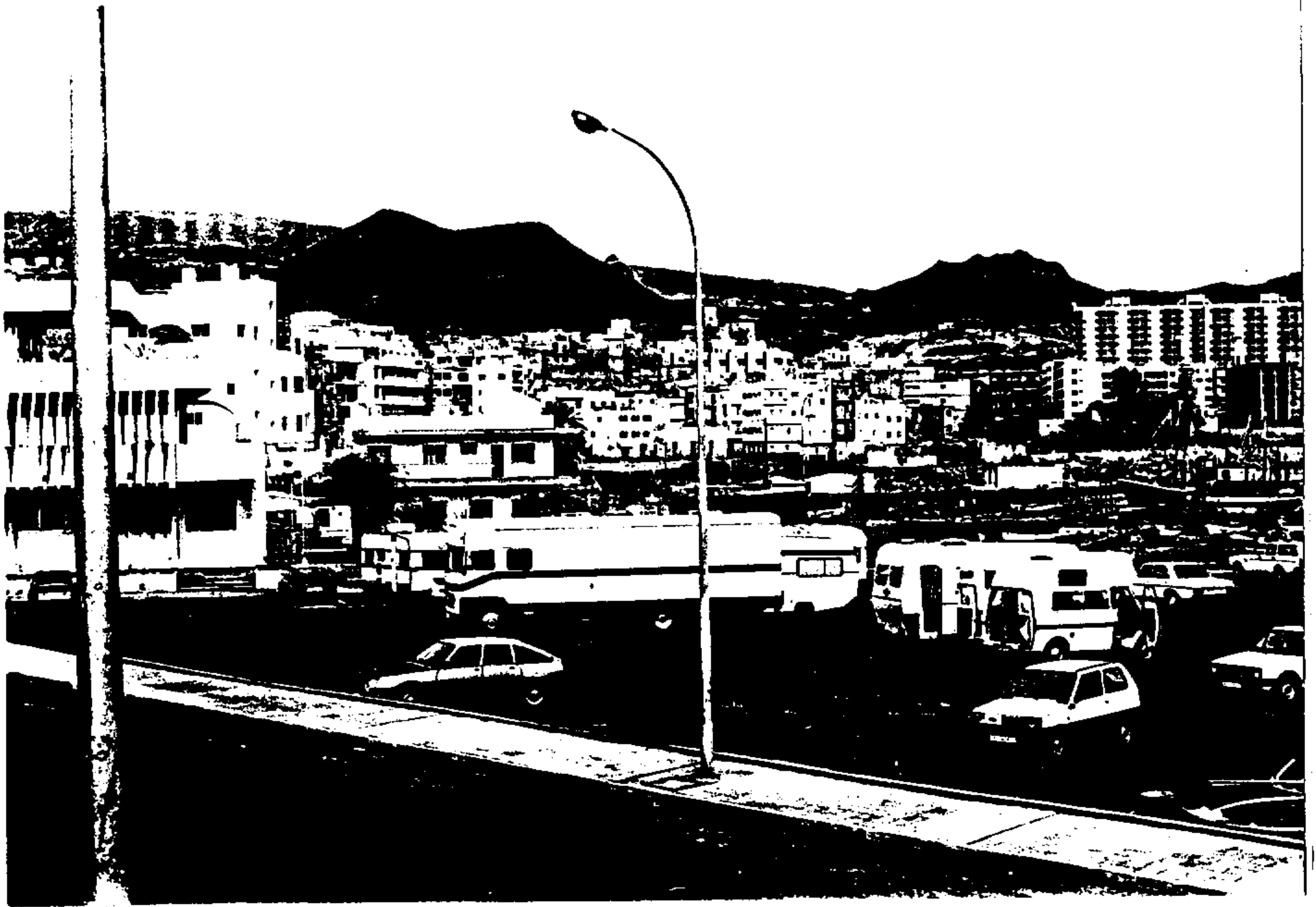
El conjunto de planos de la serie P.4, a escala 1:1.000, presenta la ordenación detallada dentro del suelo urbano en todos aquellos ámbitos en que es objeto de definición específica desde el Plan General; no por tanto en aquellos otros, donde el Plan General incorpora sin modificaciones sustanciales el planeamiento previo, o donde se remite al posterior planeamiento derivado para un ajuste más preciso.

Estas distinciones se traducen evidentemente en el tipo de intervenciones propuestas, criterios de delimitación del suelo urbano, características de las construcciones y de los equipamientos... en cada uno de los grupos.

En el primero de ellos se incluyen todos los núcleos de población estable y el área alrededor de Los Cristianos, la mayor parte de ellos de origen tradicional. El Proyecto de Delimitación del suelo urbano, las Normas Subsidiarias y los Avances que han precedido a este Plan consideraron diferentes alternativas en cada uno de ellos. El criterio seguido por este Plan ha sido el de incorporar a las anteriores propuestas todas aquellas correcciones, reajustes y mejoras, que fruto de las exposiciones públicas el Ayuntamiento había decidido aprobar. En función de ello, la memoria que sigue se ocupa en cada uno de dichos núcleos, de comentar muy brevemente y de forma sucesiva las características propias del asentamiento, sus directrices de crecimiento, la estructura viaria proyectada, las propuestas en cuanto a equipamientos, dotaciones y espacios libres, la regulación de la edificación y finalmente las modificaciones introducidas consecuencia de las anteriores exposiciones públicas.

En cambio, el segundo grupo incluye los asentamientos, generalmente turísticos, consecuencia de Planes Parciales aprobados en su momento y ejecutados con no-





Edificación compacta en el P.P. Los Cristianos.

tables interrupciones y nivel muy diverso en cuanto al cumplimiento de sus previsiones. En este caso el margen de intervención es realmente muy limitado, ya sea porque se trata de iniciativas consolidadas o en proceso de ejecución, ya sea porque han generado expectativas, cuya modificación resulta sumamente compleja. Y sin embargo no se le oculta a casi nadie que existen notables desajustes: en cuanto a la definición de las características de la edificación (o falta de definición en su caso); en cuanto a la ocupación de suelos poco aptos para ser urbanizados, dadas sus especiales características geomorfológicas y paisajísticas; en cuanto a la absoluta autonomía, cuando no desconexión de iniciativas vecinas por la pura observación de unos límites catastrales y por la falta de una estructura general previa; en cuanto a las intensidades en ocasiones abusivas, el desorden edificatorio, el propio exceso en la oferta global de suelo turístico...

Cabe añadir que igualmente muchas intervenciones se han propuesto no tan solo con un exquisito respeto por las características del territorio sino realizando sus valores y mostrando ejemplarmente como podrían construirse los asentamientos turísticos que el futuro de Arona demanda.

Indudablemente el presente Plan General interviene sobre un territorio considerablemente alterado y sobre una casuística jurídica-administrativa que lleva el compromiso del respeto absoluto de las propuestas previas mucho más allá de lo que se traduce en la construcción y urbanización hoy existente sobre el terreno. Las intervenciones desde el presente planeamiento han tenido que ser por tanto muy selectivas y fundamentadas en evidentes razones de interés general.

El objetivo pues de la memoria relativa a este segundo grupo, es el describir de forma muy somera cuales han sido estas intervenciones, y en que medida afectan a lo que el planeamiento previo había propuesto.

Los planos a escala 1:1.000 contienen las alineaciones y rasantes exigidas por la Ley del Suelo en el suelo urbano. Estas últimas se indican especialmente

e l . i . O . U .
Año 1984-85

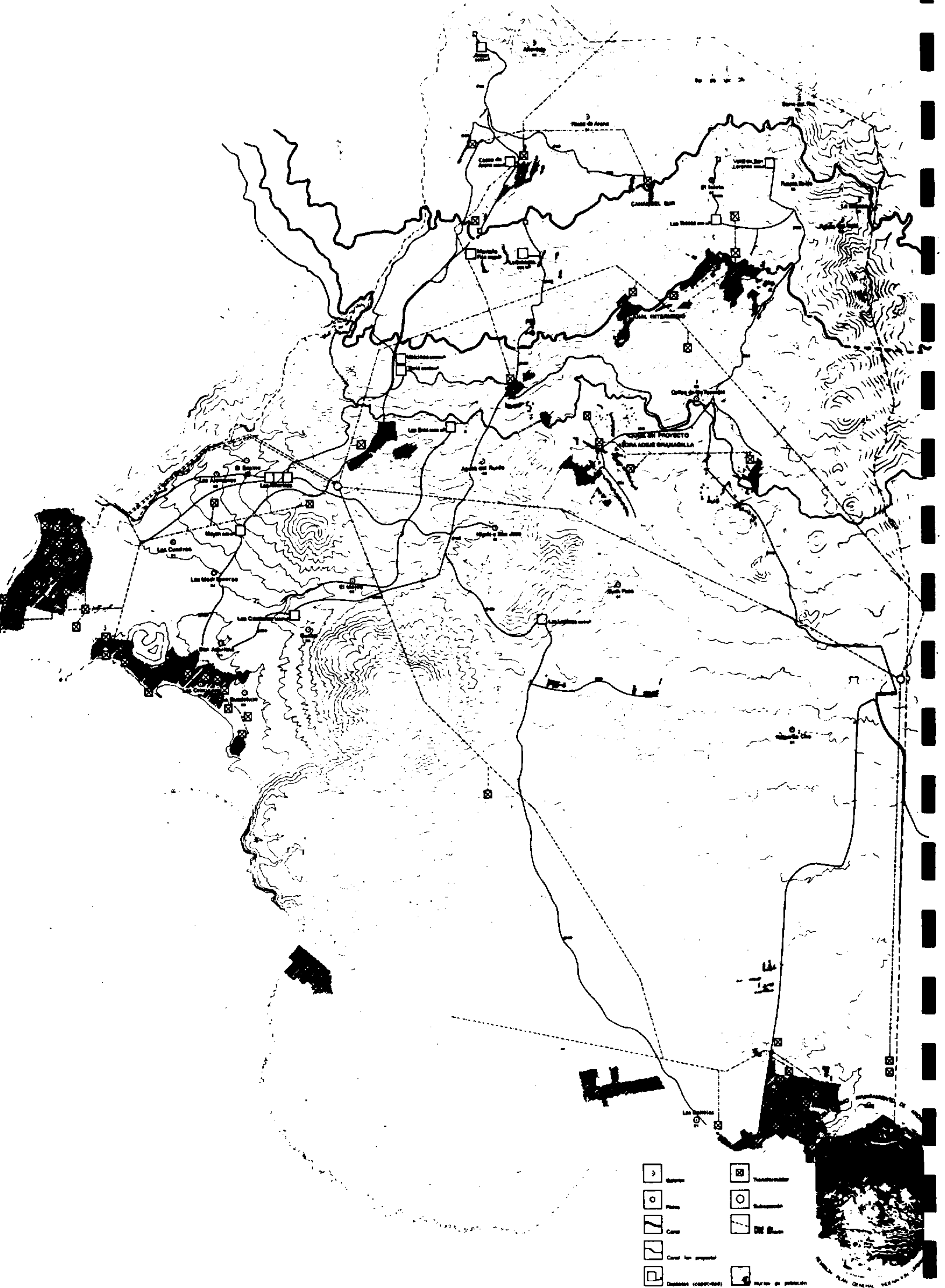


Edificación aislada: bloques y torres.

en los nuevos trazados o donde se plantea la modificación de los existentes. Pero además estos planos dibujan una imagen indicativa del tratamiento posible de los espacios públicos y equipamientos más representativos, definiendo exclusivamente el perímetro de las zonas edificables. En alguna realineación de caminos o calles, o en algún trazado nuevo, se indica con una línea de puntos la interferencia con posibles edificaciones. Dicha traza debe entenderse exclusivamente a los efectos de cualquier posible derribo y nueva construcción o solicitud de incremento de volumen de la edificación existente. En dicho caso la construcción deberá ceñirse a la nueva alineación. Se trata en casi todos los casos de cuerpos secundarios (depósitos, garajes, establos...) ó edificaciones obsoletas.

Los planos a escala 1:2.000 además de la clasificación en zonas y sistemas dentro del suelo urbano incluyen otras determinaciones: Así la fijación de ciertas reservas para los sistemas más relevantes dentro del suelo urbanizable, y también los caminos agrícolas en los alrededores de los núcleos. Estos caminos agrícolas dan derecho a una cierta edificación de acuerdo con los artículos 77 al 84 de las Normas Urbanísticas. También se incluyen en estos planos la delimitación precisa del suelo urbano y urbanizable, así como de las Unidades y Polígonos de Actuación dentro del primero.





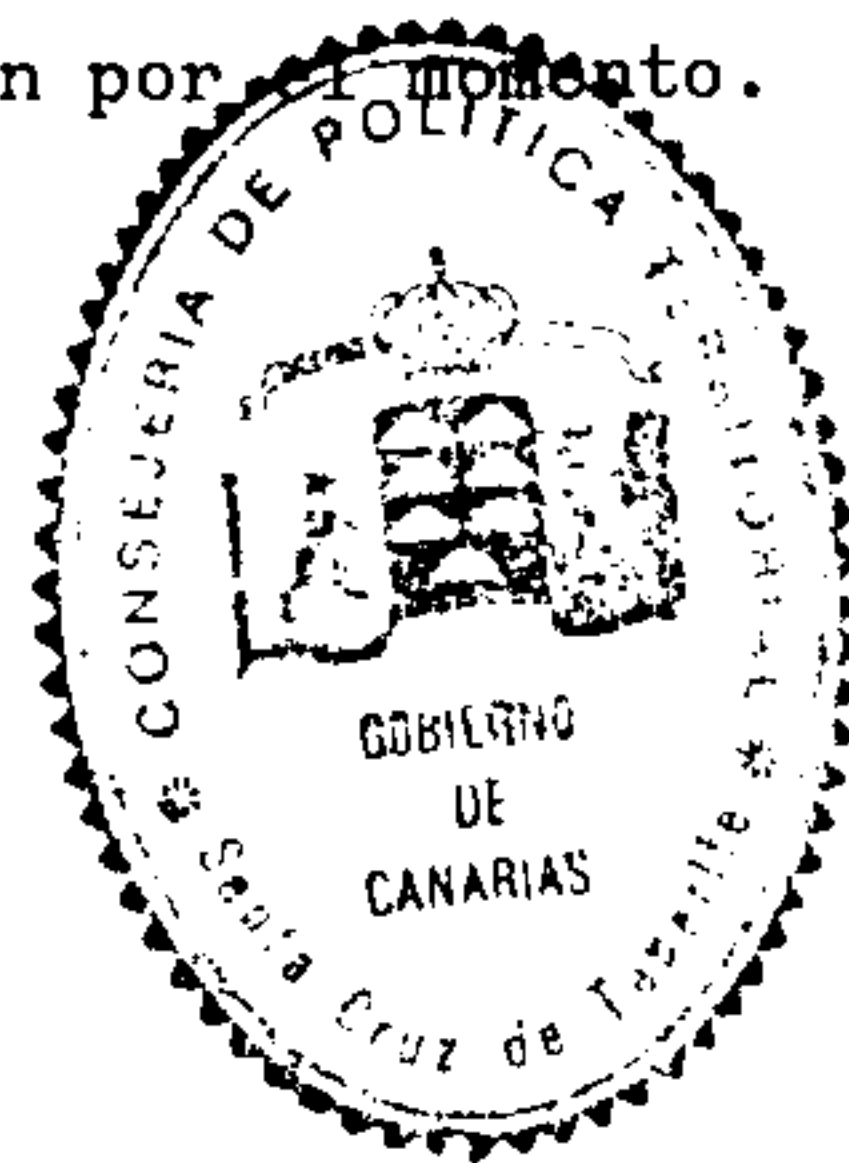
	Casa		Tranvía
	Post		Sala
	Casa		De Eje
	Casa en proyecto		Parcela de terreno
	Distancia (capacidad)		De carretera y
			Distancia (capacidad)

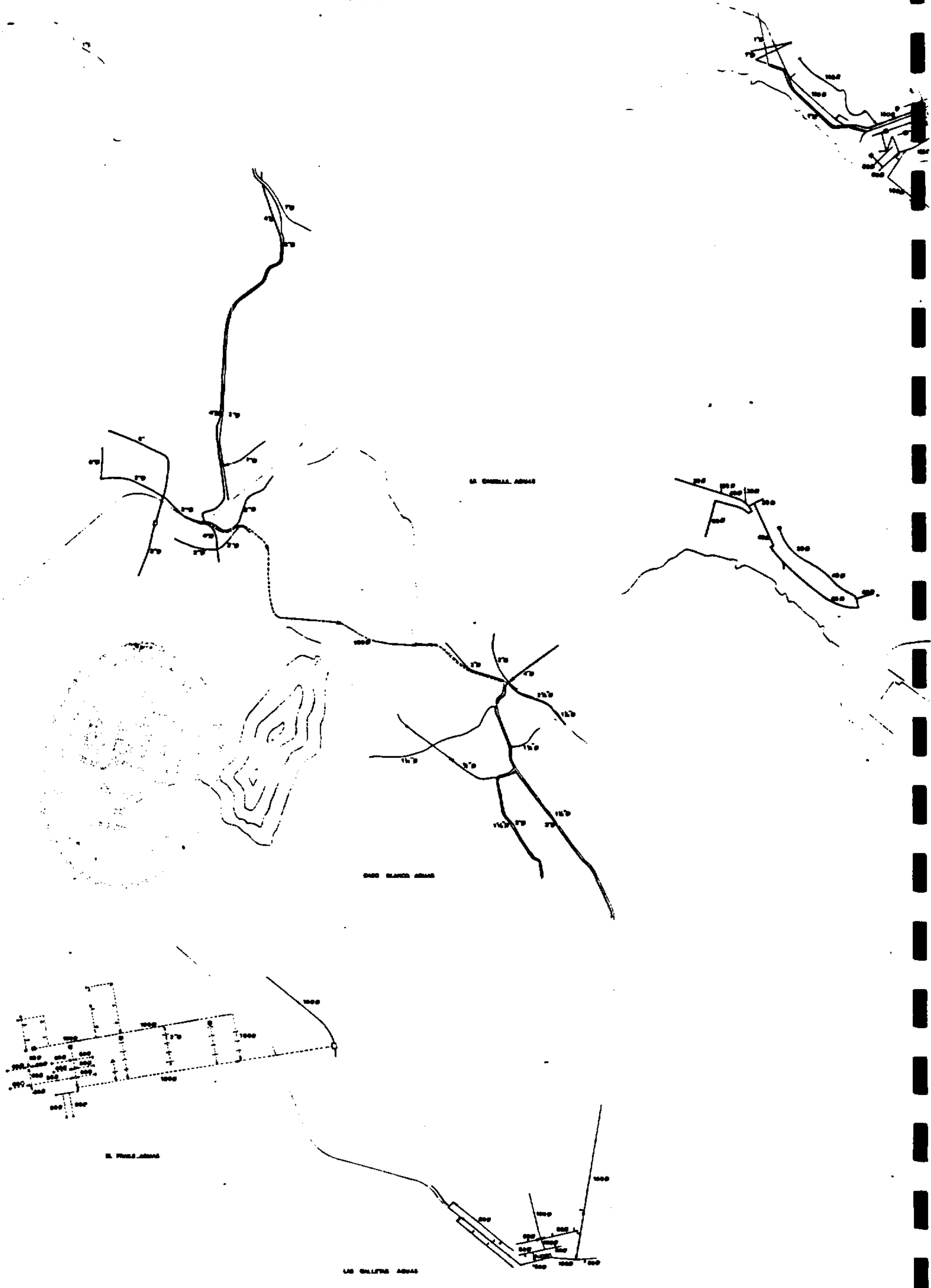


Los planos 1.5.3a a escala municipal (1:10.000) y 3.2.f a escala cada uno de los núcleos (1:5.000) recogieron toda la información disponible acerca de las diferentes redes de abastecimiento de agua y en su caso alcantarillado. En la fase de información se destacaba las características específicas (irracionalidad, carácter excesivamente desagregado de estos servicios), así como el hecho de que tan solo algunos de los centros turísticos contaban con un sistema de recogida y depuración de aguas.

En los planos P.1.1. y P.2 se recogen aquellos elementos de mayor envergadura respecto de los servicios (posible ubicación potabilizadora y estaciones depuradoras).

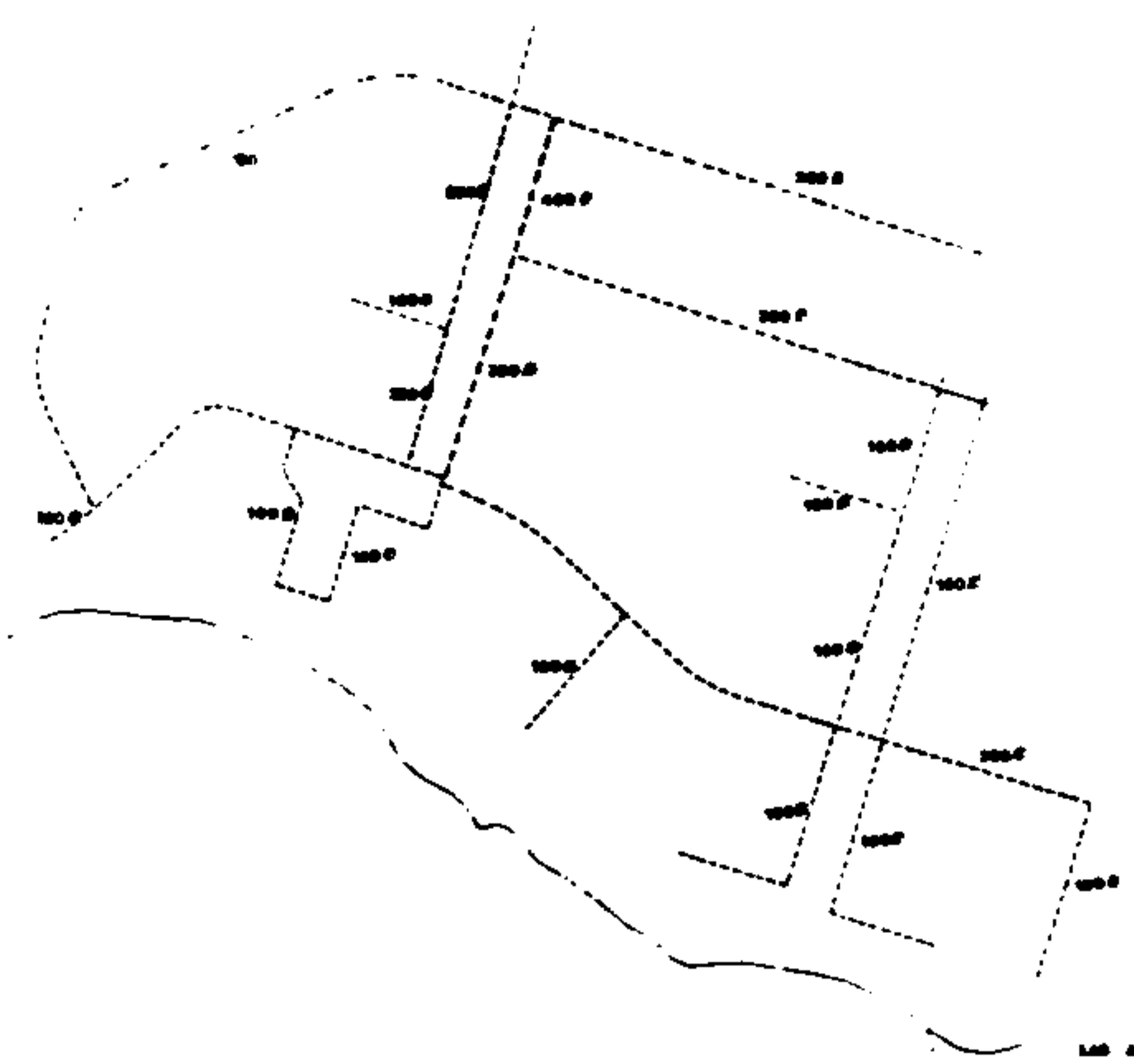
En el conjunto de planos P.5 (reducidos a DIN-A-3 y a escala 1:2.000) se muestran ahora además los esquemas elaborados para cada uno de los núcleos en función de su crecimiento previsto. Cabe remarcar que los esquemas de alcantarillado en los núcleos de residencia estable (inhabituales en Canarias donde está generalizado el uso de pozos negros) se han previsto a requerimiento de la C.U. y M.A.C., aunque no se ha programado su ejecución por el momento.



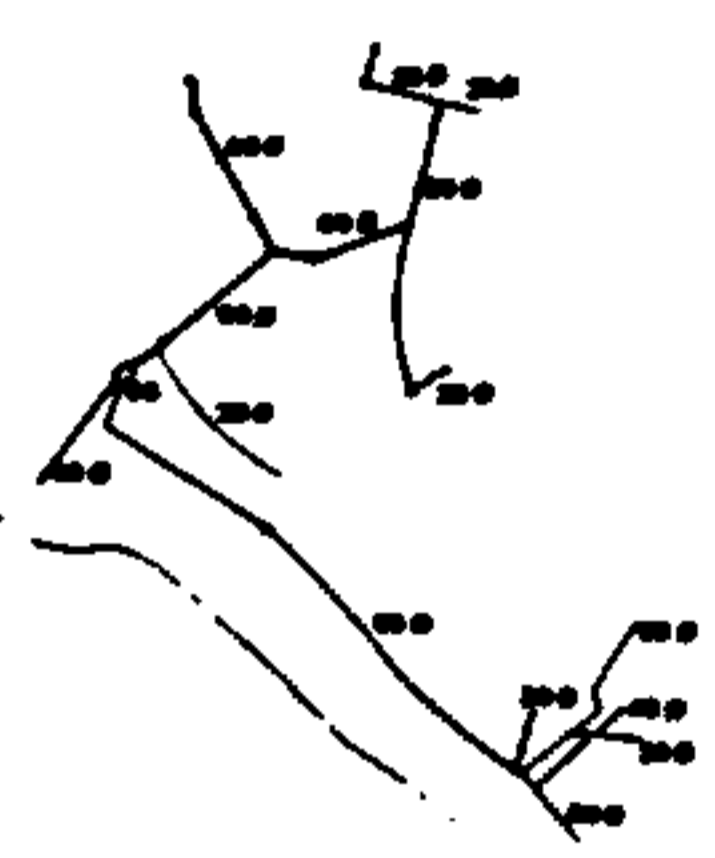




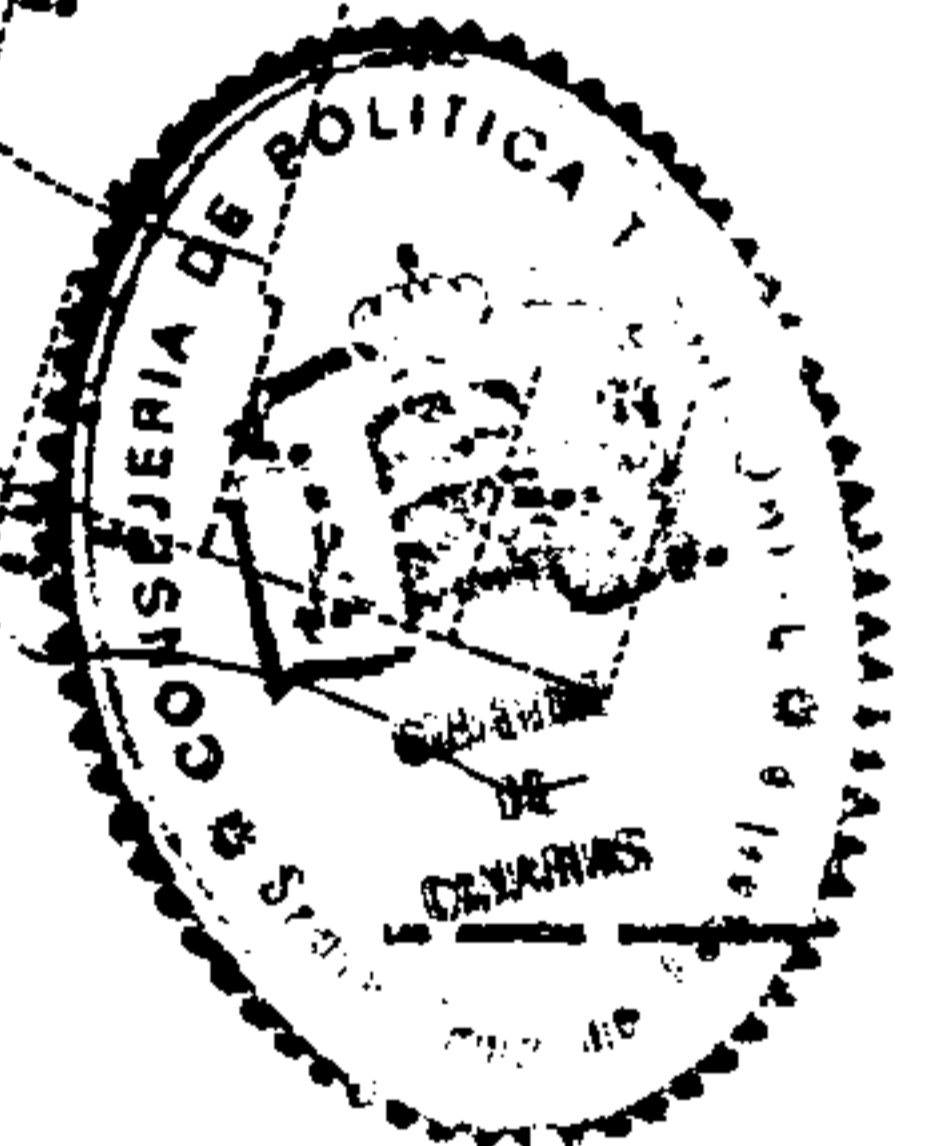
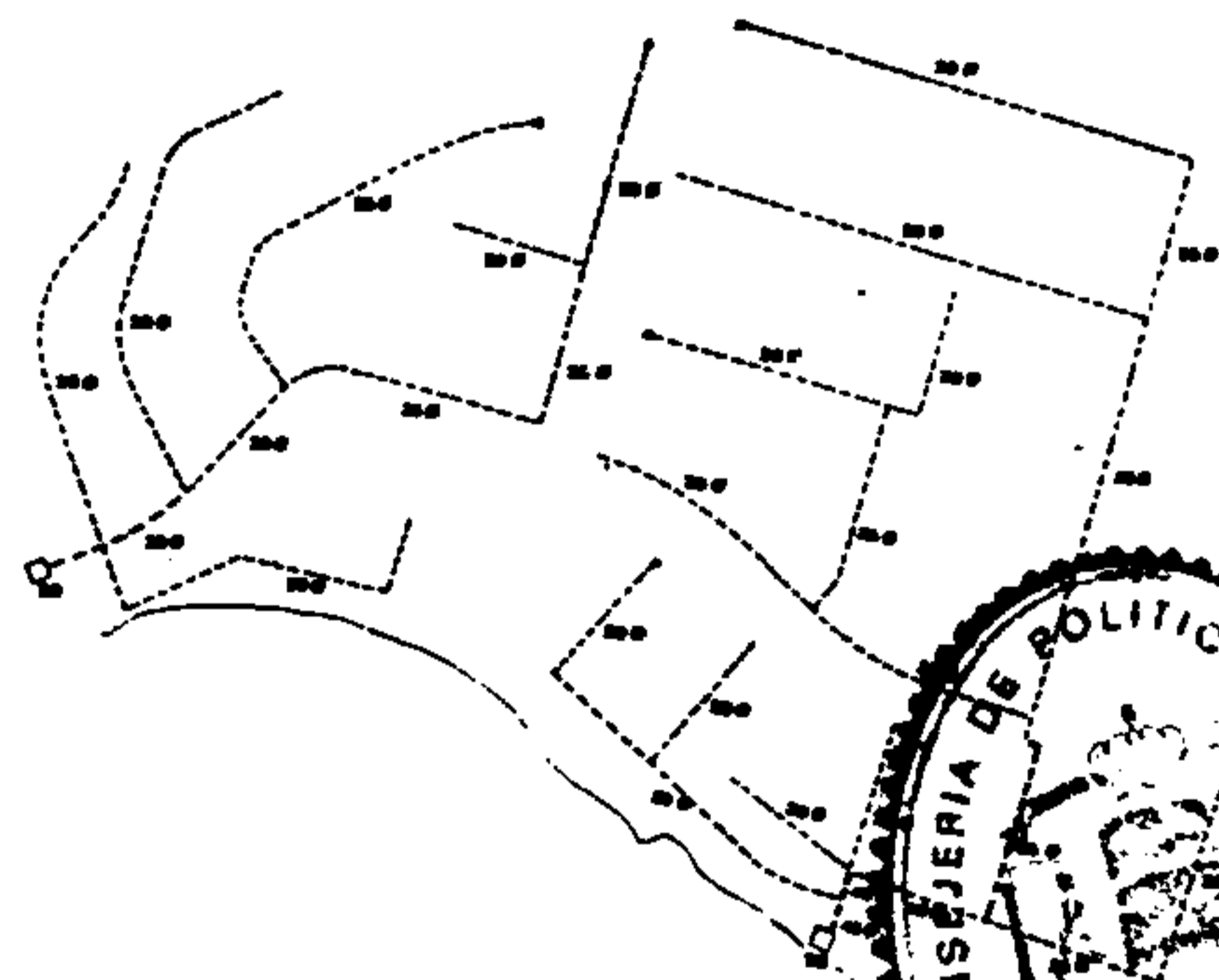
LOS CRISTALES, AREA



LOS ANDES, AREA

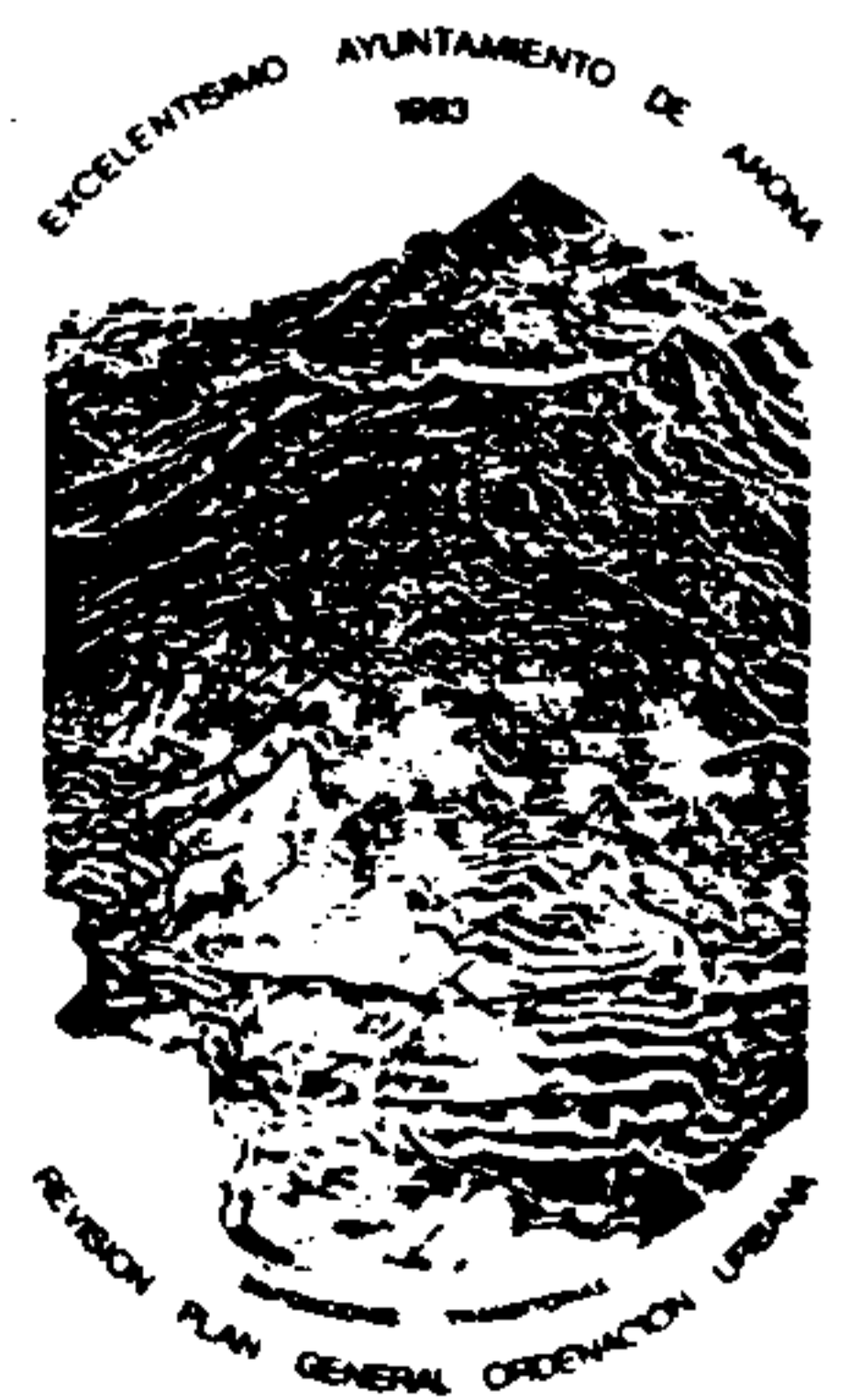


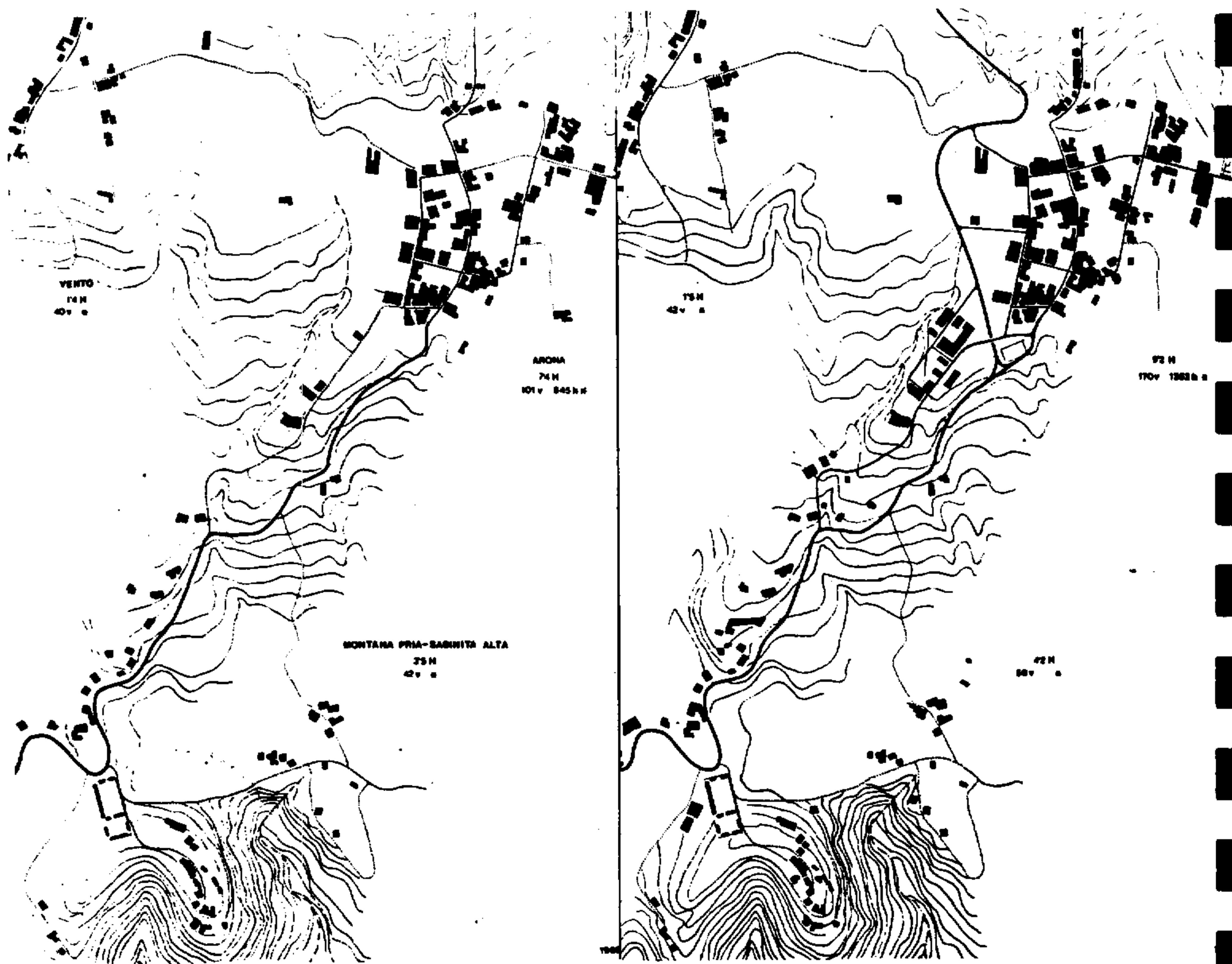
LOS CRISTALES, ENCLAVE



RED DE ABASTECIMIENTO

RED DE DRENAJE





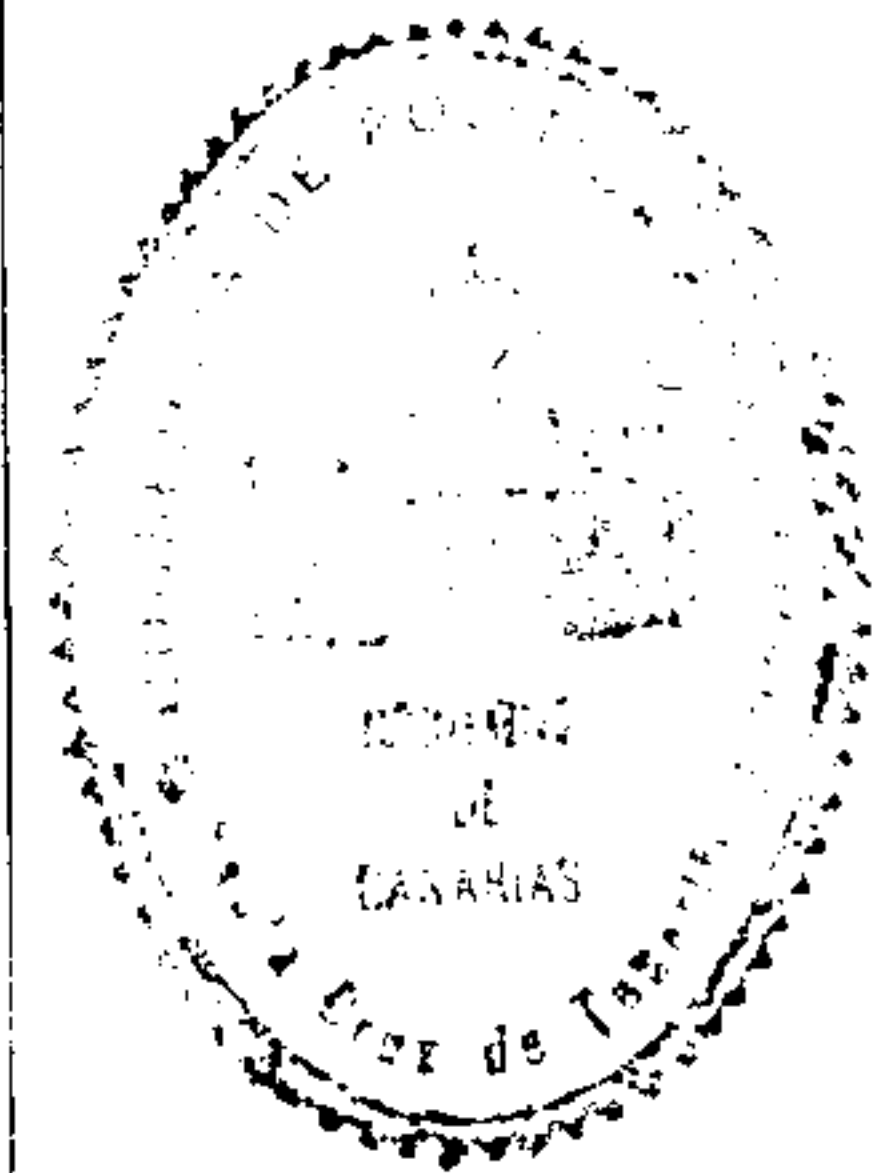
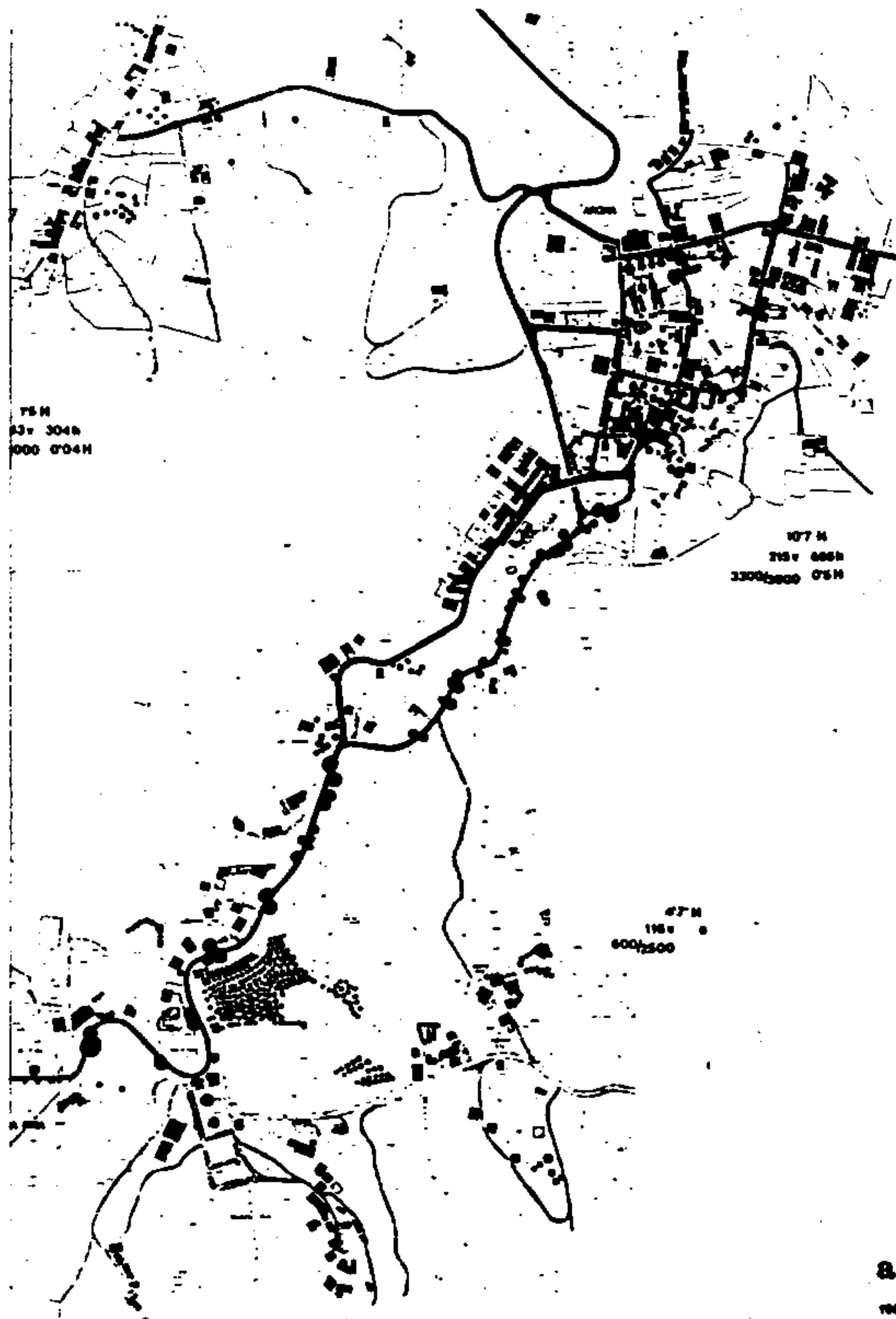
Arona-Vento-Montaña Fria-Sabinita Alta.

Si observamos el plano correspondiente a 1965 veremos como Arona presenta una trama relativamente compacta alrededor de las calles Nueva, Duque de la Torre, del Medio y Domínguez Alfonso, aunque aparecen algunas edificaciones aisladas sobre la carretera y su variante (actual calle la Mejora) y sobre los caminos a Vento y Túnez. La estructura no debe diferir mucho a la del núcleo histórico.

El caserío de Vento tiene ya la que será su actual configuración. El número de viviendas y la superficie abarcada permanece casi constante en los dos escalones siguientes. La edificación se apoya en caminos de orden agrícola, el que conduce desde Arona y su prolongación siguiendo la traza del antiguo camino real y el que da acceso al barrio de Las Casas.

Tampoco Montaña Fria y Sabinita Alta sufrirán alteraciones notables en estos periodos 1965-77 y 1977-83. El aumento de viviendas tenderá a situarse precisamente no en torno a los dos núcleos sino en los márgenes de la carretera que proviene de La Canella.

En el segundo plano, correspondiente a 1977 los cambios más sustanciales se observan en el entorno del núcleo de Arona. El nuevo trazado de la carretera hacia Vilafior estirará el crecimiento hacia dicha zona, fundamentalmente sobre la calle de la Mejora, aunque parte de las casi dos hectáreas de nuevo crecimiento corresponderán asimismo a la prolongación y edificación hacia la calle San Antonio.



En 1983 se han consolidado las tendencias antes descritas: compactación del núcleo originario, con una estructura, relativamente equilibrada, montada sobre dos ejes sur-norte; efecto incentivador y a su vez corte significativo de la carretera hacia Vilaflor; mayor atracción del crecimiento reciente hacia el sur, sobre la calle de la Mejora y en menor proporción hacia el extremo oriental del casco. De 100 viviendas en 1965 se ha doblado la cifra en 1983, sin venir acompañado este incremento por uno proporcional de la superficie ocupada, con lo que la densidad se ha modificado sustancialmente. Aún así, y dado el carácter tan desagregado del crecimiento, éste apenas supera hoy en día las veinte viviendas por hectárea, que se puede considerar relativamente bajo. En el caso de Arona podemos hablar de un núcleo relativamente maduro, al partir de un tamaño considerable y de una estructura suficientemente clara y no haber sufrido un incremento excesivamente forzado. Esto se traduce asimismo en el nivel de urbanización, comparativamente alto, 84,5% frente a una media de un 18% y a la proporción de espacios libres urbanizados (o en vías de estarlo), 4,60% frente a un 1,70%.

El único desajuste relevante vendría provocado precisamente por el tipo de crecimiento reciente, que se ramifica en varias direcciones alejándose excesivamente del centro de gravedad, conectando difícilmente con él, no siendo capaz de afrontar con rotundidad el corte que introduce la carretera a Vilaflor.

ABO 7 - EN 10 - UNEZ - MONTAÑA FRIA - SABINITA A.P.
 SUELO URBANO SUELO URBANIZABLE

ZONAS	Superficie	%	PREVISIÓN ZONAS
1. Manzanas de casas entre medianeras	29.960	8'8	PREVISIÓN SISTEMAS A. Vialio B. Dotaciones C. Areas Libres D. Servicios
2. Manzanas con dos frentes de casas	6.000	1'8	
3. Disposiciones de casas alineadas	77.895	22'8	
4. Casas aisladas	71.680	21	
5. Bloques aislados	-	-	
6. Volumetría opcional	-	-	
7. Agrupación uniforme de casas	25.000	7'3	
8. Casas aterrazadas	-	-	
TOTAL ZONAS	210.535	61'7	TOTAL SUELO URBANIZABLE

EVOLUCIÓN PARÁMETROS

SISTEMAS	Superficie	%	1965	1977	1983	
A Vialio	75.565	22'2	Superficie ocupada (has)	10'4	13'4	15
B ₁ Docente	4.360	1'3	Número viviendas	258	356	463
B ₂ Sanitario			Población (hts)	945	1252	1237
B ₃ Sociocultural y recreativo	1.840	0'5	(*) datos aproximados			
B ₄ Cívico-administrativo	1.200	0'3	Población prevista (hts)	1994	1050 - 1550	
B ₅ Deportivo	15.240	4'5	Densidad actual (viv/ha)		23	
B ₆ Comercial	-	-				
B ₇ Religioso	460	-	DEMANDA SUELO PREVISTA (has) 1994			
B ₈ Cementerio	3.320	1	Manteniendo densidad	22		
B Sin atribución	-	-	Densidad 100 hts/ha	15'5		
C ₁ Parques urbanos, paseos y avenidas	-	-	Delimitación S.U.	23'3		
C ₂ Plazas y áreas de juego	11.320	3'3	Avance y Normas S.	34'3		
C ₃ Otros espacios libres	16.120	4'7	Plan General de Ordenación	34'1		
D Servicios urbanos	1.520	0'4				
TOTAL SISTEMAS	130.945	38'3	DEMANDA DOTACIONES, COBERTURA			
			ACTUAL Y PROPUESTA P.G.O.U. (m ²)			
			Escolar	4.960	3.200	4.360
TOTAL SUELO URBANO	341.480	100	Otras dotaciones	12.400	9.260	22.060
			Areas libres	13.950	5.530	27.440

P.3a. Arona, Vento, Túnez, Montaña Fría, Sabinita Alta.

Como se puso de manifiesto con motivo de la información urbanística, Arona constituye un núcleo de carácter tradicional por su formación y desarrollo posterior. Esta característica le supone una configuración soportada sobre una estructura más coherente y ajustada que en otros asentamientos.

En el diagnóstico urbanístico se corroboraba esta tendencia al evaluar las características del crecimiento sufrido en el periodo 1965-1983, estimado en un 31% del total del núcleo.

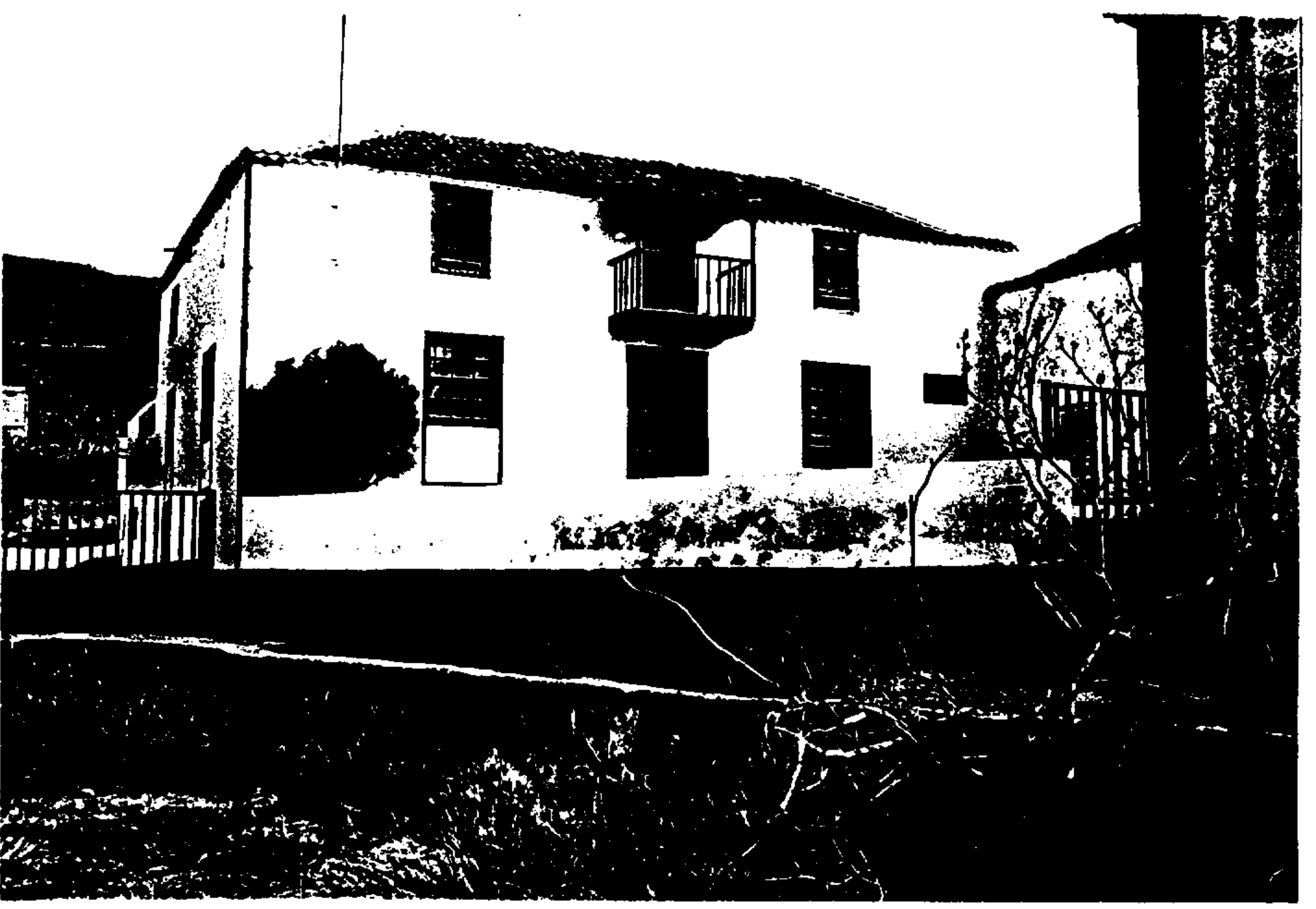
Teniendo en cuenta las previsiones para los años de vigencia del planeamiento en curso, el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano ya incluyó 23,3 hectáreas, que cubrían por completo las futuras necesidades de crecimiento. Es por ello que el presente P.G.O.U. se ajusta, salvo ligeras modificaciones a lo ya definido por dicho Proyecto.

Este PGOU tiene como finalidad básica la de completar y coser entre sí de forma adecuada las diferentes tramas urbanas consolidadas. Con este objetivo se proyectan las operaciones siguientes:

- Ordenación de la franja de terrenos comprendida entre la calle Nueva y la calle de enlace por el sureste del núcleo con el camino a Túnez:
- Ordenación de los terrenos entre la calle Cruz de San Antonio y el campo de fútbol.
- Trazado del nuevo enlace entre la calle Dominguez Alfonso y la carretera a Vilaflor con la definición de la edificación de la zona.
- Ordenación definitiva de los trazados en el barrio de la Mejora.

La estructura viaria proyectada se fundamenta en la tradicional del núcleo, con un respeto escrupuloso de los actuales trazados junto con dos nuevas aportaciones. La primera corresponde al nuevo enlace por el sureste de la vía que viniendo de la calle Constitución, atraviesa por encima la carretera a Vilaflor, sigue por Du

105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200



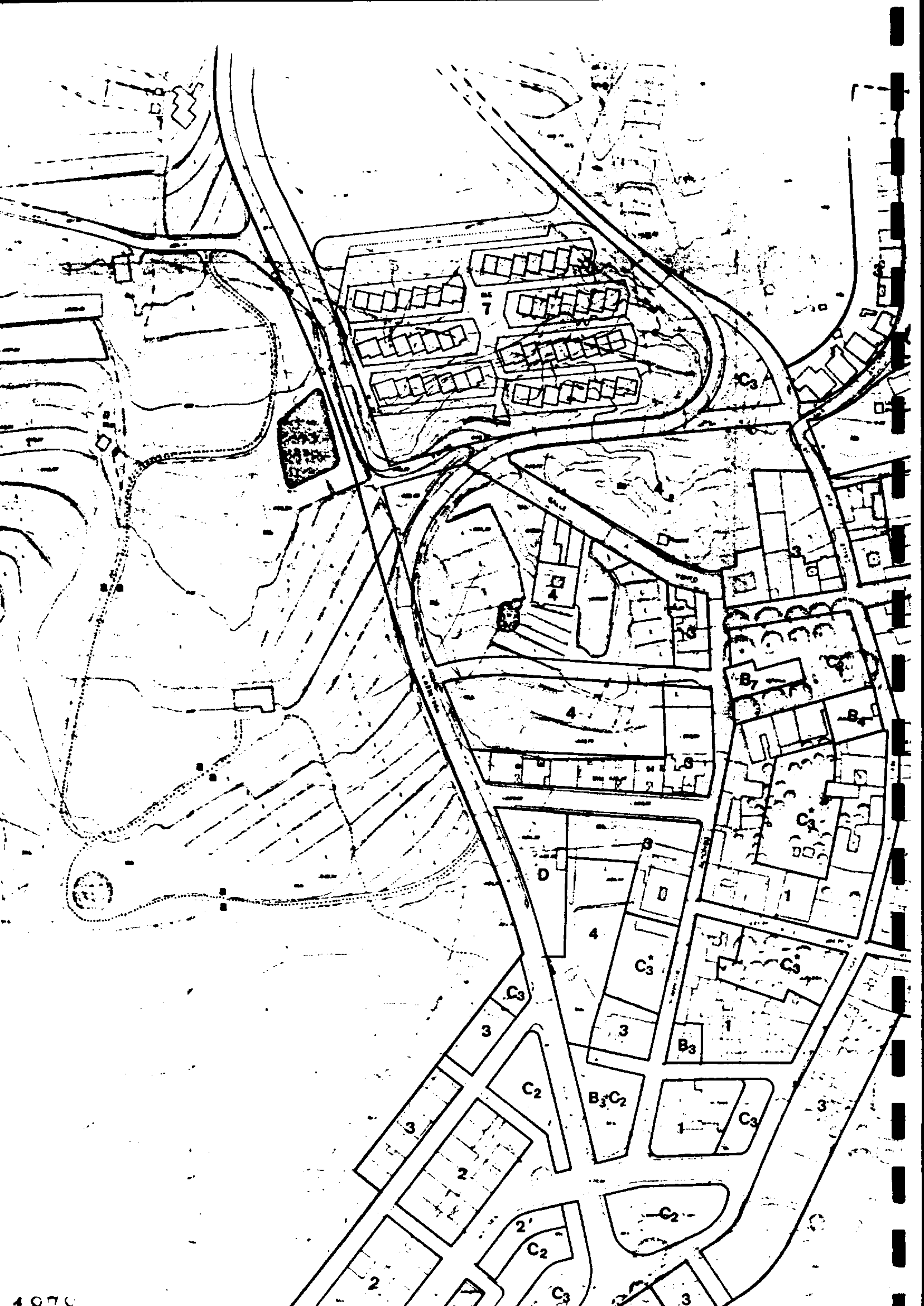
Arona, núcleo con un man... tradicional

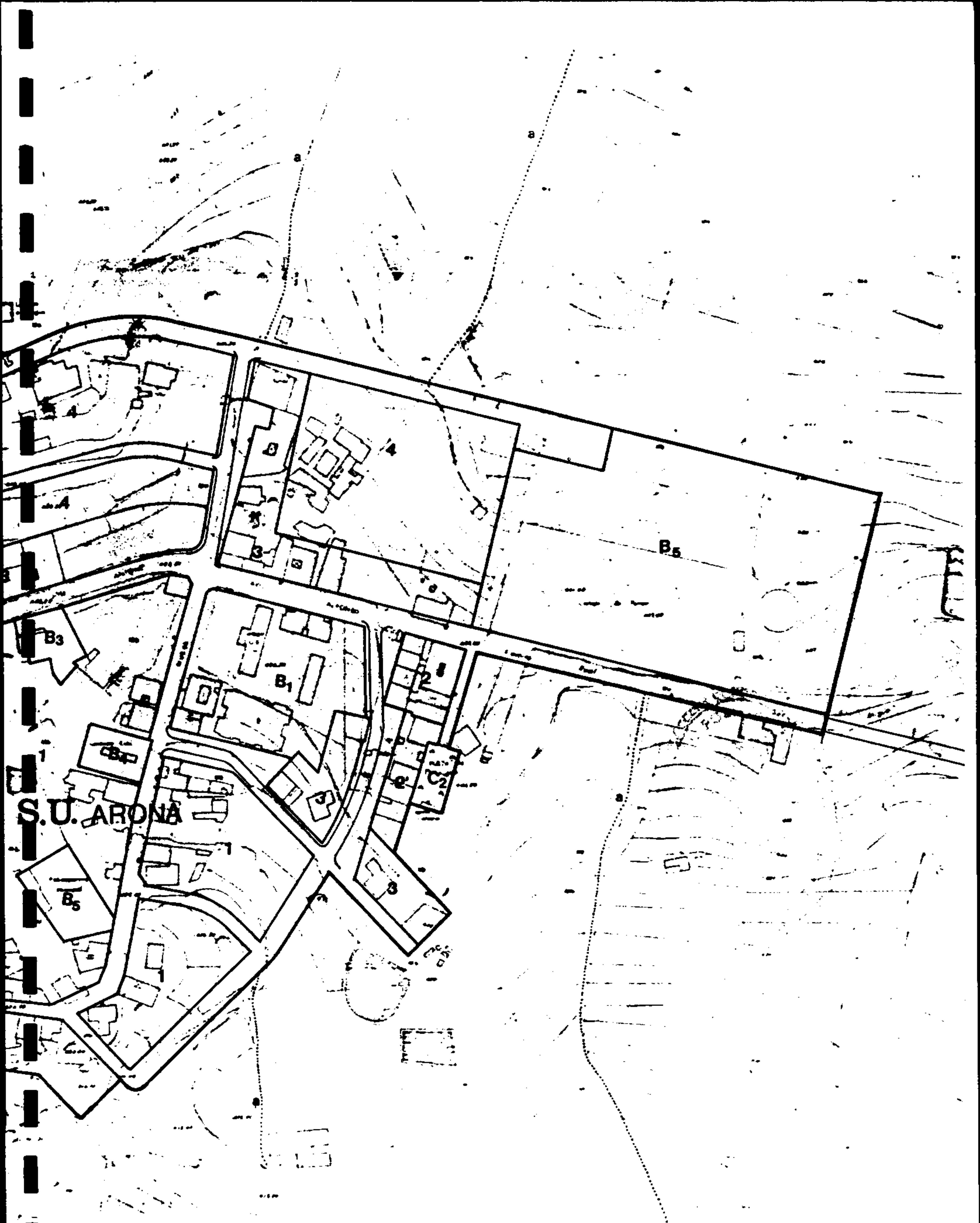
que de la Torre, y a partir de aquí su traza gira a la derecha hasta alcanzar el camino por detrás de la plaza del Calvario. La otra incide en el actual trazado de la carretera a Vilaflor, con una actuación que tiene una doble finalidad, por una parte evitar el sinuoso tramo de la carretera entre el núcleo y el polígono de viviendas sociales de promoción pública, aprovechando la directriz que señala el camino a Vento. El segundo objetivo pretendido es la transformación de esta vía en un eje-rambla arbolado que comuniquen con la calle del Duque de la Torre, estableciendo un mayor vínculo urbano de esta nueva área con el centro de la población.

En el análisis de expectativas y objetivos de planeamiento se estimaban unas necesidades por cubrir hasta 1994 de unos 1.760 m² de dotación escolar, unas 3.200 m² de otros equipamientos y más de 8.000 m² de zonas verdes. Por apartados, y respecto a las necesidades agregadas, se observa que el déficit más acusado corresponde a las áreas libres, faltando un 60% para alcanzar las previsiones establecidas. Cifra que aun puede considerarse baja, con respecto al promedio de un 80% en los restantes núcleos. Por ello en el P.G.O.U. se pone un especial énfasis en propuestas de urbanización: de los márgenes de la carretera a Vilaflor y junto al barrio de la Mejora, plaza en el antiguo cementerio (proyecto ejecutado), zona verde junto a la capilla del Calvario... propuestas de recuperación de actuales jardines privados y de interior de manzana.

En conjunto pasamos de 5.530 m² existentes a 27.440 m², con lo que se cubren más que suficientemente las expectativas para 1994. En cuanto al escolar nos acercamos al nivel de cobertura de las cifras previstas en el diagnóstico urbanístico, doblándose prácticamente las exigencias en cuanto al resto de equipamientos.

Se ha hecho un notable esfuerzo en respetar meticulosamente la actual edificación, no afectando en ningún caso construcciones. Gran parte del núcleo tradicional se ha calificado como zona de manzanas de casas entre medianeras, que recoge las características del actual crecimiento. Otra importante parte del núcleo, corresponde a las nuevas extensiones hacia el norte y hacia la carretera a Vila-





Arona: Fragmento del plano P.3a Zonificación del suelo urbano

R. F. C. C. J.
Arona 1885



Dos vistas del núcleo de Arona desde la calle de San Antonio

flor, calificadas como zona de casas aisladas. Se proponen sobre parcelas de un tamaño medio al objeto de adaptarse mejor a las difíciles condiciones topográficas de las áreas indicadas y evitar situaciones de impacto negativo en la imagen urbana en la parte norte del camino de la Cruz de San Antonio.

En los casos de Vento, Tunez y la Sabinita, el P.G.O.U. consolida definitivamente los asentamientos, que con poca dinámica de desarrollo van organizándose en torno a uno o dos caminos. La zonificación dominante en estos agregados es de casas alineadas con una holgada profundidad parcelable de hasta 25 m. de promedio, permitiendo que el ligero desarrollo previsto se ordene de una manera óptima.

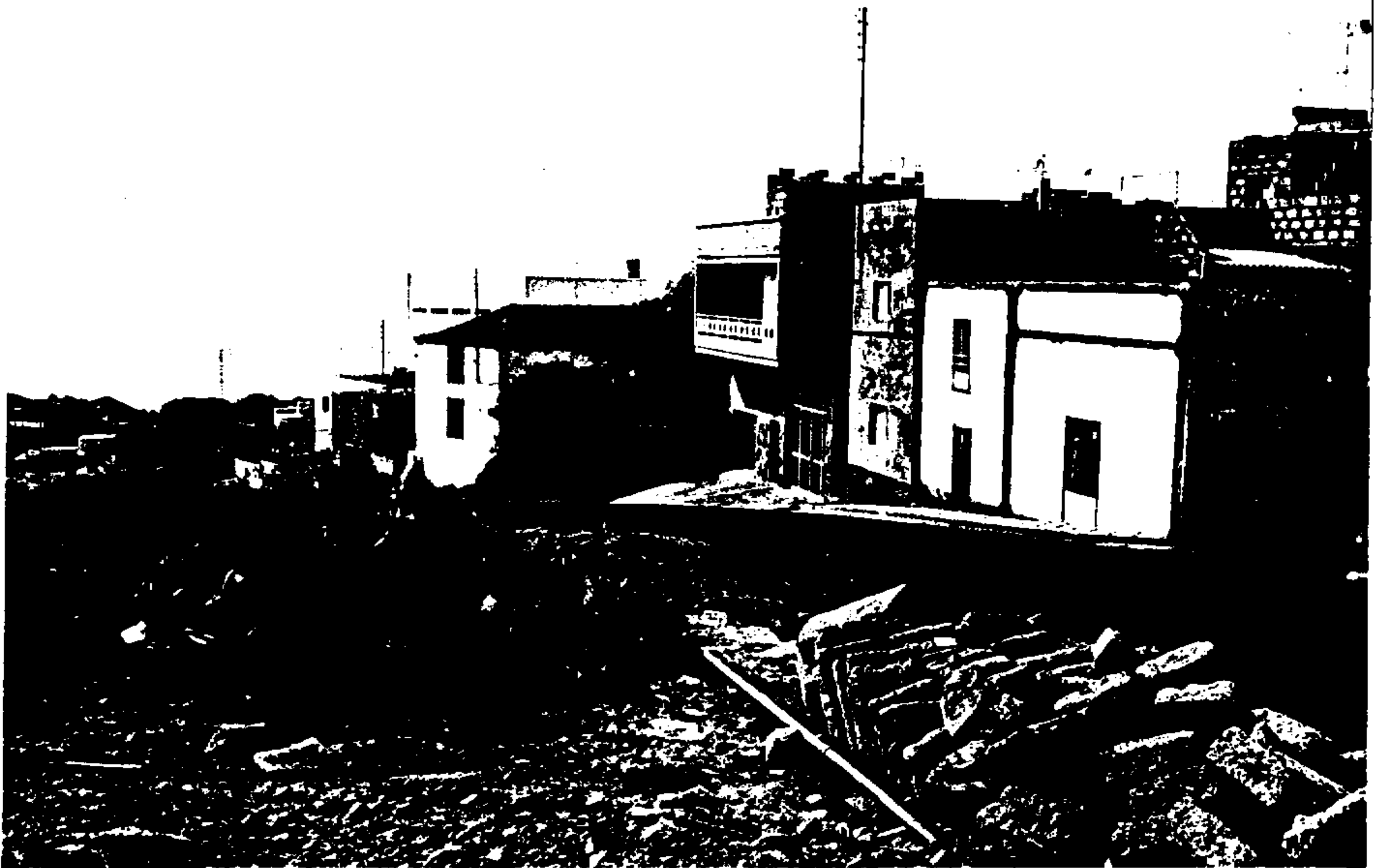
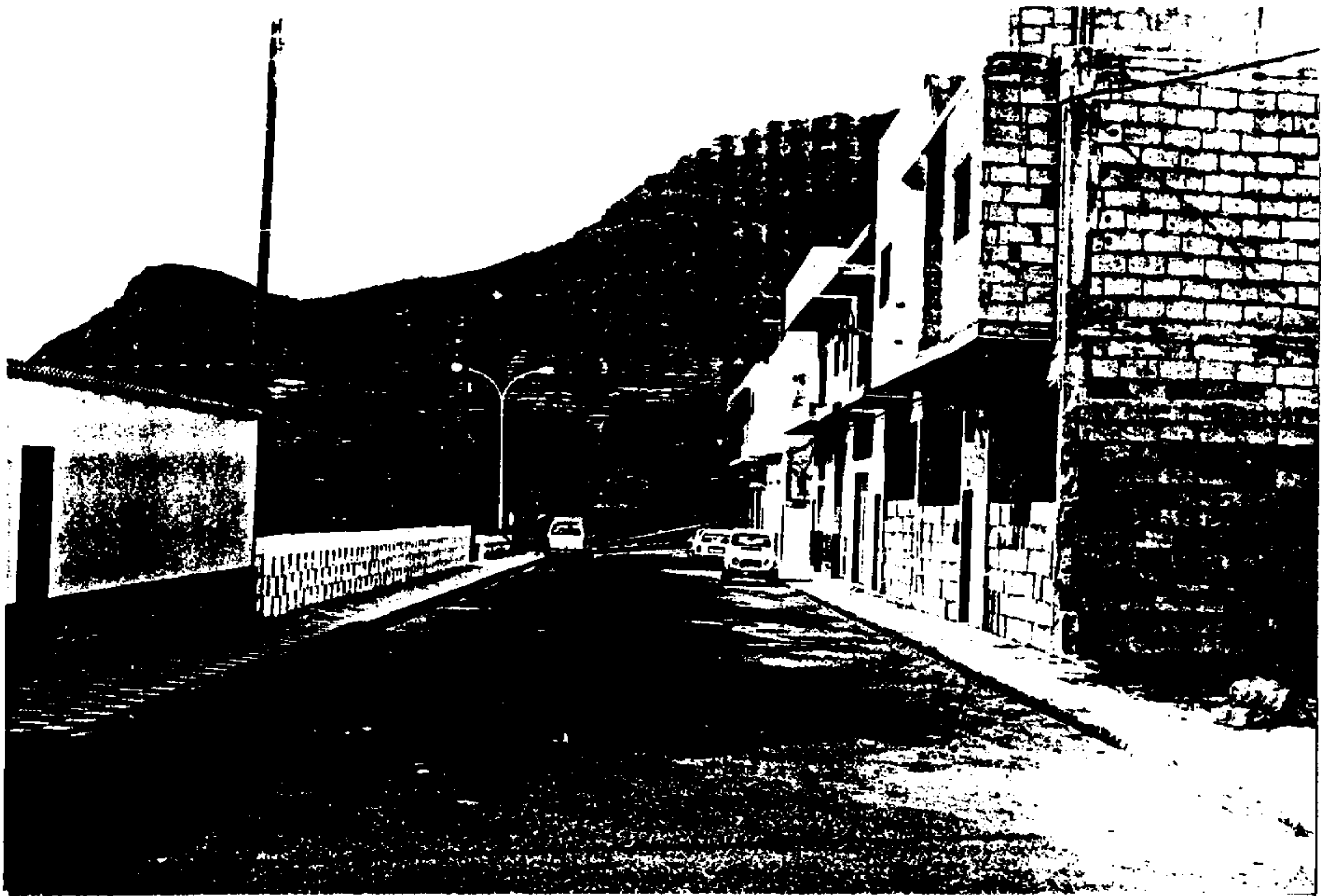
Distinto es el carácter de las construcciones a lo largo de la carretera a Vilaflor, con un tipo de crecimiento más disperso; es por ello que se ha asignado a ésta franja una calificación de casas aisladas con profundidades parcelables unos 30 mts. pero separando todo tipo de edificaciones del límite de calzada 10 m., entendiéndose esta franja como zona verde de carácter privado.

En Montaña Fría se delimita estrictamente lo ya consolidada no proveyendo nuevos desarrollos en este núcleo, al estimar que no se puede comprometer más suelo en dicha situación topográfica y tan grave impacto del medio natural.

Las sugerencias presentadas referentes a estos núcleos aportan pequeños ajustes (cambio de calificación y modificación de trazados), que no afectan las directrices marcadas en el avance, ya de por sí muy respetuosas con la estructura viaria y edificatoria actual.

- Hacia el norte y oeste de Arona, se incluye dentro del suelo urbano el proyecto de viviendas sociales del MOPU entre la carretera de Vilaflor y el camino a Vento. Este nuevo asentamiento permite adecuar el trazado de la carretera a Vilaflor evitando el doble giro y transformando la actual traza en una vía más urbana y de conexión de este nuevo asentamiento con el eje tradicional del núcleo de Arona.

1.1.1.1.
/ rna 10.4-5



Edificación suburbana o aislada en las extensiones del casco.

Al otro lado de la carretera a Vilaflor y junto a la calle de la Constitución se recogen en parte una sugerencia de cambio de calificación de zona verde a zona con casas alineadas y dando a dos frentes (2').

También en el sentido de cambiar la calificación se ha aceptado una sugerencia de modificación de una zona de equipamiento.

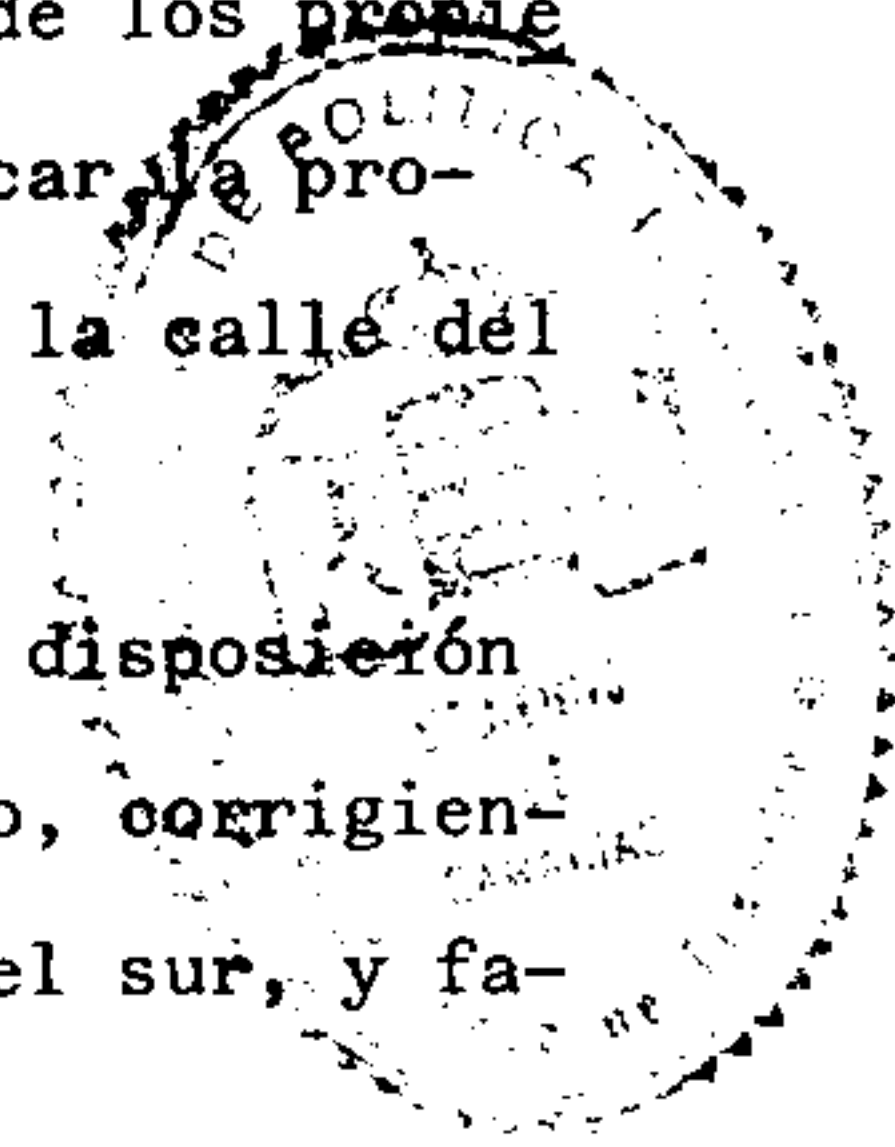
Por la zona sur se alarga el trazado de la calle que viniendo de la carretera de Túnez y del campo de fútbol enlaza con la calle del Duque de la Torre. En el Plan General se pretendía que aun manteniendo el enlace, éste se produjera a la altura de la calle que atraviesa elevada la carretera de Vilaflor.

De esta manera se facilitaba la conexión de este barrio con el resto del núcleo.

Las dificultades topográficas y la aceptación de una sugerencia de los propietarios de no calificar la franja posterior, ha obligado a modificar la propuesta inicial, buscando un enlace no tan directo a la altura de la calle del Medio.

En esta misma área se aumenta el límite de suelo edificado según disposición de casas alineadas (3) delante de la plaza del antiguo cementerio, corrigiendo así el trazado irregular de la calle de acceso al núcleo por el sur, y facilitando la solución del nudo de entrega con la carretera.

En lo que concierne a los restantes agregados urbanos apenas se han efectuado ligeras modificaciones en base a las sugerencias presentadas. En el barrio de los Asientos se ha suprimido una calificación de casas aisladas (4) que afectaba en cierta manera el futuro uso de la charca existente reduciendo el ámbito de suelo urbano. En el mismo sentido y en el barrio de Vento se suprime la calificación de plaza (C₂) y de disposición de casas alineadas (3). En Túnez se alarga unos metros el límite del suelo urbano.



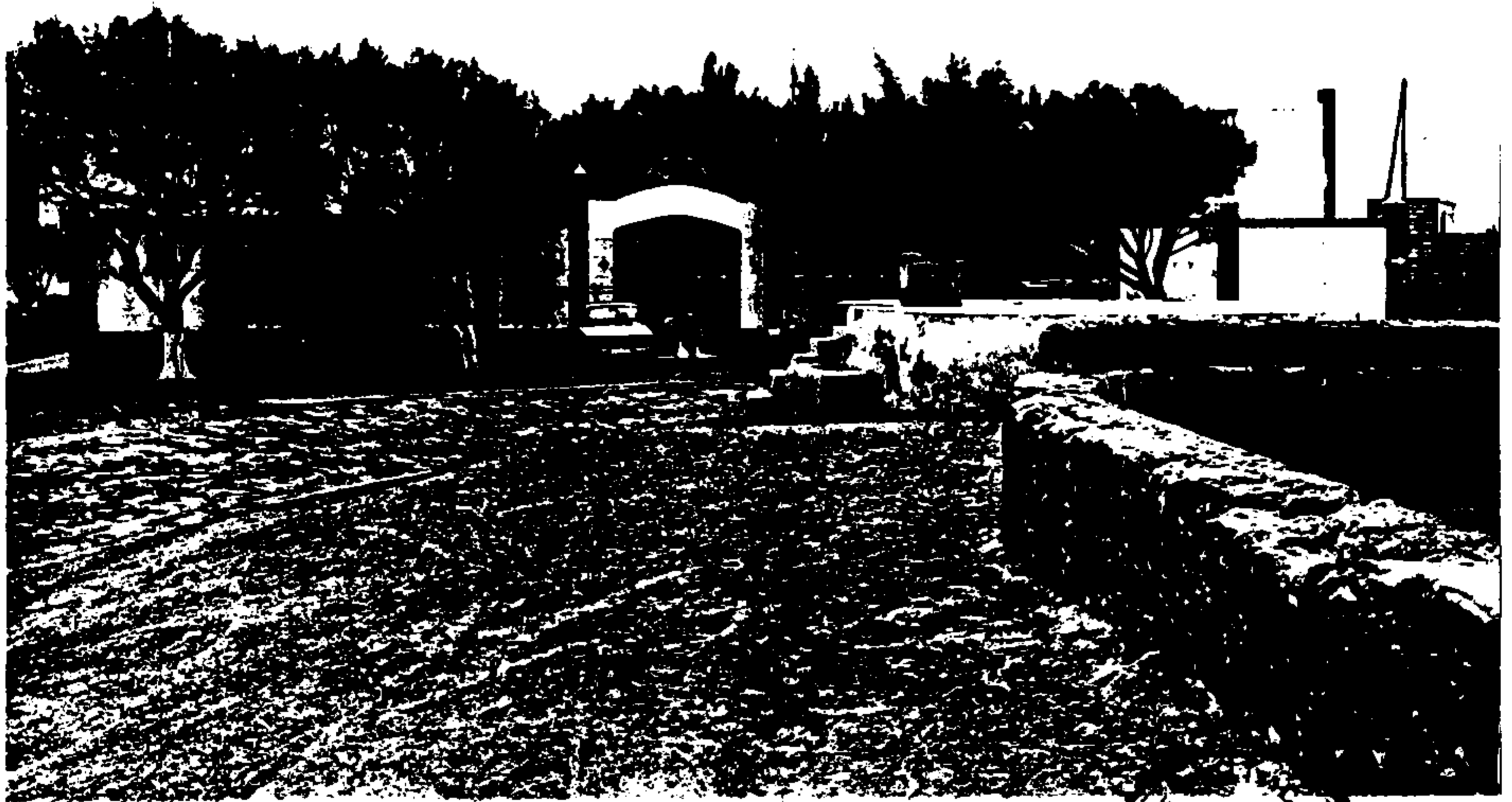


Manzanas de casas entre medianeras en Arona y jardines privados, un patrimonio urbano merecedor de un especial esfuerzo de conservación.



1114-5





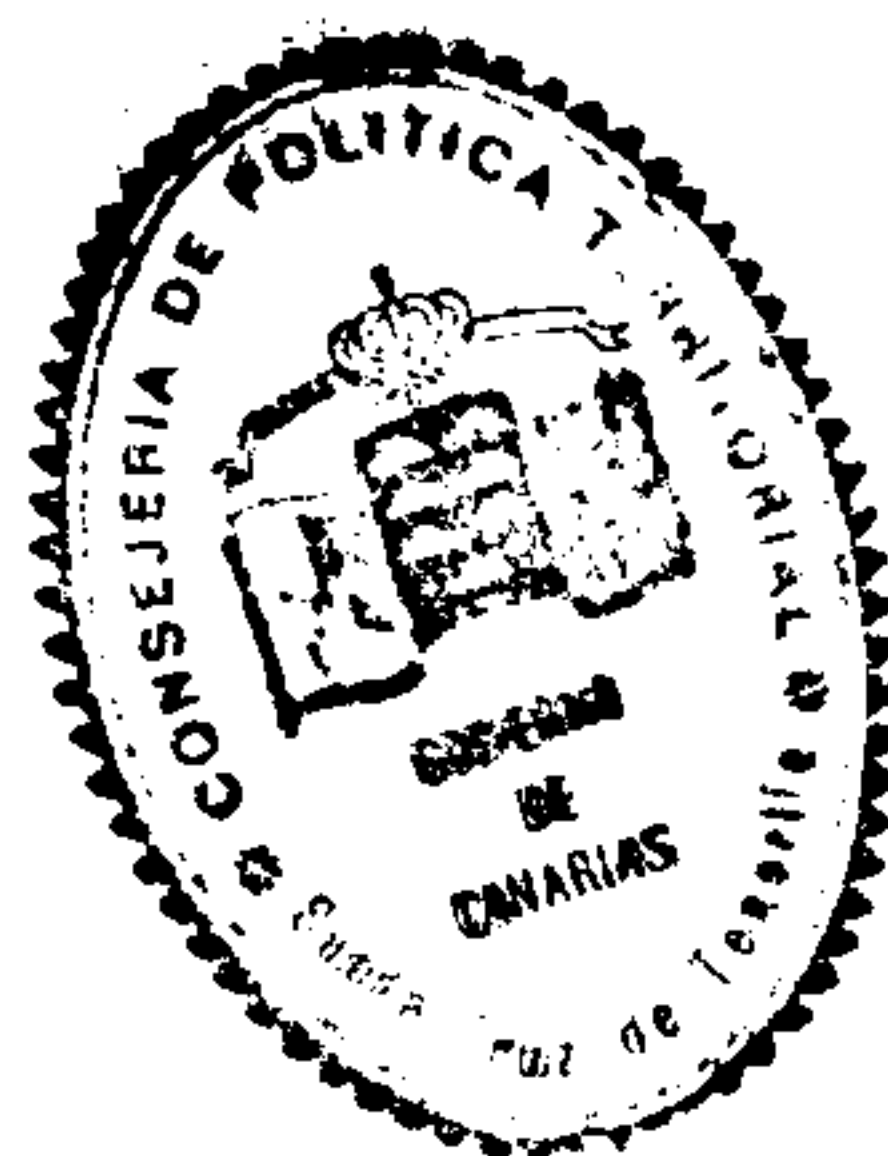
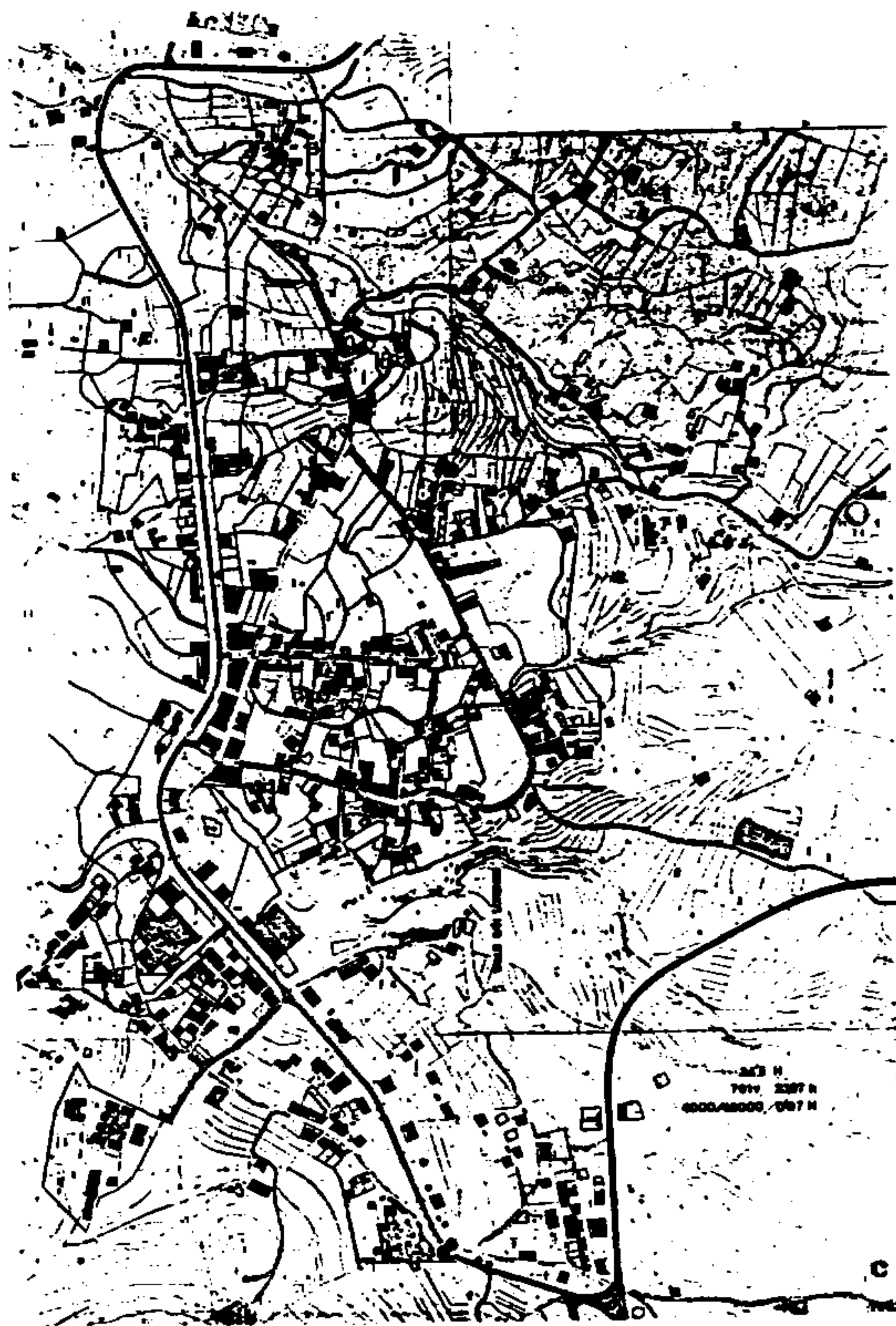
Vistas de Montaña Fría y el Cementerio



Valle San Lorenzo

En 1965 Valle San Lorenzo muestra aún una trama relativamente concentrada en torno al triángulo Chindia-Cabezada-Llano Mora y a lo largo de la carretera del Sur, de los trazados por tanto tradicionales (camino real) y de la infraestructura reciente. Sin embargo de los caminos agrícolas que parten de este sector central, prolongación de Chindia, a las casas de Abajo... cuelgan ya numerosas edificaciones que van salpicando un territorio de enorme fertilidad donde la topografía se ha ido domesticando por un sinnúmero de terrazas de cultivos.

En doce años, 1965-77 se dobla prácticamente el suelo ocupado por Valle San Lorenzo y se multiplica vez y media el número de habitantes y de viviendas. La estructura que presenta es ahora notablemente diferente. Aunque el triángulo central es el único sector que mantiene unos ciertos niveles de urbanización y que tiende a compactarse según pautas regulares, aparecerán a lo largo de la carretera otros sectores con un crecimiento remarcable. Así sobre el camino de la Tosca, por de-



bajo de las escuelas o hacia la fábrica de mosaicos, en Cruz del Guanche, en el entorno de las Casas de Abajo o de Almácigo... se construirán numerosas viviendas, sin un trazado suficientemente pautado y sin contar con la mínima infraestructura imprescindible. Crecimientos que en ocasiones responden a las pautas de las parcelaciones clandestinas, en otras al vínculo con los cultivos cercanos.

En 1983 se ha mantenido la anterior tónica. Con un crecimiento algo menos dinámico que en la etapa anterior se han consolidado las extensiones recientes, muy fundamentalmente la parcelación en el cruce de la carretera desde Las Galletas. En los 18 años se ha pasado de 10 a 24,5 hectáreas, de 1.400 a 2.400 habitantes y de 300 a 760 viviendas.

El ritmo tan considerable del crecimiento y su carácter tan desagregado han dejado tras de sí un lastre notable, apenas un 8% de la infraestructura viaria reúne condiciones suficientes en cuanto al pavimentado y los espacios libres urbanizados son prácticamente inexistentes (0,28%).

VALLE SAN LORENZO - LA FLORIDA
SUELO URBANO

ZONAS	Superficie	%
1. Manzanas de casas entre medianeras	83.200	12'5
2. Manzanas con dos frentes de casas	123.780	18'6
3. Disposiciones de casas alineadas	68.040	10'2
4. Casas aisladas	66.840	10
5. Bloques aislados	-	-
6. Volumetría opcional	16.000	2'4
7. Agrupación uniforme de casas	9.080	1'4
8. Casas alterizadas		
TOTAL ZONAS	366.940	55'1

SISTEMAS

A. Vialto	154.130	23'1
B ₁ Docente	15.000	2'2
B ₂ Sanitario		
B ₃ Sociocultural y recreativo	1.680	0'2
B ₄ Cívico-administrativo	440	0'1
B ₅ Deportivo	40.220	6
B ₆ Comercial	1.760	0'3
B ₇ Religioso	240	0'1
B ₈ Cementerio	-	-
B Sin atribución	6.220	1
C ₁ Parques urbanos, paseos y avenidas	-	-
C ₂ Plazas y áreas de juego	33.320	5
C ₃ Otros espacios libres	44.930	6'7
D Servicios urbanos	1.320	0'2
TOTAL SISTEMAS	299.260	44'9

TOTAL SUELO URBANO 666.200 100

SUELO URBANIZABLE

Superficie %
PREVISIÓN ZONAS

PREVISIÓN SISTEMAS

- A. Vialto
- B. Dotaciones
- C. Areas Libres
- D. Servicios

TOTAL SUELO URBANIZABLE

EVOLUCIÓN PARÁMETROS

(Valle San Lorenzo-La Florida-La Camella)

	1965	1977	1983
Superficie ocupada (has)	11'2	23'9	31'1
Número viviendas	328	742	1024
Población (hst)	1390	2139	3079
(*) datos aproximados			
Población prevista (hst)	1994	4140	6200
Densidad actual (viv/ha)		32	
DEMANDA SUELO PREVISTA (has) 1994			
Manteniendo densidad		64'6	
Densidad 100 hts/ha		62	
Delimitación S.U.		57'4	
Avance y Normas S.		61'4	
Plan General de Ordenación		87'2	

DEMANDA DOTACIONES, COBERTURA

ACTUAL Y PROPUESTA P.G.O.U. (m²)

Escolar	19.840	15.320	27.800
Otras dotaciones	49.600	1.700	60.553
Areas libres	55.800	650	109.365

P.3.b Valle San Lorenzo - La Florida - Guaza
Valle San Lorenzo - La Florida

El crecimiento de este núcleo tiene desde sus inicios unos claros ejes soporte (carretera del Sur, caminos de Cabezada, Chindia, Era del Balo, a Túnez y el Salonito...) Junto a éstos la intensa actividad agrícola circundante y sus condiciones topográficas, con cortes dominantes (barrancos de Arafo y de la Fuente), le han conferido una fisonomía propia. La ordenación propuesta ha buscado un tipo de agregación ajustada a los trazados básicos por una parte e intentando darles un entramado que permita un tratamiento homogéneo de los tejidos por otro.

En el presente Plan General se pretende consolidar definitivamente las tendencias ya apuntadas en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. En aquel se cubrían en su práctica totalidad las necesidades de suelo para un horizonte de crecimiento en 1994, evaluadas en unas 50 hectáreas, con una previsión de unas 9 hectáreas de equipamientos.

Se plantea un cierto incremento con respecto a lo entonces previsto, alcanzando cincuenta y seis hectáreas, de las cuales 6 corresponden a equipamientos y casi siete a zonas verdes (plazas, paseos y parques)

La propuesta contenida en el presente Plan General insiste en un intento de conexión de las tramas producto de los crecimientos desagregados que se han ido realizando a lo largo de los ejes básicos a que nos referíamos anteriormente. Así cabe destacar:

- la ordenación entre la marginal de la Cruz del Guanche y el camino de Cabo Abajo
- la ordenación del sector de la Era del Balo
- la solución adoptada entre la calle de la Era del Balo y la escuela
- la conexión entre el camino a Túnez y la Tosca
- la ordenación entre Cabezada y el camino de las Casas de Abajo

La ordenación que se propone ofrece algunas alternativas que profundizan en este sentido frente a otras sugerencias que pretendían un crecimiento más desagregado de la ya discontinua imagen del núcleo. De esta manera se pretende potenciar el carácter urbano de un barrio que tiende hacia los 3.000 habitantes concen

113



Dois vistas de la carretera del sur a su paso por Valle San Lorenzo

trando servicios, calificando áreas libres y conformando una unidad edificatoria con estructura de conjunto.

La red de calles se estructura a partir de los ejes tradicionales, ajustando su conformación más menuda en cada caso a las condiciones locales de topografía o tipo de preexistencias edificatorias.

Así entre el crecimiento marginal de la Cruz del Guanche y el camino de Cabo Abajo se plantea una vía de servicio, que siguiendo el recorrido de la carretera del Sur conecta estas dos zonas y permite pautar la trama de la franja posterior. Función de enlace que se repite en la Cabezada y en la zona del Toscal.

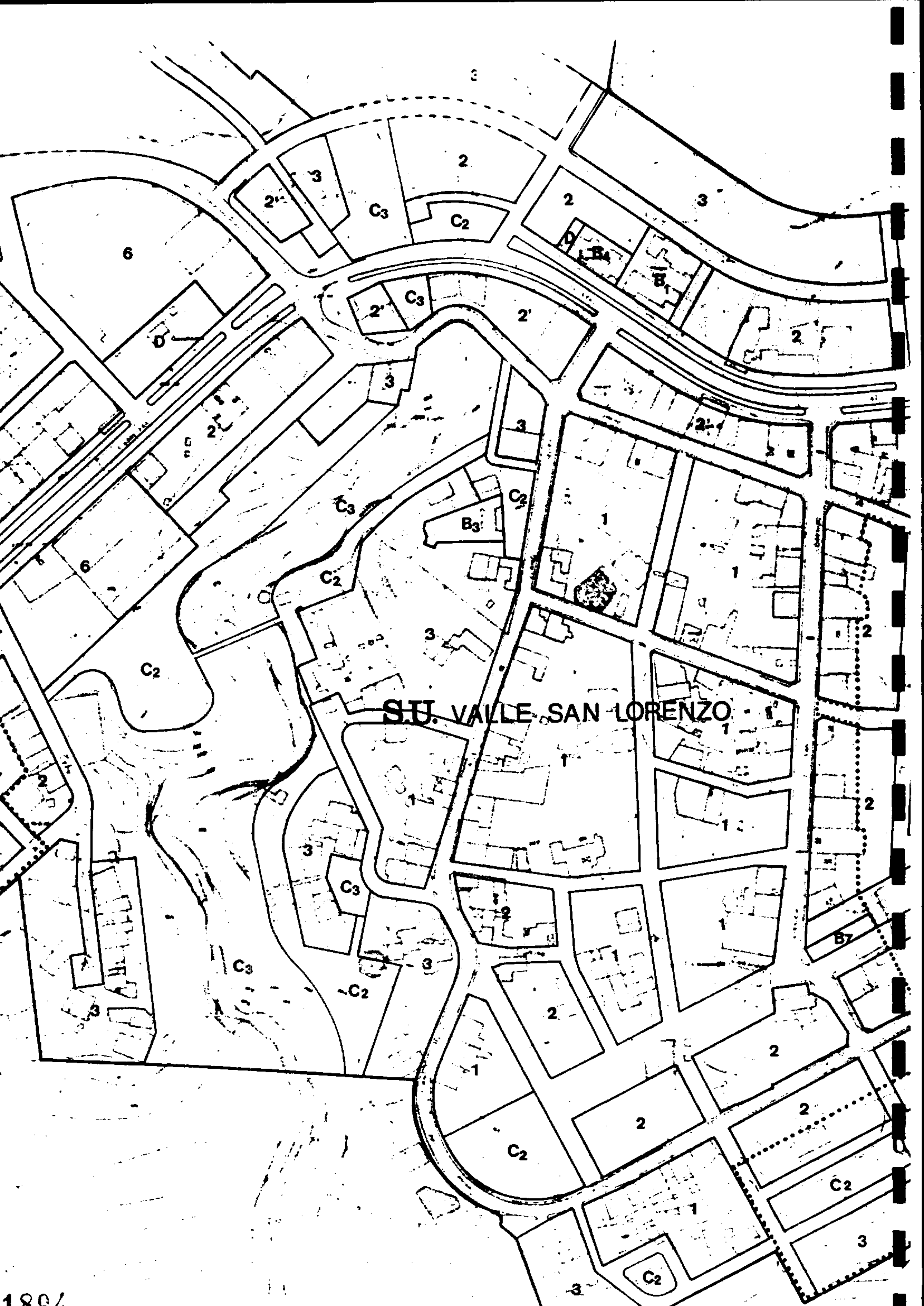
Carácter distinto tienen las vías que trocean la zona comprendida entre la calle Llano Mora y la Avenida de San Lorenzo, donde pretende ofrecer unos trazados claros que pauten futuras construcciones, regularizando y dando mayor permeabilidad a zonas caracterizadas por un proceso de consolidación actualmente muy de sordenado.

Directrices más regulares conforman la zona entre la carretera del sur, camino de Chindia y camino la Calle confiriendo vitalidad a un nuevo eje urbano que discurre paralelo al camino de la Cabezada y tangencialmente a la Iglesia y a una nueva área de equipamiento.

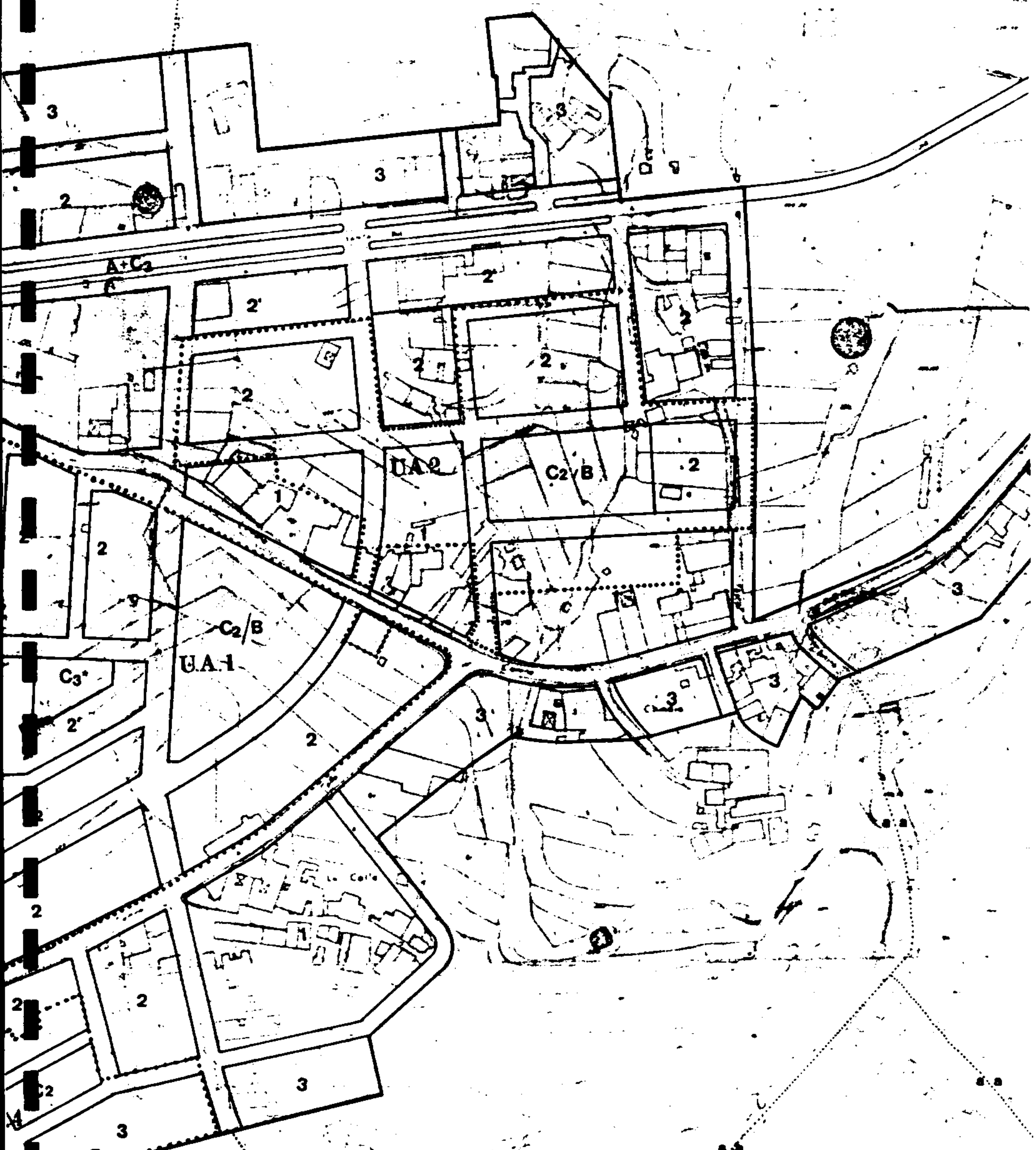
Una última opción importante es la propuesta de reconversión de la actual sección de la carretera marcando su carácter urbano que ahora solo lo tiene a la altura de la Avenida del Valle. Se proponen, aprovechando las franjas de servidumbre a ambos lados de la carretera unas vías de servicio separadas de la calzada central por unas bandas de protección arboladas. Asimismo se prevén en la mayor parte de su recorrido entradas posteriores que posibilitan una mayor diversidad de accesos y liberan al paseo central de las continuas interrupciones de los vados de garages y almacenes.

En cuanto a la previsión de dotaciones se plantean en este P.G.O.U. diversas intenciones: la cualificación de nuevas áreas en las zonas de crecimiento, la revitalización del sector central y un mayor vínculo entre las diversas partes del conjunto.

Así por ejemplo, entre la Cruz del Guanche y el camino Cabo Abajo, la entra



ST. J. VALLE SAN LORENZO



Sector central de Valle San Lorenzo

Fragmento del plano P.3b Zonificación del suelo urbano



Caminos de Chindia y Cabezada

da en juego de nuevos terrenos urbanizables puede permitir, con las cesiones correspondientes, paliar en parte las deficiencias en este sector. En la zona de Era del Balo se diseña un espacio libre atendiendo fundamentalmente al mejor enlace de todo este sector con la escuela.

Asimismo obedece a propósitos de conexión la previsión de unas plataformas urbanizadas a ambos lados del barranco de Arafo, mediante un paso elevado de carácter peatonal.

Desde este mismo sector central y a través de la carretera se conecta por la parte posterior de COPLACA con el área escolar aprovechando la sección de una rambla arbolada lateral.

Por otra parte se pretende potenciar un nuevo eje urbano en la zona central del núcleo. Dicho eje arrancaría desde la disposición de un espacio libre abierto en plataforma sobre el barranco de Arafo; alcanzaría, a lo largo de una rambla lateral la zona de la Iglesia y continuaría tras ésta con la ampliación de su plaza (proyecto en fase de tramitación). Junto con el camino de Chindía acabaría delimitando una gran zona de uso colectivo frente de zona verde delimitada con un equipamiento de carácter cívico y representativo.

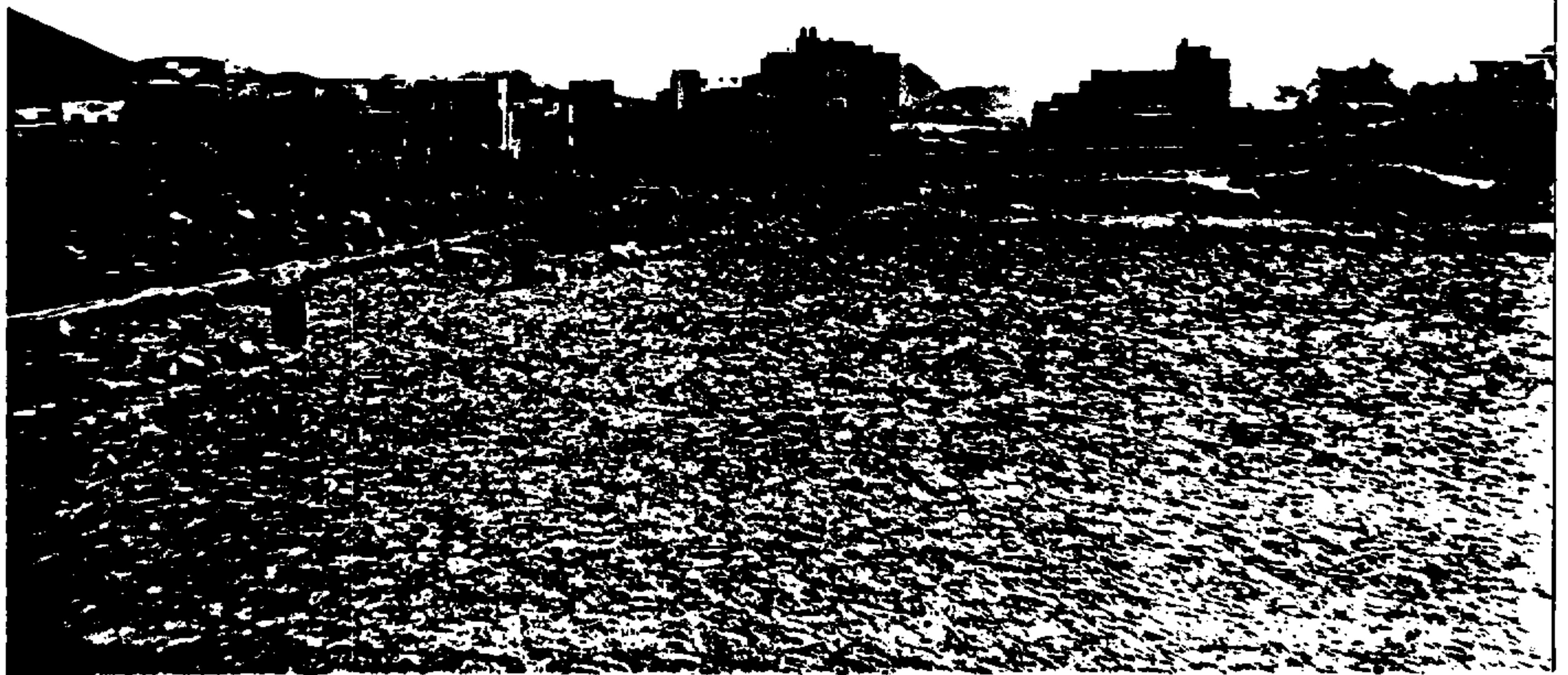
En este capítulo de dotaciones cabe asimismo reseñar la nueva área de equipamiento deportivo sobre la carretera del sur entre el Barranco de Arafo y el camino del Toscal.

Las características de la edificación que describe este P.G.O.U. intentan ser respetuosas con los tipos y situaciones urbanas que actualmente se producen. Pero definen a su vez pautas para corregir desajustes evidentes, consiguiendo de esta manera una cierta homogenización de los distintos sectores urbanos.

El troceamiento del suelo ha pretendido ser lo más regular posible, incluso en los sectores más centrales del núcleo, ofreciendo en estas áreas, alternativas a la formación de manzanas de enorme tamaño consecuencia de seguir trazados de caminos agrícolas existentes y su colmatación posterior por medio de ciudadelas con las limitadas garantías higiénicas y de lógica edificatoria que esta tendencia venía consolidando.



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



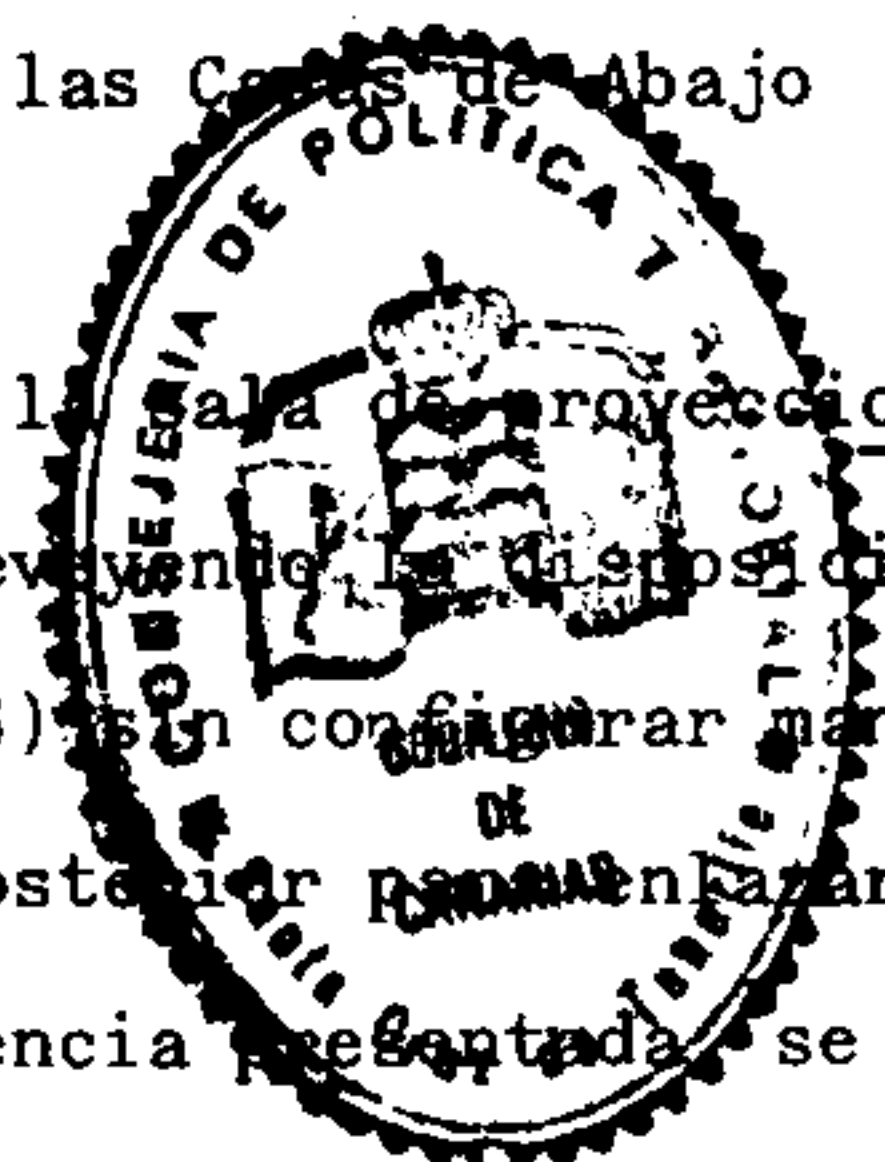
Area de futuro completamiento del centro del núcleo

El ajustado pautado de los restantes terrenos comprometidos en el futuro crecimiento de Valle de San Lorenzo permitirá asegurar un orden claro del resultado conjunto. Dimensionado de manzanas para un correcto funcionamiento a una o dos bandas, la solución de los giros, la adecuación de los frentes edificatorios a las áreas con dotaciones, ... son los instrumentos que van dando la imagen urbana deseable para estas nuevas extensiones del núcleo.

Entre las sugerencias planteadas con motivo de la exposición pública del avance se han recogido en su mayoría y de una manera positiva, las que hacen referencia a pequeños ajustes en el suelo urbano y que no afectan a las directrices viarias previstas para un ajustado fraccionamiento de la trama.

Así pues:

- Se modifica la sección de la calle que enlaza el camino de las Casas de Abajo con la carretera del Sur atravesando el camino de Chindia.
- Se sustituye la ordenación prevista en la parte trasera de la sala de proyecciones, reconociendo su uso actual como jardines y a su vez previendo la disposición de futuras construcciones según alineación de casas (zona 3) en configuración manzana cerrada. Se mantiene no obstante el acceso peatonal posterior para acceder con el parque junto a la escuela. De acuerdo con la sugerencia presentada se corrige la traza de la vía que atravesaba dicha unidad, colocándola más ortogonal a la calle de acceso a la escuela. Por otra parte se ajustan los trazados, y aunque manteniendo el número de parcelas solicitado, se suprime una de las dos vías sugeridas, entendiéndose que la solución que se presenta resuelve más fácilmente el acceso y la edificación del sector.
- Se modifica el límite de la zona escolar junto a la carretera del Sur ampliando la zona 2 contigua.
- Se propone una ligera ampliación del suelo urbano hacia el norte del núcleo atendiendo la ubicación de una zona de equipamiento de carácter deportivo, con una superficie de unas 3 Has. que complementa la actual del campo de fútbol y soluciona el déficit de este tipo de dotaciones.
- Esta nueva área se conecta con el resto del conjunto a través de una vía paralela





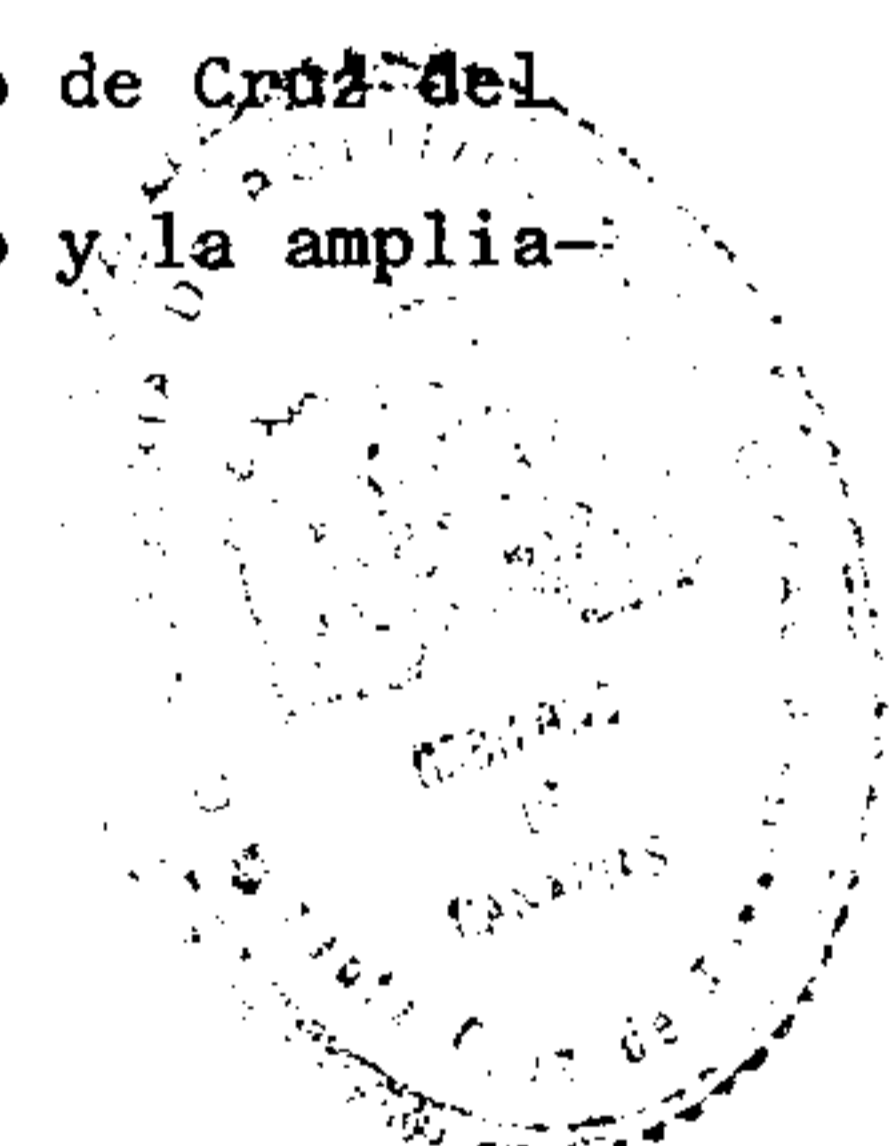
la que discurre por encima de la carretera del Sur y de las calles ortogonales a ambas, prolongación de otras ya previstas en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

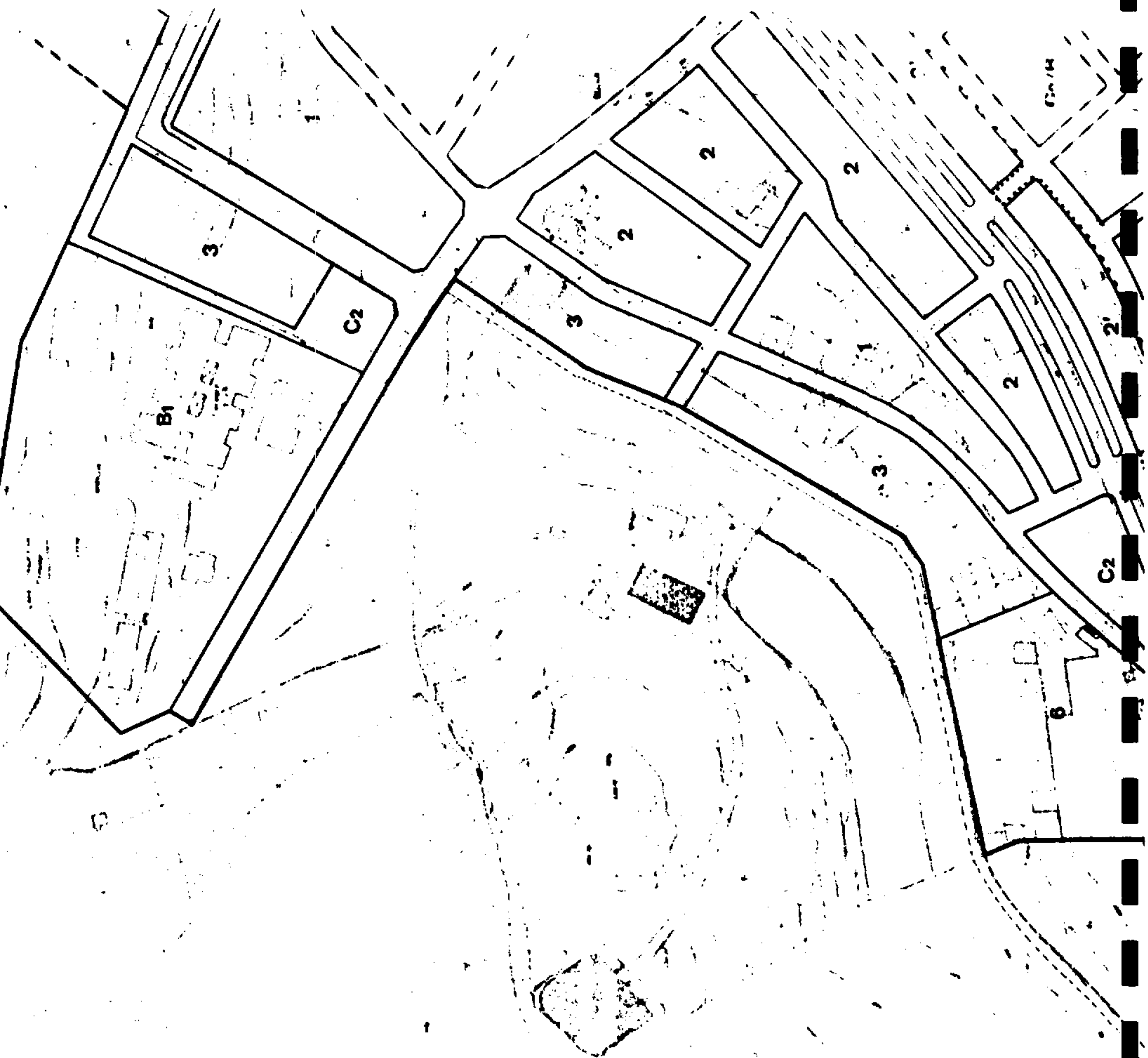
El proyecto en curso, de ampliación de la plaza de la Iglesia, provoca la supresión del tramo final de la calle que discurre en paralelo con la Avenida de San Lorenzo, lo cual conlleva una nueva propuesta de ordenación de la edificación resultante.

Por encima de la carretera del Sur se corrige el ámbito del suelo urbano y el trazado de una calle paralela de acuerdo con las sugerencias presentadas.

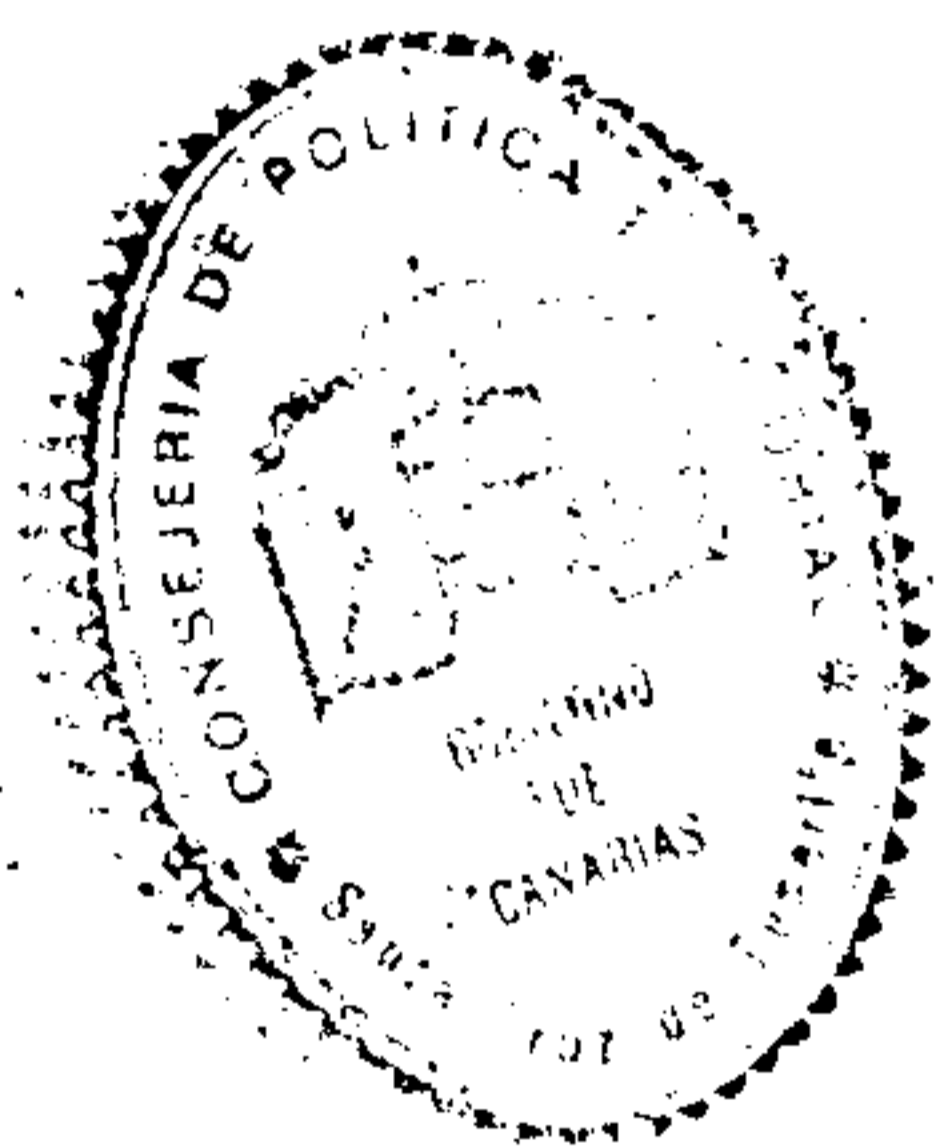
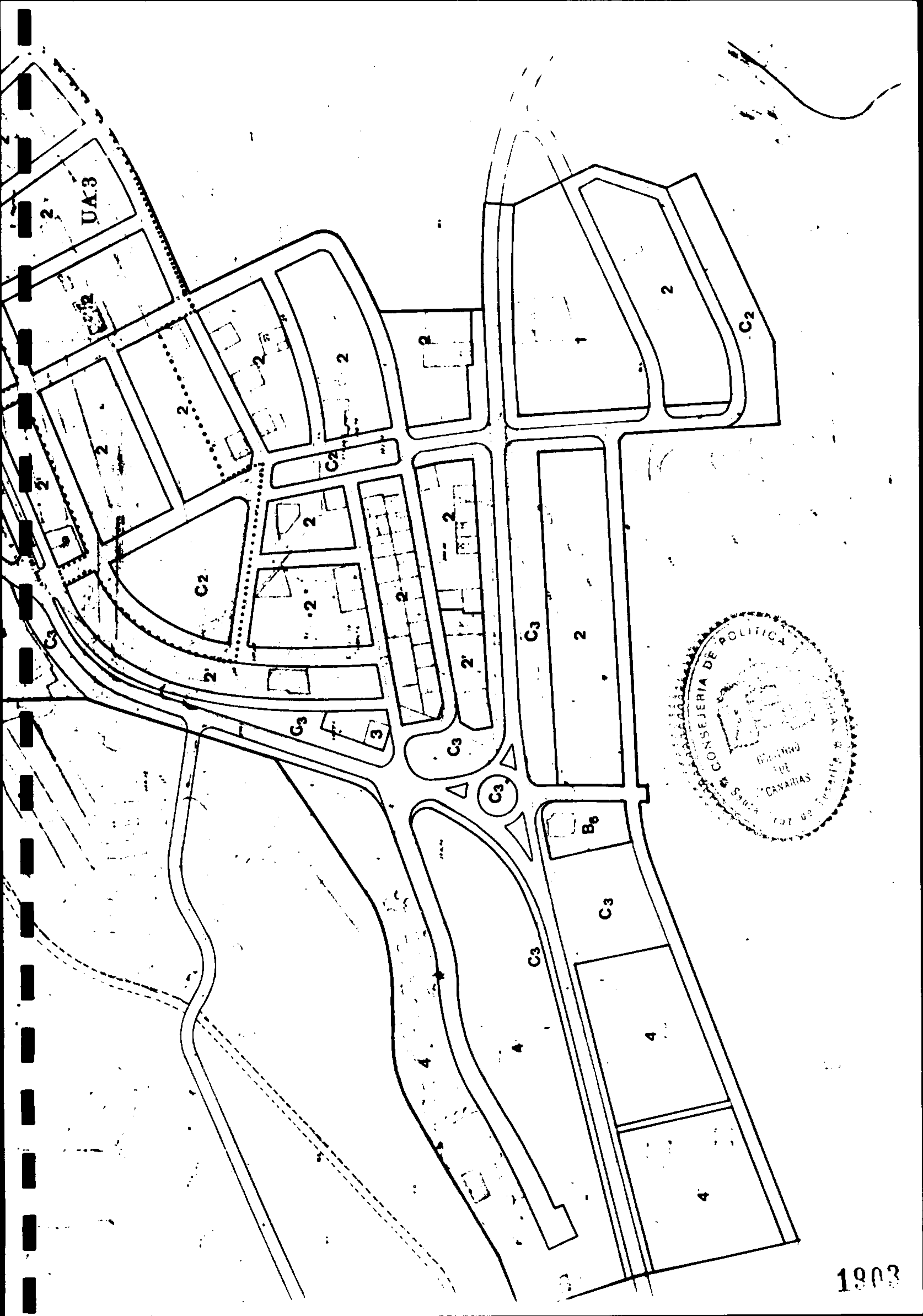
En el conjunto de las Unidades de Actuación se introducen pequeños ajustes en los trazados, para adecuarlos a algunas propuestas de edificación y en los aprovechamientos, al objeto de igualarlos entre sí.

Se añaden además dos áreas de parcelaciones clandestinas por debajo de Cruz del Guanche, de acuerdo con los convenios suscritos por el Ayuntamiento y la ampliación por debajo de la carretera del P.P.Las Rosas.

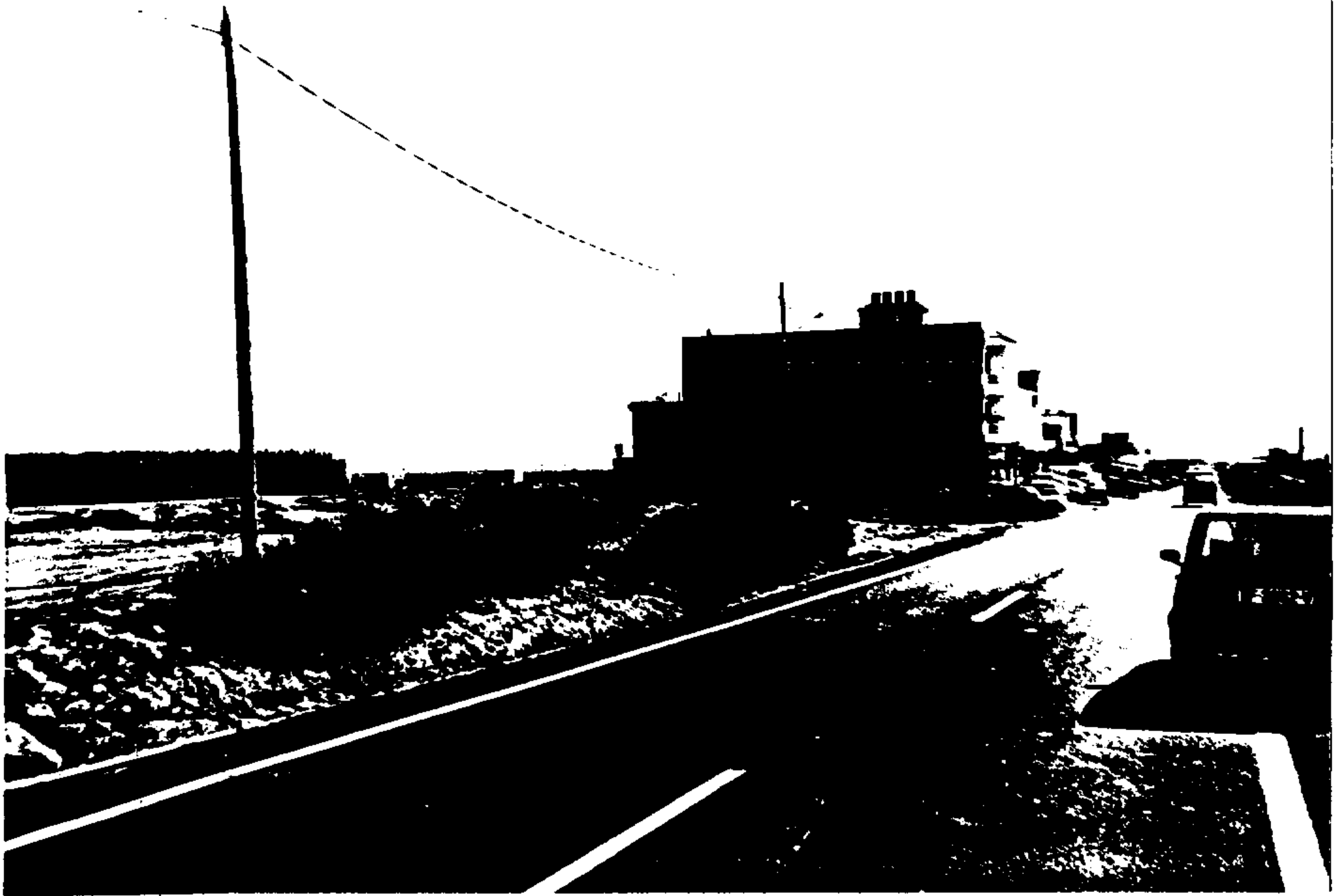




Las Rosas-Cruz del Guanche: Fragmento del plano P.3b Zonificación del
suelo urbano



r.P.G.O.U.
Arona 1984 - 3

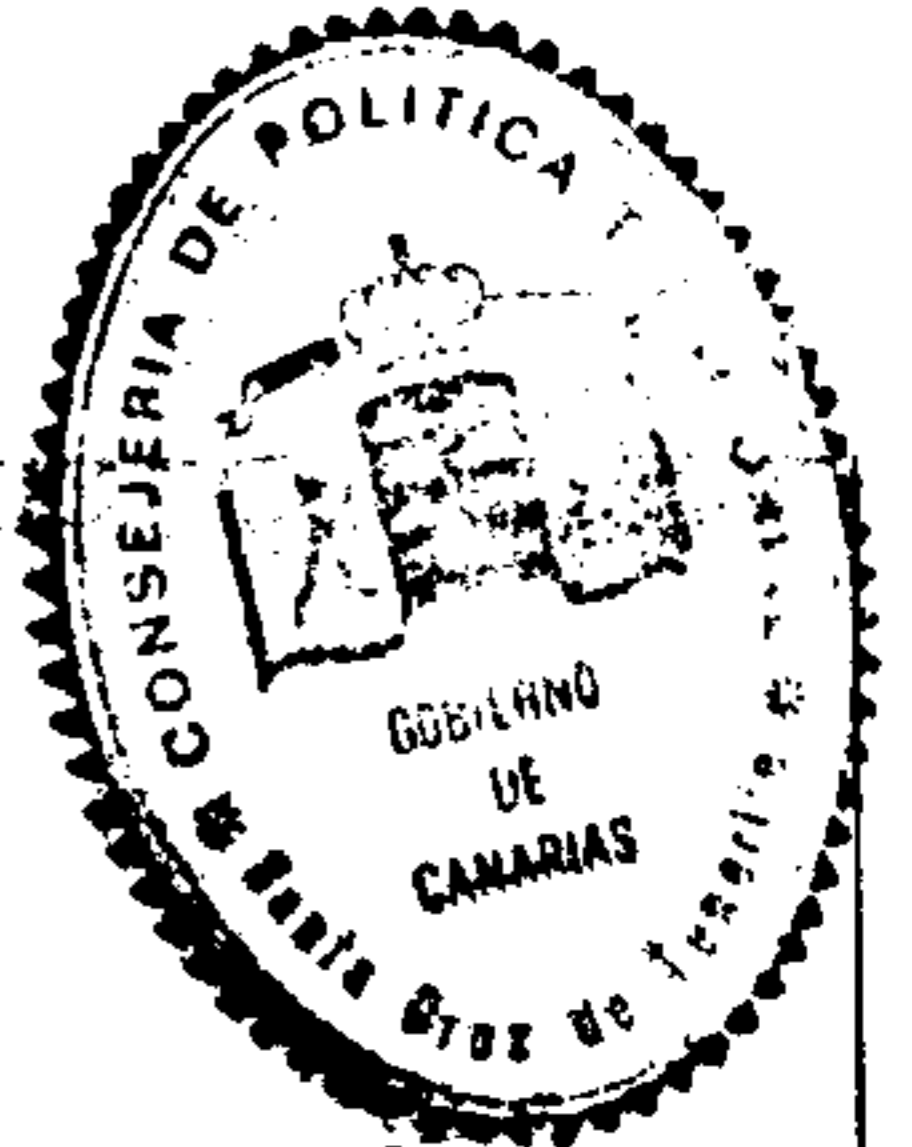
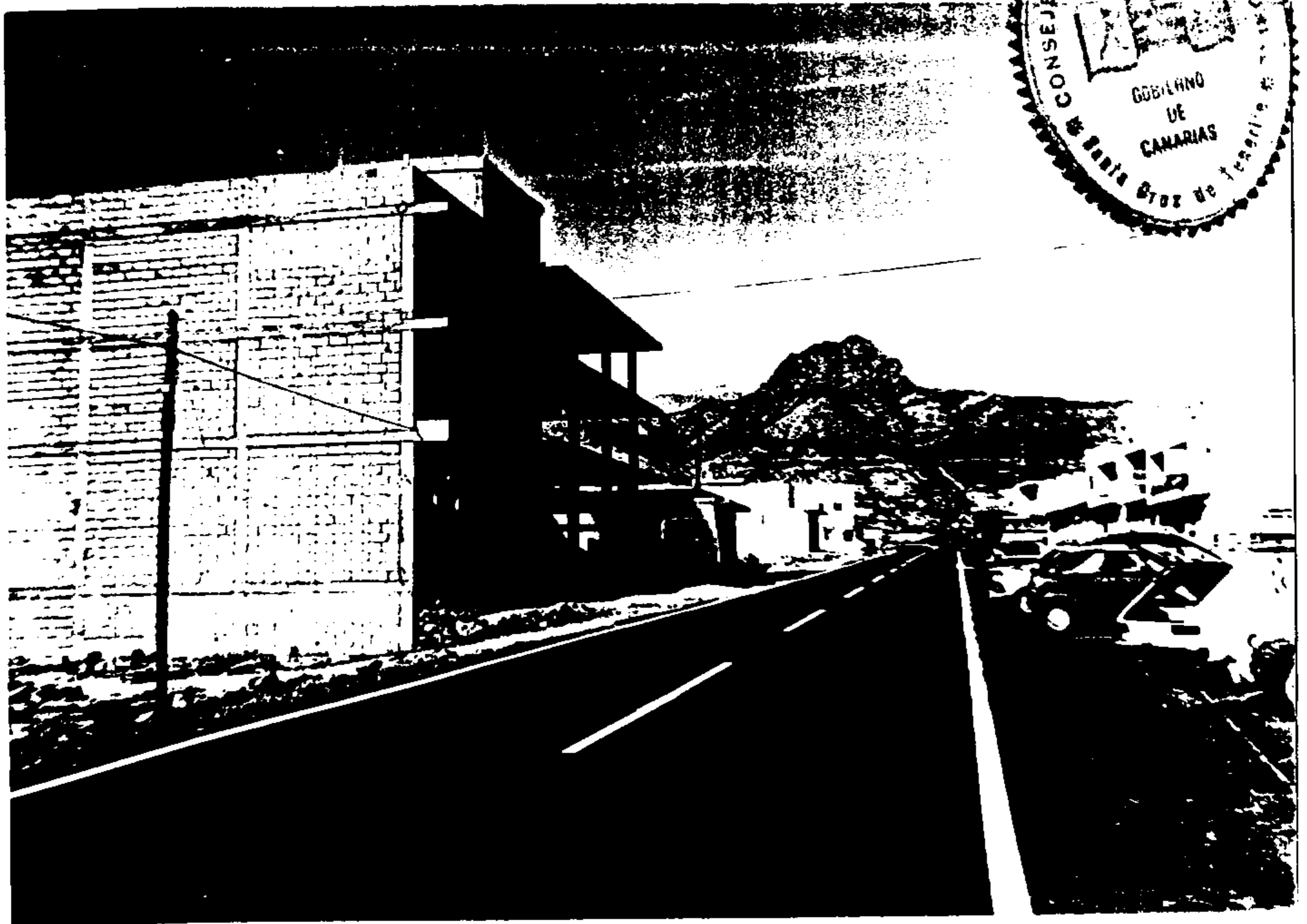


Dos vistas recientes del núcleo marginal de Guaza.

Cho-Guaza

Por debajo de la autovía y dependiendo de la carretera que a modo de vía de servicio discurre paralelamente a ella, han aparecido en los periodos estudiados algunas agrupaciones de casas. Responden fundamentalmente a dos tipos: En los alrededores del enlace en Guaza se han llevado a cabo parcelaciones clandestinas de terrenos con una trama relativamente regular dando lugar a pequeñas manzanas ahogadas entre las dos carreteras y las enormes bolsas de agua con destino a los extensos cultivos de plataneras de las inmediaciones.

Entre este núcleo y la plaza de toros de Cho, a ambos lados de unas naveas de almacenamiento se han abierto dos calles en dirección a la autovía, en cada una de las cuales se levantan media docena de casas. En ambos casos las expectativas de desdoblamiento de la autovía y de mejora en la vía de servicio, así como el valor agrícola de los terrenos circundantes implican la necesidad de congelar el crecimiento de unas iniciativas que no suponen en conjunto sino medio centenar de viviendas con unos déficits notables de infraestructura (33%) a pesar de la sencillez de su trazado. Carecen de zonas libres urbanizadas aunque las servidumbres de los ejes viarios suponen una clara oportunidad de recuperar en parte espacio para dotaciones. La densidad ha oscilado notablemente en este periodo debido al propio carácter de los núcleos.



CUVA-CUARGACHO-EL BEBEDERO
SUELO URBANO
(parcelaciones clandestinas)

SUELO URBANIZABLE

ZONAS	Superficie	%	PREVISIÓN ZONAS
1. Manzanas de casas entre medianeras	4.010	1,7	PREVISIÓN SISTEMAS
2. Manzanas con dos frentes de casas	78.032	33,8	A. Vialto
3. Disposiciones de casas alineadas	11.488	5,0	B. Dotaciones
4. Casas aisladas	1.600	0,7	C. Areas Libres
5. Bloques aislados			D. Servicios
6. Volumetría opcional			
7. Agrupación uniforme de casas			
8. Casas terrazadas			
TOTAL ZONAS	95.130	41,2	TOTAL SUELO URBANIZABLE

EVOLUCIÓN PARÁMETROS

SISTEMAS

	Superficie	%	1955	1977	1983
A Vialto	93.817	40,7	Superficie ocupada (has)		
B, Decenio	-		Número viviendas		
B, Sanitario	-		Población (hts)		
B, Sociocultural y recreativo	2.850	1,2	(*) datos aproximados		
B, Cívico-administrativo	-		Población prevista (hts)		
B, Deportivo	5.910	2,6	Densidad actual (viv/ha)		
B, Comercial	-				
B, Religioso	-		DEMANDA SUELO PREVISTA (has)		
B, Cementerio	-		Manteniendo densidad		
B Sin atribución	6.348	2,7	Densidad 100 hts/ha		
C, Parques urbanos, paseos y avenidas	11.680	5,1	Delimitación S.U.		
C, Plazas y áreas de juego	8.715	3,8	Avance y Normas S.		
C, Otros espacios libres	480	0,2	Plan General de Ordenación		
D Servicios urbanos	5.840	2,5	DEMANDA DOTACIONES, COBERTURA		
TOTAL SISTEMAS	135.640	58,8	ACTUAL Y PROPUESTA P.G.O.U. (m²)		
			Escolar		
TOTAL SUELO URBANO	230.770	100	Otras dotaciones		
			Areas libres		

Guaza

Este conjunto tiene como base de partida parcelaciones de marcado carácter marginal con una fuerte dinámica de ocupación de suelo. Estas parcelaciones, que en su origen se destinaban exclusivamente a la autoconstrucción en el cruce de la carretera hacia Valle San Lorenzo con la carretera de Las Chafiras a Los Cristianos, han ido derivando hacia edificaciones (con alturas de PB+3 y dimensiones de hasta 40 m. de longitud) con procesos constructivos mucho más complejos a lo largo de la carretera de Valle San Lorenzo a Las Galletas.

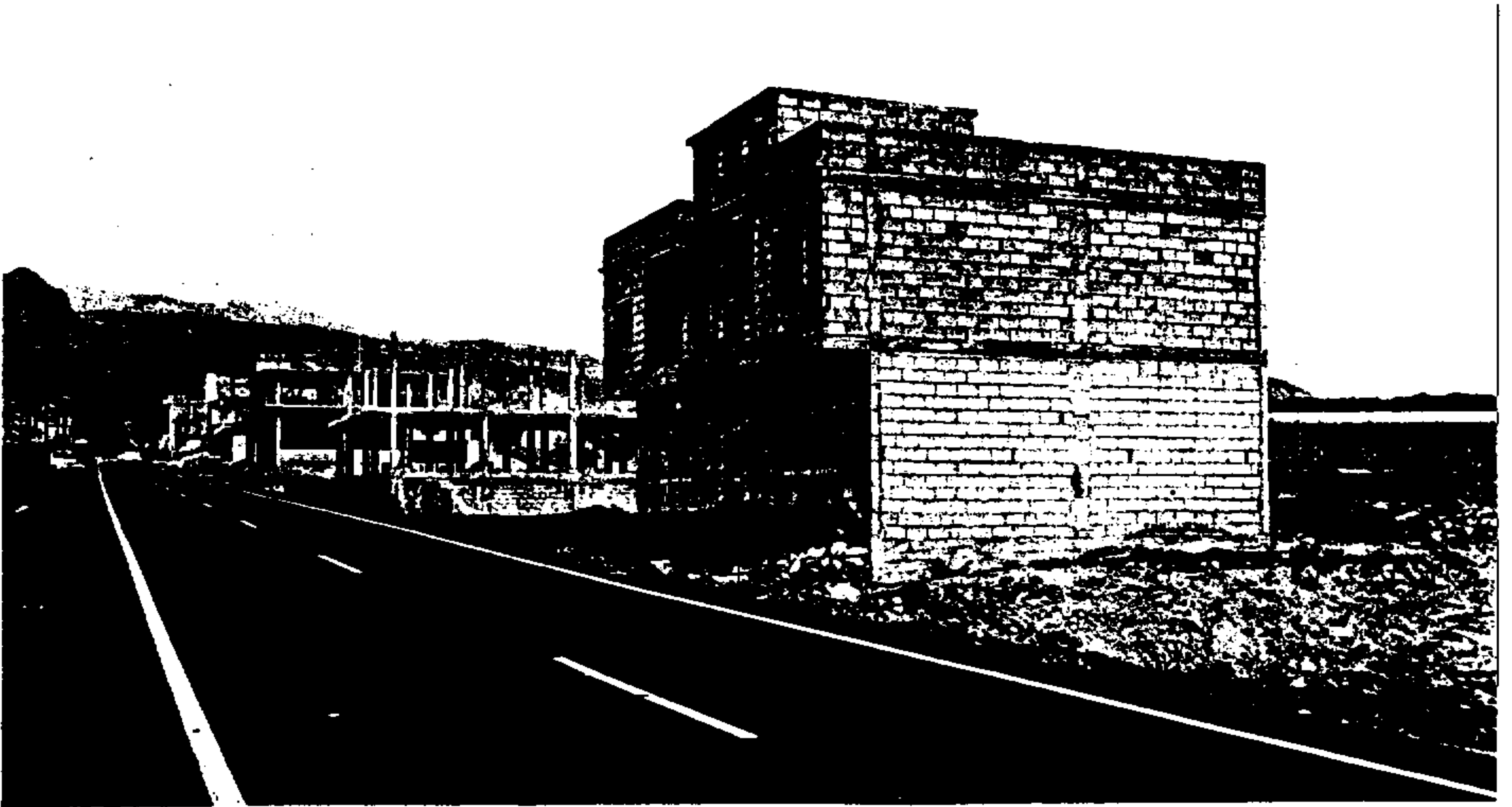
Respecto de la lógica de la autoconstrucción para la consecución de la propia vivienda, resulta ya palpable una cierta voluntad especulativa sobre un suelo, al que se le han conferido volúmenes edificables al margen de toda legalidad. Hay que señalar en este mismo sentido las denuncias de infracciones urbanísticas efectuadas por la Comisión Provincial de Urbanismo sobre este tema y en relación a la Delimitación de Suelo Urbano ya presentada.

Guaza se caracteriza actualmente por la falta de estructura urbana adecuada. En lo referente al trazado viario, no tiene pauta clara de organización y su única razón de ser es la que le confiere la elevada accesibilidad de la carretera de Valle de San Lorenzo a las Galletas, lo cual, unido a la disposición de las casas, provoca importantes conflictos. Frente a esto este Plan General de Ordenación Urbana prevee doblar la carretera por el lado este de las edificaciones dando así mejor acceso y un funcionamiento viario no tan dependiente de aquella.

Es remarcable asimismo la inexistencia de dotaciones, por lo que se plantea la necesidad de un notable esfuerzo en establecer unos mínimos servicios y zonas libres, como en darles una cierta organización. En consecuencia se proponen por el norte junto a la carretera una importante área destinada a plaza y equipamiento deportivo; en la zona central, dos nuevas plazas conectadas por peatonales que enlazan asimismo con otra extensión destinada a equipamiento cívico o recreativo. También se complementará el enlace entre estas diversas zonas mediante la franja peatonal y arbolada definida entre la carretera y las edificaciones.

Los tipos de edificios han evolucionado hacia una densificación en altura

1009
15 2 93 - 35



Dos vistas de las parcelaciones clandestinas en Guaza

con una ocupación total de la parcela. El Plan General de Ordenación pretende hacer remitir este proceso mediante unas ordenanzas destinadas a la mejora de las condiciones de ventilación y en una estricta regulación de alturas, y proponiendo para las futuras construcciones una dimensión de manzanas que permita unas parcelas no ocupadas en su totalidad, evitando con ello la solución de edificaciones con un solo frente de ventilación o con el sobrecosto de dos frentes de calle.

Las alteraciones respecto de la Delimitación el Suelo Urbano resultan sustanciales; en especial a lo largo de la carretera de Valle de San Lorenzo, como ya se ha mencionado anteriormente. El Ayuntamiento de Arona ha querido realizar con el Plan un nuevo esfuerzo por tal de incorporar los recientes procesos edificatorios y adecuarlos a la legalidad vigente. No obstante entendemos que estos procedimientos no pueden prorrogarse por más tiempo y conviene destacar su extensión, impunidad con que se producen y desajustes que introducen. Cabe confiar en que a partir de ciertas soluciones alternativas enunciadas, remitan a partir de ahora y se cumplan las previsiones de éste y futuros planeamientos.

Por detrás del actual núcleo de Guaza, en una franja paralela a la carretera que baja hasta Las Galletas se ha planteado la posible ejecución de un polígono apoyado además en una variante de aquella carretera. Sus ventajas radican en que permiten la solución de un conflicto de trazado viario, (ya resuelto en otro apartado), a la vez que se libera al frente de casas existentes de la presión de un tráfico excesivo y se permite la reurbanización de aquel tramo. El área abarcada posibilita la doble opción talleres-industrias por un lado, con accesos localizados puntualmente y legalizar y completar el área residencial por el otro. Su posición respecto a la autopista y a los terrenos de cultivo es otra de sus características positivas, mientras que su proximidad a las viviendas de Guaza obligará a restringir los posibles usos. Topografía y posición entre dos carreteras facilitará por otro lado y abonará la urbanización de este polígono.



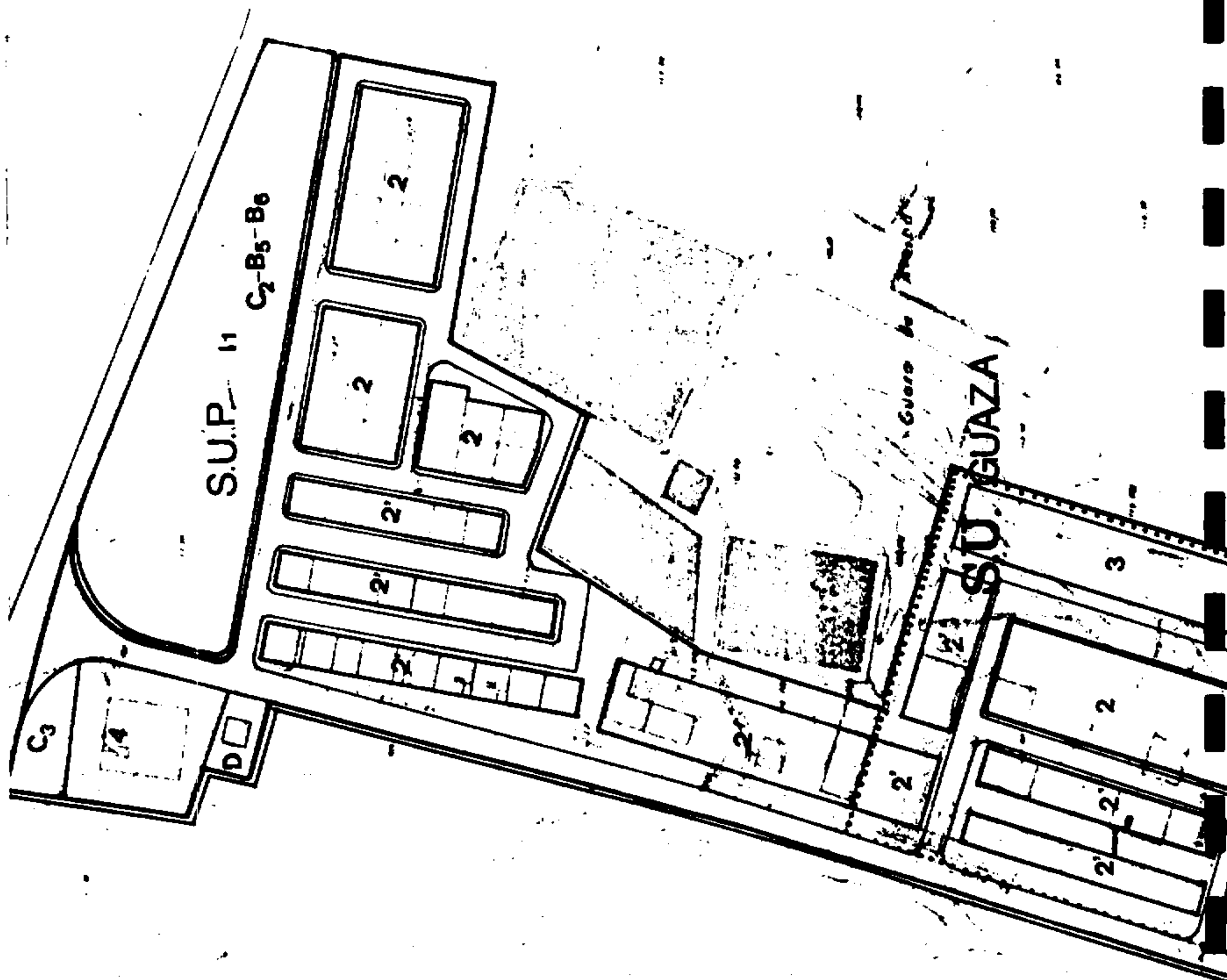


Los núcleos marginales de Cho y Guaza

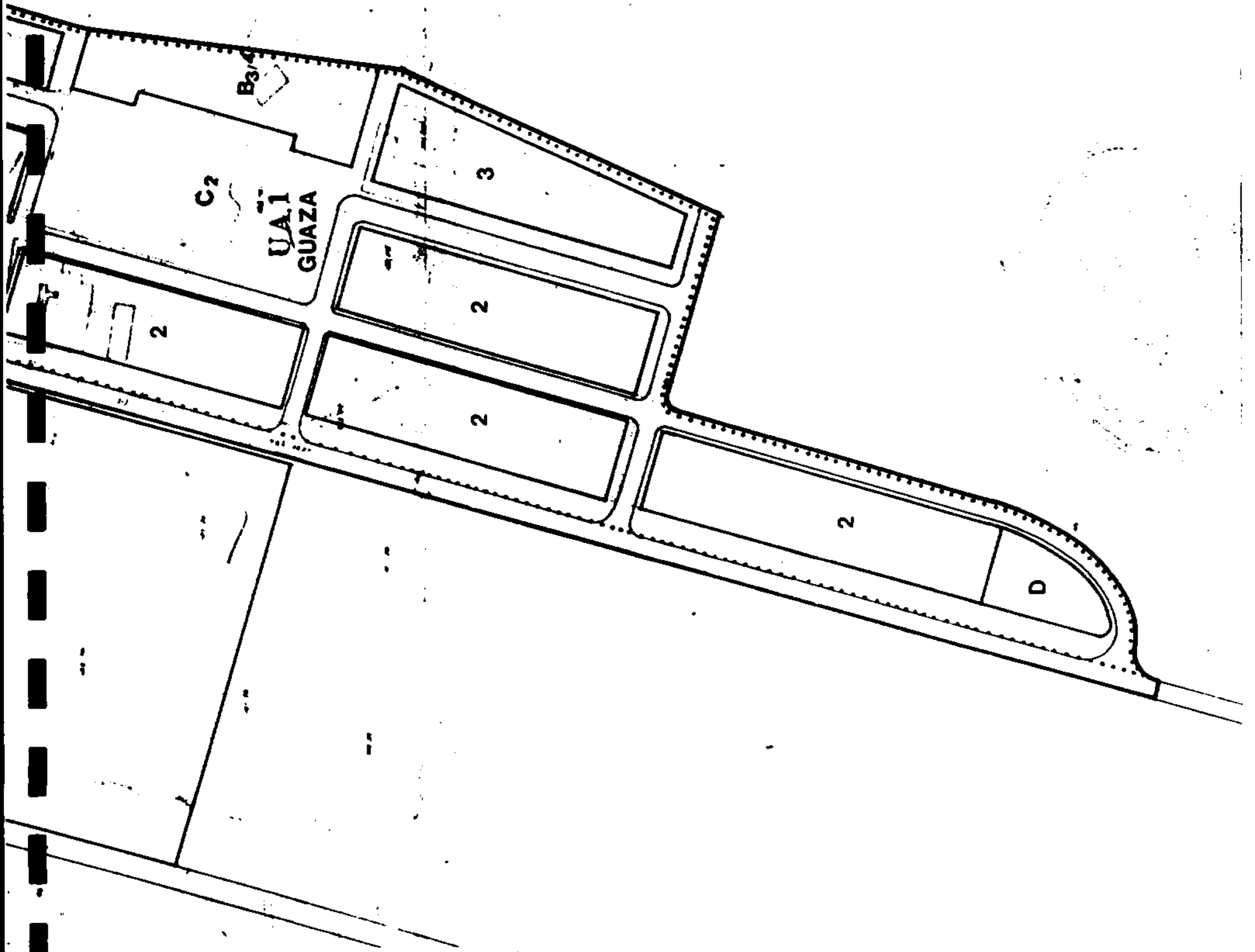
Los ajustes introducidos tras la exposición al público del Plan inicialmente aprobado hacen referencia fundamentalmente a la delimitación de una Unidad de Actuación (ya comentada anteriormente, en esta Memoria y en las Normas Urbanísticas) al objeto de asegurar una justa distribución de beneficios y cargas, dotar al núcleo de un área de dotaciones frente a una plaza arbolada y englobar las más recientes construcciones clandestinas.

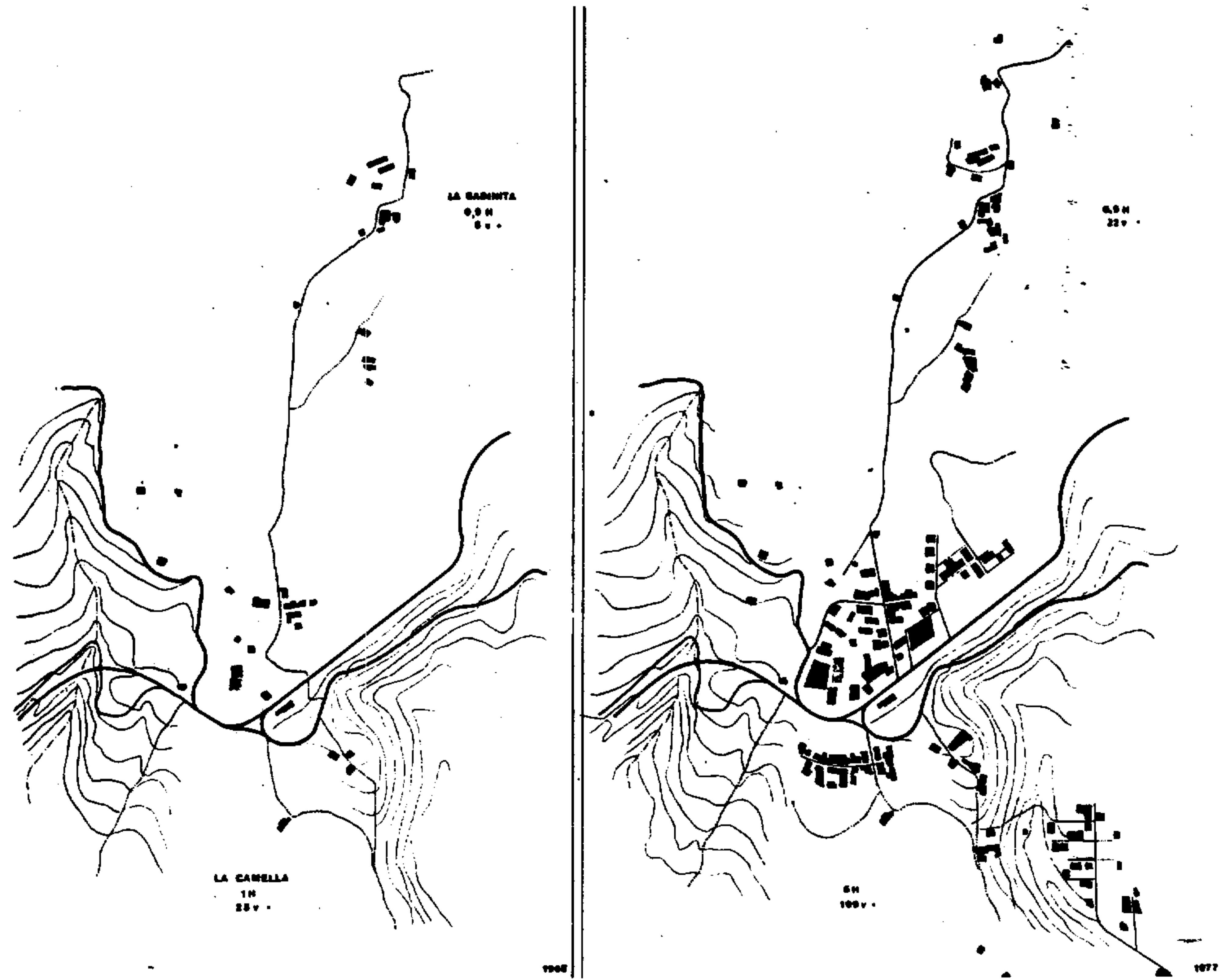
El cuadro adjunto recoge además de Guaza otras dos parcelaciones clandestinas en curso, El Bebedero, situada en el cruce de las carreteras Las Galletas-Valle San Lorenzo y Aldea Blanca-La Camella, a la altura de Buzanada, y Guargacho, situada sobre la carretera de bajada a Las Galletas, a caballo entre los municipios de San Miguel y Arona. En ambos casos se ha propuesto encauzarlos por la vía de los Convenios Urbanísticos y Unidades de Actuación reguladas en las Normas Urbanísticas.





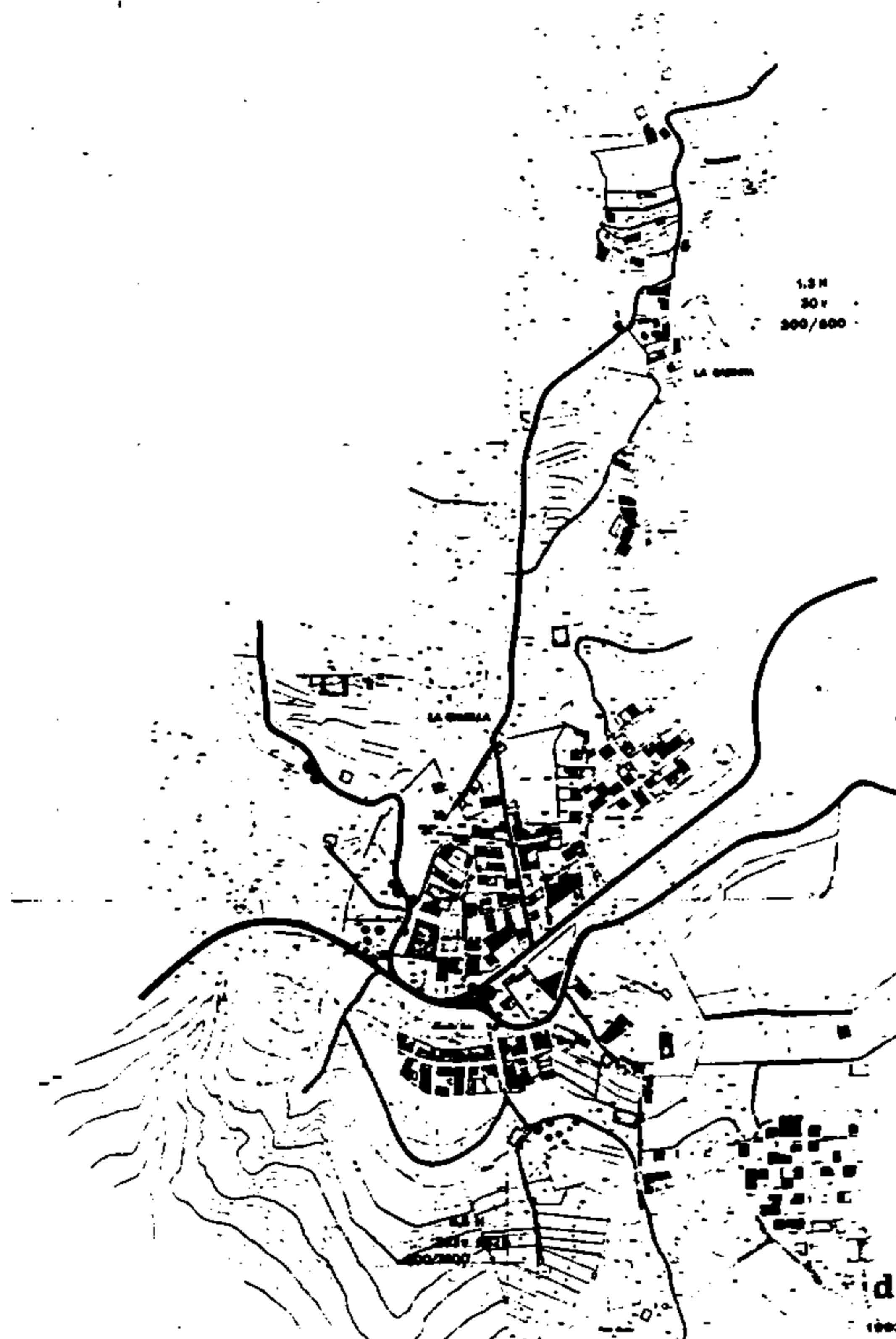
S.U.P. 11
GUAZA





La Camella-La Sabinita.

En 1965 tanto uno como otro núcleo no reunían más que un conjunto bien reducido de casas aisladas a lo largo precisamente del camino que los unía. Así seguirá prácticamente la Sabinita hasta nuestros días, a pesar de pasar de 8 a 30 viviendas. Estas se situarán alrededor de la iglesia y en la ladera de una vaguada paralela a la carretera.



Sin embargo La Camella sufrirá un crecimiento muy notable al producirse la parcelación clandestina de una parte importante de los terrenos que habían sido objeto de Plan Parcial algunos años antes y que no habían seguido las directrices de aquel planeamiento (precisamente por su desajuste con respecto a la demanda real). En ambos lados del cruce de carreteras se abren calles siguiendo la orientación de las curvas de nivel y perpendiculares a éstas, que acabarán dando lugar a una cierta trama aunque irregular y a un salto de 1 a casi siete hectáreas, y de 25 a 250 viviendas con una cifra cercana a los setecientos habitantes. Sin embargo los condicionantes topográficos (el actual núcleo se encuentra bordeado por laderas de pendiente muy considerable) y el trazado de la confluencia de carreteras Aldea Blanca-La Camella, carretera general del Sur y La Camella-Arona dificulta singularmente el crecimiento de un núcleo con una hipoteca específica en su propio emplazamiento.

Los déficits de infraestructura son asimismo importantes (22,2%) y carece de áreas libres urbanizadas. Sin embargo el problema fundamental está sin duda en la enorme dificultad de trabar un crecimiento fragmentado por carreteras de paso y por una topografía muy accidentada.

LA CAMELLA - LA FLORIDA
SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE

ZONAS	Superficie	%
1. Manzanas de casas entre medianeras	22.800	11'1
2. Manzanas con dos frentes de casas	38.256	18'6
3. Disposiciones de casas alineadas	34.288	16'6
4. Casas aisladas	-	
5. Bloques aislados	-	
6. Volumetría opcional	3.840	1'9
7. Agrupación uniforme de casas	-	
8. Casas aterrazadas	-	
TOTAL ZONAS	99.184	48'2

PREVISIÓN ZONAS	Superficie	%
PREVISIÓN SISTEMAS		
A. Vialio		
B. Dotaciones		
C. Areas Libres		
D. Servicios		
TOTAL SUELO URBANIZABLE		

SISTEMAS

A. Vialio	52.508	25'5
B ₁ Docente	12.800	6'2
B ₂ Sanitario	-	
B ₃ Sociocultural y recreativo	1.848	0'9
B ₄ Cívico-administrativo		
B ₅ Deportivo		
B ₆ Comercial		
B ₇ Religioso	145	0'1
B ₈ Cementerio		
B Sin atribución	8.000	3'9
C ₁ Parques urbanos, paseos y avenidas	4.640	2'2
C ₂ Plazas y áreas de juego	6.420	3'1
C ₃ Otros espacios libres	20.055	9'7
D. Servicios urbanos	480	0'2
TOTAL SISTEMAS	106.896	51'8

EVOLUCIÓN PARÁMETROS

(Valle San Lorenzo - La Florida-La Camella)

	1965	1977	1983
Superficie ocupada (has)	11'2	23'9	31'1
Número viviendas	328	742	1024
Población (h/a)	1390	2139	3079
(-) datos aproximados			
Población prevista (h/a)	1994	4140	6200
Densidad actual (viv/ha)		32	
DEMANDA SUELO PREVISTA (has) 1994			
Manteniendo densidad		64'6	
Densidad 100 h/a/ha		62	
Delimitación S.U.		57'4	
Avance y Normas S.		61'4	
Plan General de Ordenación		87'2	

DEMANDA DOTACIONES, COBERTURA

ACTUAL Y PROPUESTA P.G.O.U. (m²)

Escolar	19.840	15.320	27.800
Otras dotaciones	49.600	1.700	60.553
Areas libres	55.800	650	109.365
TOTAL SUELO URBANO	206.080	100	

P.3.a La Camella-La Sabinita-Buzanada

La Camella - La Sabinita

La dinámica poblacional de La Camella presenta durante la etapa desde 1965 hasta 1983 un marcado paralelismo con la del núcleo anteriormente descrito, Valle de San Lorenzo. En ambos casos se triplica el suelo ocupado y en el periodo más reciente en ambos se canaliza el crecimiento en forma de parcelaciones clandestinas.

Pero por otro lado este paralelismo no debe abonar, estimamos, un tratamiento idéntico de las demandas actuales y las previsiones futuras en dichos núcleos.

La confluencia de carreteras Aldea Blanca-La Camella, carretera general del Sur y La Camella-Arona, y la accidentada topografía dificulta singularmente el crecimiento de un núcleo con una hipoteca específica en su propio emplazamiento.

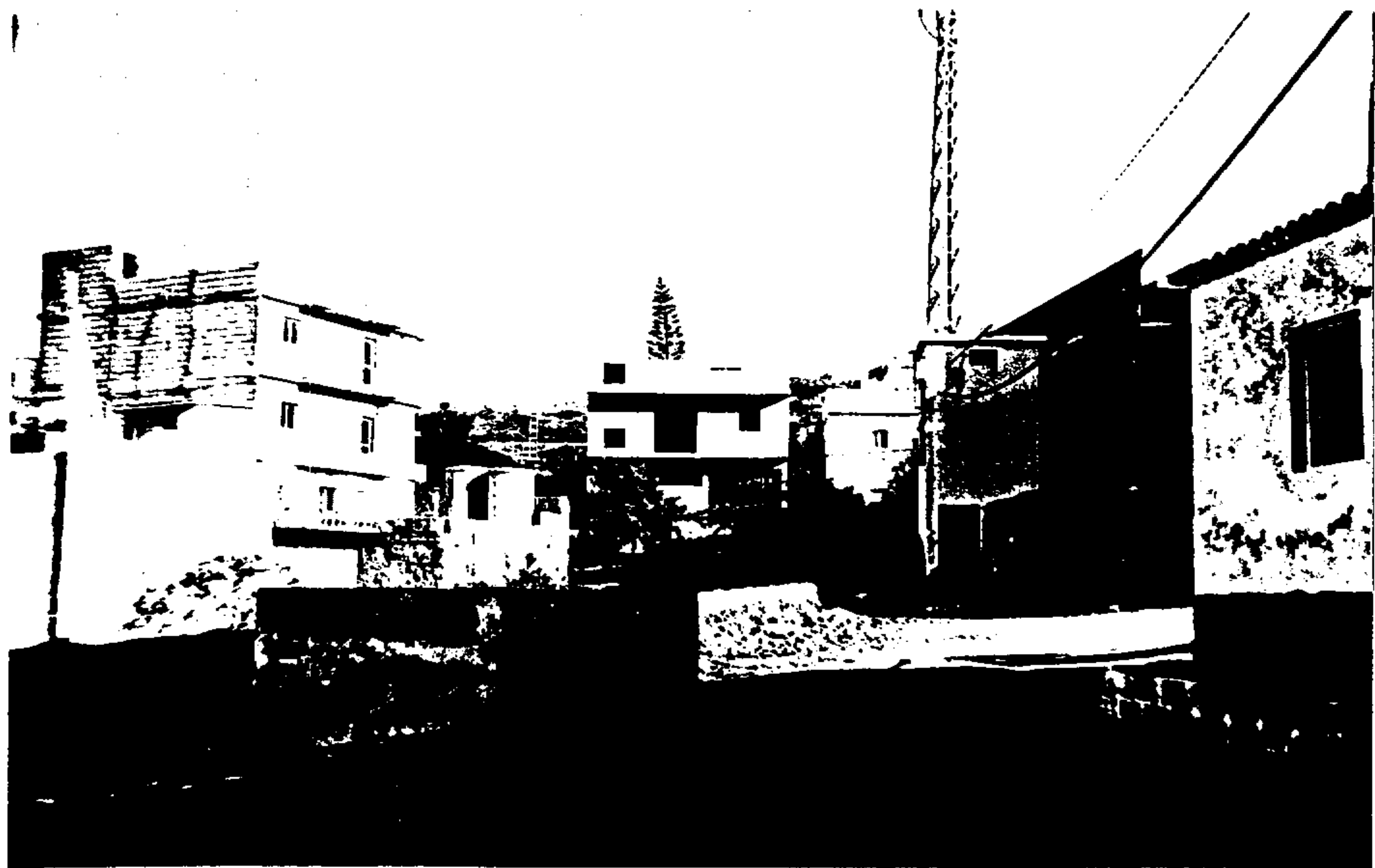
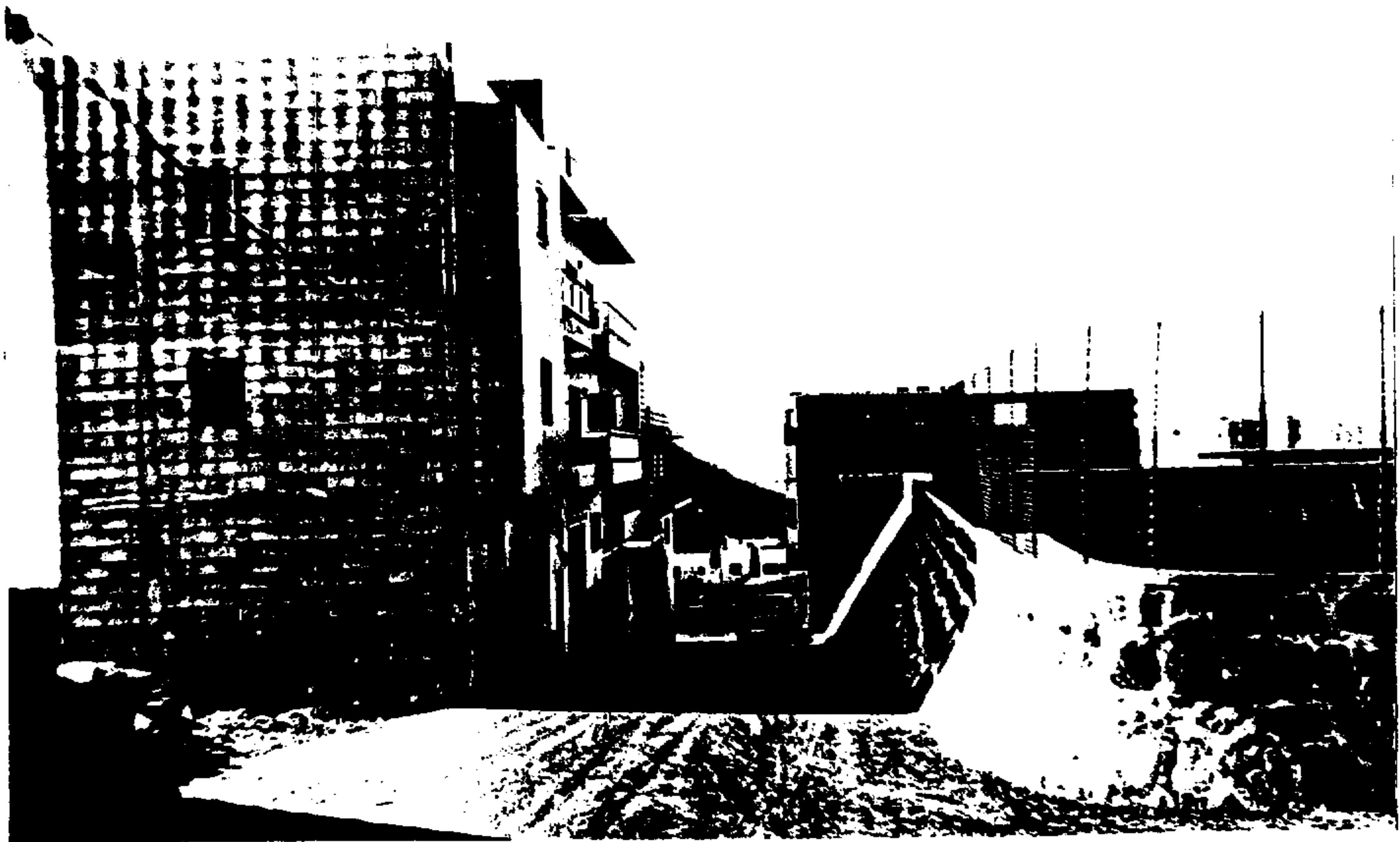
Es por ello que este Plan General de Ordenación Urbana tiende a acotar de una manera clara las actuales iniciativas de carácter residencial, máxime teniendo en cuenta que en un área inmediata se prevén extensiones de terreno para viviendas autoconstruidas con mejores condiciones de acceso y menores dificultades topográficas.

En base a estas consideraciones las directrices de planeamiento contenidas en las Normas prestaron en el caso de La Camella un interés más relevante a la consolidación y reajuste de los actuales trazados que a las previsiones de nuevos crecimientos.

- Finalizar la ordenación de la Camella Baja conectando con el camino a los Chijafes y el camino que desciende de la carretera del Sur.
- Reordenan las parcelaciones clandestinas en la Camella Alta, dando cierta continuidad a las vías y evitando calles sin salida en sectores de acusada pendiente.

Frente a este planteamiento realista de las Normas, el Avance recogió al objeto de ser discutidas otras dos alternativas que plantean nuevos desarrollos residenciales.

La propuesta de este Plan en cuanto a la estructura viaria tiende a pautar



Dos vistas de La Camella Alta

y dar sentido a la red de caminos- calles existente religando lo ya consolidado, pero permitiendo una suficiente extensión de la trama que permita un claro acabado de la misma.

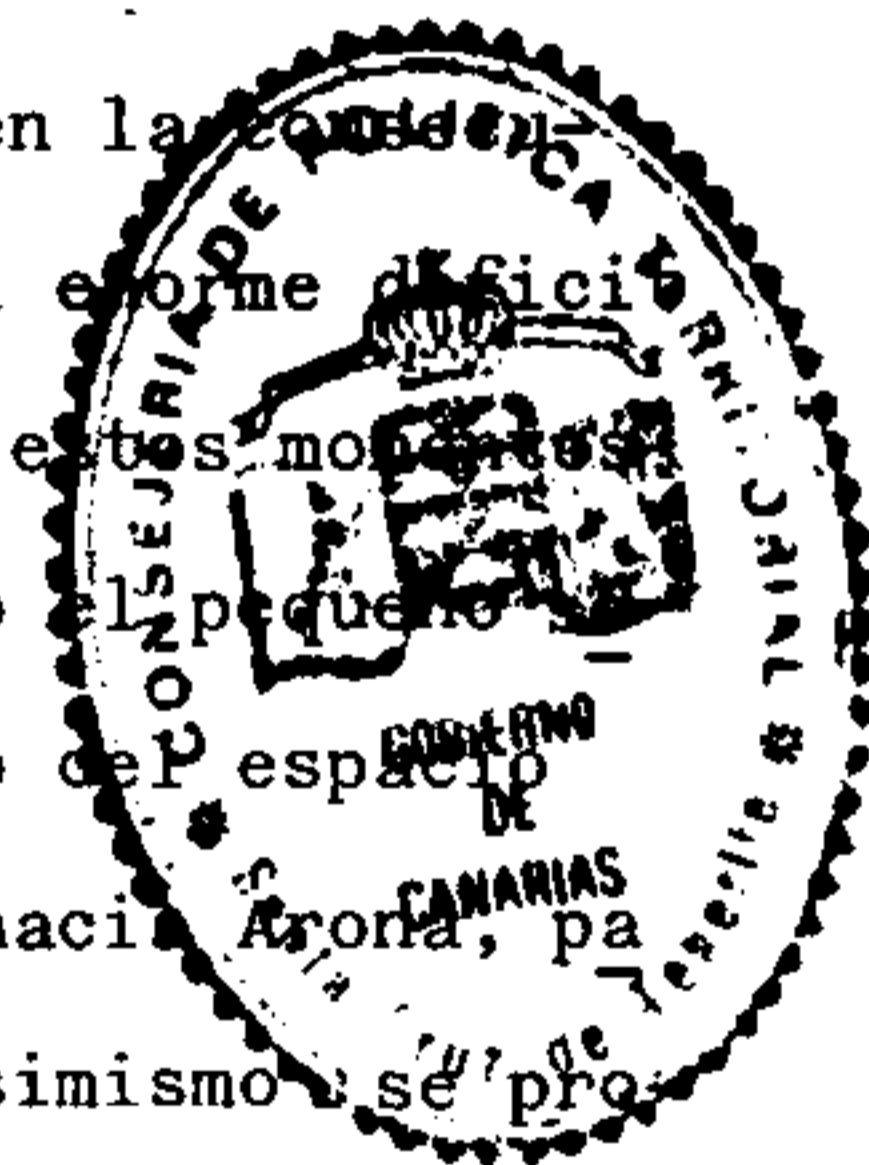
A su vez se completan ciertos trazados con la intención de enlazar zonas relativamente próximas pero aisladas. En el área correspondiente a La Camella Alta para pasar de la urbanización marginal al camino de la Sabinita evitando una excesiva dependencia de la carretera del Sur; en La Camella Baja, para dar salida a la marginal hacia el camino de los Chijafes.

En el mismo sentido que en Valle de San.Lorenzo se propone una nueva sección para la carretera del Sur con dos bandas de protección arboladas que permitan conferirle un nuevo carácter urbano.

En la ordenación propuesta se ha puesto un especial énfasis en la creación de una cobertura suficiente del nivel de dotaciones, debido al enorme déficit actual, ya que de las 6,6 Has. que ocupa la Camella, no existe en estos momentos extensión alguna destinada a equipamientos o zonas libres, excepto el pequeño local escolar. Una primera medida consistiría en el aprovechamiento del espacio que ha quedado entre el antiguo y actual trazado de la carretera hacia Aldea Blanca para destinarlo a parque urbano (proyecto en fase de tramitación). Asimismo se propone regularizar la faja de terreno entre la carretera del Sur y la que llega desde Aldea Blanca, con la posibilidad del ajardinamiento de la franja intermedia.

En materia de equipamientos se proponen dos nuevas zonas. Una entre la carretera del Sur y la urbanización marginal de la Camella Alta, que recualificará esta zona de fuerte dinámica edificatoria y otra que daría solución inmediata, aunque no de una manera totalmente deseada, al déficit en cuanto a dotación escolar del núcleo. Se situa ésta en el extremo sur de la Camella Baja en unos terrenos de propiedad municipal y cedidos al M.E.C.

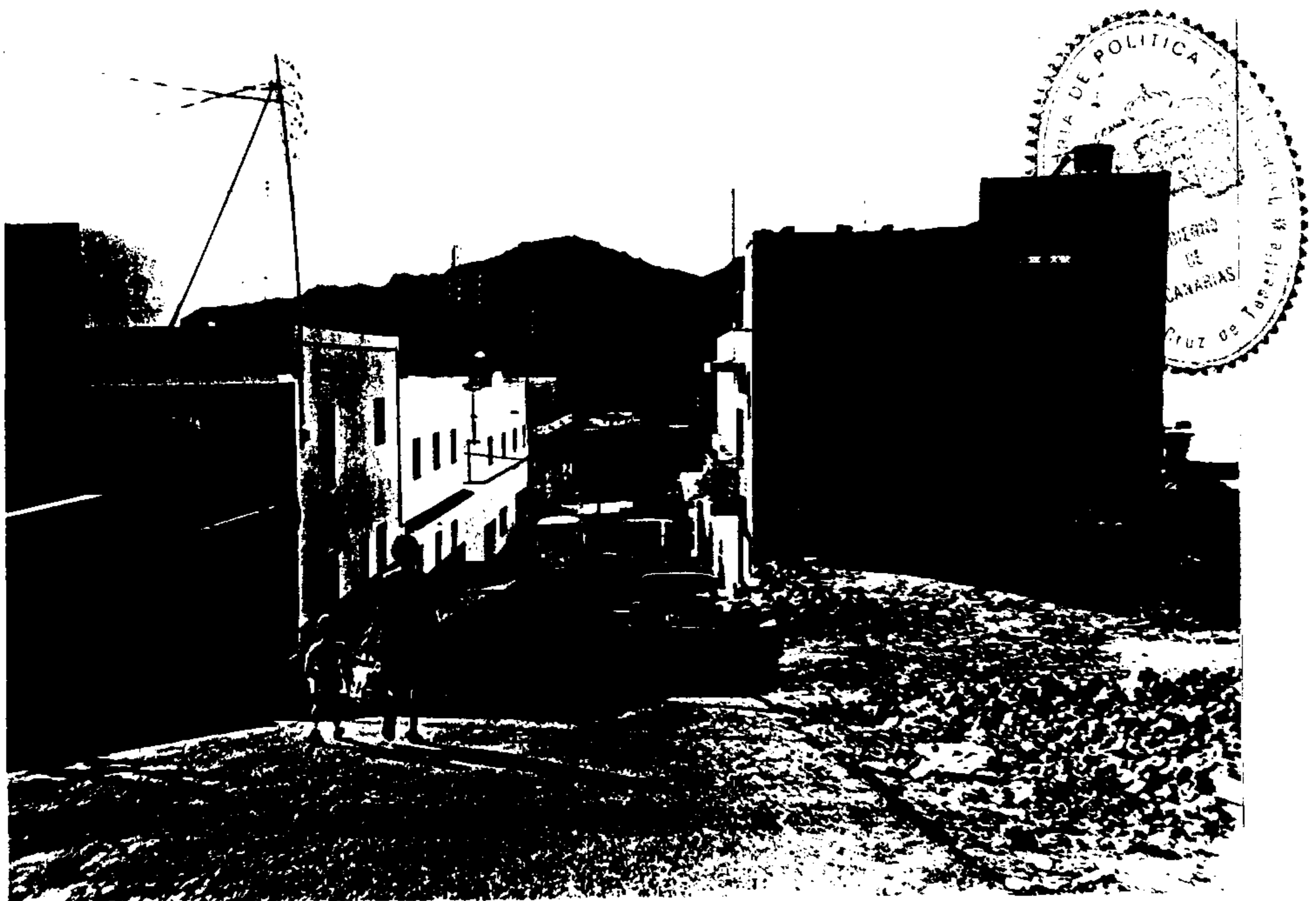
Con todas estas previsiones, que alcanzarían en conjunto unas 5 hectáreas, se pretende cualificar esta suma de agregados inconexos de trazados irregulares dotándoles de una lógica de conjunto.



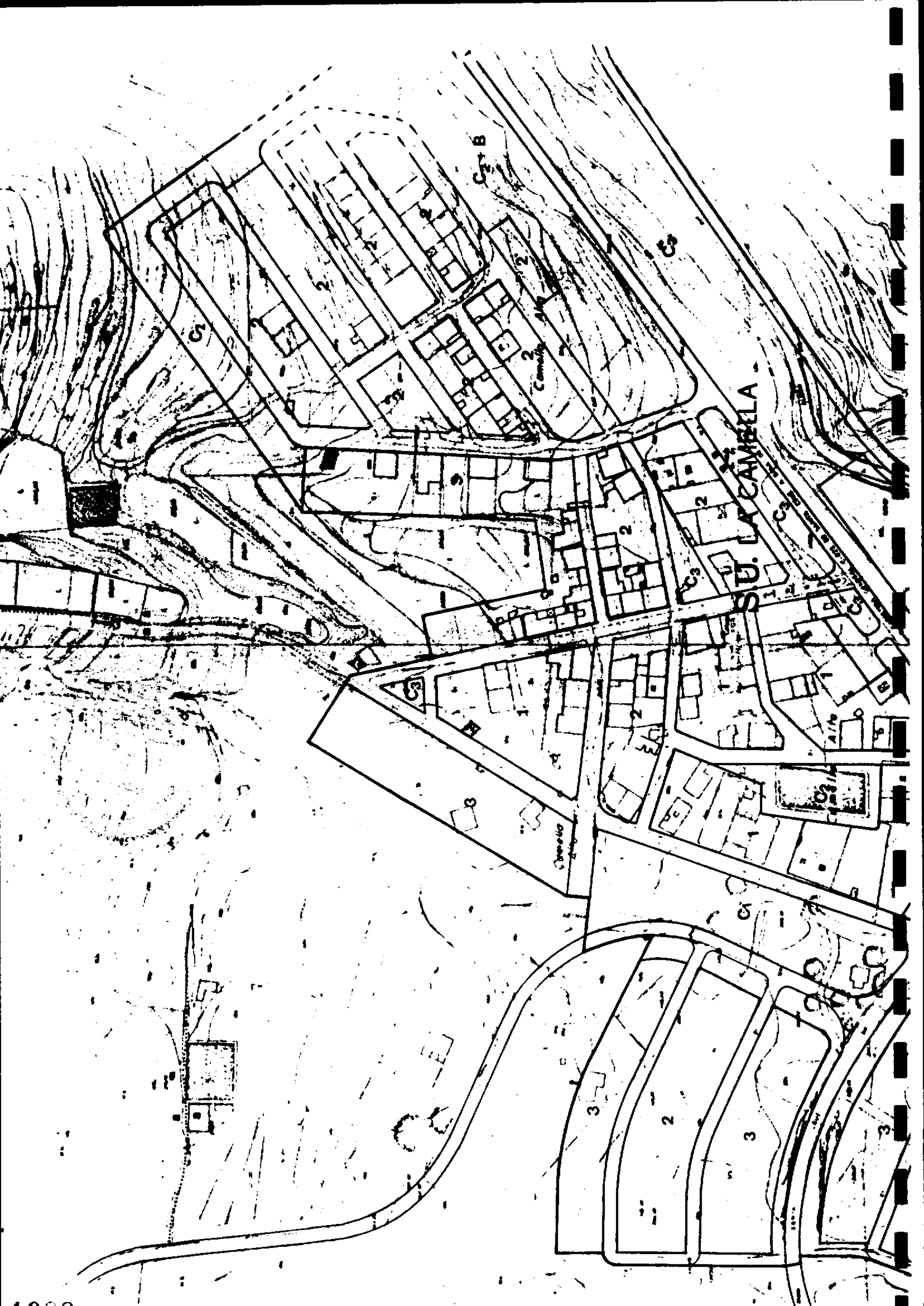
En este núcleo las modificaciones introducidas tras la exposición al público del anterior avance se pueden englobar dentro de una misma tendencia, que es el ajuste del perímetro del suelo urbano, ya sea aumentándolo para recoger nuevas iniciativas y edificaciones, surgidas durante el periodo más reciente, ya sea eliminando la ordenación propuesta sobre unos terrenos relativamente centrales para los que se solicitó el mantenimiento del uso agrícola.

- En el extremo norte del conjunto se incrementa el perímetro de suelo englobando diversas construcciones recientes. Se suprime un trazado final de carácter peatonal y evitando la solución en fondo de saco, se enlazan las tres vías inferiores con una calle que ha pretendido el mayor ajuste posible en un sector de topografía difícil. Por otra parte se enlazan también las dos calles superiores acumulando, con el menor movimiento de tierras posible, la diferencia de cota entre las calles tercera y cuarta.
- Se suprime una zona verde motivo de la sugerencia presentada y se limita la extensión oriental de esta urbanización clandestina mediante una franja arbolada.
- También en la zona norte y junto al camino que lleva a la Sabinita Baja se suprime la ordenación de gran manzana cerrada con zona verde y equipamiento interior. El cambio de calificación de zona 1 a zona 3 se justifica por la actual utilización agrícola de aquellos terrenos. Se permiten nuevas edificaciones alineadas en la calle que da acceso a la urbanización marginal y en la que da acceso al camino de la Sabinita Baja.
- A lo largo de la carretera en su extremo norte se reajusta el área de afección vista la parcelación existente presentada como alternativa de planeamiento en la sugerencia. Las futuras edificaciones deberán mantener en todo caso una distancia de 15 metros desde el eje de la calzada.
- En el extremo sur en función del compromiso adquirido por el Ayuntamiento, se varía el perímetro de suelo urbano y se califica una nueva parcela como equipamiento escolar, que se ampliará hasta alcanzar una superficie de 1,2 Has. para dar cabida a un centro de EGB con preescolar y polideportivo anexo.

Al oeste del núcleo, a ambos lados de la carretera del sur, se han incluido dos franjas dentro del suelo urbano, como consecuencia de un convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento. Con ello se reconduce una parcelación clandestina en curso de ejecución, permitiendo sobre las áreas cedidas al Ayuntamiento compensar a otros compradores de otra parcelación sobre la carretera a Arona, cuya situación la hace absolutamente desaconsejable para la edificación. Se ha intentado en las dos partes evitar un número excesivo de accesos sobre la carretera del sur, previendo sobre ésta, franjas de protección, así como regularizar las calles y parcelas previstas.



La Camella. Acceso al actual colegio.



S.U. LA CAMILLA

C-1 B

C-2

C-3

C-3

3

2

3

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

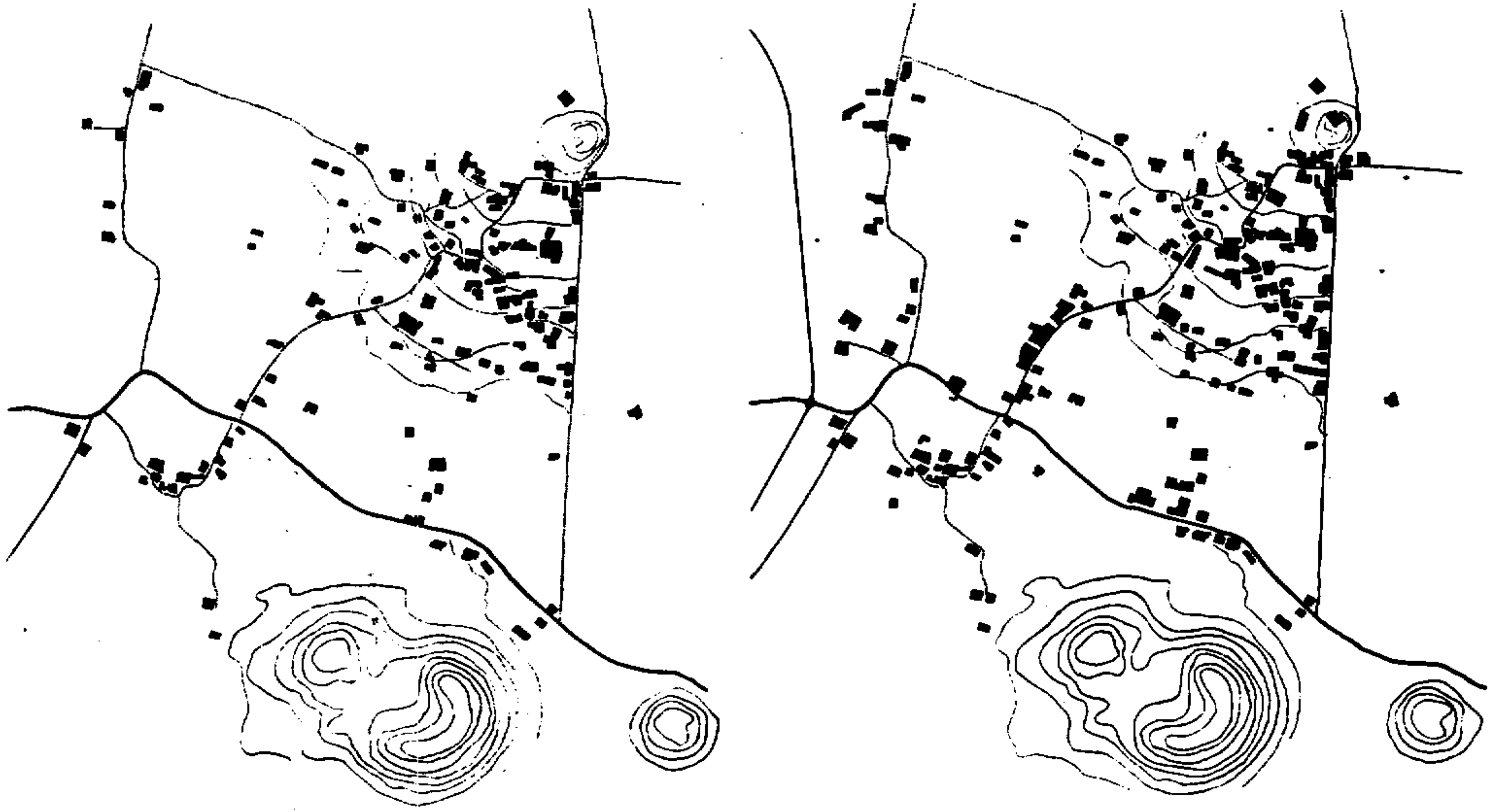


La Camella. Fragmento del plano P.3c

Zonificación del suelo urbano

BUZANADA
E. N.
2024 6200

E. N.
2024 6200



Buzanada

El núcleo central de Buzanada, organizado en diferentes terrazas alrededor del pequeño montículo donde se levanta su iglesia ha mantenido en buena medida a lo largo de estos años su fisonomía original. Las nuevas casas en este sector se han dispuesto con ciertas referencias a las servidumbres agrícolas que daban acceso a los cultivos y algunas al camino de Buzanada, (entre la iglesia y el campo de fútbol), de trazado singularmente regular. Así, si en este último caso se pone de manifiesto una alineación muy clara, en el primero no podemos hablar siquiera de una red de calles mínimamente coherente. Las antiguas servidumbres de trazado sinuoso se han asfaltado en algunos casos, y constituyen generalmente el único acceso a las viviendas. La misma calle de acceso al núcleo desde la carretera (asimismo denominada camino de Buzanada) encuentra notables dificultades en su trazado hasta llegar a la cota más alta (iglesia y plaza).

10,6 H
377v 808h
2000/2000 0,30



La rectificación de la carretera que enlaza Las Galletas con Valle San Lorenzo, realizada por el Cabildo, y que se insinúa en el segundo plano, explica el crecimiento reciente de Buzanada.

En dieciocho años se ha doblado prácticamente el número de viviendas debido al aumento de accesibilidad que ha supuesto este trazado y el nudo de Cho con la autopista. Este crecimiento se ha visto atraído sobre los ejes viarios principales, la propia carretera, la que proviene de Aldea Blanca y los denominados caminos de Buzanada. La disposición de las casas ha tendido a seguir dichas alineaciones y la de algunos caminos agrícolas que arrancan de ellos (Machín). Con ello se ha producido asimismo un aumento notable en la ocupación de suelo, de 6,6 a 10,6 hectáreas, con un nivel relativamente bajo en cuanto al soporte de infraestructura viaria. (33,3%) aunque muy superior a la media del municipio. Igual sucedería con respecto a la proporción de áreas libres urbanizadas (2,8 con respecto a una media de 1,7%). Las densidades alcanzadas son relativamente elevadas si las comparamos con las de los restantes núcleos, lo que se debe fundamentalmente a la cohesión del sector más antiguo y a la organización longitudinal de los crecimientos recientes.

**BUZANADA
SUELO URBANO**

ZONAS	Superficie	%
1. Manzanas de casas entre medianeras	76.040	28'8
2. Manzanas con dos frentes de casas	42.998	16'3
3. Disposiciones de casas alineadas	31.840	12
4. Casas aisladas	17.360	6'5
5. Bloques aislados	-	
6. Volumetría opcional	-	
7. Agrupación uniforme de casas	-	
8. Casas aterrazadas	-	
TOTAL ZONAS	168.238	63'6

SISTEMAS

A Vialto	65.467	24'8
B ₁ Docente	5.760	2'2
B ₂ Sanitario	-	
B ₃ Sociocultural y recreativo	1.840	1
B ₄ Cívico-administrativo	1.256	0'4
B ₅ Deportivo	10.280	3'9
B ₆ Comercial	-	-
B ₇ Religioso	280	-
B ₈ Cementerio	-	-
B Sin atribución	-	-
C ₁ Parques urbanos, paseos y avenidas	-	-
C ₂ Plazas y áreas de juego	10.735	4'1
C ₃ Otros espacios libres	544	-
D Servicios urbanos		
TOTAL SISTEMAS	96.162	36'4
TOTAL SUELO URBANO	264.400	100

**SUELO URBANIZABLE
(Buzanada)**

PREVISIÓN ZONAS	Superficie	%
PREVISIÓN ZONAS	82.080	46'5
PREVISIÓN SISTEMAS		
A. Vialto	44.000	25
B. Dotaciones	25.200	14'3
C. Areas Libres	25.000	14'2
D. Servicios	-	
TOTAL SUELO URBANIZABLE	176.280	100

**EVOLUCIÓN PARÁMETROS
(Cabo Blanco - Buzanada)**

	1965	1977	1983
Superficie ocupada (has)	18'9	24'8	40'4
Número viviendas	386	700	904
Población (hts)	1435	2209	2579
(*) datos aproximados			
Población prevista (hts)	4660 - 7000		
Densidad actual (viv/ha)	22		
DEMANDA SUELO PREVISTA (has)			
Manteniendo densidad	106		
Densidad 100 hts/ha	70		
Delimitación S.U.	60		
Avance y Normas S.	112		
Plan General de Ordenación	84 + 51		

DEMANDA DOTACIONES, COBERTURA

ACTUAL Y PROPUESTA P.G.O.U. (m²)

Escolar	22.400	16.180	18.120 + 37.860
Otras dotaciones	56.000	15.020	44.076 + 35.280
Areas libres	63.000	3.720	45.259 + 58.600

Buzanada

El proceso de ocupación de suelo en Buzanada se puede estimar en terminos relativos en un 36% de incremento de tamaño en el periodo estudiado, desde 1965 a 1983. Esto supone que la dinámica de este asentamiento se situa en un término medio dentro del conjunto de núcleos de Arona.

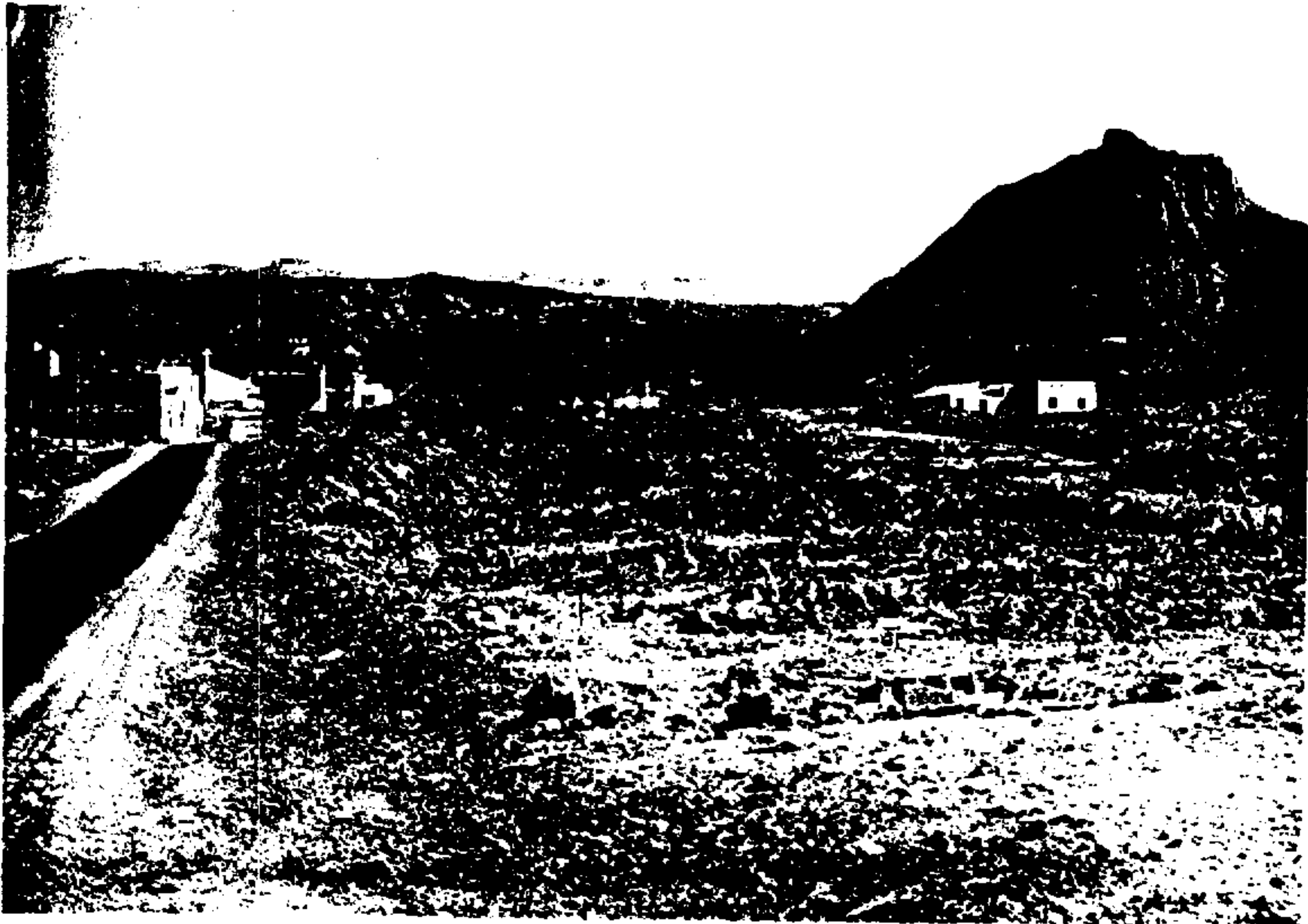
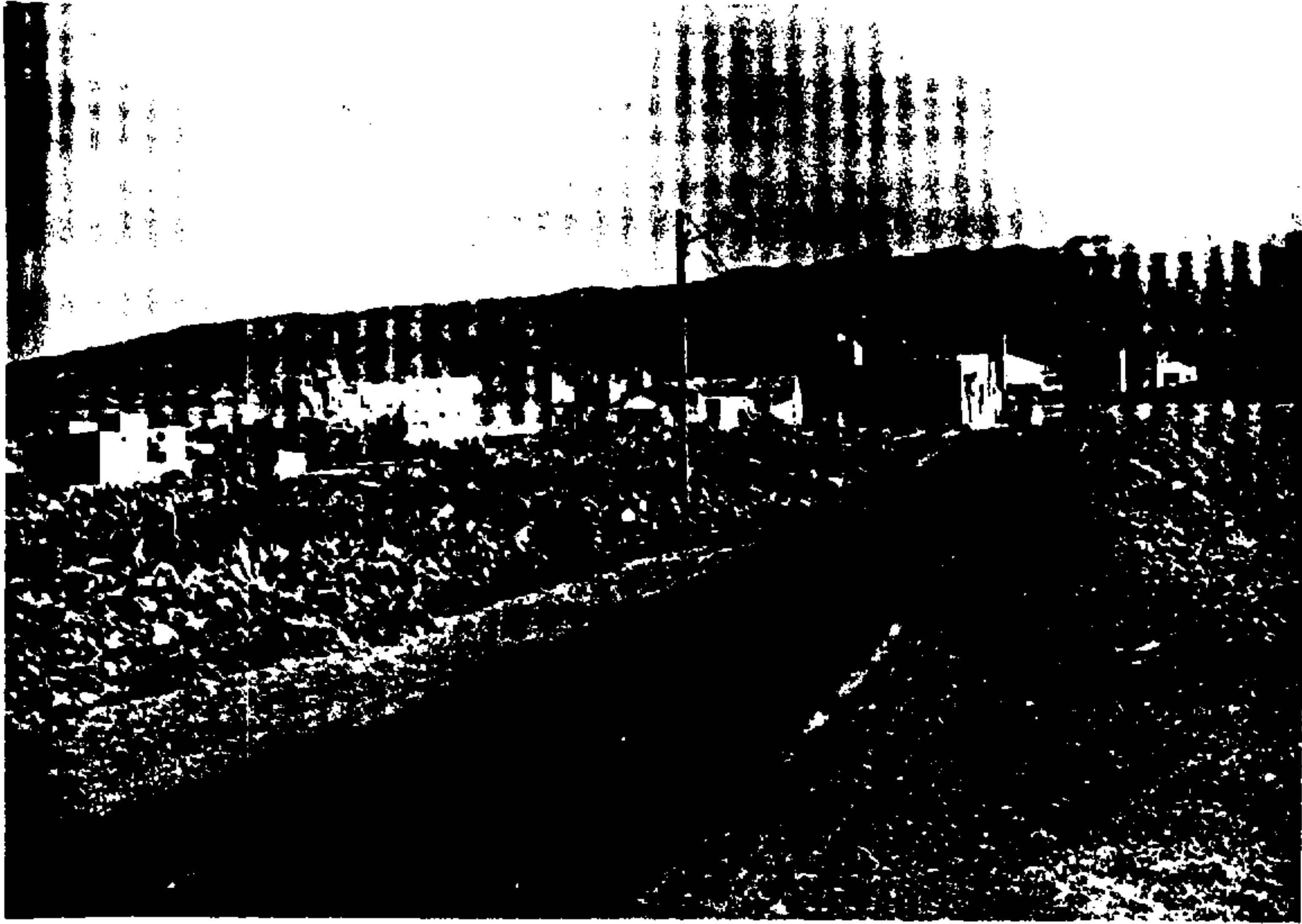
La propuesta de este Plan plantea la cobertura de las necesidades de crecimiento previstas, procurando no aumentar la densidad actual, relativamente elevada si la comparamos con la de otros núcleos del municipio. Esto se debe fundamentalmente a la cohesión del sector más antiguo y a la organización longitudinal de los crecimientos recientes.

El lógico desarrollo inicial en torno al monticulo que hoy ocupa la iglesia y el camino de Buzanada, se ha visto alterado con el aumento de accesibilidad que ha supuesto el trazado de la carretera de enlace con Valle de San Lorenzo y la atracción del crecimiento hacia los ejes viarios principales: la citada carretera y la que proviene de Aldea Blanca.

Frente a esto el P.G.O.U. propone el completamiento y ordenación de todo el área en torno al casco actual, delimitada por la carretera de Aldea Blanca, el camino desde la iglesia hacia el campo de fútbol y el camino de Buzanada. En este sector se define un orden nuevo en la trama, con calles ortogonales al camino de la iglesia, que permiten un reajuste de un conjunto de edificaciones y trazas aisladas y autónomas.

El presente Plan General asume y refuerza estas directrices ortogonales para ordenar el crecimiento de unas nueve hectáreas de terreno al oriente del camino de la iglesia, ofreciendo una subdivisión de manzanas edificables ajustada para el previsible desarrollo de un área extensa destinada a la autoconstrucción.

A nivel viario dos son las operaciones que marcan las grandes directrices del Plan General. Una consiste en el reajuste del trazado del camino del Bebedero a Buzanada, con un nuevo enlace final con el camino al Valle por la parte posterior



Las parcelaciones al borde del camino, en el curso del movimiento de la zona turística en la mayor parte de los años. Se observan las parcelaciones en el curso a ambos lados del camino.

de la iglesia. La otra es la comentada anteriormente, que partiendo de la zona del Bebedero corta ortogonalmente el camino de la iglesia.

Complementariamente a este esquema de doble triangulo se superponen otras calles que entrecruzadas con estos ejes primarios, pautan el orden nuevo del tejido residencial, ajustándose a actuales trazas de acceso a zonas consolidadas.

En los sectores correspondientes a las formaciones más antiguas de Buzanada, con tramas irregulares, basadas más en serventías que en calles, el P.G.O.U. pretende mantener dichas servidumbres en la mayoría de los casos evitando afectaciones de edificaciones en uso y buen estado de conservación.

Comparativamente a otros núcleos importantes de esta mitad norte del municipio el nivel de dotaciones resulta bastante deficitario.

Como ya se daba a conocer en el análisis de la demanda de equipamientos (4.33) del capítulo de Expectativas y objetivos de Planeamiento, Buzanada y Cabo Blanco serían, seguidas de Valle San Lorenzo y La Camella, los núcleos que alcanzarían en 1994 un mayor déficit acumulado de equipamientos, alrededor de 1 hectáreas.

La ordenación propuesta plantea crear dos nuevos ejes que ortogonalmente al camino de Buzanada al Valle soportan los equipamientos previstos. Uno estaría a la altura del sector antiguo de Buzanada con áreas ajardinadas y edificaciones en torno a éstas de carácter cívico y recorridos peatonales que singularizarían la zona central. El otro más al sur, apoyándose sobre la nueva traza viaria que viniendo de una nueva extensión ajardinada en el Bebedero, se ensancharía en su parte central hasta 18 m. creando una rambla arbolada, que en su acera sur daría acceso a una gran manzana con dos equipamientos cívico-representativos flanqueando una plaza central.

El modelo edificatorio en Buzanada seguiría parecidos criterios a los de Cabo Blanco, con un notable esfuerzo en la definición de la manzana óptima para el desarrollo de procesos edificatorios marginales en las áreas de nuevo crecimiento.

Cabe distinguir como casos singulares la delimitación de manzanas de gran dimensión en el sector antiguo de Buzanada recogiendo de esta manera la poca ordenada disposición de los edificios, asumiendo los sinuosos trazados de acceso, no integrados en el entramado viario y no entendidos como soporte de nueva edificación.

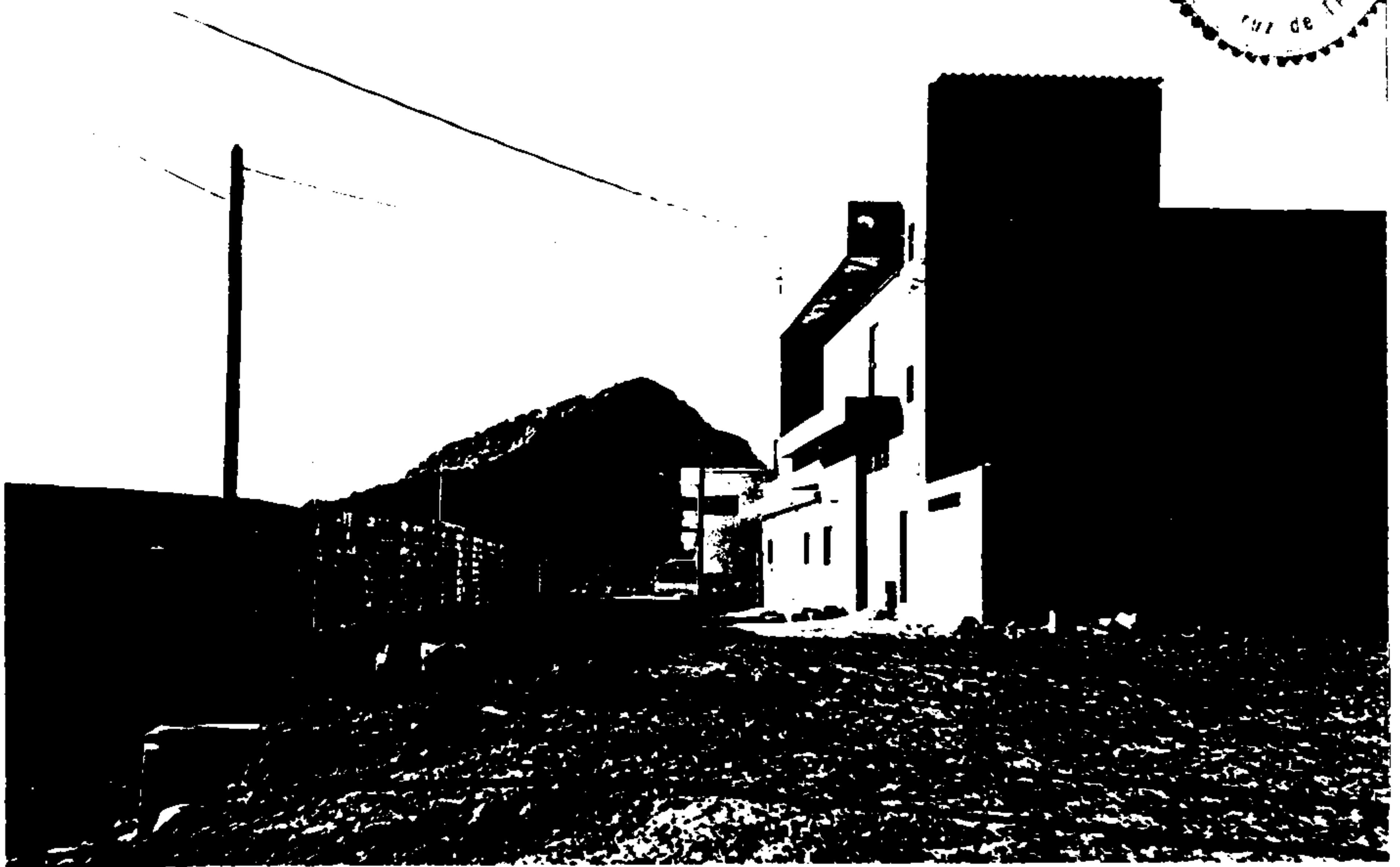


1
A



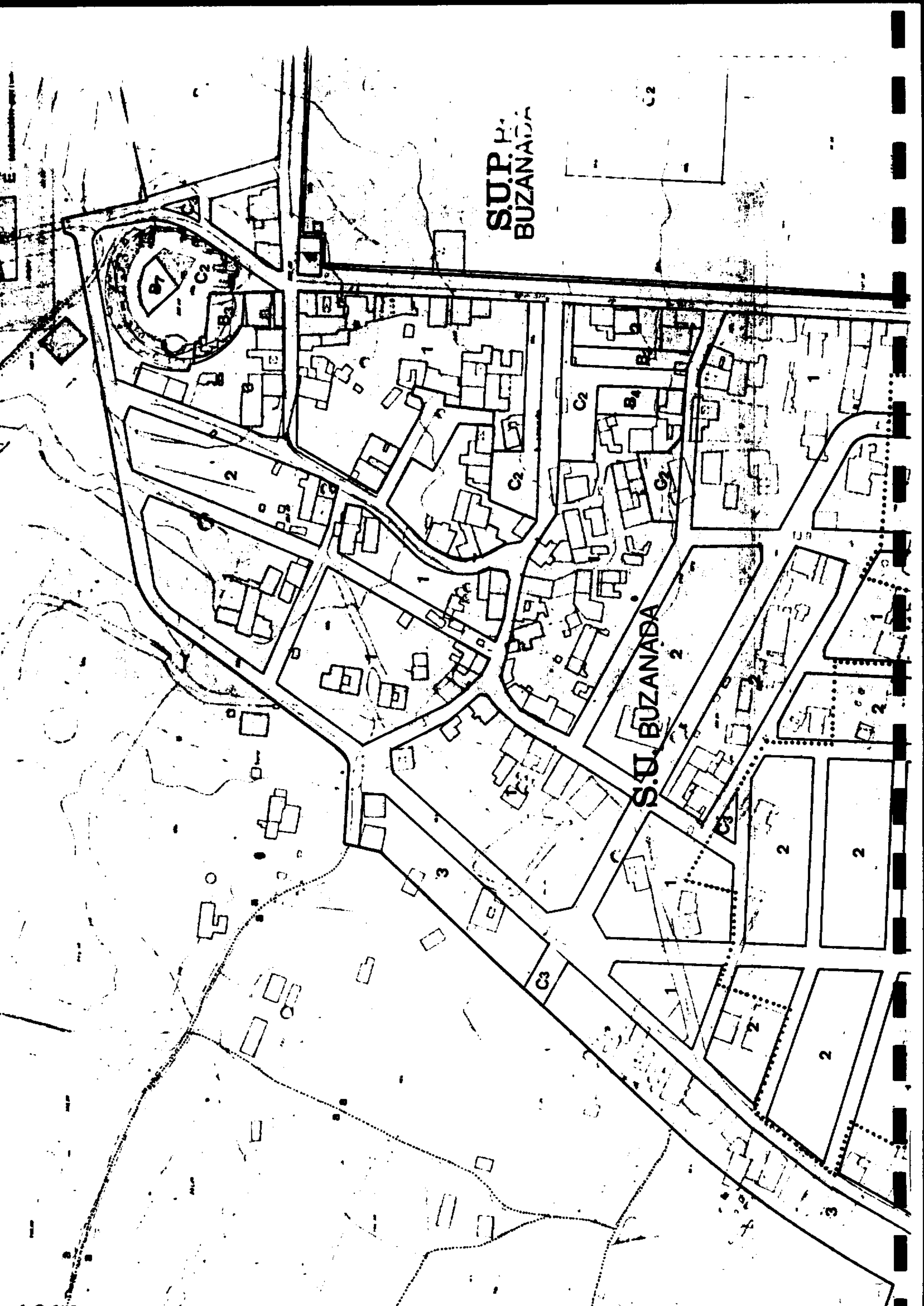
Vistas de Buzanada

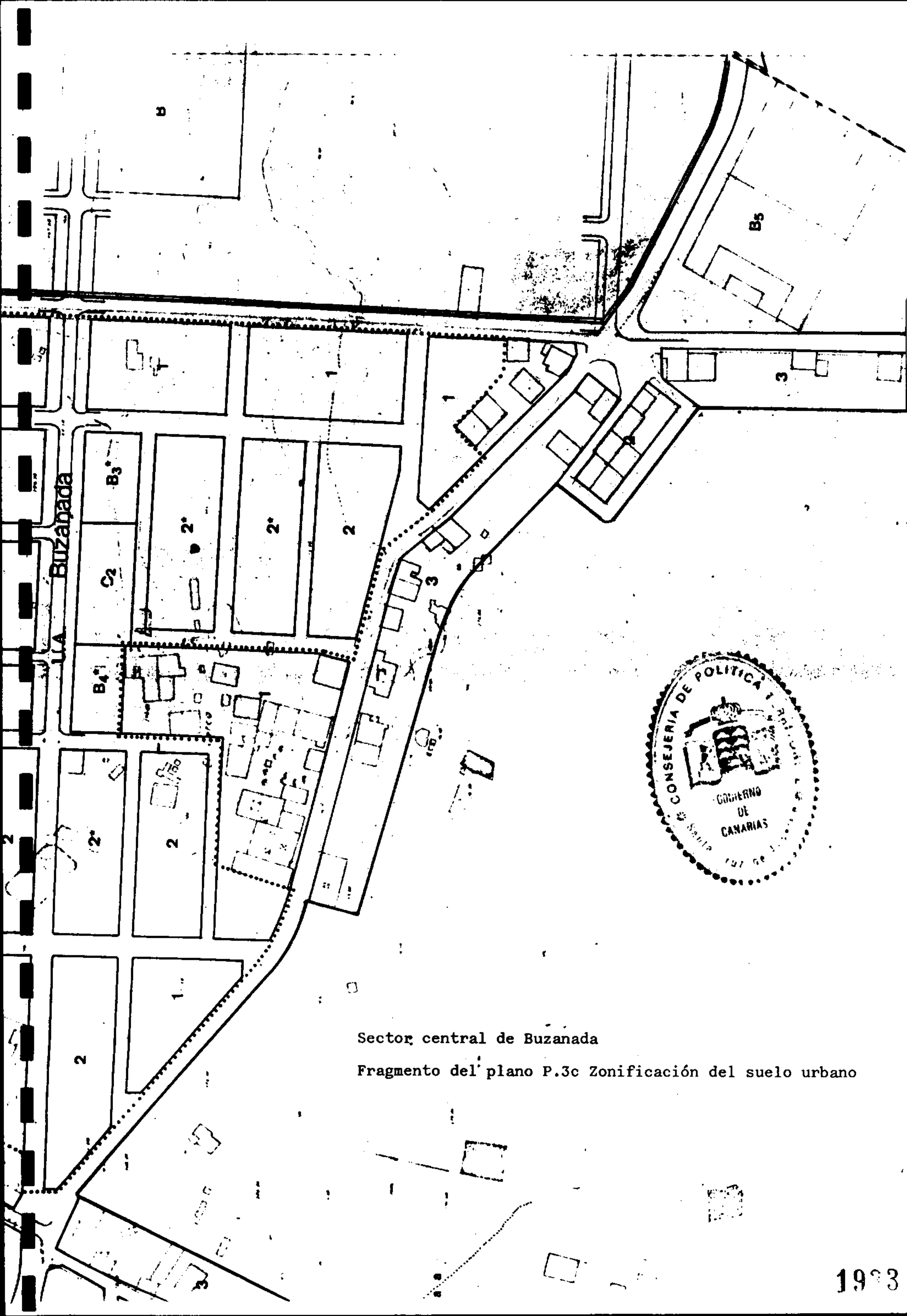
r.J.F.C. . . .
Aena 104-5



S.U.P. H.
BUZANADA

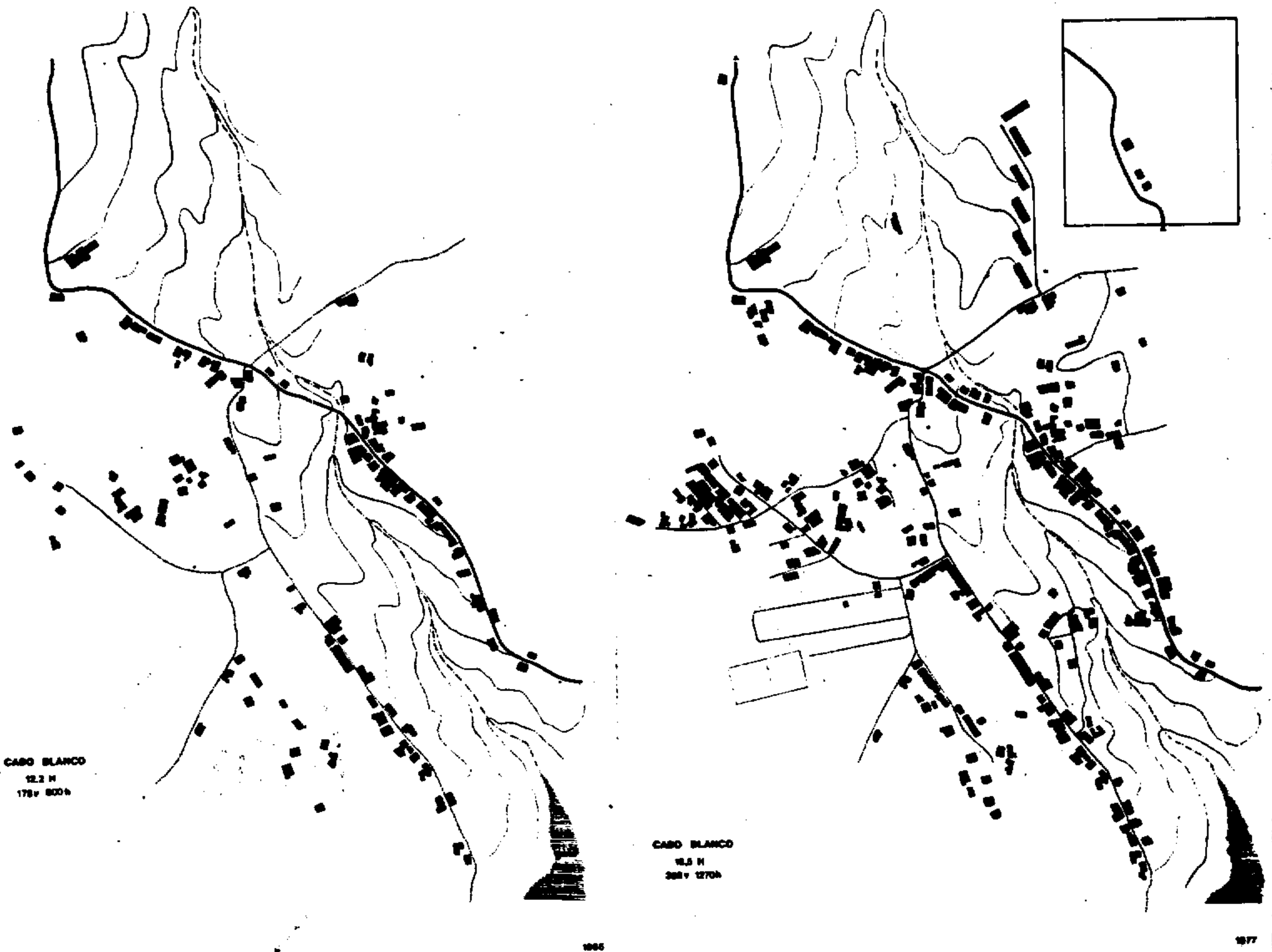
S.U. BUZANADA





Sector central de Buzanada

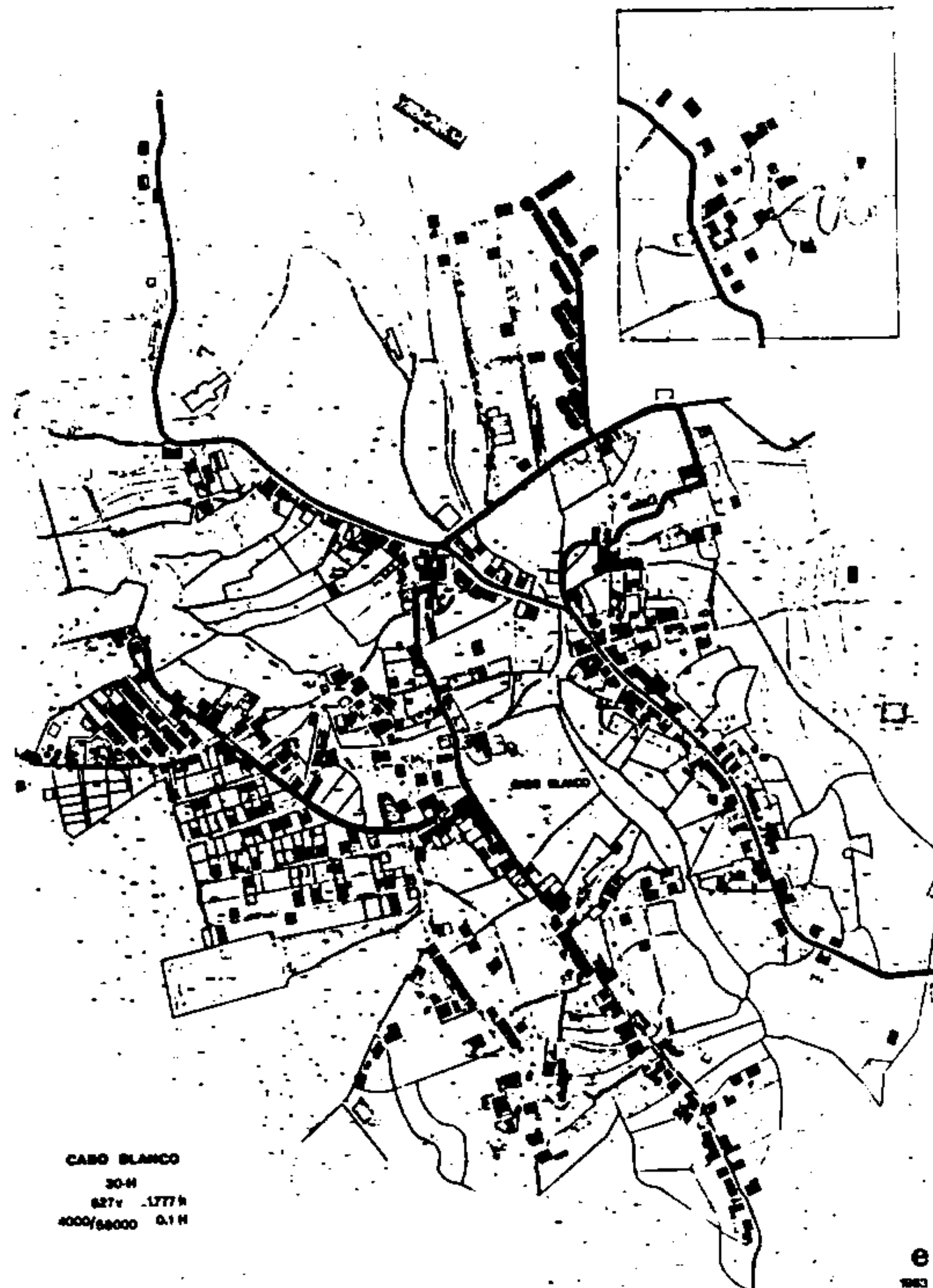
Fragmento del plano P.3c Zonificación del suelo urbano



Cabo Blanco

En 1965 Cabo Blanco se reduce a la disposición de doscientas casas a lo largo de dos ejes sensiblemente paralelos y separados por un barranco de escasa profundidad: carretera de Aldea Blanca a la Camella y caminos de Angelito y del campo de fútbol. Tan solo el primero de ellos cuenta entonces con acceso pavimentado, y es allí donde se produce el mayor índice de concentración y donde se tienden a emplazar los comercios y servicios.

En 1977 se detectan ya algunos cambios significativos. Aunque la edificación se sigue levantando preferentemente a lo largo de ambos ejes, en un ámbito de casi un kilómetro de longitud, aparecen ya numerosas parcelaciones y un proyecto de pequeño polígono oficial de viviendas en el extremo norte del casco. Entre las parcelaciones cabe destacar la que se produce en las zonas conocidas como El Llano y El Morro y por debajo de la iglesia. La edificación empieza a producirse por pequeñas bolsas, relativamente compactas aunque autónomas, lo que explica el incremento tan remarcable en cuanto a las viviendas construidas (se dobla la cifra) frente a un incremento proporcionalmente mucho menor del suelo ocupado.



En cambio entre 1977 y 1983 se ha mantenido una dinámica de crecimiento muy acusada. Se han producido nuevas parcelaciones clandestinas de notable extensión, encima del campo de fútbol, por debajo de la escuela... Se han consolidado las ya existentes Morro del Gato, El Llano, El Morro... En conjunto hemos pasado a más de quinientas viviendas y cerca de 2.000 habitantes, pero con la particularidad de producirse con un compromiso muy alto de suelo, unas treinta hectáreas, fruto del carácter tan desagregado de cada una de las iniciativas. Como consecuencia a su vez del carácter de las mismas se han realizado con escasa o nula aportación de infraestructuras, y de ello el notabilísimo déficit acumulado antes de iniciarse los recientes proyectos municipales. Apenas un 6,3% de las calles y caminos contaba con un pavimento adecuado y tan solo un 0,3% de la superficie tenía la consideración de área libre urbanizada.

13) BLANCO
SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE
(Cabo Blanco)

ZONAS	Superficie	%	PREVISIÓN ZONAS	Superficie	%
1. Manzanas de casas entre medianeras	166.112	28'8	PREVISIÓN SISTEMAS	170.460	50'7
2. Manzanas con dos frentes de casas	107.844	18'7	A. Vialto	84.000	25
3. Disposiciones de casas alineadas	34.400	6	B. Dotaciones	47.940	14'3
4. Casas aisladas	-		C. Areas Libres	33.600	10
5. Bloques aislados	11.960	2'1	D. Servicios	-	
6. Volumetría opcional	-				
7. Agrupación uniforme de casas	10.000	1'7	TOTAL SUELO URBANIZABLE	336.000	100
8. Casas terrazadas	-				
TOTAL ZONAS	330.316	57'3			

EVOLUCIÓN PARÁMETROS
(Cabo Blanco - Buzanada)

SISTEMAS

			1965	1977	1983
A Vialto	170.124	29'5	Superficie ocupada (has)	18'9	24'8 40'4
B ₁ Docente	12.360	2'1	Número viviendas	386	700 904
B ₂ Sanitario	-		Población (hts)	1.435	2209 2579
B ₃ Sociocultural y recreativo	1.880	0'3	(-) datos aproximados		
B ₄ Cívico-administrativo	840	0'1	Población prevista (hts)	4660	- 7000
B ₅ Deportivo	24.160	4'2	Densidad actual (viv/ha)	22	
B ₆ Comercial	-				
B ₇ Religioso	1.360	0'2	DEMANDA SUELO PREVISTA (has)		
B ₈ Cementerio	-		Manteniendo densidad	106	
B Sin atribución	2.180	0'4	Densidad 100 hts/ha	70	
C ₁ Parques urbanos, paseos y avenidas	-		Delimitación S.U.	60	
C ₂ Plazas y áreas de juego	22.660	3'9	Avance y Normas S.	112	
C ₃ Otros espacios libres	11.320	2	Plan General de Ordenación	84 + 51	
D Servicios urbanos	-				
TOTAL SISTEMAS	246.884	42'7	DEMANDA DOTACIONES, COBERTURA		
			ACTUAL Y PROPUESTA P.G.O.U. (m ²)		
			Escolar	22.400	16.180 18.120 + 37.860
TOTAL SUELO URBANO	577.200		Otras dotaciones	56.000	15.020 44.076 + 35.280
			Areas libres	63.000	3.720 45.259 + 58.600

P.3.d Cabo Blanco

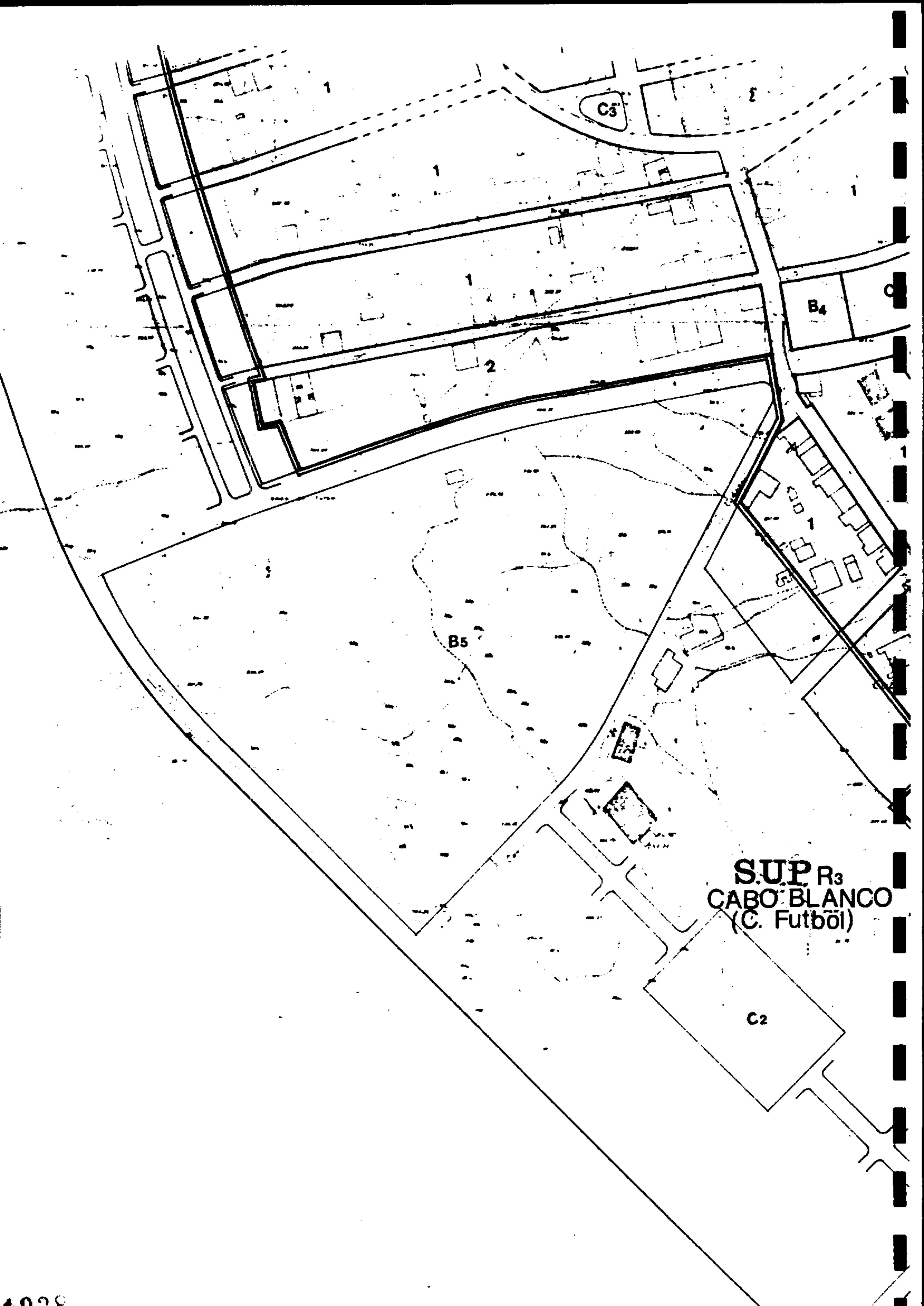
El crecimiento de este núcleo resulta relevante en el municipio. Su posición intermedia entre la costa y los asentamientos sobre la carretera del Sur, su magnífica accesibilidad y las características de su emplazamiento permiten prever una fuerte dinámica en los próximos diez años. Calculadas dichas expectativas bajo la óptica de mantenimiento o ligero aumento de la densidad de 100 habitantes por hectárea, resultarían unas necesidades del orden de 100 hectáreas (en conjunto con Buzanada). De éstas y teniendo en cuenta los enormes déficits acumulados de dotaciones deberían destinarse cerca de once hectáreas a su cobertura.

El Plan General incluye (al igual que el P.D.S.U. y las Normas Subsidiarias) unas 84 hectáreas dentro del perímetro del suelo urbano, frente a las 40 que estrictamente ocupa el actual núcleo. En cualquier caso las opciones que conformarán definitivamente el núcleo tienen un tamaño considerable y son canalizados o bien a través de Unidades de Actuación, las más comprometidas entre la carretera y el desarrollo suroccidental del núcleo; o de sectores del suelo urbanizable, al norte y al sur del mismo.

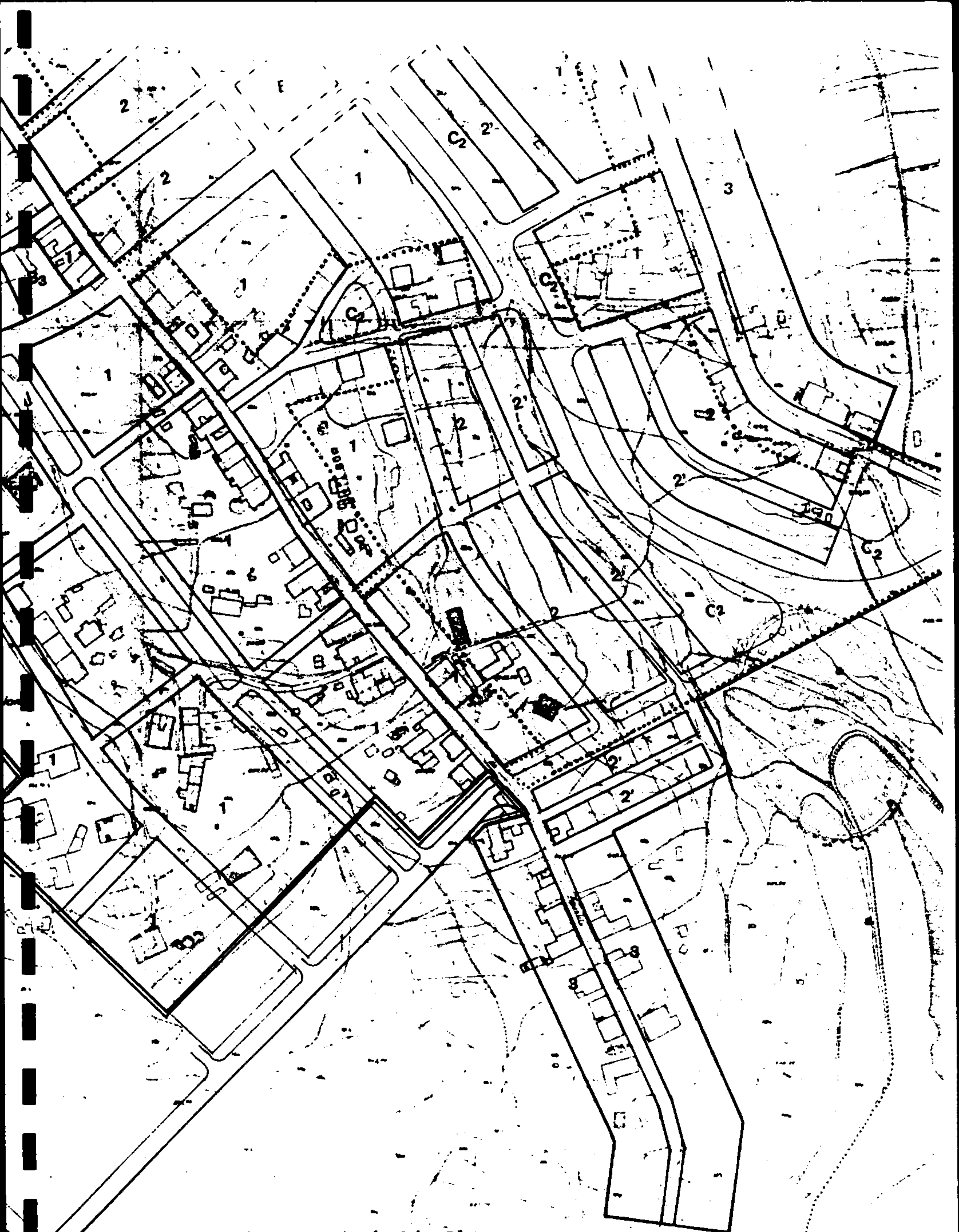
El desarrollo de Cabo Blanco se ha venido canalizando a lo largo de dos claros ejes: la carretera desde Aldea Blanca y el camino de Angelito, quedando una bolsa de suelo vacía entremedio, alrededor del barranco.

Si a esto añadimos los crecimientos mediante mecanismos de parcelaciones ilegales en torno al campo de fútbol y al Llano y las operaciones de promoción pública de vivienda sobre el camino de los Toscales, obtenemos una configuración del núcleo muy desagregada y con una evidente discontinuidad.

Uno de los objetivos fundamentales del presente Plan General ha sido por tanto empezar a configurar una red viaria soporte que enlace las diversas ocupaciones de suelo que se han ido produciendo y confiera una determinada estructura de conjunto a Cabo Blanco.



SUP R3
CABO BLANCO
(C. Fútbol)



Sector suroeste de Cabo Blanco

Fragmento del plano P.3d Zonificación del suelo urbano

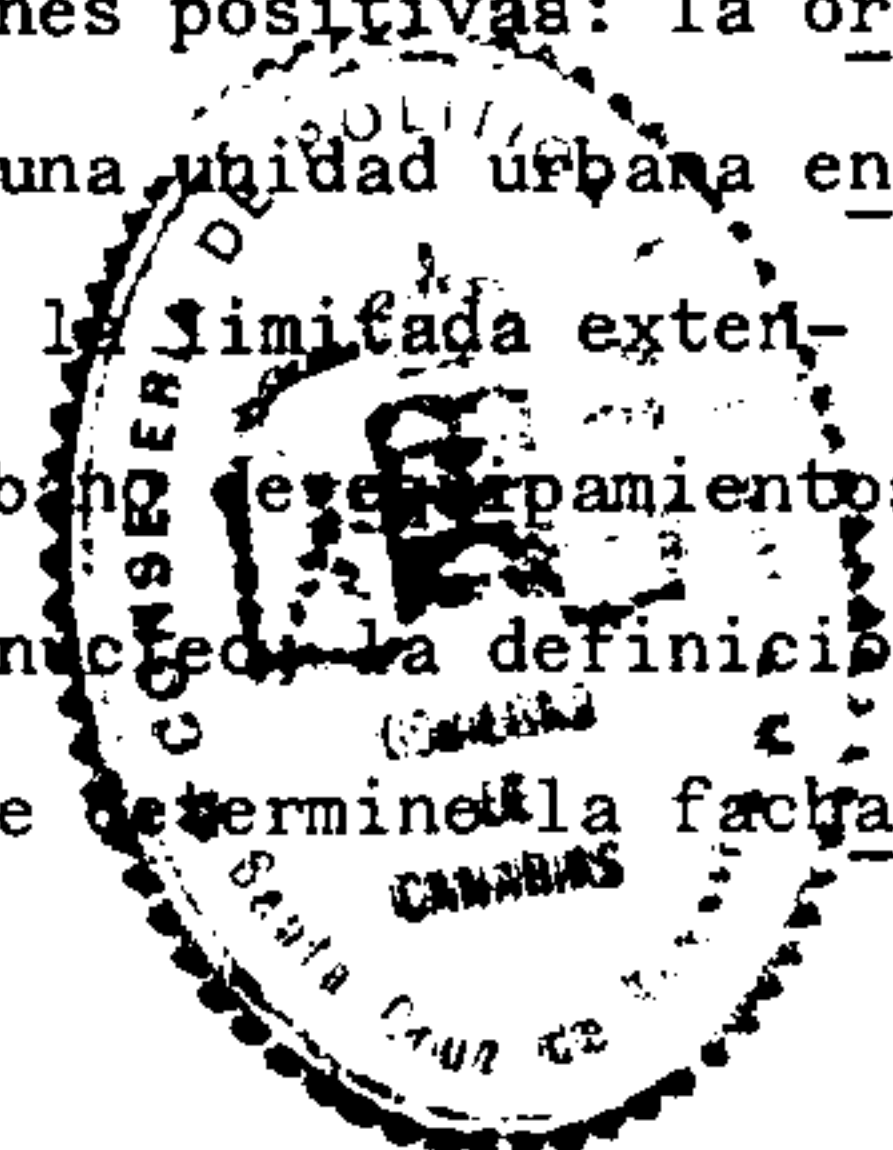


Dos vistas de Cabo Blanco desde la carretera del Sur

Así desde el P.G.O.U. se distinguen operaciones básicas como:

- Ordenación y enlace entre la carretera desde Aldea Blanca con el campo de fútbol.
- Ordenación del área inferior al camino de Los Toscales, favoreciendo la conexión de ésta con la zona de viviendas sociales y la escuela.
- Completamiento de la franja oriental del camino del Angelito mediante una pequeña rambla que conecte con el camino del campo de fútbol.
- Completamiento del final de la parcelación sobre el campo de fútbol con un tratamiento en rambla.

En el Avance del Plan General se analizaron diversas opciones y se presentó el encaje definitivo de la estructura. Se estimaron operaciones positivas: la ordenación en torno del barranco de Cabo Blanco para conseguir una unidad urbana entre la carretera, el camino del Angelito y la zona del Llano; la limitada extensión de la barriada de Florentín Castro, en torno a un eje urbano de equipamientos que permita el enlace entre la escuela y el área central del núcleo; la definición del tipo de crecimiento por la zona sureste de Cabo Blanco que determine la forma da del núcleo en este sector.



La alternativa básica a nivel viario en Cabo Blanco, que permite completar y entender en su globalidad ciertas operaciones ya incluidas en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, es sin duda la variante de la carretera, que ha canalizado su crecimiento y constituye, pese a los enormes desajustes, el eje central de actividad. La insuficiente dimensión de dicha vía es causa de evidentes conflictos.

La variante propuesta adquiere en el sector del barranco, actualmente hipotecado por una dinámica de crecimiento que le ha dado la espalda, un papel no tan solo de alternativa circulatoria, resolviendo el paso a través del núcleo, sino claramente ordenador y vinculador de los tramos circundantes. Ortogonalmente a ella y de sur a norte se van disponiendo los siguientes trazados:

- Desde la carretera que proviene de Buzanada desviándose de ésta en el acceso a Cabo Blanco, atravesando el camino del Angelito hasta encontrar la futura vía de acceso por el sur de Cabo Blanco.
- A unos 300 m. hacia el norte se produce la siguiente vía que después de atravesar ortogonalmente el camino del Angelito y el camino del campo de fútbol iría a parar a la ya citada vía de acceso sur a Cabo Blanco.
- La siguiente a unos 150 metros iría a coincidir con el camino el campo de fútbol y a partir de éste hacia el Llano confluyendo de nuevo a la carretera y a unos 500 m. de su inicio.
- Entre los dos cruces mencionados en el último punto se produciría otro que enlazaría la barriada de Florentín Castro con el Llano.

El resto de la red viaria pondría el esfuerzo en el trabado y continuidad de la malla, la definición de trazados regulares y de entramado homogéneo, la continuidad de las calles y la cualificación de algunos sectores mediante ejes-rambla capaces de organizar operaciones puntuales de nuevas dotaciones.

La intención fundamental de este Plan en cuanto a las dotaciones para equipamientos y áreas libres es la de ir ofreciendo un reparto lo más homogéneo posible, que vaya cualificando los diferentes sectores del núcleo y facilite su posterior integración dentro de una clara estructura de ejes de equipamientos que confieran un adecuado orden urbano.

En base a ello se diseñan soluciones como la del gran espacio libre delimitado entre la iglesia y el camino de los Toscales, la nueva plaza al sur de la citada iglesia y cercana al centro recreativo...

En este mismo sentido los ya mencionados ejes-ramblas que permiten dar final a la urbanización sobre el campo de fútbol o bien junto al camino del Angelito, dar pautas de ordenación y rematando uno de sus extremos con una reserva para equipamiento local frente a una plaza.

No cabe duda tampoco que la definitiva lógica de conjunto solo se alcanza con las propuestas globales que señalaron las alternativas del Avance. De prioritario interés consideramos la urbanización de la nueva variante que con marcada

condición urbana asumirá nuevas dotaciones de índole representativa que realzan su valor de centralidad.

Desde esta posición central se establecerán los vínculos indispensables con las grandes áreas de equipamientos que se han ido disponiendo, sin ninguna opción de conjunto, en los sectores extremos del núcleo (zona escolar al norte y zona deportiva al suroeste). Hacia al norte y a través de la barriada de Florentín Castro con una extensa zona de parque urbano y equipamientos y hacia el suroeste con el afianzamiento y rediseño del actual camino al campo de fútbol, que delimitará junto al camino de la Campana una importante superficie de suelo destinado a uso deportivo.

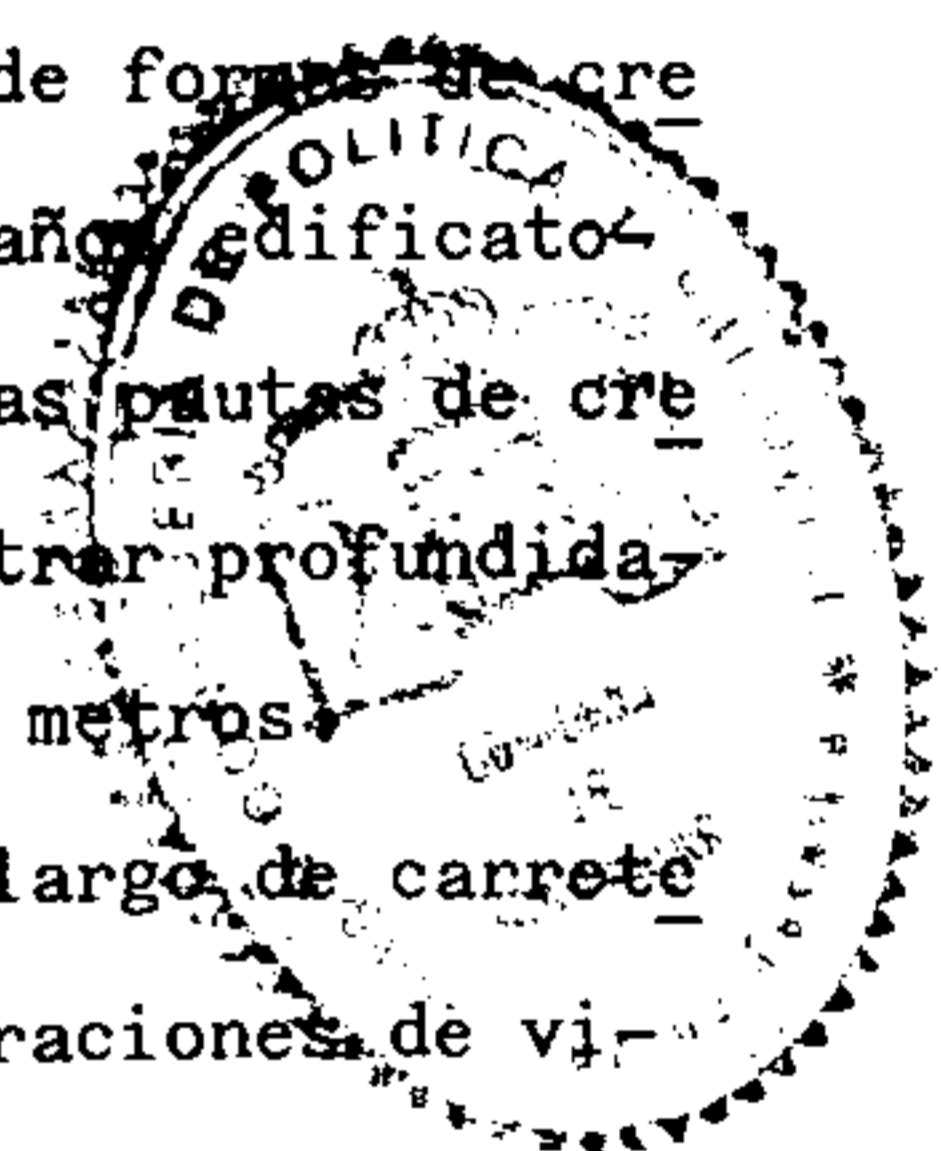
El núcleo de Cabo Blanco se caracteriza, por la diversidad de formas de crecimiento y dentro de estas formas, por la variedad de tipos y tamaños edificatorios que se han venido ocasionando. Así, por ejemplo, dentro de las pautas de crecimiento con origen en parcelaciones clandestinas se pueden encontrar profundidades de manzana desde 10 (edificación con dos fachadas) hasta los 45 metros.

A éstas hay que añadir los tradicionales desarrollos a lo largo de carreteras y en racimos en torno a caminos existentes. Finalmente las operaciones de viviendas sociales agrupadas de promoción oficial.

Frente a ello el P.G.O.U. tiende a homogeneizar, en los crecimientos destinados a posibilitar la autoconstrucción, el tamaño de las manzanas entre los 30 y 35 metros para adaptarse a las distintas situaciones y con una distancia entre frente de casas entre 8 y 10 m.

Este tipo de crecimiento, de características suburbanas, se estima muy adecuado para ajustarse a diferentes demandas y tipos de promoción. Introduce ciertas garantías de habitabilidad (con el control de las profundidades edificatorias), de racionalidad (con su adecuación a las características constructivas y distributivas actuales) y de economía (por la ajustada repercusión, inferior a un 20% de la urbanización).

A lo largo de los caminos y carreteras que han soportado buena parte del crecimiento de Cabo Blanco, se plantean apenas ligeros reajustes de alineación, en un





Reconducción de una parcelación clandestina en la barriada de Florentín Castro.

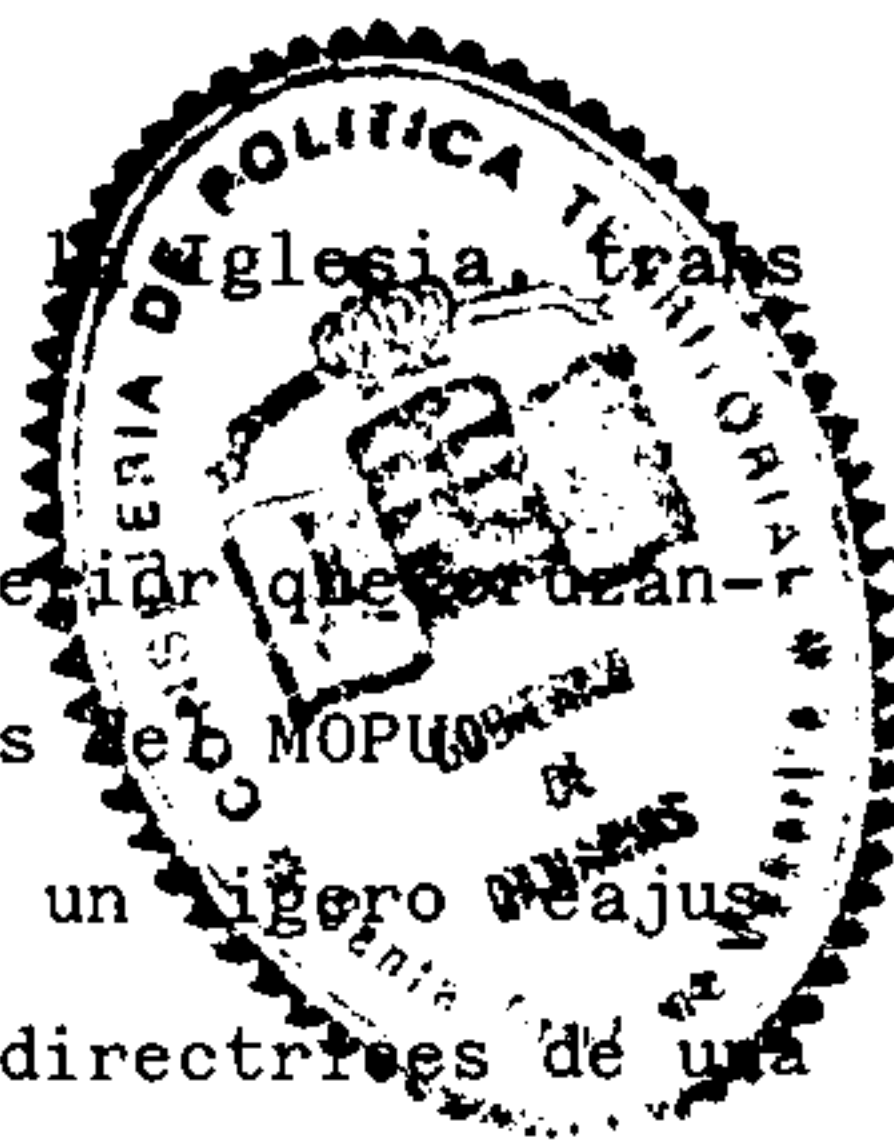
intento por evitar afectaciones desproporcionadas sobre buen número de construcciones dispuestas sin ningún tipo de orden previo.

La acentuada dinámica de este núcleo ha tenido seguramente una incidencia considerable en el tipo de sugerencias presentadas durante la exposición al público de los trabajos del avance: modificación del perímetro norte para aumentar las áreas de autoconstrucción junto a la escuela; extensión del suelo urbanizable hacia el sur por debajo del campo de fútbol, que dan lugar a la conexión del núcleo con la carretera del Malpaso por la parte inferior de la Charca del Bebedero... Todas ellas fueron analizadas como alternativas en el Avance del Plan General. Por otra parte se han incluido asimismo modificaciones menores con respecto al contenido del suelo urbano en el citado avance.

- Se recoge el conjunto de viviendas sociales (en construcción bajo la iniciativa del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo).
- Se suprime el trazado de la calle que discurría por delante de la Iglesia, transformando una zona edificable en plaza.
- En la misma zona se corrige el trazado de la vía de enlace exterior, formando el camino de los Toscales se dirige al conjunto de viviendas de MOPU.
- Entre el camino de los Toscales y la iglesia se ha introducido un ligero reajuste en la ordenación, al objeto de respetar en lo posible las directrices de una parcelación reciente. Se mantiene el número y superficie de las parcelas, aunque se corrige el enlace de dicho conjunto con las calles circundantes y se mejoran las condiciones de edificación de las parcelas buscando una mayor regularidad y su entrega ajustada con las calles a que dan frente.

De entre las alternativas del Avance, este Plan General recoge las dos que se estimaban más adecuadas:

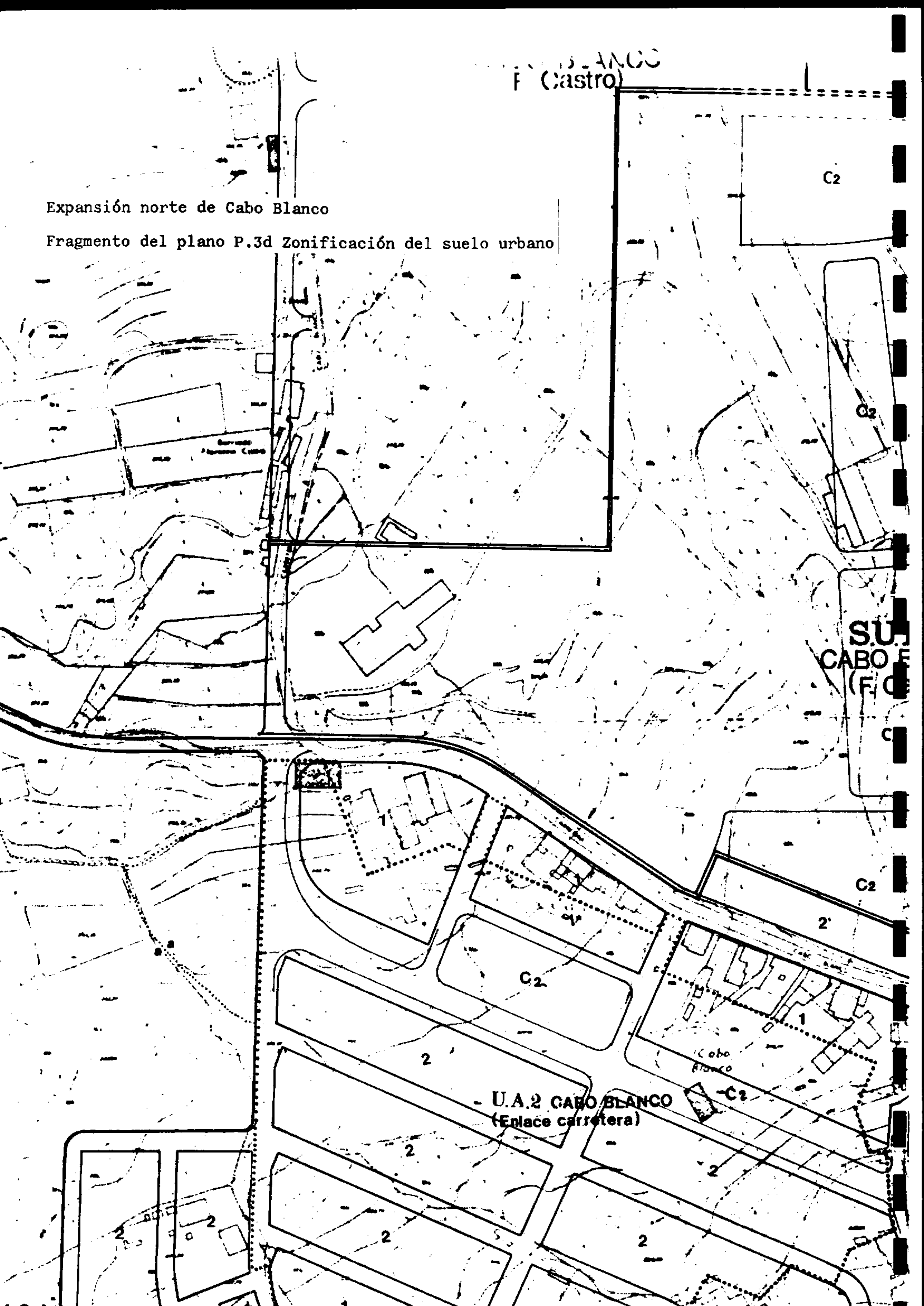
En la primera de ellas (plano P.3.d), se da respuesta a la solicitud de dirigir hacia el norte el crecimiento del núcleo sobre una extensa hondonada entre la barriada Florentín Castro y el polígono de viviendas, más allá del ámbito recogido en el anterior Avance. Esta extensión se inició tiempo atrás bajo las características de una parcelación clandestina. Las gestiones realizadas para detener dicho proceso marginal y reconducirlo dieron lugar a un acuerdo inicial para sus-



CABO BLANCO
F. (Castro)

Expansión norte de Cabo Blanco

Fragmento del plano P.3d Zonificación del suelo urbano



S.U.
CABO BLANCO
(F. C)

C2

U.A.2 CABO BLANCO
(Enlace carretera)

C2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

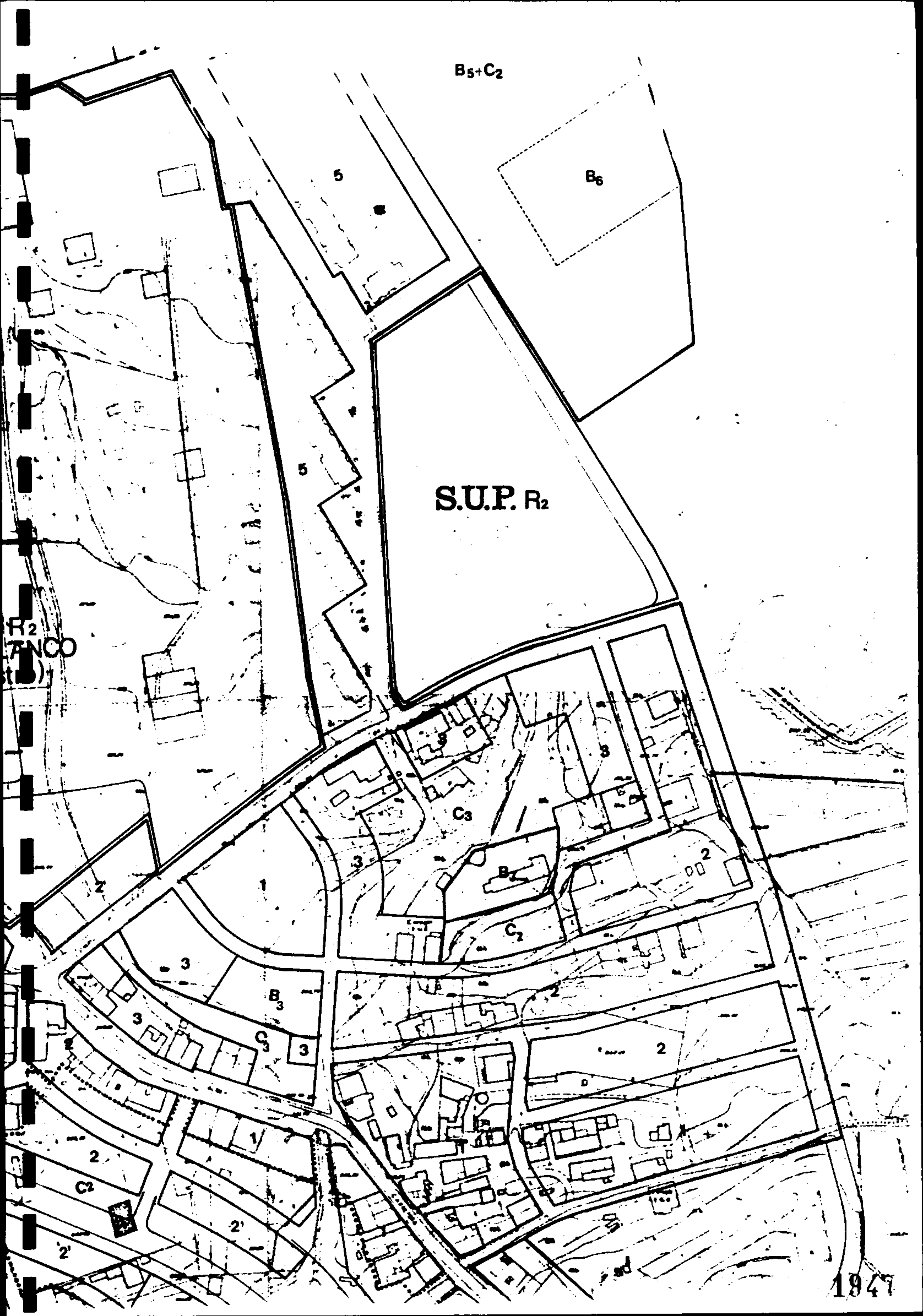
2

2

2

2

2



B5+C2

B6

S.U.P. R2

R2
ANCO
(st. 5)



Cabo de Horn. Polígono público y barrios clandestinos

cribir un convenio entre el Ayuntamiento y los propietarios, al objeto de posibilitar la oferta de terrenos destinados a la autoconstrucción, con unos requisitos primarios de urbanización que se iría completando paulatinamente.

En el plano 8.3.4b se planteó una alternativa opuesta a la anterior y asimismo reclamada desde alguno de los escritos de sugerencias. En este caso se proyecta el futuro crecimiento de Cabo Blanco hacia el sur, por debajo del campo de fútbol hacia la carretera de Las Galletas. Esto permitiría según sus defensores la extensión del ámbito residencial, pero asimismo la posible ubicación de un pequeño polígono de talleres-almacenes sobre unos terrenos de pendiente no excesiva.

El Plan General de Ordenación propone una hipótesis intermedia. Se recoge en parte cada una de las opciones anteriores, aquella más directamente vinculada al actual núcleo y que más ajustadamente permite resolver los enlaces y consolidación de la estructura urbana. Se recoge asimismo como sector prioritario el que queda a ambos lados de la variante de la carretera. Allí se propone la subdivisión en manzanas regulares y adecuadas al tipo de vivienda autoconstruida. Esta opción, entre la carretera y el camino de Angelito resulta básica para el futuro urbanístico de Cabo Blanco toda vez que no solo resuelve un considerable problema viario, sino que a su vez se propone con un carácter claramente ordenador del conjunto de terrenos intersticiales e hipotecados por el crecimiento arracimado reciente, enlazando los dos grandes brazos prácticamente inconexos que constituyen el actual núcleo.

En el extremo noroeste se propone incluir a su vez unos terrenos que quedarían prácticamente englobados entre el polígono de casas y el acceso al nuevo conjunto de viviendas sociales.

C.O.U.
1934-85



Cabo Blanco. El llano y extensión oriental