

TEXTO REFUNDIR

PLAN PARCIAL DE  
ORDENACION  
"LAS ERAS ALTAS"  
DE ARICO

quinto

lorenzo sanchez rodriguez

PROVINCIA

SANTA CRUZ DE TENERIFE

MUNICIPIO

ARICO

SITUACION

LAS ERAS ALTAS

PROMOTOR

COMPANIA MERCANTIL IBEROAME-  
RICANA DE CANARIAS S.A.

MEMORIA  
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO  
PLAN DE ETAPAS

CERTIFICO : Que la presente es la documentación del Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación "Las Eras-Altas", aprobado por el Pleno de esta Corporación en la sesión extraordinaria celebrada el día 12-07-95.

INDICE de la documentación del Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación "Las Eras Altas", en el municipio de Arico, promovido por la Compañía Iberoamericana de Canarias, S.A..

Villa de Arico a 13 de Julio de 1995

EL SECRETARIO



Tomo I de textos:

- PREAMBULO: hojas 1 a 6.

- MEMORIA:

Indice: hoja 1.

Abreviaturas: hoja 2.

CAPITULO I.- Consideraciones previas: hojas 3 a 7.

CAPITULO II.- Memoria de información: hojas 8 a 10.

CAPITULO III.- Memoria de ordenación: hojas 11 a 28.ter.

ANEXO: Documentación de iniciativa particular: hojas 29 a 33.

Esquemas gráficos de infraestructura: hojas 34 a 37.

Convenio Urbanístico: hojas 38 a 45.

Fotografías: hojas 46 a 49.

- PLAN DE ETAPAS:

Indice: hoja 1.

Abreviaturas: hoja 2.

PARTE I: Consideraciones previas: hojas 3 y 4.

PARTE II: Actuaciones previstas: hojas 4 y 5.

PARTE III: Sistema de actuación: hoja 5.

- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO:

Indice: hoja 1.

Abreviaturas: hoja 2.

PARTE I: Planteamiento preliminar: hoja 3.

PARTE II: Evaluación económica: hojas 3 a 5.

PARTE III: Medios económicos: hoja 6.

Tomo II de textos:

- ORDENANZAS:

Indice: hojas 1 a 3.

PARTE PREVIA: Abreviaturas: hoja 4.

PARTE I: Disposiciones generales: hojas 5 a 6.

PARTE II: Desarrollo y ejecución del Plan: hojas 7 a 18.

PARTE III: Reglamentación detallada de la edificación: hojas 19 a 30.

PARTE IV: Condiciones de los usos: hojas 30 a 35.

PARTE V: Otras disposiciones: hojas 36 a 38.

PARTE TRANSITORIA: hoja 39.bis.

PARTE ANEJA: hoja 39.bis.

Fichas: hojas 40 a 53.

Croquis: hojas 54 a 60.



- PLANOS: de Información:

- nº 01: Situación en el municipio.
- nº 02: Estado actual de los terrenos.
- nº 03: Infraestructura general y redes.
- nº 04: Usos del suelo.

de Ordenación:

- nº 05: Zonificación.
  - nº 06: Red viaria y aparcamientos.
  - nº 07: Alineaciones y rasantes.
  - nº 08: Parcelario y denominación de manzanas.
  - nº 09: Esquemas de servicios:  
Agua potable e hidrantes contra incendios.
  - nº 10: Esquemas de servicios:  
Agua de riego.
  - nº 11: Esquemas de servicios:  
Alcantarillado.
  - nº 12: Esquemas de servicios:  
Electricidad baja tensión.
  - nº 13: Esquemas de servicios:  
Alumbrado público.
  - nº 14: Esquemas de servicios:  
Telefonía.
  - nº 15: Plan de etapas.
  - nº 16: Esquema general: Perfiles característicos.
- 



=====

P R E A M B U L O     A L

T E X T O   R E F U N D I D O   D E L

P L A N   P A R C I A L   D E   O R D E N A C I O N

I N D U S T R I A L   O   D E   S E R V I C I O S

L A S   E R A S   A L T A S

=====

1.- ANTECEDENTES.-

El Plan Parcial de Ordenación "Las Eras Altas", en desarrollo de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Municipal aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión del día 3 de febrero de 1994, con la significación de que el planeamiento d edesarrollo requerirá para su aprobación la previa o simultánea Declaración de Impacto Ecológico, ha sido aprobado definitivamente por acuerdo de la citada Comisión, en sesión celebrada el día 25 de mayo de 1995, con el siguiente tenor:

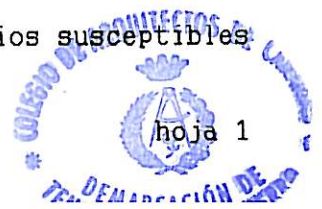
"Visto el expediente relativo al Plan Parcial Las Eras Altas, término municipal de Arico, al que se incorpora la declaración de Impacto emitida por el Viceconsejero de Medio Ambiente en relación con aquel, la Comisión acuerda suspender su aprobación definitiva hasta tanto sean subsanados los siguientes reparos:

Primero.- Deberá incorporarse a la documentación del Plan el compromiso del promotor de ejecutar subsidiariamente la vía de servicio y conexión a la Autopista TF-1 hasta el correspondiente enlace, si a la terminación de las obras de urbanización y puesta en funcionamiento del Plan parcial, éstas no hubieran sido ejecutadas por la iniciativa pública.

Segundo.- Corregir las dos vías que, conforme a la documentación gráfica del Plan, solo corresponde urbanizar hasta la mitad de su anchura, en el sentido de que el Plan programe la Urbanización completa de la totalidad de las vías que le presten sentido, en toda su anchura y elementos, con las determinaciones establecidas al efecto en el planeamiento municipal, y sin perjuicio de que la sección que se establezca pueda ser posteriormente complementada mediante el adosamiento longitudinal de una vía correspondiente al Sector de suelo urbanizable colindante cuando éste sea desarrollado.

Tercero.- Suprimir en las Ordenanzas la tolerancia de viviendas en las manzanas B, C y D, dado que la dimensión y número de las parcelas previstas en las mismas podrían dar lugar al surgimiento de un pequeño núcleo de población que carecería del equipamiento preciso para su adecuado funcionamiento, conforme exige el vigente Reglamento de Planeamiento.

Cuarto.- Limitar, en las Ordenanzas, los usos terciarios susceptibles



de implantarse a los de almacenamiento, montaje de embalajes de cartón, talleres artesanales y pequeñas industrias no susceptibles de producir emisiones de residuos contaminantes.

Quinto.- Incorporar igualmente en las Ordenanzas, para su desarrollo en el correspondiente Proyecto de Urbanización, las siguientes determinaciones:

1.- Previsión de instalación de una depuradora de aguas residuales y recomendación de reutilización para riego de las aguas depuradas, previendo la posible conexión futura a la red municipal de saneamiento.

2.- Utilización en jardinería de especies, preferentemente autóctonas, con pocos requerimientos de agua.

3.- Aprovechamiento del suelo vegetal y las especies vegetales existentes, para su utilización en las áreas ajardinadas.

4.- Instalación de luminarias que eviten el deslumbramiento de las aves.

5.- Previsión de regado de los viales y desmontes durante su ejecución, a fin de evitar molestias y afecciones al medio circundante.

6.- Cálculo del volumen de tierras producido previsiblemente durante las fases de urbanización y edificación, y previsión del lugar y condiciones del vertido.

Una vez subsanados los anteriores reparos e incorporadas las rectificaciones a un Texto Refundido, se elevará el mismo al Consejero para su toma de conocimiento, conforme a lo establecido en el párrafo 3º del artículo 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento.

## 2.- ALCANCE DEL TEXTO REFUNDIDO.-

En orden a atender los reparos exigidos en el acuerdo de aprobación del Plan Parcial, el Texto Refundido que se acompaña introduce todos y cada una de las rectificaciones correspondientes, con la mención del reparo del Acuerdo de la Comisión citada subsanado (en adelante simplemente Acuerdo), tal como a continuación se justifica:

### 2.1.- VARIACIONES EN LA MEMORIA.-

Las rectificaciones introducidas han afectado a los siguientes apartados de la Memoria del Plan Parcial:

Apartado I.2: Objeto del planeamiento parcial: Se incluye un párrafo intermedio para actualizar los datos relativos a la Modificación Puntual del PGOU.

Apartado III.2.4: El sistema viario: Se introduce un párrafo final para matizar las previsiones del sistema viario, al contemplar una sección operativa y capaz de la vía principal de 9 m de ancho: 2 m de acera y doble banda de 3,5 m que, posteriormente, deberá ser completada mediante el adosamiento longitudinal de una franja de 4 m de ancho (la acera correspondiente y las dos bandas de aparcamiento), tal como se prevé en la Revisión del PGOU a través de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que se tramita atendiendo el apartado Segundo

del Acuerdo.

Apartado III.2.7.1: Red de comunicaciones: Se completa el párrafo décimotavo con la justificación de reducir 66 plazas de aparcamiento de la vía principal occidental, en tanto se completa la sección definitiva, tal como se contempla en el párrafo anterior.

Apartado III.2.7.2.a): Red de abastecimiento de agua: Caudal necesario: Se corrige error material, en el cuarto párrafo, sobre el caudal previsto de agua potable.

Apartado III.2.7.2.c): Red de riego: Se completa el apartado con la recomendación de reutilización de las aguas depuradas para riego, conforme se señala en el apartado Quinto.1 del Acuerdo.

Apartado III.2.7.3: Red de alcantarillado: Se completa el párrafo segundo con la referencia al nuevo Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.

Apartado III.2.7.3.b): Red de alcantarillado: Punto de vertido: En orden a cumplir el citado apartado Quinto.1 del Acuerdo, se rectifica el sistema de depuración, al preverse la instalación de una depuradora de aguas residuales adecuada, ajustada al anteriormente citado Reglamento.

Apartado III.2.7.5: Red de alumbrado público: Se completa su penúltimo párrafo con las referencias al tipo de luminarias y su posición relativa, con el fin de evitar los deslumbramientos a que se refiere el apartado Quinto.4 del Acuerdo.

Apartado III.2.7.7: Tratamiento de los espacios libres: Se completa su primer párrafo al incluir las determinaciones 2 y 3 del apartado Quinto del Acuerdo.

Apartado III.2.8.c): Incidencia de la normativa sobre el impacto ecológico: Se añade un último párrafo para contemplar las recomendaciones de la Resolución del Viceconsejero de Medio Ambiente por la que se formula Declaración de Impacto sobre el Estudio Detallado de Impacto Ecológico en relación con el planeamiento, recogido por el Acuerdo.

Apartado III.2.9: Cuadros de características: Al variarse ligeramente las superficies previstas por los viales del Plan Parcial, se corrigen los cuadros de características relativas a las superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades y demás aspectos relevantes del planeamiento en estudio.

ANEXO: Documentación de iniciativa particular:

Documento IV: Compromisos contraídos: Se incluye el compromiso a que se refiere el apartado Primero del Acuerdo, al margen de incorporar fotocopia del compromiso ante el Ayuntamiento.



## 2.2.- VARIACIONES EN EL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.-

Apartado B.7: Costes de urbanización: Se corrige el sistema de depuración previsto, según el reparo del apartado Quinto.1 del Acuerdo, con la variación consiguiente en el importe de la ejecución de las obras.

Parte III: Medios económicos: Se corrigen los costes y gastos previstos, análogamente.

## 2.3.- VARIACIONES EN LAS ORDENANZAS.-

Apartado 22.7: Incluye la previsión de la instalación de depuradora de aguas residuales, la recomendación de reutilización de las aguas depuradas para riego y la previsión de conexión futura con la red municipal de saneamiento, entre las obras a ejecutar por el Proyecto de Urbanización, conforme con el apartado Quinto.1 del Acuerdo.

Apartado 22.8: Matiza la instalación de luminarias del alumbrado público para evitar el deslumbramiento, en las obras a ejecutar por el Proyecto de Urbanización, atendiendo al apartado Quinto.4 del Acuerdo.

Apartado 22.10: Concreta el alcance de las obras de ajardinamiento del Proyecto de Urbanización, tanto en lo referente al apartado Quinto.2 como al Quinto.3 del Acuerdo.

Apartado 22.11: Se introduce un nuevo apartado para contemplar la previsión de regado de los viales y desmontes durante su ejecución, conforme al apartado Quinto.5 del citado Acuerdo.

Apartado 51.5.4: Incluye la recomendación de reutilización para riego de las aguas depuradas, según el apartado Quinto.1 del Acuerdo.

Apartado 57.3: Matiza la utilización en jardinería de especies vegetales y el aprovechamiento del suelo vegetal y las especies vegetales existentes, a tenor de lo señalado en los apartados Quinto.2 y Quinto.3 del tan repetido Acuerdo.

Apartado 60.5: Corrige su párrafo a) en relación con la supresión de la tolerancia de viviendas en las industrias a instalar en las manzanas B, C y D, según el apartado Tercero del Acuerdo, al mismo tiempo que, corrigiendo tal reparo, se elimina los usos complementarios del anterior párrafo b), que queda sustituido por el anterior c) aunque con la matización del contenido de los usos de servicios públicos, en tanto que el anterior párrafo d) pasa a ser el nuevo c).

Apartado 66.1: Incluye un nuevo párrafo f) para tener en cuenta la previsión de regado de viales y desmontes durante su ejecución, atendiendo al apartado Quinto.5 del Acuerdo.

Apartado 70.3: Completa este apartado con la referencia a la nueva normativa sobre vertidos.

Apartado 71.5: Matiza el alcance de los vertidos en relación con el

nuevo Reglamento de Control de Vertidos.

#### 2.4.- VARIACIONES EN PLANOS.-

Se rectifican los planos de Ordenación (05: Zonificación, 06: Red viaria y aparcamientos, 07: Alineaciones y rasantes y 08: Parcelario y denominación de manzanas), con el fin de contemplar las afecciones aparecidas al corregir la sección inicial de las vías que deben urbanizarse parcialmente, atendiendo la exigencia del apartado Segundo del Acuerdo.

Asimismo, se matiza el grafismo del plano 11: Esquema de servicios: Alcantarillado, al introducirse la previsión de instalación de depuradora de aguas residuales, conforme al apartado Quinto.1 del Acuerdo.

#### 3.- CALCULO DEL VOLUMEN DE TIERRAS.-

En cumplimiento del apartado Quinto.6 del mencionado Acuerdo, a continuación se incluye, en anejo inmediato, el desglose previsible de los movimientos de tierras previsto durante las obras de urbanización.

En cuanto a los movimientos de tierras de la edificación, se considera difícil acertar, máxime cuando no suele ser probable la construcción de sótanos en las construcciones industriales o de servicios. Precisamente, la disposición de las parcelas edificables en el sentido de las curvas de nivel minimizará los movimientos de tierras, al compensar in situ los posibles desmontes con el necesario relleno, con el objetivo de nivelar el apoyo de la edificación.

Unicamente la edificación de la Manzana A.1, que podría ubicarse en la zona más próxima a la vía inferior de acceso, afectaría de forma importante al nivel actual del terreno, estimándose un volumen de excavación aproximado de unos 11.000 m<sup>3</sup>.

Como consecuencia, el volumen de tierras previsto alcanzaría las cantidades siguientes:

En obras de urbanización:

Desmontes:.....	10.540 m <sup>3</sup>
Demoliciones:.....	15 m <sup>3</sup>
Excavaciones:.....	4.453 m <sup>3</sup>
Terraplenes:.....	- 9.740 m <sup>3</sup>
Rellenos:.....	- 1.926 m <sup>3</sup>

En obras de edificación:

Manzana A.1:..... 11.000 m<sup>3</sup>

Total volumen excedente:.... 14.342 m<sup>3</sup>

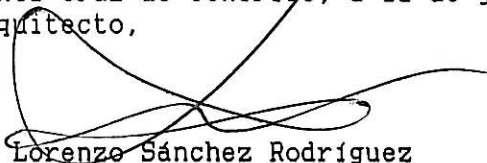
Esta cantidad de tierras podrá emplearse, en parte, para el terraplenado de algunas cnstrucciones dentro o fuera del ámbito del Plan



Parcial, en tanto el resto debería verterse, conforme se prevé en el apartado 70 de las Ordenanzas propuestas, en los vertederos designados por el Ayuntamiento, en el caso de que el PIRS no absorba tales vertidos de tierras de muy escasa cobertura vegetal.

---

En Santa Cruz de Tenerife, a 22 de junio de 1995.  
El arquitecto,

fdo.:  Lorenzo Sánchez Rodríguez  
Colegiado nº 66 COAC.

**LORENZO SANCHEZ RODRIGUEZ**  
**ARQUITECTO**  
*Serrano, 85-1.º - Tlf. 28 77 03*  
**SANTA CRUZ DE TENERIFE**

MEMORIA



=====

PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
INDUSTRIAL O DE SERVICIOS  
LAS ERAS ALTAS

=====

M E M O R I A

Documento del artículo 58 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

=====

Capítulo I.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

Capítulo II.- MEMORIA DE INFORMACION.

Capítulo III.- MEMORIA DE ORDENACION.

=====

I.- Consideraciones previas.

- I.1.- Antecedentes.
- I.2.- Objeto del planeamiento parcial.
- I.3.- Justificación del planeamiento parcial.
- I.4.- Base legal.
- I.5.- Información urbanística.
- I.6.- Alcance de la actuación.

II.- Memoria de información.

- II.1.- Características naturales del territorio.
- II.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- II.3.- Directrices del planeamiento superior.
- II.4.- Evaluación de la información.

III.- Memoria de ordenación.

- III.1.- Objetivos y criterios de la ordenación.
- III.2.- Alternativas y justificación de la ordenación.
  - 1.- Delimitación del área de ordenación.
  - 2.- Incidencia de la estructura general.
  - 3.- La ordenación propuesta y la parcelación.
  - 4.- El sistema viario.
  - 5.- Las zonas verdes y el equipamiento.
  - 6.- La edificación potencial.
  - 7.- La infraestructura prevista.
  - 8.- Cumplimiento normativa sectorial.
  - 9.- Cuadros de características.

Anexos: Documentación iniciativa privada. Esquemas gráficos. Convenio.

=====



Abreviaturas o acrónimos considerados en el texto:

LS: Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

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

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

RDU: Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio.

RDL: Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana.

LRS: Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

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

RC: Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

LCA: Ley 25/1988, de 25 de julio, de Carreteras.

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

RCC: Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1.812/1994, de 2 de septiembre.

LR: Ley Territorial 5/1987, de 7 de abril, sobre la ordenación del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

LDU: Ley Territorial 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial.

LPI: Ley Territorial 11/1990, de 13 de mayo, de Prevención del Impacto Ecológico.

ACU: Instrucción sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, aprobado por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 26 de junio de 1987.

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana de Arico, aprobado en 1966.

## Capítulo I.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

### I.1.- ANTECEDENTES.-

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

El municipio de Arico cuenta en la actualidad con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 1966.

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

En desarrollo del Plan General, y con el aliciente de la expansión turística y la entrada en servicio de la carretera TF-1, o autopista del Sur, y la ausencia correlativa de una planificación insular, o por lo menos del territorio impactado, se aprobaron diversos Planes Parciales con finalidad turística, en su mayoría desconectados unos de otros y con hipotéticos accesos y servicios. Este planeamiento parcial se extendía sobre unas 340 hectáreas, de las que se han llegado a urbanizar, aunque sea primariamente, unas 50 hectáreas, edificadas parcialmente.

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

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

Sin embargo, y de hecho, la mayor parte de las urbanizaciones legales, e incluso de las ilegales, se ha ido transformando paulatinamente en áreas de segunda residencia de cierta población de los grandes centros urbanos, como Santa Cruz de Tenerife y La Laguna, principalmente de sus núcleos periféricos, además de servir a parte de la población media del mismo municipio de Arico, mientras tanto trozos de suelo público o privado de la costa, ha servido a otra población con menores ingresos.

Es decir, la puesta en servicio de la autopista, además de la gran movilidad poblacional que ha producido, ha conllevado una desestacionalización de los descansos de la población, anteriormente polarizados en la época veraniega, tanto por el mimetismo de los usos de los visitantes turísticos como por la facilidad de obtener suelo costero, con mayor soleamiento y mar más accesible que en el norte de la isla, capaz de brindar una alternativa o salida a la agudización de la vida en los grandes centros urbanos.

De todas formas, y como ha ocurrido con todos los planes de aquel momen-

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

Este problema, además, aparece más claro al no haberse previsto adecuadamente un programa de actuación en períodos de 5 años, referente al desarrollo de las previsiones generales por los planes parciales necesarios, régimen del suelo y ejecución de las obras de urbanización previstas, tal como debería haber planteado claramente el Plan General, en cumplimiento de la determinación exigida por el artículo 9.2.f) de la antigua LS de 1956. Por supuesto que, conforme al artículo 38.1 de esta Ley, el Ayuntamiento estaba obligado a revisar cada 5 años el programa de actuación, para acomodarlo a la tendencia urbanizadora surgida o prevista, y que, como es patente, nunca se ha planteado.

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

A todo esto cabría añadir actuaciones imprevistas, como la Instalación militar Base B-3, en el Porís de Abona, y otras claramente ilegales, como los asentamientos poblacionales de partes de la costa y en la periferia de algunos núcleos urbanos, que han impuesto usos extraños y contradictorios con las previsiones planteadas (y por plantear, cabría decir claramente), por mor de aprovechar una finca estatal o unas fincas privadas cuya rentabilidad agrícola ni se llegó a plantear, pero que se han loteado con la intención de suplir tales rentas.

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

Con el fin de encauzar la problemática urbanística creada en las décadas anteriores, tanto el Ayuntamiento de Arico como la Administración Regional han optado por encargar los estudios relativos a unas Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, actualmente en la fase de tramitación correspondiente al estudio de las sugerencias y alternativas del Avance, publicado en su día, al margen de tramitar unos Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano de varios enclaves costeros.

No obstante, y debido a la consuetudinaria lentitud en el desarrollo de los trabajos y aprobaciones de estos expedientes urbanísticos, el Ayuntamiento de Arico ha instado la creación de suelo urbanizable, capaz para instalaciones de servicios o industriales en la parte alta de Las Eras, junto a la autopista del Sur, adelantándose a las previsiones planteadas en el citado Avance, tanto para la ubicación de instalaciones de servicios o industriales, ligeras y artesanales, como para almacenamiento, con el fin de conseguir el adecuado suelo con destino a actividades productivas o de servicios y de almacenamiento de mediana entidad.

Con esta actuación, que se basa en una modificación puntual del Plan General vigente, el Ayuntamiento de Arico pretende potenciar el asentamiento de la población municipal y evitar la continua emigración, mediante el establecimiento y la creación de empresas que promuevan la efectiva incorporación de mano de obra local en los puestos de trabajo resultantes.

Además, la citada Corporación aparece interesada en disponer cuanto antes de suelo edificable, apto para las pequeñas industrias y almacenamientos que exige la demanda de los pequeños productores e instaladores del municipio, así como de algunas empresas foráneas vinculadas a la actividad agraria.

En consecuencia, el Ayuntamiento ha venido sopesando la necesidad de atemperar el planeamiento vigente a las realidades y demandas sobrevenidas, para lo que ha propuesto la modificación puntual del vigente y antiguo Plan General, con la finalidad de recoger los planteamientos anteriormente expuestos, concretados en la creación de suelo edificable en parte del área, reservada en el Avance antedicho, para suelo industrial o de servicios en Las Eras, anticipándose así a la lenta tramitación de las Normas Subsidiarias, y en orden a conseguir la implantación de alguna industria de servicio agrícola antes de la próxima zafra del tomate.

Por ello, y al plantearse la necesidad de disponer a corto plazo de cierta cantidad de suelo para urbanizar y servir de asentamiento a algunas industrias o actividades de servicios, el Ayuntamiento de Arico ha formulado un Convenio Urbanístico con una de las empresas que pretenden asentarse en el municipio, concretamente Iberoamericana de Canarias, S.A., dedicada a la fabricación de cajas y planchas de cartón ondulado para envases de la producción agrícola. Este Convenio, suscrito el día 9 de junio del año en curso, pretende anticiparse a los objetivos de las Normas Subsidiarias en tramitación con la puesta en uso de cierta cantidad de suelo urbanizado, tanto para la instalación de la citada fábrica como para ubicar algunos locales de almacenaje e industrias pequeñas o artesanales al servicio del área rural circundante, sin desatender el apoyo a los asentamientos turísticos de la costa. (En la parte del Anejo se incluye fotocopia del texto del citado Convenio).

#### I.2.- OBJETO DEL PLANEAMIENTO PARCIAL.-

Tal como se ha expuesto, se ha tramitado y aprobado definitivamente la citada Modificación Puntual del PGOU, aprobado con arreglo a la Ley del Suelo de 1956 y pendiente de adaptar a la actualmente vigente, con el fin de obtener suelo urbanizable para la implantación de servicios e industrias artesanales o ligeras en las inmediaciones de la autopista TF-1, para la atención a las áreas agrícolas de la parte baja de las medianías, donde se concentra la mayor parte de la producción tomatera, o servir de apoyo a las actividades turísticas de la costa, como consecuencia de aparecer circunstancias sobrevenidas al agotarse la capacidad del vigente PGOU para lograr el establecimiento de usos industriales superiores a la pequeña industria familiar o artesanal.

Tal Modificación Puntual del PGOU ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, de sesión 3 de febrero de 1994 (Resolución de 1 de marzo de 1994, B.O.C. 18/III/1994), publicándose sus Normas Urbanísticas en el B.O.P. 5/X/1994, al darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

En consecuencia, el presente documento pretende desarrollar la expresada Modificación Puntual del vigente PGOU, mediante la ordenación detallada y completa de esta parte de su ámbito territorial, para luego proceder a su urbanización, atendiendo así la demanda que para este tipo de suelo han planteado empresas locales y foráneas, para el establecimiento de fábricas no contaminantes, pequeñas industrias, artesanía, talleres y almacenamiento.

### I.3.- JUSTIFICACION DEL PLANEAMIENTO PARCIAL.-

En el apartado I.3 de la Memoria de la Modificación Puntual del PGOU de Arico, antes señalada, así como en los subapartados 2.3.f) y 3.4.4 de la Memoria de la Información Urbanística de las Normas Subsidiarias en tramitación, se llamaba la atención sobre la importancia de las empaquetadoras hortofrutícolas radicadas en el municipio, que en su mayor parte exportan al exterior, y la potenciación de la pequeña y mediana industria, principalmente derivada de la explotación de los recursos agrarios y pesqueros.

Por ello, se ha llevado a cabo la Modificación Puntual mencionada, con el fin de clasificar el anterior suelo rústico en suelo urbanizable, en la antigua categoría de suelo de reserva urbana, con el régimen urbanístico previsto para el suelo urbanizable por el artículo 84 de la anterior Ley del Suelo, en la actualidad, los artículos 19 y siguientes y Disposición Transitoria 1ª LS.

Con este planteamiento, adelantando puntualmente el proceso urbanístico que sustituirá al Plan General aprobado en 1966, se ha intentado dar respuesta rápida a la instalación de algunas industrias o servicios necesarios para el municipio y su comarca, sin violentar en exceso el ajuste urbanístico que se prevé con las Normas Subsidiarias en tramitación, pero regulando el proceso conforme a la normativa urbanística vigente.

El Plan Parcial que se desarrolla, pues, pretende establecer la ordenación detallada de este suelo destinado a la instalación de servicios varios, incluyendo industrias ligeras, almacenes, talleres y locales artesanos. Así la iniciativa privada, colaborando y llevando a término los criterios municipales, propone las determinaciones urbanísticas necesarias para poner en el mercado parcelas aptas para las edificaciones pretendidas, previa urbanización del suelo elegido por el Ayuntamiento, y de acuerdo con el Convenio Urbanístico suscrito entre la Corporación Municipal y la promotora del desarrollo urbanístico.

### I.4.- BASE LEGAL.-

La base legal para la redacción del presente documento se encuentra en el contenido del artículo 83 LS, y en los artículos 43 a 64 RPU (como consecuencia de la exigencia del apartado 1 de dicho artículo), con base en las previsiones de la reciente Modificación Puntual del PGOU de Arico en el área de Las Eras Altas, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 116 LS y 139 RGU, en relación con su artículo 138, y las puntualizaciones del artículo 106 LS, relativas a la tramitación de un plan de iniciativa particular.

Por otro lado, con la redacción del Plan Parcial de Ordenación, la promotora cumple la cláusula o estipulación 2ª del citado Convenio Urbanístico.



### I.5.- INFORMACION URBANISTICA.-

Como se ha adelantado, el vigente PGOU, mediante la Modificación Puntual del área de Las Eras Altas, clasifica los terrenos objeto de la actuación pretendida como suelo de reserva urbana, equiparable al suelo urbanizable y con el régimen urbanístico del artículo 30 del antiguo RDL, al no haberse adaptado el planeamiento municipal a las disposiciones de la Ley del Suelo de 1975, tal como estableció el citado Real Decreto-Ley, hoy día conforme al artículo 11.2 LS y de su Disposición Transitoria 1ª.

La mencionada Modificación Puntual exige, por un lado, unos criterios precisos en relación con la zonificación o establecimiento de zonas para distintos usos (restringidas a las zonas industrial o de servicios, de equipamientos social, comercial y deportivo, de espacios libres y jardines y viario), así como su desarrollo en un sólo sector, con un aprovechamiento global de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, una estructura viaria básica y unos usos permitidos, para la zona industrial o de servicios, claramente especificados (actividades artesanales, industria pequeña, mediana y almacenes), al mismo tiempo que se prohíben las actividades peligrosas y potencialmente contaminadoras.

### I.6.- ALCANCE DE LA ACTUACION.-

Tal como se ha ido planteando y analizando, la actuación que se pretende sobre el vigente PGOU y su reciente Modificación Puntual en el área de Las Eras Altas, se concretará en la ordenación detallada y completa de tal área, con el fin de disponer, en un plazo corto de tiempo, "de suelo adecuado para el asentamiento de...empresas que creen puestos de trabajo a través de inversiones serias y no especulativas", como se indica en los antecedentes del referido Convenio Urbanístico.

Este Plan Parcial de iniciativa privada servirá de base tanto para las obras de urbanización necesarias para conseguir el suelo pretendido, como para emplazar posteriormente las instalaciones, servicios e industrias que demanda la comarca y potencia la política municipal.

Además del cumplimiento de la normativa y determinaciones urbanísticas, habrán de tenerse en cuenta las estipulaciones contenidas en el referido Convenio Urbanístico, entre las que son de mención la cesión de una parcela de 1.770 m<sup>2</sup> de superficie a favor del Ayuntamiento, además de las correspondientes al 10% para parques y jardines públicos, 4% para equipamientos y el sistema viario, así como los terrenos correspondientes al 15% del aprovechamiento medio del sector. Asimismo, el promotor se compromete a enajenar al Ayuntamiento de Arico, dentro del plazo de 2 años desde la finalización del proceso urbanizador, parcelas de terreno por el precio de 500 R/m<sup>2</sup>, aparte del costo de la urbanización correspondiente.

## Capítulo II.- MEMORIA DE INFORMACION.

### II.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.-

Los terrenos donde se pretende actuar, en función de los objetivos propuestos, se encuentran localizados en la parte alta de Las Eras, por debajo del Llano del Chamizo y en las proximidades de la autopista TF-1, a unos 400 m desde el límite con el término municipal de Fasnía, por el noreste, y a la altura del p.km. 36,300, aproximadamente, de la citada autopista.

Existen accesos a través de la vía de servicio de la autopista, con la que lindan estos terrenos por el sureste, y por un camino agrícola que deriva de aquélla, que sirve además a varias edificaciones residenciales, erigidas en los últimos años como colofón a una parcelación ilegal.

Estos terrenos distan aproximadamente unos 900 m del acceso nº 16 de la citada autopista, correspondiente al enlace de Las Eras, y unos 3 km en línea recta desde el enlace del Porís. La costa, moderadamente acantilada, se encuentra a unos 250 m de distancia y unos 30 m más baja que la zona inferior del área en estudio, en las proximidades de la autopista.

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

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

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

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

La superficie de los terrenos objeto del planeamiento parcial es de 81.820 m<sup>2</sup>, lindando, al norte, con finca propiedad de los Herederos del Sr. Rodríguez González y D. Martín González Pérez; sur, con Herederos de D. Ramón Rodríguez González; este, con propiedad de D<sup>a</sup> Emérita González García y Herederos de D. Ramón Rodríguez González, y oeste, con terrenos de D. Luis Rodríguez Piñero y D<sup>a</sup> Isabel González Morales. La finca sobre la que se actúa aparece registrada con el número 3.060 N, en el folio 33, libro 76 de Arico, tomo 1.025, del Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona.

Los terrenos a ordenar se configuran como una plataforma inclinada, alargada y quebrada en su tercio inferior, con una longitud media de unos 640 m y un ancho medio de unos 140 m, entre las cotas de nivel 30 y 85 metros sobre el nivel del mar, como se ha señalado.

Un pequeño barranquillo que linda por el sur con el área, bastante desdibujado por el anterior aprovechamiento agrícola y que conforma el paso bajo la autopista del camino Las Eras-Icor, es el único elemento natural destacable del territorio en estudio.

Estos terrenos tienen una pendiente media cercana al 10%, aunque aparecen

zonas con el 5%, en la parte intermedia, y el 13%, en la parte alta. Su naturaleza es volcánica, con presencia de caracteres petrográficos heterogéneos, aunque predominan los materiales de tipo basáltico, pero con bastante proporción de fonolitas, con una débil cobertura sedimentaria o de tierras vegetales o depósitos pumíticos, aportados para la ejecución de sorribas agrícolas. Pese a reunir condiciones de impermeabilidad, la escasa extensión superficial de estos terrenos, junto con la configuración en plano inclinado, su nivel freático se encuentra muy por debajo de las zonas de influencia de las cimentaciones e infraestructuras previstas. Aunque el área de planeamiento, por su reducida extensión, sólo cuenta con alguna barranquera sin importancia, el territorio circundante se caracteriza, como toda la subcomarca nororiental del término municipal de Árico, por la abundancia de barrancos, con cierta tendencia radial, como consecuencia de las erupciones cuaternarias y su extremada erosión.

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

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

El régimen pluviométrico, por la orientación y posición relativa en el territorio insular, es muy reducido, con medias anuales no muy superiores a 150 mm. Como consecuencia, la insolación es alta, con días despejados y buena visibilidad, excepto durante la influencia del denominado "tiempo sur", por la acumulación del polvo africano.

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

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

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

La vegetación introducida, como tomates, ha sido abandonada desde hace algunos años, aunque persisten un estanque y algunos canales rudimentarios de riego.

La vegetación actual es salvaje, constituida por hierbas y algunos arbustos de pequeño porte. No obstante, destaca la vegetación autóctona, que ha cubierto casi totalmente el suelo de la finca abandonada, constituida principalmente por balos, cardones (algunos ejemplares muy interesantes), tarajales, tabaibas y magarzas, además de algunos curiosos y bellos tapi-zantes, como el de color rojo intenso, como ya se ha señalado.

La fauna ha de considerarse prácticamente nula, debido a la escasa exten-

sión superficial del territorio en estudio, ya que sólo aparecen algunos lagartos y lagartijas, algún que otro conejo o rata, ciertos nemátodos e insectos comunes.

### II.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Como puede observarse en los planos correspondientes, los terrenos sobre los que se actúa se encuentran parcialmente transformados en huertas aban- caladas, cuyo cultivo ha sido abandonado desde hace algunos años, casi en exclusiva cultivos de tomates.

Su suelo aparece algo transformado por las terrazas y muros de mamposte- ría basáltica propios del cultivo del tomate, no existiendo construcción alguna distinta a estos muros de piedra en seco, algunos canales o atarjeas para el agua de riego, fuera de uso, y un pequeño estanque rectangular, en la parte alta de los terrenos. Una rudimentaria pista ha servido de acceso parcial a la parte alta de la finca.

Recientemente, se ha llevado a cabo la construcción de una instalación dedicada a la cría de langostas y otros mariscos, justo en las proximidades de la autopista y al borde de los terrenos contemplados.

No existe infraestructura alguna al servicio del área, al margen de una línea de alta tensión que cruza el área de norte a sur, casi paralela a la autopista, y la red municipal de abastecimiento de agua potable a Las Eras, por el Camino a Icor, previsto reacondicionar.

Por la parte alta, existen unos caminos rurales, en tierra, que conectan con el Camino de Icor a Las Eras, en su mayor parte también de tierra, mientras que por la parte baja se encuentra la vía de servicio, paralela a la autopista, que lleva al citado Camino, con una precaria y estropeada pavimentación asfáltica.

En la parte nororiental del área se está llevando a cabo una parcelación clandestina, destinada principalmente a residencia, que arranca de la parte oriental de la referida vía de servicio, y que llega al borde mismo de la ordenación planteada.

### II.3.- EVALUACION DE LA INFORMACION.

Del análisis efectuado, puede deducirse que el territorio que se propone ordenar presenta una aptitud racional para consolidar los usos planteados y permitir una mayor oferta de suelo para usos industriales o de servicios o almacenaje, tal como se demostraba en la Modificación Puntual aludida. Se trata de terrenos con aceptables condiciones de accesibilidad y caracte- rísticas adecuadas para servir al uso pretendido, presentando una buena localización y aptitud para su destino, tanto por sus condiciones de acce- sibilidad como por sus características topográficas y situación relativa en la Comarca y respecto de las áreas agrícolas, e incluso urbanas, próximas.

Además, la situación de los terrenos en relación con las infraestructuras generales y la posibilidad de ampliar el suelo industrial o de servicios en un futuro próximo, al encontrarse en una prevista área apta para urbanizar, conforme se propone en las Normas Subsidiarias en tramitación, facilitaría una ordenación racional del territorio circundante, sin suponer una actua- ción desligada y descoordinada.

Por consiguiente, los condicionantes municipales, plasmados en el referi- do Convenio Urbanístico y en la citada Modificación Puntual, se consideran perfectamente atendibles y plasmables en la ordenación detallada propuesta.

### Capítulo III.- MEMORIA DE ORDENACION.

#### III.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.-

Como ya se ha señalado, la ordenación planteada sobre el territorio en estudio pretende desarrollar el suelo urbanizable, con destino a los servicios o pequeñas industrias, recientemente clasificado a través de una Modificación Puntual del PGOU, a nivel de Plan Parcial, que permita obtener a corto plazo parcelas de suelo urbano, aptas para el establecimiento de las pequeñas industrias, artesanía, talleres y almacenamiento, demandados por la población de la Comarca ariquera y enclaves próximos.

Esta necesidad de creación de suelo destinado a tejidos productivos es una necesidad evideciada incluso a nivel insular, según estudios recientes, y que se entiende por la actual coyuntura y modelo económico del archipiélago, con el fin de diversificar las ocupaciones diferentes a la ocupación turística.

Para ello, el Ayuntamiento de Arico ha propiciado unas actuaciones encaminadas a conseguir, aunque sea anticipadamente al proceso de revisión del PGOU actual, el suelo necesario para ubicar instalaciones de servicios o industriales, talleres, almacenes y locales artesanales, necesarios en la Comarca, que se han concretado en el referido Convenio Urbanístico,

Con esta iniciativa se pretende dar una respuesta adecuada a las tres preocupaciones básicas de las determinaciones del planeamiento municipal: Una primera, referente a clarificar el proceso normativo que conduciría a la utilización racional del suelo para uso edificatorio; una segunda, dirigida a conseguir ciertos equipamientos para la población municipal, con la previsión de destinar parte del suelo a objetivos que se consideren necesarios mediante la reserva de terrenos en el citado Convenio Urbanístico, mientras que, la última, respondería a plantear la inserción de controles sobre la calidad ambiental y paisajística de los resultados a que conducirían las previsiones del planeamiento.

Se trata, pues, de mantener los mismos criterios generales de la ordenación vigente, manteniendo la estructura orgánica del territorio, y cumpliendo los objetivos y criterios definidos en la elaboración de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, actualmente en tramitación, al mismo tiempo que no se coartarían las futuras ampliaciones con el mismo o análogo destino.

#### III.2.- ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.-

La ordenación propuesta asume y desarrolla los criterios y determinaciones establecidos en la citada Modificación Puntual del PGOU, ajustándose a las limitaciones sobre el tamaño de las actuaciones, problemas de borde y colindancia, accesibilidad y adaptación al paisaje.

Como ya se ha adelantado, se pretende conseguir un suelo urbanizado para la implantación de instalaciones de servicios o industriales, tanto para pequeñas industrias como para oficios artesanales, que propicie la creación de puestos de trabajo y ayuden a radicar las iniciativas de los pequeños empresarios ariqueros, cortando, en la medida de lo posible, la continuada emigración de la población del municipio de Arico, tal como planteaba el referido Convenio Urbanístico, que este planeamiento parcial intenta llevar a la práctica.

Una vez definidos los objetivos y criterios de la ordenación, siguiendo los establecidos en la Modificación Puntual del PGOU, como no podía ser

menos, el análisis de las posibles soluciones se ha reducido al estudio de las distintas redes viarias que podrían adoptarse, aunque teniendo en cuenta las limitaciones impuestas por el citado planeamiento de rango superior, los condicionamientos topográficos, y la posición de los sistemas de equipamiento y espacios libres.

A este respecto, y como premisas previas al diseño de los diferentes espacios y reserva de terrenos, se fijaron las siguientes:

- La red viaria, basada en la vía longitudinal fijada en la Modificación Puntual del PGOU, debería permitir unas conexiones fáciles con el territorio colindante, limitando su pendiente al 10%, como máximo.
- Localización de los equipamientos más relacionados con los visitantes, como el social y comercial, en la parte baja del área, en tanto que el deportivo podría ubicarse más en contacto con el camino rural existente por la parte alta.
- Análogamente, los espacios libres deberían situarse en la parte baja del conjunto en estudio, con el fin de facilitar su ampliación en cuanto se desarrollen las áreas limítrofes.
- Las parcelas destinadas a oficios artesanales primordialmente debería localizarse en la parte baja del área, con el fin de facilitar su relación con el exterior.

Por ello, y siguiendo la estructura viaria esbozada en la Modificación Puntual del PGOU, se planteó inicialmente el trazado de una retícula viaria más o menos amplia, capaz para parcelas de unos 50 m de longitud, dispuestas paralelamente al mar o a la menor pendiente, con el fin de evitar grandes desmontes y propiciar las operaciones productivas o de carga y descarga. La propuesta mantuvo la consideración del planeamiento general de situar las vías principales a caballo sobre los linderos con las fincas limítrofes, para incorporarlas conscientemente al proceso urbanístico a medio plazo, sin merma de la capacidad operativa de la actuación que se pretende por ahora. Esta solución, no obstante, se completó con una vía interior que permitiese el establecimiento de parcelas más pequeñas, reservadas en principio para los oficios artesanales.

Por otro lado, se desarrollan los tipos o zonas de distinto uso señaladas en el planeamiento base, para las que se proponen unas soluciones edificatorias aceptadas en otros lugares y perfectamente adaptables al entorno del área urbana propuesta. En este aspecto de la ordenación, se intenta resolver el problema planteado por la industria de cartonajes que se pretende instalar en el área, situándola en la parte media del territorio

### III.2.1.- Delimitación del área de ordenación:

El suelo a ordenar coincide con el ámbito territorial clasificado por la Modificación Puntual del PGOU referida, abarcando una sola propiedad inmobiliaria, lo que facilitaría la futura y rápida gestión urbanística, tendente a lograr el suelo urbano necesario para los objetivos marcados.

La delimitación propuesta aparece grafiada en los planos adjuntos, lindando, por el naciente, con la vía de servicio de la autopista TF-1; por el sur, con una finca agrícola también abandonada, de la que la separa un camino privado; por el oeste, con un camino rural que enlaza con el Camino a Icor, y por el norte, con otra finca de tomates abandonada, en parte objeto de una parcelación ilegal para residencia permanente o de segunda residencia.

### III.2.2.- Incidencia de la estructura general:

Como era normal en la época de su aprobación, el PGOU no establecía taxativamente una estructura general ni unos sistemas generales, al tratarse de unos términos acuñados con la reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956. No obstante, y entiendo como tales los elementos funcionales o de servicio que trascienden a un ámbito particular, podría considerarse que tanto la autopista TF-1 como su vía de servicio forman parte del sistema general de comunicaciones, tal como ha mantenido la Modificación Puntual del PGOU que sirve de marco de referencia a este Plan Parcial.

Este planteamiento supone el mantenimiento del actual trazado de la citada vía de servicio, para la que no obstante se prevé una reserva de terrenos para su futura ampliación o alteración de su trazado, así como de la posición del enlace nº 16 con la autopista y del paso subterráneo del Camino de Las Eras a Icor, que servirían para canalizar los accesos al territorio ordenado. De todas formas, sería conveniente que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, actualmente en tramitación, propongan un enlace de salida, al menos, hacia la autopista, con el fin de facilitar las maniobras de los vehículos de carga.

### III.2.3.- La ordenación propuesta y la parcelación:

Teniendo en cuenta los criterios y planteamientos expuestos más arriba, se ha elegido una solución congruente, por un lado, con las limitaciones señaladas en la Modificación Puntual citada, y por otro, perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su actual estructura o sus previsiones urbanas.

Así, se califica el suelo de tal manera que los equipamientos se concentren en la parte baja del territorio a ordenar, junto con los espacios libres y las industrias artesanales, localizables en unos terrenos con menor pendiente, con excepción del equipamiento deportivo que se sitúa en la parte alta del conjunto, tanto para alejar sus instalaciones de la autopista y su vía de servicio como por relacionarlo fácilmente con el entorno rural circundante.

La red viaria, que parte desde la vía de servicio de la autopista, está formada por un eje longitudinal, que llega hasta el camino rural de la parte alta, y sendos ramales laterales, conformando un amplio anillo, que permiten el acceso a las parcelas necesarias.

Como ya se ha adelantado, el primer desvío viario propicia el acceso a las parcelas con destino artesanal, fundamentalmente, en tanto que el situado en cota más alta engloba, por un lado, una gran parcela reservada a la fábrica de cartonajes por las características de su instalación, y por otro un conjunto de parcelas de tamaño medio para almacenes y otras actividades de la pequeña industria, que demanden una superficie algo superior a los establecimientos artesanales propiamente dichos.

Siguiendo las determinaciones de la Modificación Puntual del PGOU, la ordenación planteada califica el territorio en diversas zonas, en función de su uso y destino:

- Zona industrial o de servicios, configurada en diversas manzanas o submanzanas: A.1, para la mediana industria; B.1 y C.1, para la industria artesanal y D.1 y E.2, para la pequeña industria, al margen de admitir el almacenamiento en general.
- Zona de equipamientos, desagregada en zona de equipamiento social, comercial y deportivo.