

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

CERTIFICO : QUE EL PRESENTE ES EL DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA CUMAC EL DIA 30.10.1997.

Villa de Arico a 3 de Noviembre de 1997

EL SECRETARIO



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ARICO

anunciado

donenzo sánchez paduñíguez

PROVINCIA

SANTA CRUZ DE TENERIFE

MUNICIPIO

ARICO

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

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE ARICO

CERTIFICO : Que el presente documento, denominado "MEMORIA", que consta de 104 páginas correlativamente numeradas más un Anexo I de 5 hojas, es el aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de la Villa de Arico el día 12.08.97 para convalidar la aprobación definitiva.



- nº 23: Ordenación: Régimen y usos del suelo: La Jaca, Las Listadas: Escala 1:1.000. I
- nº 24: Ordenación: Régimen y usos del suelo: Tajao, Las Arenas: Escala 1:1.000. III/97
- nº 25: Ordenación: Régimen y usos del suelo: La Caleta, Barranco del Río: Escala 1:1.000. III/97
- nº 26: Ordenación: Red viaria. Alineaciones y rasantes: Arico Nuevo, Arico Viejo, La Degollada: Escala 1:1.000. III/97
- nº 27: Ordenación: Red viaria. Alineaciones y rasantes: La Sabinita: Escala 1:1.000. III/97
- nº 28: Ordenación: Red viaria. Alineaciones y rasantes: Los Gavilanes: Escala 1:1.000. III/97
- nº 29: Ordenación: Red viaria. Alineaciones y rasantes: Lomo de Arico: Escala 1:1.000. VIII/97
- nº 30: Ordenación: Red viaria. Alineaciones y rasantes: La Cisnera 1: Escala 1:1.000. III/97
- nº 31: Ordenación: Red viaria. Alineaciones y rasantes: La Cisnera 2: Escala 1:1.000. III/97
- nº 32: Ordenación: Red viaria. Alineaciones y rasantes: El Río: Escala 1:1.000. VIII/97
- nº 33: Ordenación: Red viaria. Alineaciones y rasantes: Las Eras: Escala 1:1.000. III/97
- nº 34: Ordenación: Red viaria. Alineaciones y rasantes: Porís de Abona, Llanos del Porís: Escala 1:1.000. VI
- nº 35: Ordenación: Red viaria. Alineaciones y rasantes: Punta de Abona, Playa Grande: Escala 1:1.000. III/97
- nº 36: Ordenación: Red viaria. Alineaciones y rasantes: Los Abriguitos, Canteras del Sol: Escala 1:1.000. II
- nº 37: Ordenación: Red viaria. Alineaciones y rasantes: Jardín del Atlántico: Escala 1:1.000. III/97
- nº 38: Ordenación: Red viaria. Alineaciones y rasantes: La Jaca, Las Listadas: Escala 1:1.000. III/97
- nº 39: Ordenación: Red viaria. Alineaciones y rasantes: Tajao, Las Arenas: Escala 1:1.000. III/97
- nº 40: Ordenación: Red viaria. Alineaciones y rasantes: La Caleta, Barranco del Río: Escala 1:1.000. III/97
- nº 41: Redes de servicio: Abastecimiento de agua: Zonas C y 1: Escala 1:10.000. III/97
- nº 42: Redes de servicio: Abastecimiento de agua: Zonas 2 y 3 interior: Escala 1:10.000. III/97
- nº 43: Redes de servicio: Abastecimiento de agua: Zonas 2 y 3 costa: Escala 1:10.000. III/97
- nº 44: Redes de servicio: Abastecimiento de agua: Zonas 4 y 5: Escala 1:10.000. III/97
- nº 45: Redes de servicio: Abastecimiento de agua: Arico Nuevo, Arico Viejo, La Degollada: Escala 1:2.000. II
- nº 46: Redes de servicio: Abastecimiento de agua: La Sabinita, Los Gavilanes: Escala 1:2.000. III/97
- nº 47: Redes de servicio: Abastecimiento de agua: Lomo de Arico y Cisnera: Escala 1:2.000. III/97
- nº 48: Redes de servicio: Abastecimiento de agua: El Río: Escala 1:2.000. III/97
- nº 49: Redes de servicio: Abastecimiento de agua: Las Eras: Escala 1:2.000. III/97
- nº 50: Redes de servicio: Abastecimiento de agua: Porís de Abona, Llanos del Porís: Escala 1:2.000. III/97
- nº 51: Redes de servicio: Abastecimiento de agua: Base Militar, Los Abriguitos: Escala 1:2.000. III/97
- nº 52: Redes de servicio: Abastecimiento de agua: Jardín del Atlántico: Escala 1:2.000. III/97
- nº 53: Redes de servicio: Abastecimiento de agua: La Jaca, Las Listadas: Escala 1:2.000. III/97
- nº 54: Redes de servicio: Abastecimiento de agua: Tajao: Escala 1:2.000. III/97
- nº 55: Redes de servicio: Abastecimiento de agua: Las Arenas, La Caleta, Barranco del Río: Escala 1:2.000. I
- nº 56: Redes de servicio: Saneamiento: Zona 3 interior: Escala 1:10.000. III/97
- nº 57: Redes de servicio: Saneamiento: Zona 3 costa: Escala 1:10.000. III/97
- nº 58: Redes de servicio: Saneamiento: Zonas 4 y 5: Escala 1:10.000. III/97
- nº 59: Redes de servicio: Saneamiento: Arico Nuevo, Arico Viejo, La Degollada: Escala 1:2.000. III/97
- nº 60: Redes de servicio: Saneamiento: El Río: Escala 1:2.000. III/97
- nº 61: Redes de servicio: Saneamiento: Porís de Abona, Llanos del Porís: Escala 1:2.000. III/97
- nº 62: Redes de servicio: Electricidad: Zona 1: Escala 1:10.000. III/97
- nº 63: Redes de servicio: Electricidad: Zona 3 interior: Escala 1:10.000. III/97
- nº 64: Redes de servicio: Electricidad: Zona 3 costa: Escala 1:10.000. III/97
- nº 65: Redes de servicio: Electricidad: Zonas 4 y 5: Escala 1:10.000. III/97
- nº 66: Redes de servicio: Alumbrado público: Arico Nuevo, Arico Viejo, La Degollada: Escala 1:2.000. III/97
- nº 67: Redes de servicio: Alumbrado público: La Sabinita, Los Gavilanes: Escala 1:2.000. III/97
- nº 68: Redes de servicio: Alumbrado público: Lomo de Arico, La Cisnera: Escala 1:2.000. III/97
- nº 69: Redes de servicio: Alumbrado público: El Río: Escala 1:2.000. III/97
- nº 70: Redes de servicio: Alumbrado público: Porís de Abona Llanos del Porís: Escala 1:2.000. III/97

=====

=====

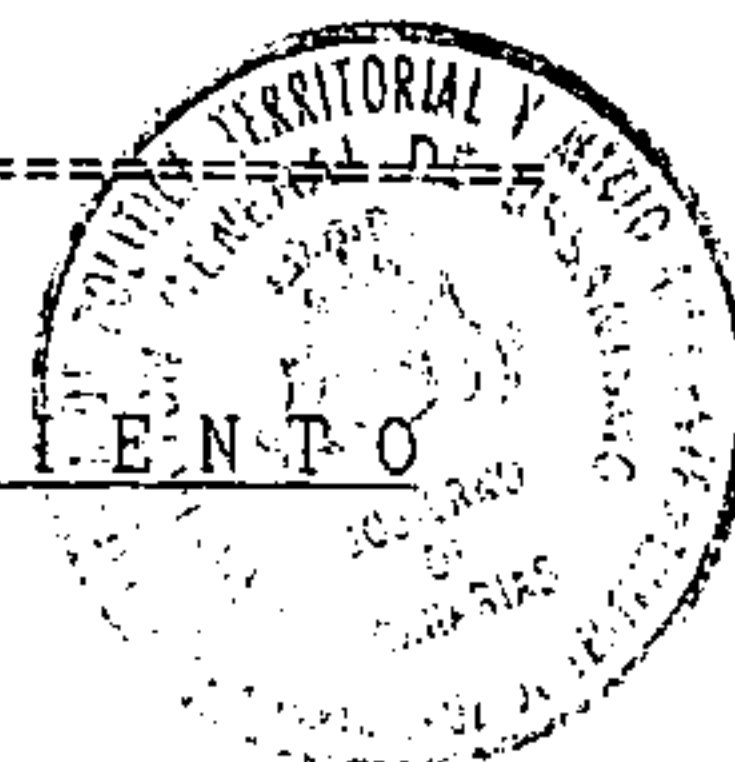
MEMORIA JUSTIFICATIVA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

DEL

MUNICIPIO DE ARICO

=====



Documento de la aprobación definitiva de las
Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de:
ARICO: Documento del artículo 97.1 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico.

=====

INDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA:

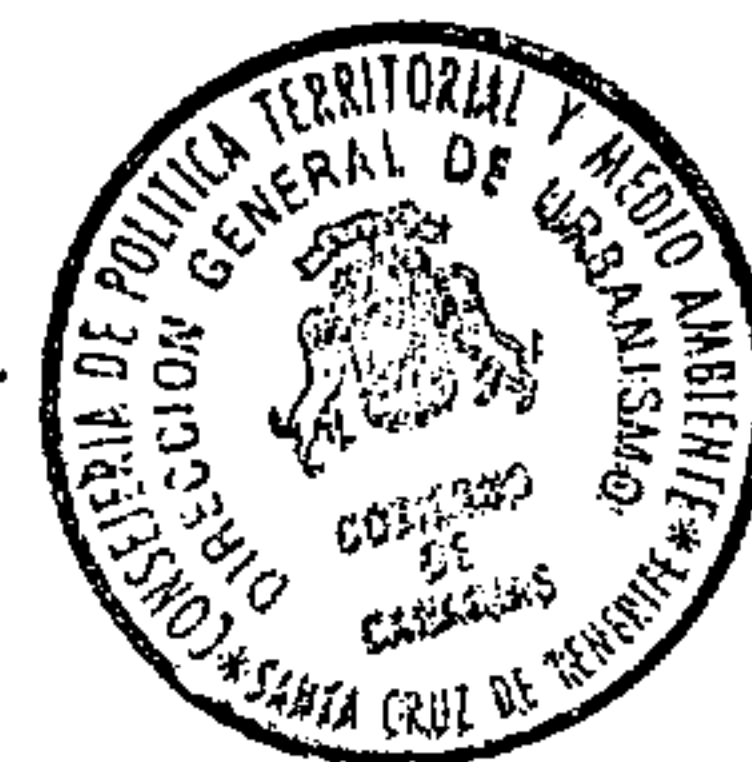
INDICE.....	hojas 1 a 3.
ABREVIATURAS.....	hoja 4.
1.- ANALISIS SINTETIZADO DE LA INFORMACION URBANISTICA.....	hojas 5 a 22.
1.1.- Preliminares: encuadre general.....	hoja 5.
1.2.- Conclusiones del estudio sobre el medio físico.....	hojas 5 y 6.
1.3.- Determinantes o conclusiones socioeconómicas.....	hojas 6 a 15.
1.3.1.- Población.....	hojas 6 y 7.
1.3.2.- Estructura socio-económica.....	hojas 7 y 8.
1.3.3.- Estructura urbana.....	hojas 8 a 12.
1.3.4.- Equipamiento.....	hoja 12.
1.3.5.- Dinámica de los asentamientos.....	hojas 12 a 14.
1.3.6.- Sectores económicos y territorio.....	hojas 14 y 15.
1.3.7.- La propiedad del suelo como condicionante.....	hoja 15.
1.4.- Síntesis de los principales determinantes.....	hojas 15 a 22.
1.4.1.- El planeamiento anterior.....	hojas 15 y 16.
1.4.2.- Conclusiones provisionales de los usos del suelo.....	hojas 16 a 18.
1.4.3.- Incidencia del uso residencial y la tipología edificatoria.....	hojas 18 y 19.
1.4.4.- Consideración de los equipamientos colectivos.....	hojas 19 y 20.
1.4.5.- Consideración de la estructura viaria.....	hojas 20 a 22.
1.5.- Síntesis de la problemática urbanística.....	hoja 22.
2.- FIJACION DE OBJETIVOS.....	hojas 23 a 32.
2.1.- Planteamiento de las exigencias actuales.....	hojas 23 a 26.
2.2.- Objetivos generales.....	hojas 26 y 27.
2.3.- Objetivos específicos pretendidos.....	hojas 27 y 28.
2.4.- Precisiones sobre los objetivos planteados.....	hojas 28 y 29.
2.5.- Conclusiones sobre las previsiones del planeamiento.....	hojas 29 a 32.
3.- INFLUENCIA DE LA NORMATIVA SURGIDA Y DE LOS TRAMITES EFECTUADOS.....	hojas 33 a 49.
3.1.- Antecedentes.....	hojas 33 y 34.
3.2.- Incidencia de la normativa recientemente aprobada.....	hojas 34 a 44.
3.2.1.- Incidencia de la legislación sobre espacios naturales.....	hoja 35.
3.2.2.- Incidencia de la normativa sobre contenido ambiental.....	hoja 35.
3.2.3.- Incidencia de la legislación sobre turismo.....	hoja 36.
3.2.4.- Incidencia de la normativa sobre carreteras.....	hoja 36.
3.2.5.- Incidencia de otra normativa.....	hojas 36.
3.2.6.- Incidencia del Plan Hidrológico Insular de Tenerife.....	hoja 36.
3.2.7.- Incidencia del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.....	hojas 36 a 45.



3.2.7.1.- Esbozo preliminar.....	hojas 36 a 38.
3.2.7.2.- Estudio sucinto de la ordenación propuesta por el PIOT.....	hojas 38 a 45.
3.3.- Resultado de los informes de los Organismos Públicos.....	hojas 45 y 46.
3.4.- Afección del Estudio Detallado de Impacto Ecológico.....	hojas 45 y 46.
3.5.- Alegaciones presentadas en el periodo de información pública.....	hojas 46 y 47.
3.6.- Otras decisiones municipales.....	hoja 48.
3.6.1.- Respecto al suelo rústico propuesto.....	hoja 48.
3.6.2.- Respecto al suelo apto para urbanizar inicialmente propuesto.....	hoja 487.
3.6.3.- Respecto al suelo urbano.....	hojas 48 y 49.
3.6.4.- Reconsideraciones surgidas últimamente.....	hoja 49.
3.6.4.1.- En suelo rústico.....	hoja 49.
3.6.4.2.- En suelo apto para urbanizar.....	hoja 46.
3.6.4.3.- En suelo urbano.....	hoja 49.
3.7.- Replanteamiento de la ordenación.....	hoja 49.
4.- SOLUCION PROPUESTA.....	hojas 50 a 105.
4.1.- Criterios y directrices generales del planeamiento.....	hoja 50.
4.2.- Estructura general y orgánica del territorio municipal.....	hojas 50 a 55.
4.2.1.- Generalidades.....	hojas 50 a 52.
4.2.2.- Sistemas generales propuestos.....	hojas 52 a 55.
4.2.2.1.- Sistema General de Comunicaciones.....	hojas 52 y 53.
4.2.2.2.- Sistema General de Espacios Libres.....	hojas 53 y 54.
4.2.2.3.- Sistema General de Equipamientos o Dotaciones.....	hoja 54.
4.2.2.4.- Sistema General de Servicios e Infraestructuras Técnicas.....	hoja 54 y 55.
4.2.3.- Usos Globales.....	hoja 55.
4.3.- Régimen urbanístico del suelo municipal propuesto.....	hojas 55 a 71.
4.3.1.- Criterios generales para la clasificación y calificación del suelo.....	hojas 55 y 55.
4.3.2.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria.....	hojas 56 y 57.
4.3.3.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria.....	hojas 57 a 60.
4.3.3.1.- En el Suelo Rústico.....	hojas 57 y 58.
4.3.3.2.- En el Suelo Apto para Urbanizar.....	hojas 58 y 59.
4.3.3.3.- En el Suelo Urbano.....	hojas 59 y 60.
4.3.4.- División del suelo en razón de su ordenación detallada.....	hojas 60 a 68.
4.3.4.1.- Zonificación o Sistemas de Edificación.....	hojas 60 a 63.
4.3.4.2.- Subcategorías del suelo rústico.....	hojas 63 a 67.
4.3.4.3.- Usos pormenorizados.....	hoja 67.
4.3.4.4.- Tipificación de los Usos Pormenorizados.....	hojas 67 y 68.
4.3.5.- Deberes y derechos urbanísticos.....	hojas 68 a 71.
4.3.5.1.- Deberes urbanísticos.....	hojas 68 a 70.
4.3.5.2.- Facultades y derechos urbanísticos.....	hojas 70 y 71.
4.3.6.- Régimen urbanístico del suelo para dotaciones públicas.....	hoja 71.
4.4.- Gestión urbanística del suelo prevista.....	hojas 72 a 90.
4.4.1.- Generalidades.....	hojas 72 y 73.
4.4.1.1.- Definición de la ordenación urbanística.....	hoja 72.
4.4.1.2.- Delimitación de ámbitos de ejecución.....	hojas 72 y 73.
4.4.1.3.- Elección del sistema de actuación.....	hoja 73.
4.4.1.4.- Fijación de la programación.....	hoja 73.
4.4.2.- División del suelo en razón de su gestión urbanística.....	hojas 73 y 74.
4.4.3.- Instrumentos de gestión para las NSPA.....	hojas 74 a 81.
4.4.3.1.- Desarrollo del suelo urbano.....	hojas 74 a 76.
4.4.3.2.- Desarrollo del suelo apto para urbanizar.....	hojas 76 a 80.
4.4.3.3.- Desarrollo del suelo rústico.....	hojas 80 y 81.
4.4.3.4.- Desarrollo de los sistemas generales.....	hoja 81.
4.4.4.- Ejecución jurídica: Equidistribución y cesiones.....	hojas 81 y 82.



4.4.4.1.- Equidistribución.....	hoja 81.
4.4.4.2.- Cesiones obligatorias y gratuitas.....	hojas 81 y 82.
4.4.5.- Ejecución material del planeamiento.....	hojas 82 a 86.
4.4.5.1.- Consideraciones previas.....	hojas 82 y 83.
4.4.5.2.- Clases de proyectos técnicos.....	hoja 83
4.4.5.3.- Actuaciones necesarias para la ejecución.....	hojas 83 a 86.
4.4.6.- Obtención de terrenos dotacionales y sistemas generales.....	hoja 86.
4.4.7.- Ejecución de sistemas generales.....	hojas 86 y 87.
4.4.8.- Ejecución del planeamiento en suelo urbano.....	hojas 87 a 89.
4.4.8.1.- Requisitos previos.....	hoja 87.
4.4.8.2.- Ejecución del planeamiento en suelo urbano detallado.....	hojas 87 y 88.
4.4.8.3.- Ejecución del planeamiento en suelo urbano de régimen transitorio....	hoja 88.
4.4.8.4.- Ejecución del planeamiento en suelo urbano de régimen diferido.....	hojas 88 y 89.
4.4.9.- Ejecución del planeamiento en suelo apto para urbanizar.....	hojas 89 y 90.
4.5.- Descripción de las propuestas en suelo urbano.....	hojas 90 a 96.
4.5.1.- Resumen general.....	hoja 90.
4.5.1.1.- Suelo urbano detallado.....	hojas 90 y 91.
4.5.1.2.- Suelo urbano en Régimen Transitorio.....	hoja 91.
4.5.1.3.- Suelo urbano en Régimen Diferido.....	hoja 91.
4.5.2.- Descripción de la ordenación del suelo urbano detallado.....	hojas 91 a 94.
4.5.2.1.- Descripción de la ordenación en la Villa o Lomo de Arico.....	hojas 91 y 92.
4.5.2.2.- Descripción de la ordenación en Arico Viejo.....	hoja 92.
4.5.2.3.- Descripción de la ordenación en El Río.....	hoja 92.
4.5.2.4.- Descripción de la ordenación en otros núcleos menores: La Cisnera, La Sabinita, Los Gavilanes.....	hojas 92 y 93.
4.5.2.5.- Descripción de la ordenación de los enclaves costeros: La Jaca, Las Listadas, Tajao, Las Arenas, La Caleta y Barranco del Río.....	hojas 93 y 94.
4.5.3.- Descripción de las previsiones en suelo urbano transitorio.....	hoja 94.
4.5.3.1.- Descripción de la ordenación en el núcleo costero Llanos del Porís...	hoja 94.
4.5.3.2.- Descripción de la ordenación en el núcleo costero Los Abriquitos.....	hoja 94.
4.5.4.- Descripción de las previsiones en suelo urbano diferido.....	hojas 94 a 96.
4.5.4.1.- Descripción ED: Costa Eras y Tajao, Llanos Porís-Este y Los Prismas..	hojas 94 y 95.
4.5.4.2.- Descripción PERI: Jardín Atl., Arico No, Sarnosa, Pá Abona, Eras y Porís	hojas 95 y 96.
4.6.- Descripción de las propuestas en suelo apto para urbanizar.....	hojas 96 a 98.
4.6.1.- Resumen general.....	hoja 96.
4.6.2.- Suelo apto para urbanizar de régimen transitorio.....	hoja 96.
4.6.2.1.- Descripción de las determinaciones del área de Canteras del Sol.....	hoja 96.
4.6.2.2.- Descripción de las determinaciones del área de Las Eras Altas.....	hoja 96.
4.6.3.- Suelo apto para urbanizar de régimen normal.....	hojas 96 a 98.
4.6.3.1.- Descripción de las determinaciones del área de Playa Grande.....	hojas 97 y 98.
4.6.3.2.- Descripción de las determinaciones del área de Caleta María Luisa....	hoja 97.
4.6.3.3.- Descripción de las determinaciones del área de Las Listadas-Este.....	hoja 97.
4.6.3.4.- Descripción de las determinaciones del área de Punta La Tosca.....	hojas 97 y 98.
4.6.3.5.- Descripción de las determinaciones del área de La Jaca-Oeste.....	hoja 98.
4.6.3.6.- Descripción de las determinaciones del área de Ampliación del Porís..	hoja 98.
4.6.3.7.- Descripción de las determinaciones del área de Las Eras Altas.....	hoja 98.
4.7.- Descripción de las propuestas en suelo rústico.....	hojas 98 a 100.
4.7.1.- Suelo rústico de protección.....	hojas 98 a 100.
4.7.2.- Asentamientos rurales (AR).....	hoja 100.
4.7.3.- Suelo Rústico Residual.....	hoja 100.
4.8.- Descripción de los sistemas generales propuestos.....	hojas 100 y 101.
4.9.- Descripción de las propuestas sobre protección del patrimonio.....	hojas 101 a 104.
4.10.- Incidencia de la normativa sectorial.....	hoja 104 y 105.
4.10.1.- Limitaciones de la legislación de costas.....	hoja 104.



- 4.10.2.- Afecciones de la normativa sobre carreteras..... hoja 104.
4.10.3.- Contenido ambiental..... hojas 104 y 105.
5.- CARACTERISTICAS NUMERICAS DE LA ORDENACION PROPUESTA..... hoja 105.
ANEXO I: Cuadros de superficies de la ordenación propuesta..... hojas 1.c a 5.c.

ABREVIATURAS CONTEMPLADAS EN EL TEXTO:

En esta Memoria Justificativa se utilizan, en general, siglas o acrónimos para las siguientes disposiciones aplicables o expresiones:

- LS76: Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
LS92: Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
RDL: Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales.
RPU: Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.
LR: Ley Territorial 5/1987, de 7 de abril, sobre la ordenación del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.
LAB: Ley Territorial 8/1995, de 6 de junio, sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
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, y modificación parcial por Real Decreto 1.112/1992, de 18 de septiembre.
LCC: Ley Territorial 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.
RCC: Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto Territorial 131/1995, de 11 de mayo.
LENC: Ley Territorial 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias.
LPH: Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
RCA: Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento, aprobado por Decreto Territorial 35/1995, de 24 de febrero.
LOTIC: Ley Territorial 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.
EDIE: Estudio Detallado de Impacto Ecológico redactado para las NSPA.
PHI: Plan Hidrológico Insular de Tenerife.
PIOT: Plan Insular de Ordenación de Tenerife.
PGOU: Plan General de Ordenación Urbana de Arico, de 1966.
NSPA: Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico.
NU: Normas Urbanísticas de las citadas NSPA.

m² o m²s.: Metro cuadrado de suelo.

m²c.: Metro cuadrado construido o construible, o de techo o forjado edificable.



1.- ANALISIS SINTETIZADO DE LA INFORMACION URBANISTICA.

1.1.- Preliminares: encuadre general.-

El municipio de Arico forma parte de la vertiente sureste de la isla de Tenerife, conocida como comarca de Abona, constituyendo junto con el municipio de Fasnia y el área de Agache (Güimar) una subcomarca en forma de sector de círculo, que se apoya en la línea costera y en el borde exterior de Las Cañadas, a una altitud de unos 2.400 metros sobre el nivel del mar.

La superficie del término municipal, de unos 178,75 km², es una de las más grandes de la isla de Tenerife, sólo sobrepasada por el de La Orotava, en el que se incluyen Las Cañadas del Teide.

Las diversas características del territorio municipal, estudiadas en el documento preliminar de la Información Urbanística, obligan a una ordenación integral, aunque matizando o diferenciando, en principio, sus distintas áreas: el monte, el suelo agrícola de las medianías, parcialmente ocupado por asentamientos humanos más antiguos, el suelo intermedio, sin asentamientos pero con algunas fincas agrícolas, y la costa, con algunos asentamientos modernos.

Debido a su posición relativa, la estructura territorial insular repercute en dos importantes aspectos:

- El sistema de comunicaciones del viario insular, y
- La posición intermedia del territorio en relación con la conurbación Santa Cruz-La Laguna y el área turística del sur, cuyas actividades socio-económicas inducen servicios interrelacionados.

La incidencia comarcal, en general, repercute en el territorio municipal por los siguientes fenómenos:

- La simbiosis entre el suelo de los asentamientos y el suelo agrícola.
- La contigüidad territorial con otras aglomeraciones, que plantea expresiones y problemas análogos a un lado y otro de los límites municipales, inmersos en una estructura comarcal carente de unas directrices de planeamiento o desarrollo generales.
- La incidencia de las actividades socio-económicas del área turística de Los Cristianos-Adeje, que induce servicios en los municipios próximos y atrae población trabajadora, sobre todo del sector terciario.

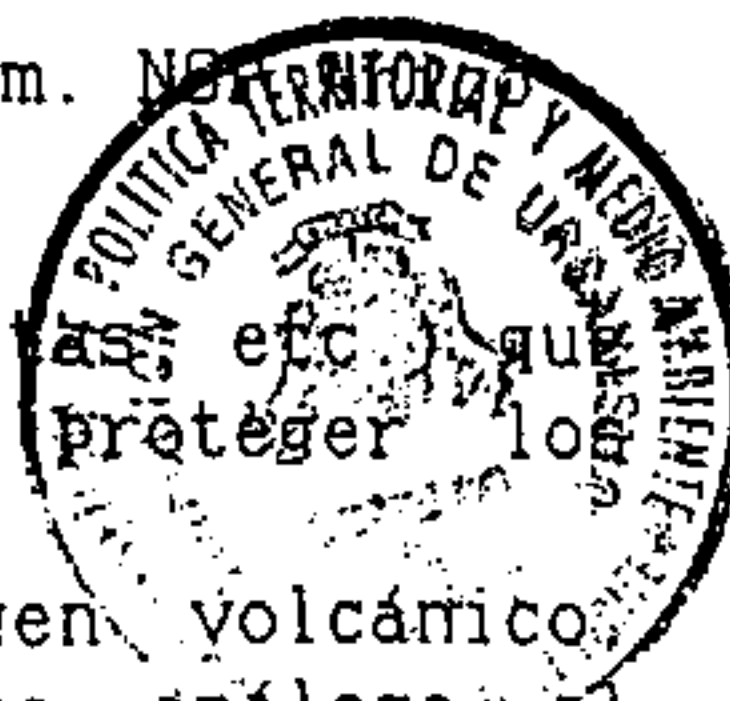
1.2.- Conclusiones del estudio sobre el medio físico.-

Los determinantes más significativos, o con cierta incidencia en el planeamiento que se estudia, que pueden deducirse del análisis del medio físico municipal pueden resumirse como sigue:

- Geomorfológicamente, el territorio municipal aparece como una gran superficie inclinada entre el mar y las cumbres de Las Cañadas del Teide, en la que destacan sobremanera los barrancos, de tal modo que aparecen muy pocas áreas territoriales que no sean una continua alternancia de barrancos y lomos.

- Topográficamente, la pendiente media del territorio municipal, próxima al 15%, hace poco adecuada la implantación de asentamientos poblacionales, que se extienden sobre todo por los lomos más amplios.

- La extremada fragilidad del suelo, constituido geológicamente por



diversos materiales (conos volcánicos, coladas de lava, pumitas, etc.), que acusan la acción del hombre, ha de tenerse en cuenta para proteger los vestigios más interesantes.

- La estructura porosa del subsuelo, debido a su origen volcánico, podría permitir la implantación de un sistema de saneamiento análogo al actual (mediante pozos absorbentes), sin necesidad de gravar los recursos financieros de la sociedad municipal, pero previendo la contaminación del subsuelo y de los acuíferos.

- La escasez del agua, debido a la baja pluviosidad del territorio y a las dificultades de su extracción, limita las posibilidades del crecimiento poblacional y del desarrollo agrícola, afectado por el desfavorable trazado de los canales existentes.

- La aridez del territorio municipal, consecuencia de las escasas precipitaciones y la elevada escorrentía inducida por la naturaleza volcánica de los materiales, conlleva una extremada reducción del suelo agrícola, aspecto que dificulta la implantación de cultivos extensivos, aunque no incide negativamente en el desarrollo de explotaciones intensivas, como invernaderos y otras técnicas avanzadas para cultivos de primor y especies hortícolas.

- El clima local, si bien podría favorecer la introducción de un turismo aficionado a temperaturas medias y con gran soleamiento, aparece distorsionado por la molesta incidencia del constante viento alisio y la escasez de precipitaciones.

- La escasa vegetación, consecuencia de las problemáticas condiciones anteriores, debería ser protegida y extendida, con el fin de invertir el proceso de desertización del medio municipal, fijar el suelo vegetal y potenciar el desarrollo económico.

- Análogamente, la reducida cabaña municipal debería ser extendida, sobre todo en cuanto a la cría del ganado porcino, conejos y aves de corral, al margen de la potenciación de la apicultura.

1.3.- Determinantes o conclusiones socioeconómicas.-

1.3.1.- Población:

El aspecto más sobresaliente que caracteriza la población municipal es su regresividad o disminución continua de los habitantes. El crecimiento general de la población municipal, si bien ha sido análogo al del resto de los municipios insulares en términos relativos, de todas formas no se ha traducido en un aumento neto de la población, consecuencia del intenso y continuado proceso de emigración, producida por la escasa renta obtenida de la agricultura, que a su vez ha llevado al abandono de gran parte de la superficie agrícola.

Este fenómeno también se traduce en el hecho de que casi un 80% de la población, coincidiendo con la actividad agraria, se sitúa en la franja de territorio comprendida entre los 300-800 m de altitud, en la zona de medianías y bastante concentrada en unos núcleos que se apoyan en la carretera C-822. Análogamente, el mayor número de hombres que de mujeres, sobre todo en los núcleos agrícolas, aparece relacionado con la actividad agraria y la mayor movilidad de éstas, que salen del municipio para casarse o servir fuera del municipio, al que luego no regresan.

De todas formas, el estudio de la pirámide de edad de la población lleva a la conclusión de que, al ser muy reducida la parte de población infantil e incluso juvenil (el 42,35% de la población tiene menos de 25 años), el desarrollo futuro de la población escasamente permitiría mantener el número actual de habitantes. Este aspecto se complementa con la reducción

relativa de la población de mediana edad (sólo representan el 22,6% para los 25-44 años), con el consiguiente peligro de no poder renovarse la población. Además, la escasa potencialidad de la población municipal también se constata en el bajo número de parejas casadas (alrededor de 950) y en la evolución de la tasa de crecimiento, que ha llegado al 0,7% en los últimos años.

Por otro lado, la población no residente, sobre todo la población flotante de los enclaves costeros ilegales, ha de estimarse con una importancia relativa, ya que, si bien usa los servicios municipales, no colaboraría en la generación de ingresos para el sostenimiento de las cargas comunitarias hasta que lleguen a completarse los correspondientes padrones impositivos. De todas formas, su número ciertamente importante (alrededor de unas 600 familias), en comparación con la población municipal, debería tenerse en cuenta en el estudio de las redes de servicio urbanas, al igual que el de la población turística.

1.3.2.- Estructura socio-económica:

Como se ha evidenciado a través de la Información Urbanística, más de la mitad de la población activa se dedica a la agricultura, precisamente el sector económicamente más deprimido, aspecto que enlaza con la baja instrucción de la población (el 62,14% de la población sólo tiene estudios primarios y el 6,6% es analfabeta).

De todas formas, el abandono de los terrenos de secano, antiguamente de cierta importancia, junto con las condiciones impuestas por las estructuras de comercialización, ha impulsado únicamente el bicultivo papa-tomate (que representan, respectivamente, el 6% y el 15% del cultivo provincial), sin llegar a implantarse suficientemente el cultivo forzado o de invernaderos.

Las explotaciones agrarias son cultivadas, en su mayoría, por sus titulares; explotaciones que, en general, son de extensión reducida, ya que el 40% de los agricultores posee terrenos de menos de una hectárea de superficie, y el 50%, de menos de 5 hectáreas, en tanto que sólo se contabilizan 8 explotaciones con más de 50 hectáreas (el 1% de los propietarios acapara el 40% de la superficie productiva).

Junto a los cultivos de papas y tomates, también aparece el cultivo de flores destinado a la exportación, aunque emplea superficies pequeñas.

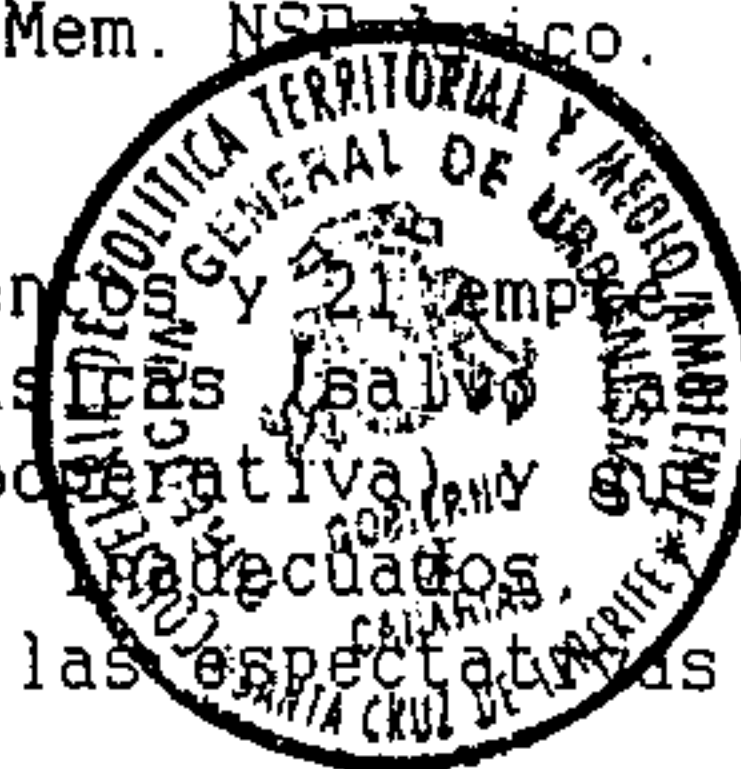
Además, existe una agricultura, de muy escaso relieve, que se destina principalmente al autoabastecimiento, empleando parcelas de pequeño tamaño y con una tecnología prácticamente inexistente, al margen del cultivo de la vid, que ha propiciado una instalación de producción de vinos en régimen de cooperativa, pendiente de la denominación de origen.

En cuanto a la ganadería, que en general tiene un carácter complementaria de la agricultura, su importancia es mínima, aunque destaca la cabaña caprina, que ha dado origen a la instalación de una quesería local en régimen de cooperativa.

Pese a la presencia de una gran franja de costa, la importancia de la pesca, asimismo, con una infraestructura casi inexistente, es escasamente relevante.

Por otro lado, tanto los sectores secundario como terciario, al que se dedica el 11,43% y el 19,93%, respectivamente, de la población activa (que únicamente representa el 29,35% de la población municipal), presentan escasa importancia, tanto en el número de habitantes dedicados como en el montante económico de sus actividades, que se reducen a pequeñas explotaciones familiares de muy pequeño movimiento.

En consecuencia, la estructura económica del Municipio se desarrolla en torno a la actividad agrícola, con una ligera incidencia de la actividad



comercial y de servicios (alrededor de unos 90 establecimientos), pero que se dedican a cubrir algunas necesidades básicas, como las canteras y el empaquetado de frutos, éste en régimen de cooperativa, disponen de locales pequeños, en la mayoría de los casos, inadecuados, con un ámbito local de actuación, lo que reduce obviamente las expectativas de su crecimiento.

1.3.3.- Estructura urbana:

Consecuencia de la estructura socio-económica predominante, el tipo de asentamiento poblacional en el municipio es, en general, bastante diseminado, aunque existan algunos núcleos más o menos definidos o compactos, de características netamente agrícolas, con excepción de los enclaves costeros, bien con un cierto origen pesquero o vinculados al turismo, sea éste de carácter viajero o de segunda residencia de familias modestas de otros lugares de la isla.

Característica común de casi todos los núcleos del interior o de las medianías del municipio es su carácter regresivo, debido sobre todo a la continuada pérdida de valor de los cultivos tradicionales, apoyados en un escaso, inadecuado y difícil suelo cultivable. Sólo el núcleo correspondiente a El Río, así como otros menores, como Los Gavilanes y La Cisnera, han sido de los pocos que han aumentado la población de hace cincuenta años, aunque todos ellos hayan visto reducida la población máxima que alcanzaron alrededor de la última década de los 60.

Por otro lado, la posición alejada de estos núcleos históricos de la autopista del Sur, verdadero eje de intercambio y relación insular, no hace sino confirmar el continuo (y lento, si se quiere) declive del municipio.

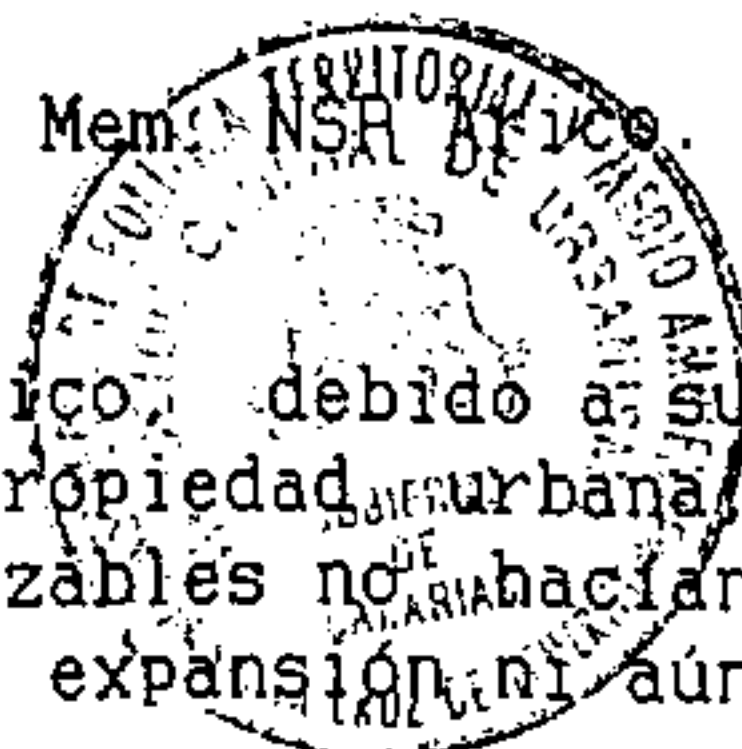
Respecto a los enclaves turísticos, pese a la optimista consideración inicial, éstos no han pasado de un agrupamiento desordenado, reducido y con escasos atractivos, que vuelve a confirmar la incapacidad para conseguir buenos resultados con unas reducidas inversiones. Los asentamientos clandestinos de la costa, como los aparecidos en los bordes de la citada vía insular, característicos y nefastos agrupamientos, incontrolados y mal contruidos, que retrotraen a épocas de penuria, tanto material como espiritual, vienen a confirmar el abandono de la planificación del territorio, con el fin de influir en sus diversos aspectos y prever el ámbito proyectivo de la vida en común de una sociedad.

- Núcleos más importantes:

Los núcleos más influyentes y habitados son los del conjunto Arico Nuevo-Arico Viejo-La Degollada, la Villa de Arico y El Río. En principio, son los únicos que tienen posibilidades reales de crecimiento, al concentrarse en ellos la actividad económica y administrativa, y donde van apareciendo algunas expectativas en el mercado de suelo y en la atracción de ciertos desarrollos económicos.

Como se ha expuesto en la información urbanística, todos estos núcleos aparecen ligados a la vía de comunicación intermunicipal primaria, constituida por la carretera C-822 (cuyo trazado, en el fondo, no hizo sino enlazar los núcleos históricos de las medianías). Sus desarrollos aparecen como unas estructuras apoyadas en las escasas y estrechas vías secundarias, con una creciente expansión centrípeta, de claro carácter tentacular hacia las nuevas vías de comunicación y las nuevas dotaciones.

En general, pues, el sistema viario de estos núcleos es bastante deficiente, al tratarse de calles o caminos de trazado anárquico, sin una definición clara de sus alineaciones y rasantes, ni de la optimiza-



ción de un recorrido funcional ni de un desarrollo lógico, debido a su vinculación a la estructura muy dividida de la propiedad urbana, rodeada de fincas agrícolas cuyas expectativas urbanizables no hacían sino congelar su disposición, sin prever una adecuada expansión ni aún a medio plazo.

El sistema de equipamiento y dotaciones de estos grandes núcleos, como es lógico, presenta claros déficits, ya que la escasa potencialidad de las provisiones comunitarias, debido al carácter rural de la sociedad municipal, ha ido manteniendo el sistema imperante muchos años atrás, concretado en algunos centros religiosos y escolares, alguna que otra instalación deportiva y pocos y modestos locales para actividades comerciales y sociales.

Análogamente, al tratarse de núcleos de raíz rural, casi no existe un sistema de parques y jardines, reducido a una pequeña plaza, inmediata al edificio religioso señero de la localidad.

En cuanto a las redes de servicios urbanos, presentan deficiencias las correspondientes a las de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, al margen de que la red de saneamiento no existe, ya que en los núcleos que se cuenta con alguna instalación no funciona la red, por lo que sigue manteniéndose el sistema de vertido al subsuelo para su absorción.

Como es obvio, estos núcleos presentan un desarrollo residencial muy ligado al medio rural, por lo que las edificaciones han venido a determinar las vías y los escasos espacios libres. La edificación se destina generalmente a viviendas, normalmente de una planta de altura, aunque las construcciones más recientes llegan a las dos plantas, reservando normalmente la planta baja para usos relacionados con la actividad agraria o bien para almacenes o algún pequeño comercio, y en algunos casos, a las tres plantas. La edificación, no obstante, presenta en general una edad media alta, con muchas unidades en precarias condiciones de habitabilidad o abandonadas.

- Núcleos secundarios:

Los asentamientos de importancia media, como los de La Cisnera, Los Gavilanes, La Sabinita, o Icor, tienen estructuras exclusivamente ligadas a las vías o caminos rurales o a las de comunicación entre otros núcleos. De ahí que su sistema viario esté restringido fundamentalmente a la concreta vía de interrelación de los lugares más importantes o al camino agrícola del paraje considerado. De todas formas, Icor no pasa de ser un asentamiento disperso, de características rurales, con excepción del pequeño núcleo antiguo que, en puridad, no llega a media docena de edificios.

El sistema de equipamiento y dotaciones es prácticamente inexistente, así como el de servicios urbanos, al contar sólo con redes de abastecimiento de agua y de suministro de energía eléctrica, más algún que otro punto de alumbrado público, y no en todos los núcleos.

La edificación, algo más concentrada en los núcleos más próximos a los más importantes y mucho más dispersa en los más alejados, exclusivamente vinculados a la actividad agraria, suele tener una planta de altura, destinada a vivienda con ciertas implicaciones agrícolas. Su edad media es también alta, detectándose muchas edificaciones abandonadas o con deficiencias higiénico-sanitarias.

- Asentamientos dispersos:

La entidad con más habitantes es la de El Bueno, constituida por un



conjunto de edificios situados al borde de una vía agrícola, de medianía alta del municipio. Su retroceso es muy acusado, así como de los otros asentamientos menos significativos y habitados enclavados en la parte alta del municipio.

En general todas estas entidades se estructuran al borde de caminos o pistas de acceso a las áreas agrícolas, como asentamientos típicamente rurales. Como consecuencia de su apartado emplazamiento, muchos de estos caseríos se encuentran casi deshabitados, con muchas edificaciones abandonadas o en estado ruinoso, de edad media bastante alta.

El equipamiento y las dotaciones de estos asentamientos es nulo, pese a la existencia de alguna pequeña venta o bodegón en El Bueno.

Su infraestructura se reduce al acceso rodado, en ocasiones mal pavimentado, y al suministro eléctrico, ya que el abastecimiento de agua no llega a todos los lugares.

- Núcleos costeros:

Como se ha ido poniendo de manifiesto, las características de estos núcleos son bastante diversas, tanto en su origen como en su desarrollo. Pueden distinguirse, pues, unos núcleos de asentamiento tradicional de pescadores, otros núcleos surgidos por actuaciones concretas de planeamiento parcial y unos enclaves debidos a actuaciones urbanísticamente ilegales.

En general, todos estos asentamientos han desarrollado actividades turísticas o de segunda residencia, pero que no han propiciado una población estable, ni aún de servicios. Las expectativas que motivaron las aprobaciones de un gran número de planes parciales, de exclusiva finalidad turística, no han llevado sino a un desarrollo desordenado e inconexo de muy pocas actuaciones independientes y de escasa importancia. En su lugar, han ido apareciendo indiscriminados enclaves ilegales de segunda residencia, pero al servicio de una población de muy bajos recursos económicos, lo que no hace sino poner en entredicho la potencialidad de desarrollo municipal.

a) Núcleos ordenados por planeamiento parcial:

De los Planes Parciales aprobados en desarrollo del Plan General, sólo dos se han llevado a cabo casi en su totalidad, Llanos del Porís y Los Abriguitos y, en menor medida El Porís, encontrándose el resto en diversos estados: desde no haberse desarrollado en absoluto, como Playa Grande, Bahía del Sol y Los Abades; los que han realizado algunos movimientos de tierras, como el caso de El Manantial, hasta los que han ejecutado cierta infraestructura, como Las Eras y Punta de Abona, o han tenido algún desarrollo edificatorio, como éstos últimos y Jardín del Atlántico y El Porís de Abona.

Estas actuaciones han dado lugar a un desarrollo anárquico y sin ajustarse incluso a las determinaciones ni aún a las directrices de implantación edificatoria previstas. Excepto las citadas urbanizaciones de Llano del Porís y Los Abriguitos, las demás ordenaciones han llevado a cabo parcelaciones y edificaciones indiscriminadas, sin correlación alguna con el planeamiento, es decir, sin ajustarse a la estructura urbana aplicable en varios aspectos.

El sistema viario de estos núcleos sólo se ha llevado a cabo, como se ha adelantado, en los Planes Parciales de Ordenación Urbana de Los Llanos del Porís y Los Abriguitos, además de algunas vías en los territorios correspondientes a los del Jardín del Atlántico y Tajao

(sin plan parcial aprobado), aunque en éstos no se han llevado a cabo las conexiones precisas con los sistemas generales viarios. En el caso de El Porís de Abona, desarrollado a partir del núcleo inicial de pescadores, su sistema viario no se ha adaptado íntegramente a las previsiones del planeamiento, aunque por lo menos cuenta con enlaces hacia la autopista y la carretera local a la Villa de Arico.

El sistema de equipamiento y dotaciones ha de estimarse inexistente, pese a su vocación turística, ya que, de los previstos por el planeamiento, sólo se han llevado a cabo el centro escolar y un pequeño deportivo del Porís de Abona, al margen de las pequeñas iglesias o ermitas existentes en algunos núcleos y ciertos comercios, en su mayoría bares o pequeños restaurantes.

El sistema de parques y jardines, análogamente, y pese a la necesidad de paliar la aridez del entorno, no ha dado lugar a actuación alguna distinta de una pequeña plaza en Llanos del Porís y otra en El Porís de Abona, al margen de un conjunto de espacios libres y deportivos que actualmente se ejecuta en Los Abriguitos.

Respecto a los servicios urbanos, y debido a la escasa preocupación por disponer de un núcleo ordenado y volcado a la oferta turística, casi ningún planeamiento se encuentra dotado de la infraestructura prevista, que ha de considerarse mínima en los citados planes de Llanos del Porís, Los Abriguitos y Porís de Abona, aunque en éste sólo una pequeña parte cuenta con alguna infraestructura, ya que el proceso edificatorio suele ir por delante de la implantación de los servicios urbanos necesarios.

Los usos del suelo corresponden a viviendas de segunda residencia o de tipo turístico, con algunas edificaciones destinadas a vivienda permanente, sobre todo por adaptación de los antiguos enclaves de pescadores a alguna actividad de servicios.

En general, su densidad es baja, con edificios de una a dos plantas, aunque también aparecen, como en Porís de Abona, edificaciones de tres y más plantas, alguna de ellas incluso con el esqueleto estructural y sin terminar desde hace lustros, que se llevaron a cabo cuando la oferta turística se vinculaba a un desenfrenado proceso edificatorio de apartamentos.

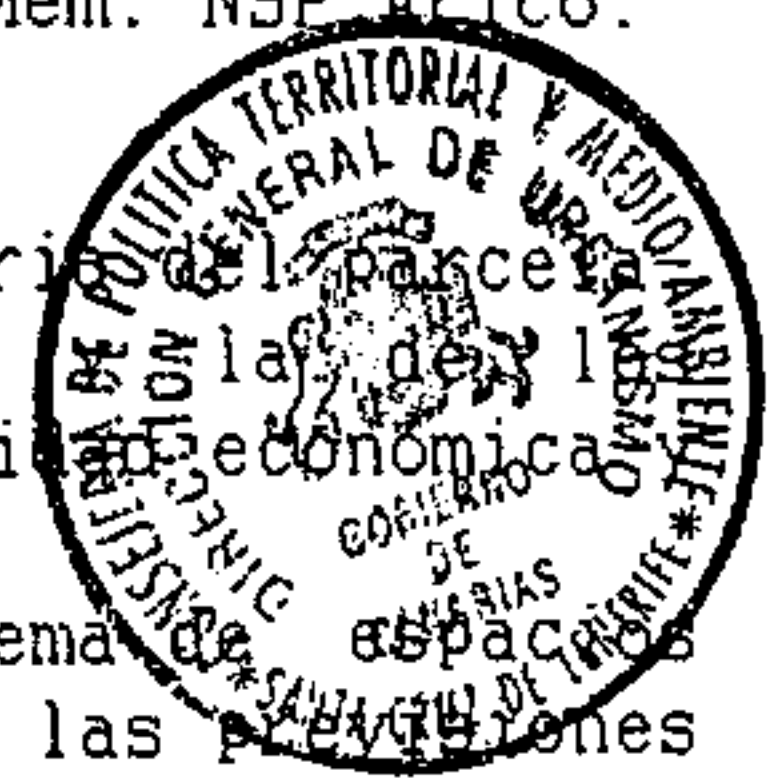
b) Núcleos surgidos de parcelaciones ilegales:

Tal como ya se señaló, estos núcleos han aparecido, desde principios de la década de los 70, como consecuencia de la parcelación ilegal de fincas de varias hectáreas de superficie, algunas de ellas vinculadas a núcleos ya existentes, como Tajao, y los demás espontáneamente, como los enclaves de Las Listadas, La Jaca, Las Arenas, La Caleta o San Felipe y Barranco del Río o Las Maretas.

La estructura que presentan estos enclaves es típica de un desarrollo ilegal de parcelación y edificación: planteamiento anárquico del loteo y ocupación irracional del suelo, sin pretender crear alineaciones precisas u ordenadas mínimamente, sino simplemente lograr un asentamiento lo más barato posible, con lo que no se tienen en cuenta las características del lugar.

El sistema viario de estos enclaves se corresponde únicamente con la apertura de los accesos a las parcelas, sin preocupación alguna de crear una infraestructura adecuada ni aún lograr su conexión con los sistemas generales a través de vías locales capaces.

Análogamente, estos enclaves no cuentan con ningún tipo de equipa-



miento ni dotación alguna, ya que la finalidad primaria del parcelador ha sido vender suelo en las cercanías del mar, a los adquirentes de parcelas, construir las según su capacidad económica como segunda residencia.

Por estas mismas circunstancias, no existe sistema de espacios libres, ni aún en las proximidades del mar, ya que las previsiones del parcelador sólo alcanzaban a poner en el mercado parcelas edificables pero sin urbanizar, buscando el máximo aprovechamiento del suelo.

Obviamente, no existen servicios urbanos en estos enclaves, ni aún mínimos, aunque en los últimos meses ya se han ido instalando redes de abastecimiento de agua y de suministro de energía eléctrica, al margen de pavimentar algunas vías.

Como se ha señalado, las edificaciones llevadas a cabo, la mayor parte sin terminar y funcionalmente inadecuadas, se destinan a segunda residencia, con una o dos plantas de altura, aunque en algunas ocasiones se llegue a las cuatro plantas, propiciadas por la pendiente del terreno.

c) Otros asentamientos ilegales:

Con análogas características que los enclaves anteriores, han ido apareciendo otros asentamientos ilegales en los bordes de los caseríos de Arico Viejo y El Río y junto a la autopista, en la parte alta de Las Eras. Como en los casos anteriores, estos enclaves, pequeños y sin estructura cabal, no cuentan con sistema alguno en condiciones ni con servicios urbanos adecuados.

1.3.4.- Equipamiento:

Las dotaciones existentes en las áreas urbanas no cubren los estándares establecidos en la vigente legislación urbanística ni se estiman suficientes, aún en grado mínimo, para las necesidades colectivas.

Únicamente en el aspecto escolar podría decirse que se cubren más o menos las necesidades de la población infantil, aunque sea preciso remozar algún centro o potenciar la educación o formación más allá del nivel básico.

1.3.5.- Dinámica de los asentamientos:

De los datos manejados se desprende una tendencia a estabilizarse la población, con alguna progresión manifiesta en los núcleos más importantes y en los asentamientos costeros iniciados.

Esta tendencia, como situación de hecho, determina dos objetivos de planeamiento que habrá que tener en cuenta: recoger todo el suelo urbano existente, bien por el criterio de las infraestructuras o bien por el de la consolidación, en donde se detecte un germen claro de condensación del uso residencial; y, como segunda estrategia, reconocer que este incipiente crecimiento del asentamiento poblacional tiene un agente individualizado y disperso que es muy difícil encajar en la situación regular, mediante el planeamiento de iniciativa privada, como ocurre con los enclaves costeros.

Esta realidad plantea la necesidad de adoptar un criterio de clasificación del suelo de un modo laxo, o bien prever, como alternativa, la posibilidad de implantar edificaciones al borde de las vías existentes, con el fin de dar un cierto cauce legal a las actuaciones que deban llevarse a cabo, por lo menos en las áreas de medianías, e intentar consolidar, con las reformas interiores de su estructura precisas, las áreas correspondientes a los enclaves costeros.

Como consecuencia, la dispersión de los núcleos, y en ocasiones de las

mismas edificaciones, es uno de los problemas más graves planteados, que produce, además de la degradación y trituración del territorio, sobre todo en la costa, un elevado encarecimiento de los servicios públicos (incluso de las comunicaciones internúcleos), una destrucción del paisaje natural (al ponerse en uso suelo indiscriminadamente), unida a una inadecuada dotación de servicios, que propicia una pérdida de la vida comunitaria y una destrucción de la idea de asentamiento humano apto (viviendas insalubres, falta de equipamientos y de relaciones vecinales, etc.), deteriorando el entorno más o menos equilibrado existente.

De todas formas, para evaluar correctamente las correlaciones anteriores, puede ser preciso matizar la tipología de los asentamientos, que pueden sintetizarse como sigue:

- Viviendas urbanas en núcleos más o menos consolidados, normalmente a lo largo de las vías existentes,
- Viviendas en el medio rural (dispersas o al borde de vías),
- Viviendas de tipo urbano en el medio rural (normalmente salón y vivienda o vinculada a gañanías o explotación hortícola), y
- Viviendas de tipo urbano en asentamientos ilegales, normalmente sin terminar ni disponer de estructura ni servicios.

La cantidad de suelo urbano ocupado y el desarrollo de su estructura están en función de estas tipologías, que se corresponden con el nivel socio-económico de la población.

Como corolario, baste decir que la calidad de la vivienda, como reflejo de la importancia de los asentamientos y su alejamiento de los núcleos importantes, se corresponde con el nivel de renta y con el desorden imperante en su construcción (la mayor parte de las construcciones de la última década es de origen clandestino, sin ningún tipo de control, lo que conlleva irregularidades en su construcción, anarquía en las alineaciones y rasantes, falta de ventilación y aislamiento térmico), y donde ciertos adelantos, como el coche y el televisor, priman sobre la adecuación de la vivienda y los electrodomésticos precisos o en la calidad de la comida.

En general, las consecuencias del análisis altitudinal del crecimiento de la población, indican una regresión en las zonas altas, típicamente de agricultura de subsistencias; un estancamiento en las zonas medias, donde se concentra la mayor parte de la población, aunque en núcleos dispersos y mal estructurados, dedicados al bicultivo papa-tomates sobre todo y un desigual desarrollo de las zonas bajas o costeras, donde los vinculados al planeamiento previsto se han estancado y han proliferado las actuaciones ilegales y desconexas.

La congelación del suelo agrícola, por no decir su imparable declive, las dificultades de accesos y la anarquía de los desarrollos costeros son los principales problemas o fenómenos advertidos, cuya tendencia no es previsible que cambien radicalmente.

Por ello, como política del suelo, se propone en este Avance el fomento de la extensión horizontal del viario en las áreas residenciales, frente al crecimiento en contrapendiente actual, típica consecuencia de la estructura agrícola de la propiedad, y la consolidación de los núcleos urbanos, tanto los más importantes o tradicionales, como las áreas costeras más o menos planificadas o ilegales.

Asimismo, se tenderá a corregir la actual tendencia a la dispersión de los asentamientos, deducida de la mayor dinámica de crecimiento de los enclaves de las zonas bajas, mediante dos actuaciones independientes:



- Política de clasificación del suelo urbano en los núcleos mejor estructurados o más interesantes,
- Política de localización de suelos urbanos intersticiales nuevos frentes residenciales, tanto en el suelo agrícola como en el territorio costero.

Vuelve a reiterarse la gran dispersión de la población: excesivos núcleos con reducida población, que ha traído como consecuencia un bajo nivel de servicios de todo orden. Esta situación preocupante puede incidir drásticamente en el futuro desarrollo municipal, que tendrá que reservar grandes esfuerzos y recursos para remediar sus necesidades básicas.

Desgraciadamente, la indisciplina urbanística y el egoísmo o desinformación del administrado frente a una Administración con pocos medios, no se resuelve con buenos deseos ni con actuaciones aisladas.

1.3.6.- Sectores económicos y territorio:

La distribución de la población según las actividades económicas, como se ha adelantado, permite destacar una importancia relativa, o una mayor presencia, del sector primario (15,39% de la población total y el 52,45% de la población activa), lo que explica en parte la tendencia emigratoria en el municipio.

La vivienda rural domina la expresión del asentamiento en el territorio, al margen de la aparición de edificaciones inacabadas en los enclaves ilegales.

De todas formas, la valoración del sector primario o agrícola no sólo tendría una importancia económica (responsable, en el fondo, de su propia y necesaria transformación), sino que sobre todo aparece vinculado al equilibrio o conservación del medio natural, como una ineludible necesidad de reservar suelo para el uso agrícola óptimo, con el fin de preservar la cantidad de suelo, escaso a nivel insular, para garantizar a largo plazo una rentabilidad agrícola adecuada y un modelo de distribución de recursos y usos mínimamente equilibrados.

Las actividades industriales, muy reducidas y dispersas (aunque aparezca una tendencia a congregarse en las cercanías del nudo de enlace con la autopista, a la altura de Las Eras), se consideran en principio compatibles con los desarrollos residenciales, tanto por su escasa importancia como por la dificultad de acumular tales usos en áreas exclusivas, ya que las pequeñas industrias y los usos artesanales deberían controlarse con medidas correctoras adecuadas. En este caso, cabría hacer excepción de la instalación de tratamiento de basuras del PIRS, que por su propias características debe quedar alejada de los núcleos habitados.

El sector terciario, análogamente, no presenta una entidad capaz de generar asentamientos especializados, pese a la necesidad de corregir y adecuar los existentes.

No obstante, debería destacarse la impronta que el subsector turístico está produciendo, como generador de la destrucción del paisaje y la dispersión de los asentamientos, sin ningún sistema local de enlace.

El subsector servicios no presenta, al igual que el ínfimo uso industrial, una clara correspondencia con la zonificación inducida; aspecto que, de todas formas, tampoco sería deseable, ya que la división funcional generaría un vacío urbano y una infrutilización de espacios y edificios. La dispersión de los servicios, por otro lado, enriquece la vida urbana y aumenta las opciones. De ahí que el Avance no establezca una zonificación o especialización del suelo para usos terciarios, salvo emplazamientos aceptados o para determinadas dotaciones (reservas escolares, edificios admi-

nistrativos de carácter público, etc.), máxime al tratarse de poblaciones diseminadas y de escaso crecimiento.

1.3.7.- La propiedad del suelo como condicionante:

La sucesiva fragmentación de la propiedad del suelo ha producido un loteo de escasas dimensiones, incapaz de permitir un adecuado trazado de las vías al servicio de la edificación o para llevar a cabo adecuadamente las actuaciones urbanísticas incluso previstas, lo que ha inducido una dispersión de los núcleos planificados en la costa.

En general, la propiedad aparece repartida en pequeñas fincas e, incluso, la forma de las grandes fincas suele ser irregular, con límites no naturales, e inadecuada para conformar una estructura urbana global mínimamente coherente. Este hecho, de todas formas, debería obligar a los diversos propietarios, tanto en suelo urbano como en el urbanizable, a ponerse de acuerdo para llevar a cabo la urbanización, aunque fuese de pequeñas áreas, o las actuaciones idóneas para gestionar el desarrollo urbanizador.

Precisamente, la forma estrecha y alargada, según la máxima pendiente, de la mayoría de las fincas, aspecto que ofrece además poca accesibilidad, viene a dificultar aún más el crecimiento urbano, aún sin tener en cuenta el abancarramiento del territorio.

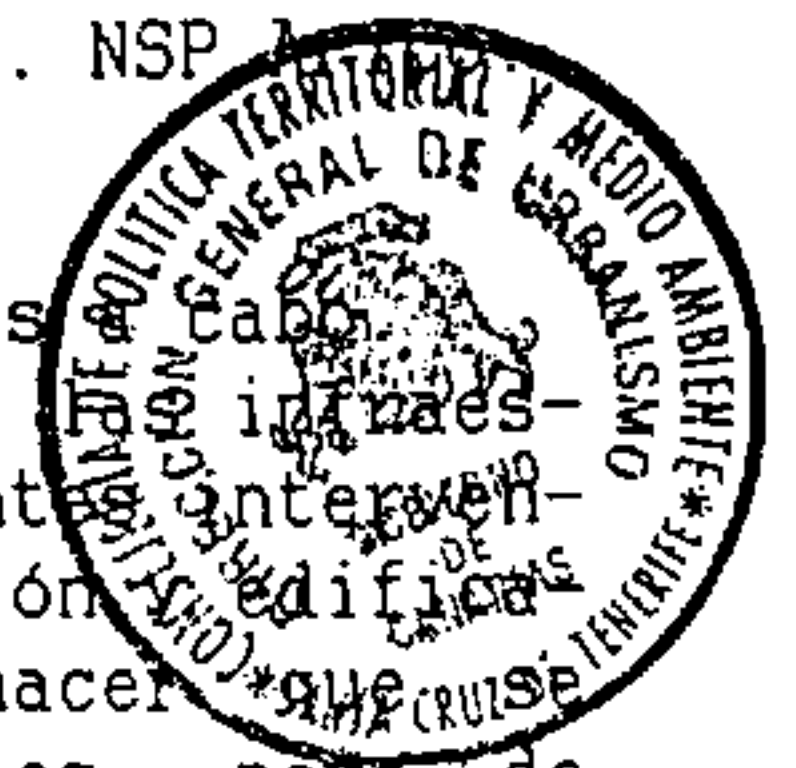
Generalmente, las grandes fincas suelen estar preservadas de las actuaciones edificatorias aisladas, siendo las áreas de mayor trituration parcelaria, en los bordes de las carreteras o caminos, donde la intensidad de las iniciativas produce la aparición de pequeñas aglomeraciones lineales, aunque a veces caóticamente estructuradas, generadoras del nuevo suelo urbano. En este sentido, es preocupante el asentamiento edificatorio "en racimo", es decir, a espaldas de la edificación originaria y con un estrecho acceso desde el camino, que se convierte en un largo patio o sendero comunal, por lo que supone de incipiente "ciudadela". En la costa, sin embargo, el planteamiento es distinto, ya que la parcelación se efectúa sobre una finca completa y con miras a obtener un suelo disponible con accesos mínimos o incluso precarios.

1.4.- Síntesis de los principales determinantes.-

1.4.1.- El planeamiento anterior:

Los principales errores del planeamiento general vigente, y que no deberían repetirse, han sido, por un lado, el exceso en la clasificación del suelo urbanizable, concebido, no como guía del crecimiento urbano potencial, sino como mera posibilidad especulativa, ya que ponía a disposición toda la franja costera municipal. Esto ha traído como consecuencia la disconformidad y la caprichosa localización de las actuaciones. Por otro lado, la ignorancia en desarrollar el antiguo suelo urbano de los caseríos, ha conllevado un crecimiento anárquico al borde de las vías existentes, a espaldas, incluso, de la estructura bosquejada.

De todas formas, el error principal ha estado en la excesiva ortodoxia, teórica respecto a la pretendida ordenación jerárquica, al reglamentar los tres tipos de suelo calificado: asentamientos turísticos, nuevos asentamientos para la población residente y asentamientos existentes, junto con las tres categorías de los asentamientos turísticos (de lujo, media y económica), ya que estos rigores y nomenclaturas han sido dejados de lado por los promotores, más preocupados de especular rápidamente con su propiedad que de conseguir unas infraestructuras turísticas adecuadas y competitivas. Por ello, el modelo territorial propuesto, al margen de la inconcreción de la gestión de los sistemas locales conectadores de estos asenta-



mientos, fué postergado u olvidado por las actuaciones llevadas a cabo. La propiedad del suelo, pues, en su forma y dimensiones, estructuras existentes, en especial la red de caminos, los asentamientos en cuanto a su capacidad y modus operandi, la parcelación clandestinas, han sido fenómenos patentes que deben hacer renuncie a los trazados geométricos y zonalmente más perfectos, pero de difícil implantación en el territorio municipal.

Por otro lado, la ausencia de ordenaciones concretas en el suelo urbano propuesto, el desinterés en analizar los usos extensivos del suelo y el vacío mental en no considerar siquiera las previsiones entonces planteadas, excesivamente desarrollistas, han llevado a que el Plan General haya devenido un marco normativo inoperante, con la única excepción de servir de base legal para pretender especular con las propiedades costeras.

A esto cabría añadir la aparición de actuaciones contradictorias, como la Instalación militar Base B-3, en el Porís de Abona, y los asentamientos poblaciones en la costa o en los bordes de la autopista, que han impuesto usos extraños o de difícil estructuración territorial, por mor de aprovechar una enorme finca estatal o unas fincas privadas, cuya rentabilidad en otros campos, incluso el agrícola, ni se llegó a plantear (pero que, en el caso de las actuaciones privadas, se han loteado precisamente con la intención de suplir tales rentas y sin aportar ninguna inversión por la recalificación fáctica del suelo).

Todos estos problemas actuales tienen su radicalidad en las propias indefiniciones del Plan General vigente y, obviamente, además, en el gran desinterés de las autoridades públicas, que no han sabido o no han querido prever las consecuencias o buscar las soluciones adecuadas y necesarias para cada caso. Esto ha llevado a una situación que podría considerarse como laxa, por no decir caótica, donde la reacción contra los desafueros se ha ido postergando sin más.

1.4.2.- Conclusiones provisionales de los usos del suelo:

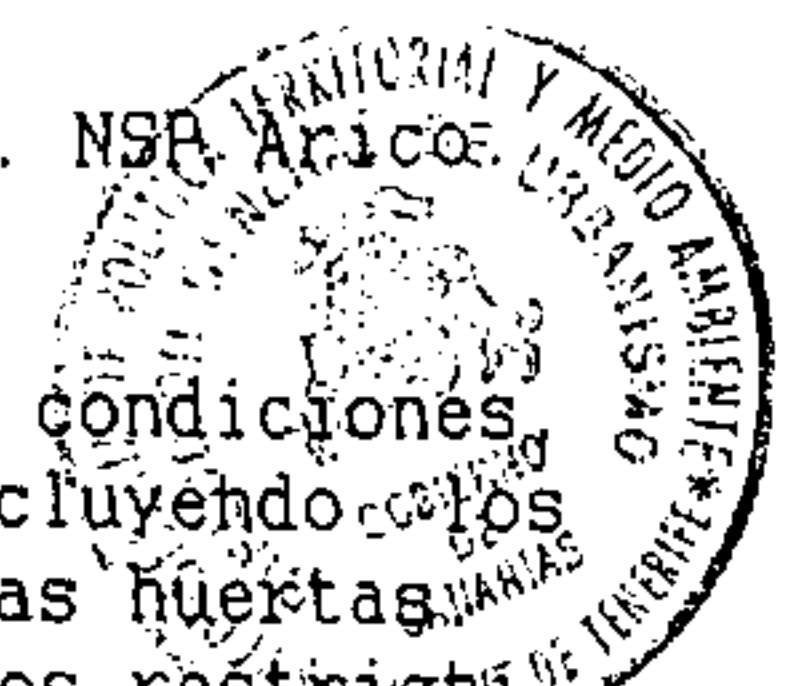
En general, la excesiva dispersión de los asentamientos y la deficitaria red de comunicaciones, obliga en principio a un planteamiento complejo de la teórica zonificación del planeamiento en estudio, que en todo caso debería contemplar no sólo las distintas tipologías de los asentamientos señaladas, con las diversas variedades de las escasas actividades detectadas, sino también las diferentes clases de suelo, y que deberían encauzarse en una protección ecológica más o menos conservadora.

Por otro lado, las asignaciones de usos de carácter irreversible, deberían cuantificarse perfectamente, con el fin de evitar desfavorables procesos de reconversión. Por ello, debería tenderse a un modelo de utilización óptima del suelo, no exclusivamente contemplado desde consideraciones microeconómicas, sino teniendo en cuenta aspectos o variables macroeconómicas y los costes sociales que han de generarse.

Por consiguiente, los distintos usos del suelo analizados en la información urbanística deberían tener un directo reflejo precisamente en la ordenación que se propusiese.

Por ello, los usos del suelo posibles podrían ser, resumidamente, los siguientes:

- Suelo no edificable ni urbanizable altamente protegido: correspondería a las áreas de protección del paisaje, como la zona de protección del Parque Nacional del Teide, otros espacios naturales, las laderas, los barrancos y la costa.
- Suelo no edificable ni urbanizable de protección media: donde podrían



- admitirse ciertas actuaciones constructivas bajo condiciones como el suelo productivo, agrícola y forestal, incluyendo los terrenos de pastos, papas, tomates, frutales y ciertas huertas.
- Suelo rústico pero edificable en ciertas condiciones menos restrictivas: como el determinado por las franjas limítrofes con ciertos caminos y el territorio de menos importancia en el medio rural, capaces de admitir alguna edificación dispersa.
 - Suelo urbanizable: que recogería los planeamientos aprobados con intención de seguir su proceso y que deberían desarrollarse o modificarse y otras áreas de suelo análogas.
 - Suelo urbano: coincidente en principio con los núcleos consolidados, hayan desarrollado su propio planeamiento o hayan sido más o menos urbanizados en condiciones satisfactorias.

Por otro lado, el suelo vacante debería ser objeto de varias acciones específicas, que definan o determinen decisoriamamente su uso o valoración respectiva (repoblaciones forestales necesarias, limpieza del entorno, mantenimiento del ecosistema, etc.), con el fin de protegerlo de actuaciones salvajes (llamadas parcelaciones y edificaciones clandestinas, cuando en el fondo son actuaciones patentes e ilegales) y de darle un claro destino de protección previa y/o valoración del paisaje.

El suelo forestal, reducido actualmente a la corona forestal de la parte más alta del municipio, debería ser objeto de una definición normativa de uso que delimite indeleblemente su ámbito, siempre amenazado por la indiferencia y el abandono. La cooperación entre el Ayuntamiento y los organismos del gobierno regional responsables, para llevar a cabo los necesarios programas de gestión y repoblación, se considera imprescindible.

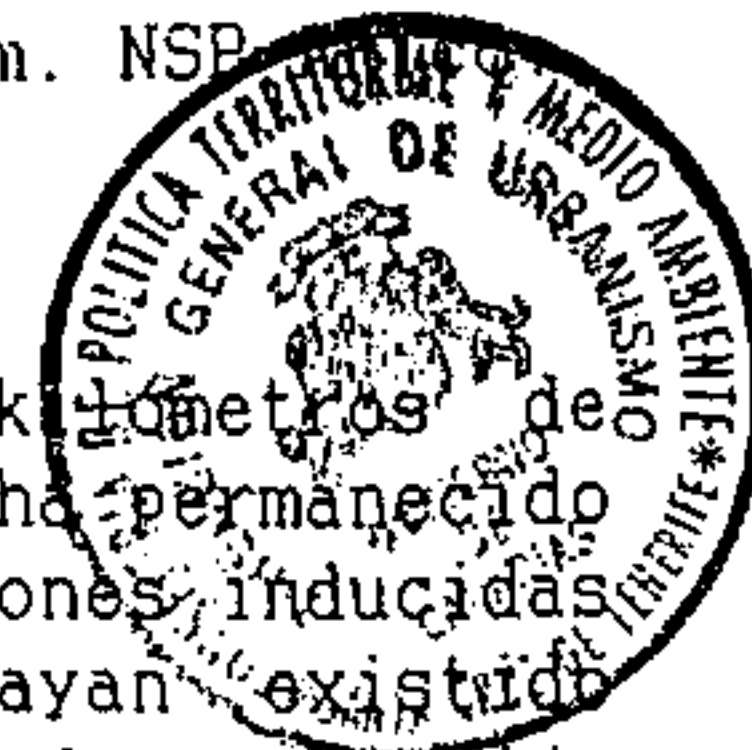
En cuanto al suelo agrícola propiamente dicho se han detectado dos comportamientos divergentes respecto al suelo residencial: De una parte, el suelo agrícola rentable ha constituido una barrera que ha condicionado el asentamiento urbano, limitando su extensión y forzando en ocasiones a un asentamiento disperso. De otra parte, el suelo agrícola limítrofe con los caminos ha sido una constante atracción para el uso residencial.

En el primer caso, se tenderá desde luego, mediante las correspondientes delimitaciones y zonificaciones, a ordenar el crecimiento de los asentamientos, con la finalidad de conseguir suelos para el desarrollo coherente del núcleo urbano, forzando el cambio de uso a través de la reclasificación, en su caso, y de la inducción precisa que producirían las obras de infraestructura programadas, es decir, la apertura de vías de la red principal o de sus variantes.

En el segundo caso, se tratará de limitar la tendencia a la autocalificación de solar, seguida de la edificación indiscriminada y desordenada, del suelo agrícola abandonado por las posibles plusvalías urbanas, proponiéndose delimitaciones de suelo restrictivas o permisivas, según los casos, capaces de lograr la formación de núcleos más completos y coherentes.

Por otro lado, el suelo residencial suele presentar algunas discontinuidades acusadas que, además de extender y dispersar la estructura urbana, contribuye a la especulación del suelo, o por lo menos a la autojustificación de la denominada autocalificación de solar, como suelo edificable en cualquier circunstancia o lugar. La clasificación urbanística, por consiguiente, tenderá a rellenar o consolidar la estructura existente, más que a extender los asentamientos siguiendo la línea de los caminos.

Precisamente por ello, la actual proporción de las superficies para los distintos usos del suelo no puede ser alterada excesivamente, ya que no obedecería a una demanda real y pugnaría, por otra parte, con la limitación



legal establecida por el artículo 81 LS76.

La costa, en gran parte de su extensión cercana a los 12 kilómetros de longitud, y sobre todo el suelo por encima de la autopista, ha permanecido más o menos invariable y bastante a salvo de las transformaciones inducidas por el turismo y la segunda residencia insular, aunque hayan existido planeamientos aprobados sectorialmente y actuaciones ilegales de ocupación indiscriminada del territorio. Por ésto, y por criterios de optimización de los usos y del paisaje, se plantea su protección y utilización moderada, tanto al borde de la autopista como en las proximidades de la costa. De todas formas, la excesiva clasificación de suelo urbanizable actual debería ser ponderada y racionalizada.

El ensanche de los cascos tradicionales de las medianías y las reservas de suelo previstas en el Plan General no han sido desarrolladas ni aún en mínima proporción, consecuencia del estancamiento, cuando no verdadera regresión, de la población residente. En principio, pues, se considera excesivo el suelo urbano y urbanizable del planeamiento vigente, por lo que se propone desclasificar los suelos alejados de los núcleos más o menos consolidados o que no han dado muestras de vocación residencial. Por el contrario, se han de clasificar como urbanos aquellos suelos desarrollados fácticamente, así como sus áreas intersticiales cuando pueda dar lugar a un área compacta con cierta coherencia espacial.

Contrariamente, la edificación dispersa y sin criterios de estructuración establecidos a priori, presentaría el inconveniente de que su libertad de implantación produciría a la larga cambios importantes en el uso del suelo y en el paisaje, incluso en áreas de alto valor ecológico, o un irracional y egoísta derroche de costes de infraestructuras respecto a otras formaciones urbanas más coherentes.

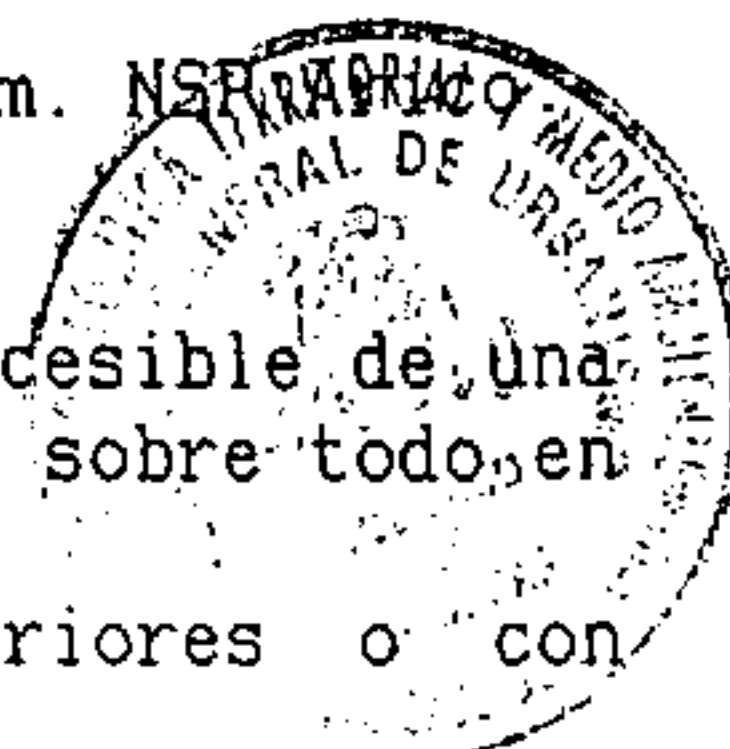
1.4.3.- Incidencia del uso residencial y la tipología edificatoria:

En general, la proximidad, aunque sea relativa, de un área turística y la facilidad de crear asentamientos urbanos o semiurbanos, próximos a centros comarcales de economía atractiva o inducidos por una potencialidad simplemente de disposición de suelo convertido en asequible, generan una demanda en cascada de distintos tipos de residencia, tanto para la mano de obra derivada como para unos clientes atraídos por una oferta práctica. Como es lógico, estas demandas se han encauzado, en su inmensa mayoría, hacia la marginalidad urbana y la clandestinidad, como consecuencia de la falta de suelo idóneo a precios y con facilidades adecuados y del deseo de gozar, aunque sea teóricamente, de unos asentamientos soñados.

Esta tendencia bifronte, que no se prevé decrezca a corto plazo, por lo menos en cuanto a la demanda de suelo para una segunda residencia barata, solicitada por los niveles de renta no tan pudientes, justificaría la clasificación del suelo urbano que se ha propuesto, en la costa, a través de la redacción de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, recientemente aprobados y en vigencia, y que estas Normas Subsidiarias de Planeamiento debe mantener.

Reiteradamente, vuelve a insistirse que esta forma de ocupar el suelo está deteriorando el paisaje y, quizás, el equilibrio interzonal municipales de tal forma que es preciso cuantificar y delimitar las zonas de crecimiento, con el fin de estudiar las soluciones alternativas más idóneas y cercenar los negocios absorbedores de plusvalías fáciles y las explicaciones pretendidamente inducidas.

La parcelación urbanística ilegal, en el territorio analizado, se produce normalmente por tres formas principales:



- a) Venta o puesta en aprovechamiento de la parte más accesible de una parcela mayor, lindante con la carretera o el camino, sobre todo en las medianías.
- b) Loteo o puesta en uso para edificar de suelos interiores o con accesos particulares más o menos acondicionados.
- c) Parcelaciones especulativas, sin infraestructura, pero en áreas potencialmente atractivas, como en la costa o en los bordes de la autopista, con el solo objeto de generar parcelas lo más asequibles posibles.

De ahí, que este estudio analítico se proponga utilizar estos mismos sistemas de promoción del suelo, aunque tratando de paliar las deficiencias y errores típicos de cada uno de ellos.

Por consiguiente, en el tipo a), equiparable con la edificación a borde de camino, se podría prever el establecimiento de las alineaciones necesarias para el ancho y trazado óptimos de la vía, si es de titularidad municipal o particular, o la preservación, en las vías regionales, del suelo preciso no sólo para los objetivos de mejora (corrección de trazado, ensanches, etc.), sino para la introducción de franjas de borde que colaboren en la protección del paisaje, con una cinta de arbolado que mitigue el efecto de la vía y de las edificaciones que se adosen.

En el tipo b), de edificación dispersa, se determinarían unas zonas de protección agrícolas y paisajísticas, con el fin de evitar la proliferación indiscriminada de la edificación sobre un territorio sin atractivo. Unas adecuadas condiciones de parcela mínima, que se acomode a la extracción social del usuario y a la estructura de la propiedad, podría encauzar una solución adecuada, previendo, no obstante, una diferenciación sui generis para las viviendas propiamente agrícolas.

En cuanto al tipo c), correspondiente a las parcelaciones tipológicamente urbanas de las áreas costeras marginales, se podría proponer un trazado viario primario, con una perspectiva generalizable, en conexión con las fincas colindantes, pero reservando diversos suelo para el equipamiento y los espacios libres precisos, y en las cuantías reglamentadas, del que siempre se olvida el parcelador ilegal.

Por supuesto, el resto de los asentamientos también deberían contar con la reserva de suelo necesario para los equipamientos y espacios libres exigibles, aún teniendo en cuenta la mayor flexibilidad que se exige en este tipo de suelo urbano.

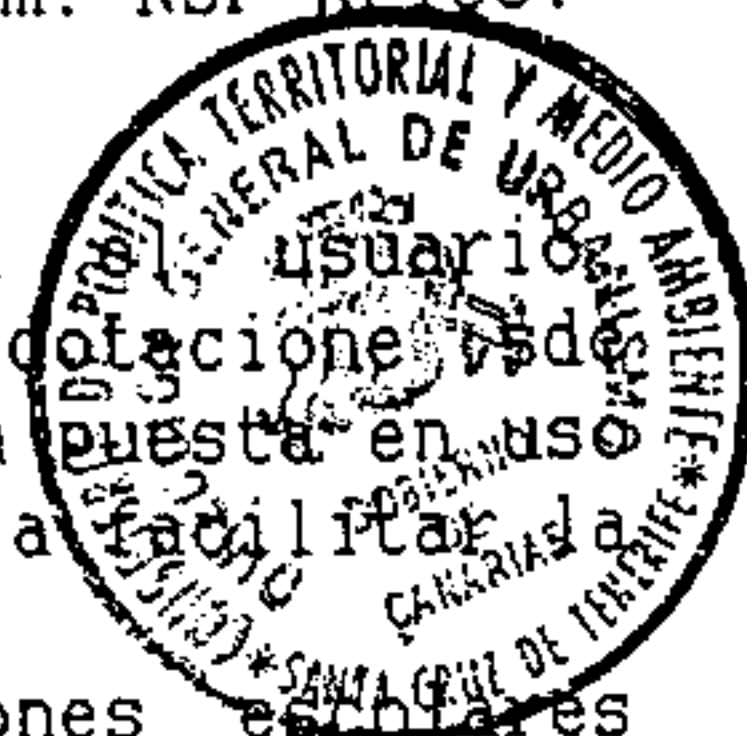
1.4.4.- Consideración de los equipamientos colectivos:

Es tradicional, por no decir endémica, la deficiencia de equipamientos comunitarios a nivel municipal, que trae causa de la implantación previa de la residencia, sin planificación o previsión de futuro alguna. Este fenómeno no tan peculiar genera, posteriormente, unos equipamientos ubicados en suelos residuales, normalmente tras las reivindicaciones vecinales y a través de programas sectoriales o descoordinados.

Este hecho se enfatiza en el municipio de Arico, donde la marginalidad municipal (y su escaso peso específico en las decisiones insulares) se ve incrementada por la dispersión de los asentamientos poblacionales y su pequeño tamaño.

Por eso, el Avance debería proponer, ante esta situación deficitaria, una política de concentración o polarización de los equipamientos, coordinable con la política intencional de la nucleización residencial.

Obviamente, los emplazamientos de estas dotaciones deberían obedecer a criterios no sólo de mercado de suelo, sino a un planteamiento de optimiza-



ción de los transportes y reducción de las distancias para Quizás esta solución llevaría consigo un mayor número de menor tamaño, pero facilitaría la adquisición de suelo y su con pocos medios, aunque fuese a más largo plazo, pero podría llegada de las subvenciones y posibilitaría la ayuda vecinal.

Como se indicó en la Información Urbanística, las dotaciones son las mejor cubiertas actualmente, aunque la educación especial y la de adultos, junto con la falta de guarderías, sean las más deficitarias, por no decir inexistentes.

El equipamiento sanitario prácticamente no existe, siendo la atención rural nula, pese a la reciente instalación de un Centro Rural en las proximidades de Arico Viejo, en la C-822.

Los equipamientos social y deportivo, con una cierta presencia, deberían concentrarse con el fin de lograr más y mejores actividades, que las pequeñas y diversas asociaciones, por su escasa importancia, no podrían brindar. Se echa de menos una adecuada biblioteca y centros de reunión de la población agraria.

El equipamiento comercial, de muy escasa entidad y poco profesionalizado, debería organizarse en alguna cooperativa de consumo para la compra, debido a la característica minifundista del comercio local y su bajo nivel de especialización, consecuencia directa del bajo nivel de rentas. La atención, pues, debería centrarse en los productos agrícolas, que podrían atraer consumidores foráneos, al margen de incentivar, en lo posible, y como atractivo adicional, los precios más competitivos.

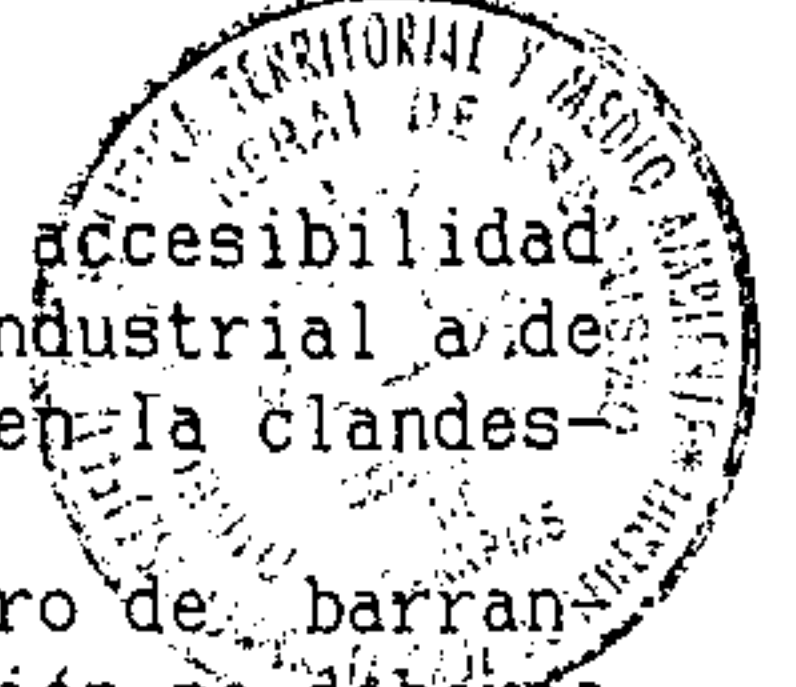
Respecto a las industrias, como ya se vió, su entidad es prácticamente nula, al tratarse de un área fundamentalmente agraria. Pretender incentivar esta actividad no pasaría de un pío deseo. No obstante, podría potenciarse la creación de una zona para almacenamiento intermedio, teniendo en cuenta la posición relativa del territorio municipal respecto a la red viaria insular y los focos de atracción comercial, siguiendo la iniciativa emprendida en Las Eras Altas, con planeamiento recientemente aprobado.

Al margen de la escasa actividad que genera el subsector de la construcción, que adolece de una profesionalización y de un nivel de aprendizaje más racional, se consideraría conveniente la creación de alguna cooperativa que potenciase la artesanía constructiva, abriendo nuevas líneas artesanales o de productos semi-industriales, como los de confección, para los que podría aprovecharse el crédito oficial y las subvenciones establecidas para estos fines.

1.4.5.- Consideración de la estructura viaria:

La red viaria existente presenta tres niveles, mal conectados entre sí: la autopista del sur, que atraviesa la zona baja; la carretera comarcal, que discurre por las medianías, estrecha y excesivamente serpenteante, y las vías que, en sentido de abajo arriba o viceversa, pretenden enlazar la zona alta con la baja. Precisamente, los núcleos tradicionales se entretejen sobre la vía más antigua, apoyándose en la carretera comarcal, aunque con unos trazados sin alineaciones claras ni previsiones de futuro racionales.

En cuanto a la autopista, con un único enlace muy desviado de los núcleos de población importantes e insuficiente para facilitar las conexiones locales, cumple además el triste papel de producir una importante ruptura del paisaje y de las comunicaciones entre la zona alta y la baja del municipio, que intenta paliarse con dos enlaces más pero carentes de las adecuadas vías de servicio que interconecte la zona costera, sin necesidad de derribar las vallas de protección de la autopista.



Por otro lado, estos nudos de enlace generan una tentadora accesibilidad para asentamientos incontrolados, sobre todo de índole semi-industrial y de servicios, incidiendo aún más en el deterioro del paisaje y en la clandestinidad de las actuaciones urbanísticas.

Las demás carreteras existentes, al atravesar un gran número de barrancos, forman curvas pronunciadas y estrechas, cuya rectificación no debería posponerse. Los asentamientos en sus márgenes, sobre todo en la carretera comarcal, deberían obligar a cuidar su tratamiento y potenciar su vigilancia, prácticamente desasistida.

El resto de la red viaria tiene pendientes excesivas (que superan el 15% y a veces llegan al 25%), con secciones muy estrechas y curvas muy cerradas. La carencia de arcenes o aceras en las zonas habitadas, unido a la escasa sección transversal, producen serias deficiencias en su funcionamiento y una potencial peligrosidad.

De ahí que los objetivos principales a tener en cuenta, en principio, respecto a la red viaria, pasen por los siguientes planteamientos:

- Mejora de la red de servicio de la autopista, creando unas vías de enlace a ambos lados de esta importante vía insular, con el fin de lograr una adecuada interconexión del territorio costero.
- Remoción de la red comarcal en cuanto a su repavimentación, rectificación del trazado de curvas, adecuación de su sección transversal, señalización, desagües de cunetas y tratamiento de los espacios de protección como intervención urbanística.
- Creación de un enlace y cruce a desnivel en la autopista, que facilite el acceso al área agrícola de El Río, actualmente prácticamente desconectado de la vía insular.
- Pavimentación adecuada de los caminos vecinales, dando prioridad a los de mejor trazado y mayor importancia agrícola, rectificando alineaciones y anchos.
- Acondicionamiento de arcenes o aceras en las zonas de travesía, permitiendo el tránsito de peatones e, incluso, de vehículos lentos.
- Mejora de la accesibilidad de los núcleos urbanos, conectados por caminos estrechos y de acusada pendiente en ocasiones, potenciando la red horizontal y evitando los recorridos típicos de los fondos de saco o caminos sin salida, convirtiendo en malla la estructura en "árbol" o lineal, actualmente generalizada.

Es preciso, por otro lado, tener en cuenta que toda la red de acceso rodado está soportando y configurando el desarrollo urbano, por lo que la previsión de una normativa sobre retranqueos adecuados, así como la posibilidad u obligación de rupturas de las largas fachadas es un pilar fundamental para lograr el funcionamiento del tráfico generable y el acceso a los suelos interiores, ya sean agrícolas, urbanos o urbanizables.

Por consiguiente, es preciso concienciarse del necesario control sobre la apertura de caminos o calles no previstos en el planeamiento, ya que devienen en el vehículo sustentador de la parcelación y edificación ilegales de los irresponsables aprovechados, verdaderos tiranos del uso del suelo urbano.

Asimismo, se hace precisa una coordinación entre las distintas administraciones competentes en la materia (Consejería de Obras Públicas, Cabildo Insular, departamentos de las Consejerías competentes en materia agrícola y del medio ambiente y Ayuntamiento: quizás demasiadas instancias), para evitar actuaciones sectoriales, justificadas o no, que tratando de resolver un problema generen varios más, de difícil solución, pero en todo caso poco

convenientes desde una perspectiva general y racionalizadora.

1.5.- Síntesis de la problemática urbanística.-

Con el fin de concretar el alcance del estudio, la problemática urbanística detectada puede resumirse como sigue:

- a) Necesidad de regular las tendencias naturales de desarrollo lineal.
- b) Inexistencia de suelo urbanizable preparado.
- c) Necesidad de controlar las tendencias colonizadoras de ciertas áreas de la costa.
- d) Insuficiencia de la red viaria, tanto entre núcleos, sobre todo en la costa y entre ésta y las medianías, como en el interior de la trama urbana de cada uno de ellos.
- e) Irracionalidad y desorganización de la trama urbana en los enclaves marginales de la costa, incluso con problemas de salubridad de las viviendas, así como en algunas zonas de otros núcleos de las medianías.
- f) Progresivo deterioro ambiental y de la edificación en el recinto de los núcleos urbanos primitivos y, sobre todo, marginales.
- g) Déficit generalizado de equipo comunitario, con problemas de ubicación en el interior de los núcleos urbanos consolidados.
- h) Necesidad de instrumentar medidas de protección del patrimonio histórico, cultural y paisajístico del municipio.
- i) Problemática inducida por la instalación de la llamada Base Militar, inmediata a núcleos turísticos y residenciales en la costa, algunos de los cuales han visto coartado su desarrollo, incluso a posteriori de su aprobación urbanística, por las instalaciones militares surgidas en sus inmediaciones, y por el emplazamiento del Centro de Tratamiento de Basuras (PIRS), en las proximidades de la vía insular.
- j) Necesidad de atender los criterios expuestos en el Estudio Detallado de Impacto Ecológico y recogidos en los acuerdos de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC), en las sesiones de 26 de diciembre de 1996 y 25 de febrero de 1997, en relación con las actuaciones en la costa.
- k) Ajustar la ordenación previsible a las imposiciones de la citada Comisión, en la última de sus sesiones, que afectarían al tratamiento de los asentamientos rurales, eliminación del suelo urbanizable por encima de la autopista, con excepción del previsto para desarrollar un enclave residencial marginal en Las Eras Altas, y de gran parte del suelo con vocación turística de la bahía del Porís.



2.- FIJACION DE OBJETIVOS.-

2.1.- Planteamiento de las exigencias actuales.-

El documento para las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arico que se propone plantea unos objetivos desde los análisis precedentemente.

No obstante, y como planteamiento obligado y previo, se hace preciso fijar qué figura de planeamiento general, capaz de revisar y adaptar a la legislación urbanística vigente el actual Plan General de Ordenación Urbana, sería la adecuada para el municipio estudiado.

La selección de la figura de planeamiento adecuada, en todo caso, es una opción de la política municipal que, en cualquier caso, ha de ser valorada o justificada.

En primer lugar, la Disposición Transitoria Séptima LS92 no exigía disponer de Plan General de Ordenación Municipal para los municipios en los que no hubieren de regir las normas sobre áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano, conforme a la exigencia plasmada en su Disposición Adicional Primera, que es el caso del municipio de Arico, como consecuencia de contar con una población inferior a 25.000 habitantes y no disponer lo contrario la Comunidad Autónoma, a través precisamente del Decreto Territorial 220/1993, de 29 de julio, por el que se desarrollan las previsiones de aplicación de la Disposición Adicional Primera del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto-legislativo 1/1992, sobre delimitación de Áreas de Reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición del aprovechamiento susceptible de apropiación, al no darse la circunstancia de tener este municipio una oferta turística residencial superior a las 25.000 plazas.

Por ello, en los municipios en los que no se aplique la LS92 con carácter "íntegro", es decir en los de "aplicación parcial" de la citada LS92, regirán las disposiciones específicas siguientes:

- Adquisición gradual de facultades urbanísticas, a excepción de las relativas a la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano.
- Expropiaciones, aunque con carácter facultativo y siempre en zonas predeterminadas en los supuestos de incumplimiento de plazos para urbanizar y edificar.
- Patrimonios públicos de suelo.
- Derechos de tanteo y retracto.
- Calificación de terrenos para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

El anterior texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LS92), retocando, curiosamente, algunos aspectos del anterior texto legislativo a refundir sin mandato expreso al respecto, considera las Normas Subsidiarias de Planeamiento como instrumento de planeamiento general del mismo rango que los Planes Generales de Ordenación Municipal, a los que sustituyen (artículo 65.3 en relación con su artículo 73), mientras que el texto anteriormente vigente consideraba que tales Normas suplían la inexistencia temporal del respectivo Plan General.

En esos momentos, pues, las citadas Normas sólo se diferencian de los Planes Generales de Ordenación Municipal en aspectos secundarios: falta de programa de actuación, aunque conteniendo un orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución (artículo 78.1.j LS92).

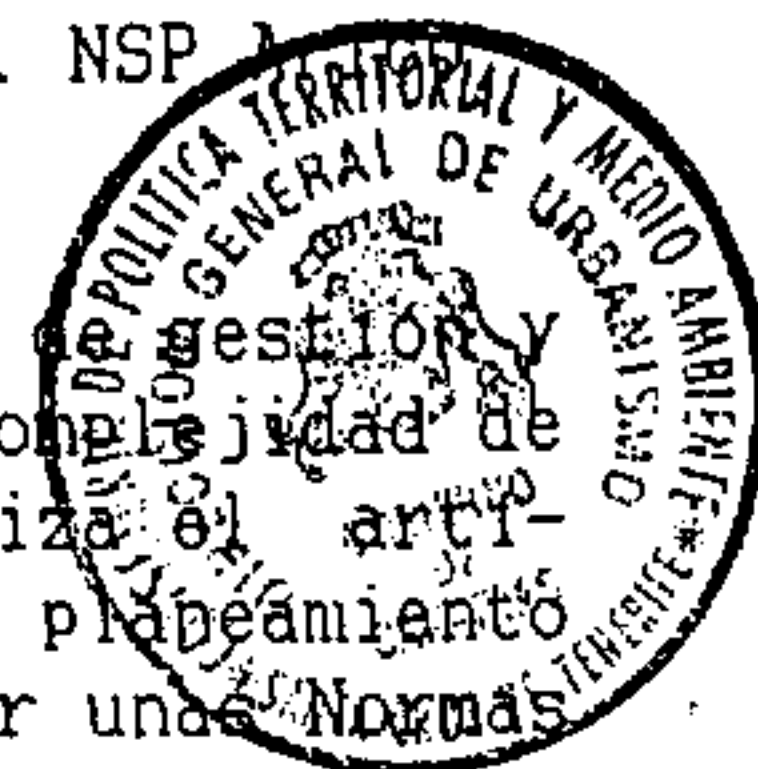
En el nuevo texto refundido citado, se consideraban las Normas Subsidiarias de Planeamiento con los siguientes objetivos:

- Definición de la ordenación urbanística integral de todo el territorio municipal (artículo 75.b LS92).
- Determinación del modelo territorial con su correspondiente estructura general y sistemas generales (artículo 78.1.b LS92).
- Posibilidad de clasificar el suelo en urbano, apto para urbanizar y rústico, para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente (artículo 77 LS92).

En este aspecto, se entiende por suelo apto para urbanizar aquel suelo capaz, en principio, para ser urbanizado conforme a las determinaciones de las propias Normas. En todo caso, hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial de Ordenación de desarrollo, este suelo apto para urbanizar tiene, ad limine, las mismas limitaciones que el suelo rústico. Aprobado y vigente el Plan Parcial, el régimen aplicable coincidiría, salvo en lo relativo a la necesidad de programación y al régimen de utilización del suelo, con el correspondiente al suelo urbanizable programado de los Planes Generales.

Las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, algo diferentes que las correspondientes a los Planes Generales, podrían resumirse de la siguiente manera:

- De carácter global:
 - Determinación de los fines y objetivos de su promulgación.
 - Definición de las infraestructuras básicas y los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes (sin exigirse estándar global alguno) y equipamiento comunitario.
 - Delimitación de los terrenos clasificados como suelo urbano y rústico y los comprendidos en las áreas aptas para la urbanización.
- De carácter específico:
 - En suelo urbano: Asignación de los usos y tipologías pormenorizados, así como la reserva de terrenos para los equipamientos, infraestructuras y servicios detalladamente, incluyendo un orden de prioridades con la fijación de los plazos para su ejecución. Sus Normas Urbanísticas tendrán el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo, conteniendo la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno (es decir, se trata de una zonificación pormenorizada o detallada).
 - En suelo apto para urbanizar: Establecimiento del desarrollo de la estructura general, fijando los usos e intensidades globales, desarrollables a través de Planes Parciales, y determinando el trazado de las redes fundamentales, así como la división del territorio en sectores desarrollables. Asimismo, se determinarán las Normas Urbanísticas de aplicación a esta clase de suelo y, de manera esencial, se delimitarán las áreas de reparto y se establecerá el aprovechamiento tipo para cada una de ellas.
 - En suelo rústico: Delimitación de las zonas de protección especial y señalamiento de las medidas de protección para cada caso, definiendo, a los efectos de evitar su formación, el concepto de núcleo de población.



Por consiguiente, y teniendo en cuenta la reducida capacidad de programación del propio municipio, así como la no excesiva complejidad de los problemas que plantea su desarrollo urbanístico, como matiza el artículo 3.2 del RPU al tratar de la elección del instrumento de planeamiento adecuado a cada municipio, podría optarse, en principio, por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Estas Normas, que se ajustarían a las determinaciones previstas en el artículo 78 LS92, deberían ser capaces de clasificar y calificar el suelo y programar nuevos desarrollos urbanos, para lo que se propone, por lo tanto, lograr el objetivo que señala el artículo 91.b) RPU, es decir, desarrollando las determinaciones establecidas en su artículo 93.

Obviamente, estas Normas Subsidiarias adaptarían y revisarían el planeamiento anterior, es decir, el actual Plan General de 1966, a las disposiciones de la legislación urbanística aplicable, tal como exigía el artículo 1.3 del derogado Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana, y la también derogada Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1975. Por consiguiente, se proponen unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, anteriormente tipificadas como de "tipo b", tal como se ha llevado a cabo para municipios análogos.

Así pues, se expondrán a continuación los objetivos y criterios que deberán tenerse en cuenta para desarrollar adecuadamente el planeamiento pretendido.

De todas formas, y considerando el alcance y el número de decisiones que han de tomarse durante el período de vigencia de las Normas, debería simplificarse el horizonte de los problemas que se plantean y considerarlos en el planeamiento como procesos de ajuste, no sólo necesarios, sino convenientes.

Por otro lado, los problemas supramunicipales deberían considerarse, preferiblemente, no como variables del planeamiento, sino como condicionantes potenciales.

Así, en el ámbito insular, serían objetivos de planeamiento el dedicar el suelo útil y más apto del municipio de la comarca sudoriental a la agricultura, evitar la competitividad y la sobreoferta turísticas, potenciar la especialización, etc., que son evidentemente desproporcionados a la capacidad de gestión, no sólo municipal, sino insular y regional.

En el ámbito comarcal, la competitividad intermunicipal y la desconfianza en el aspecto de los problemas "ajenos", se unen a la debilidad de los enfoques o planteamientos comarcales frente a los más inmediatos asuntos de la vida municipal. La prepotencia de las instituciones municipales, verdaderos reinos de taifas, respecto a los inexistentes órganos de gestión comarcales, se une a los factores que limitan precisamente la efectividad de los enfoques comarcales.

La presencia de núcleos urbanos (Las Eras, El Río) muy próximos al límite con otros términos municipales, obligaría, aún dentro del nivel elemental de la ordenación urbana, a un planteamiento conjunto y a una programación coordinada.

Precisamente, muchos de los problemas contemplados a nivel comarcal son simplemente problemas comunes, lo que significa, de todas formas, que tengan una raíz o una solución comarcal más allá de su propio ámbito territorial más o menos coincidente.

En todo caso, los objetivos que se proponen parten de un planteamiento cuyos puntos más importantes son los siguientes:

- La consideración de la propiedad del suelo y la edificación existente como determinantes de la ordenación o clasificación.
- La prioridad de objetivos realistas ante el reconocimiento de la escasez de medios, como forma de orientar los esfuerzos para controlar la realidad urbana.
- La adecuación a los medios económicos y administrativos disponibles.
- El reconocimiento de los agentes interventores existentes para adecuar las unidades de actuación y los sistemas a sus capacidades de operar.
- La limitación del horizonte de la Norma (máximo 8 años) como forma de acotar espacialmente las propuestas, tanto físicas como estructurales, que obligue a una rediagnosis ponderada en su momento.

2.2.- Objetivos generales.-

La redacción de estas NSPA constituye en sí misma un objetivo fundamental, ya que se pretende, mediante su formulación, dotar a la Administración Municipal de un instrumento legal que le permita el control urbanístico del territorio, al mismo tiempo que propiciaría la obtención de un patrimonio de suelo como consecuencia de su aplicación, al poner en marcha los mecanismos habilitados por la legislación urbanística, en cuanto a cesiones de suelo, reparto de los aprovechamientos susceptibles e imposición de cargas a los administrados, con el fin de lograr un aumento de la capacidad financiera de la Corporación que pueda revertir a la postre en la implementación demandada por los vecinos.

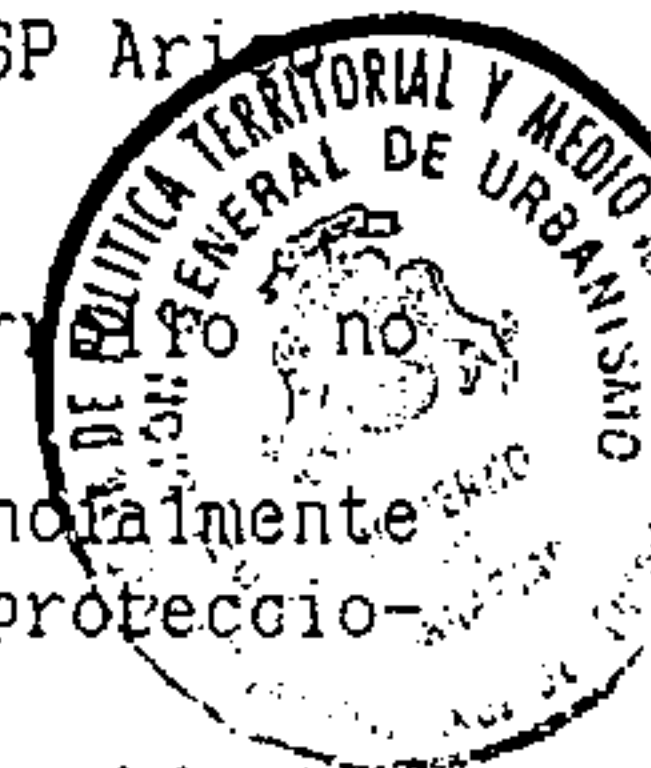
No obstante, ha de tenerse en cuenta, respecto a la futura gestión del planeamiento y ante la carencia de recursos técnicos y económicos adecuados por parte de la Corporación Municipal, que las Normas deben redactarse de forma clara, con el fin de lograr una aplicación fácil y directa, lo que, junto a los criterios de ordenación previstos, formalizarían otro objetivo fundamental: facilitar las posibilidades de realización de las Normas.

Por ello, no se supeditan unas propuestas a otras, sino que se intentará dar a cada intervención en el municipio un cierto carácter autónomo que, sin merma de la coherencia y calidad necesarias de la ordenación, puedan ser ejecutadas independientemente, sin que la no realización de una propuesta signifique irremisiblemente la invalidez de parte de ellas.

La problemática detectada en el análisis de la información contiene aspectos socio-económicos que de ningún modo pueden ser ni contemplados ni resueltos por unas Normas Subsidiarias, máxime teniendo en cuenta las limitaciones a que las somete la normativa urbanística, que no contemplan para su desarrollo ni un Programa de Actuación, con sus implicaciones inversionistas, ni un Plan de Etapas, por lo que escapa de su competencia la resolución de los problemas con tales características.

El documento inicial para la tramitación de las NSPA ya proponía los siguientes objetivos generales:

- Mantener y complementar los núcleos urbanos de medianías, restringiendo su ámbito a los bordes actuales, aproximadamente.
- Mejorar y reestructurar los enclaves urbanos costeros, pese a mantener algunas de las determinaciones del planeamiento anterior ya consolidadas, atendiendo al fenómeno de la primera residencia, aunque se trabaja fuera del municipio, como derivación del inicial proceso de la segunda residencia.
- Restringir el suelo apto para urbanizar, desclasificando gran parte del anterior suelo de reserva urbana de la costa y la totalidad del de



medianías, así como el territorio del planeamiento de desarrollo urbano ejecutado.

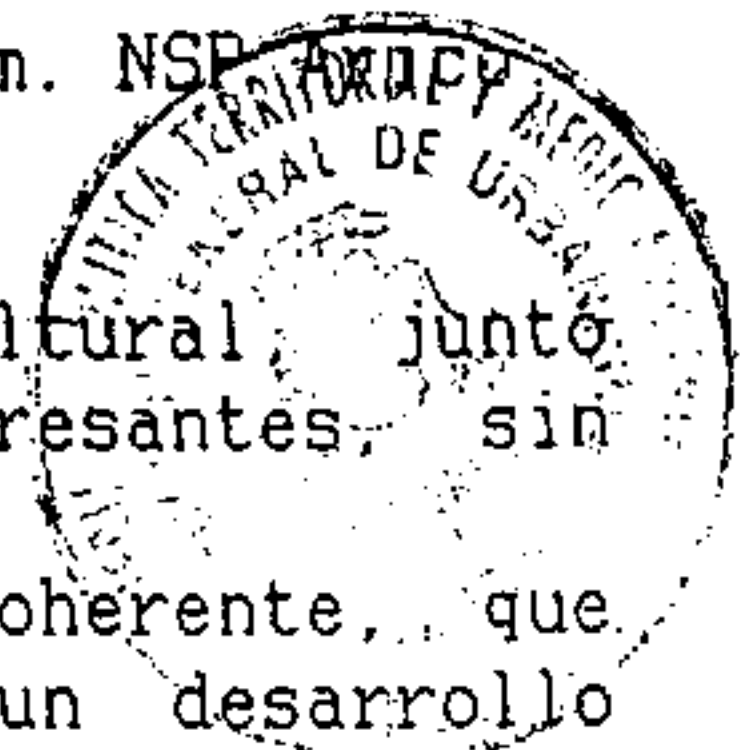
- Impulsar y complementar las actividades necesarias o potencialmente deseables en el suelo rústico, matizando el alcance de las protecciones legalmente exigibles o consideradas indispensables.
- Establecer mecanismos de regulación y protección del medio ambiente, concretando los de las áreas con valor forestal, agrícola y paisajístico, así como de los asentamientos rurales detectados y del resto del suelo rústico, impulsando el denominado turismo rural y propiciando el autoabastecimiento agrícola y la recuperación de los cultivos tradicionales.
- Crear algún área de almacenamiento y servicios a lo largo del corredor viario de la autopista TF-1, concretada en la parte alta de Las Eras, vinculada a las actividades locales, pero previendo una dotación residencial que recoja las actuaciones llevadas a cabo.
- Prever ciertos puntos de equipamientos y servicios públicos en las zonas intermedias de medianías y de la costa, tanto en El Viso como por encima de El Porís, con el fin de disponer suelo para necesidades diversas, como centros docentes comarcales, industrias agrarias de interés y otros servicios públicos necesarios o posibles.
- Completar la red de infraestructuras necesarias, tanto a nivel de cada núcleo urbano como entre ellos y los territorios productivos, reestructurando los caminos que dan acceso a las medianías, perpendicularmente a las principales carreteras existentes, complementando tales vías con elementos dotacionales, equipamientos y servicios para las márgenes edificadas, pero manteniendo básicamente su actual trazado paisajístico y potenciando los nexos de unión con la autopista a través de la mejora de las actuales carreteras de enlace y la construcción de otras necesarias, incluyendo una vía paralela a la autopista, en posición intermedia respecto a la costa, para la conexión de los núcleos costeros.

2.3.- Objetivos específicos pretendidos.-

La problemática general detectada en el análisis de la información urbanística del municipio contenía aspectos socio-económicos que se estimaron inalcanzables desde las determinaciones de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Por otro lado, el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 25 de febrero de 1997, ha acotado el desarrollo propuesto inicialmente, restringiendo las actuaciones urbanizadoras para suelo industrial o de servicios por encima de la TF-1, así como la idea de establecer un suelo de transición entre los asentamientos rurales y los núcleos urbanos consolidados.

Por ello, el alcance de estas NSPA debería limitarse a conseguir los siguientes objetivos, resolubles a través de un instrumento de ordenación sin proyección económica directa:

- a) Controlar las tendencias lineales de expansión urbana y de la formación de asentamientos poblacionales en áreas poco idóneas, o que supongan, por su distanciamiento, obligaciones excesivas a la Administración Pública actuante o fuera de su alcance.
- b) Proteger las áreas cultivables, así como adecuación de las edificaciones al entorno, topografía y perspectivas interesantes, evitando la desconcertante indefinición estilística y los emplazamientos inadecuados.



- c) Protección del patrimonio arquitectónico histórico y cultural, junto con los paisajes y las estructuras geomorfológicas interesantes, sin olvidar los yacimientos arqueológicos.
- d) Previsión de una red viaria y de servicios adecuada y coherente, que garantice la accesibilidad entre los núcleos y permita un desarrollo vital adecuado en su interior.
- e) Reserva de zonas para equipamiento comunitario, evitando su excesiva centralización, en orden a la consecución de un equilibrio entre los asentamientos poblacionales, así como para servicios públicos.
- f) Potenciación de la pequeña y mediana industria derivada de la explotación de los recursos agrarios, ganaderos y pesqueros.
- g) Relanzamiento de la actividad constructora, mediante la habilitación de suelo en áreas aptas para la urbanización en cantidad conveniente para permitir un adecuado encauzamiento de la oferta turística, incluyendo la segunda residencia para el turismo insular.
- h) Minimizar las afecciones a las edificaciones existentes, derivadas de la implantación del nuevo esquema viario y de las dotaciones comunitarias, aunque aceptando las afecciones costeras impuestas por la LC.
- i) Canalizar el desarrollo de los enclaves espontáneos o marginales, de tal manera que las propuestas de intervención, referidas al remate de la morfología urbana actual, siga las líneas naturales, tanto parcelarias como del paisaje, dentro de la coherencia precisa respecto a la racionalidad de la trama urbana y la distribución del equipamiento comunitario preciso.
- j) Contemplar las necesidades de la población agrícola, normando adecuadamente la edificación en relación con el tamaño y forma de las explotaciones, sus características minifundistas y la necesidad real de las instalaciones a su servicio. No obstante, se evitará que el suelo rústico se utilice para fines distintos, como el de segunda residencia o las instalaciones industriales.

2.4.- Precisiones sobre los objetivos planteados.-

Como corolario de los objetivos expuestos anteriormente, cabría matizar el alcance de alguno de ellos, especificando o aclarando tales previsiones:

A) En la ordenación del suelo urbano:

- Canalización del conflicto entre el suelo rústico y los núcleos urbanos, reduciendo las afecciones innecesarias pero exigiendo unas fachadas adecuadas abiertas a espacios libres, aunque sean privados.
- Fijación de unas características adecuadas para la red viaria interior de los núcleos, evitando las afecciones a las edificaciones consolidadas, por mor de lograr un trazado y unas secciones transversales funcionales, con el fin de no cambiar excesivamente la fisonomía del tejido urbano municipal, pero permitiendo una cierta permeabilidad transversal con la apertura de vías cada 120 m.
- Prever un desarrollo adecuado de los asentamientos menores, estableciendo una normativa flexible y adecuada para la edificación dispersa y respetando el medio natural circundante.
- Ordenación de los enclaves costeros, previendo su necesaria conexión con los sistemas generales y definiendo las características que sean precisas para desarrollar su potencial residencial y recreativo.
- Incorporación de unas ordenanzas de la edificación actualizadas y eficaces, aún manteniendo las edificaciones consolidadas, en su mayor parte, que permita además la revalorización del patrimonio



actual.

B) En la ordenación del suelo apto para urbanizar:

- Desclasificación del suelo incluido en Planes Parciales que no han sido desarrollados.
- El territorio con planeamiento en ejecución debería mantener su desarrollo y determinaciones, aunque debería completarse el planeamiento con la normativa impuesta por estas NSPA, en su caso.
- Delimitación del territorio con vocación urbana en la costa, vinculado a las expectativas del turismo foráneo e insular, concretada en un área situada al sur de Playa Grande, al otro lado del caserío de Punta de Abona, cuyo paisaje se desea proteger, en todo caso, y en otras áreas situadas al sur de Los Abriguitos, respectivamente. En todo caso, el nuevo planeamiento de desarrollo debería adaptarse íntegramente a las determinaciones y normativa señaladas por estas NSPA, desclasificándose el planeamiento anterior.
- Establecimiento de una secuencia u orden de prioridades para el desarrollo de las áreas citadas, con el fin de evitar su implantación desconectada del suelo urbano inmediato.
- Fijación de un área de servicios y almacenamiento en Las Eras, ubicada por encima de la autopista, previendo un cierto desarrollo residencial, que atienda a la población de servicios de las áreas urbanas comarcales.
- Recoger el planeamiento recientemente aprobado, como el sector de Las Eras Altas, con destino industrial o de servicios, inmediata al área anterior.
- Disponer el cumplimiento de la normativa establecida en estas NSPA en aquellos territorios que, como Las Eras y Porís de Abona, han tenido algún tipo de desarrollo pero no se ajustan a las determinaciones de su planeamiento de base, con el fin de evitar afecciones paisajísticas indeseables.

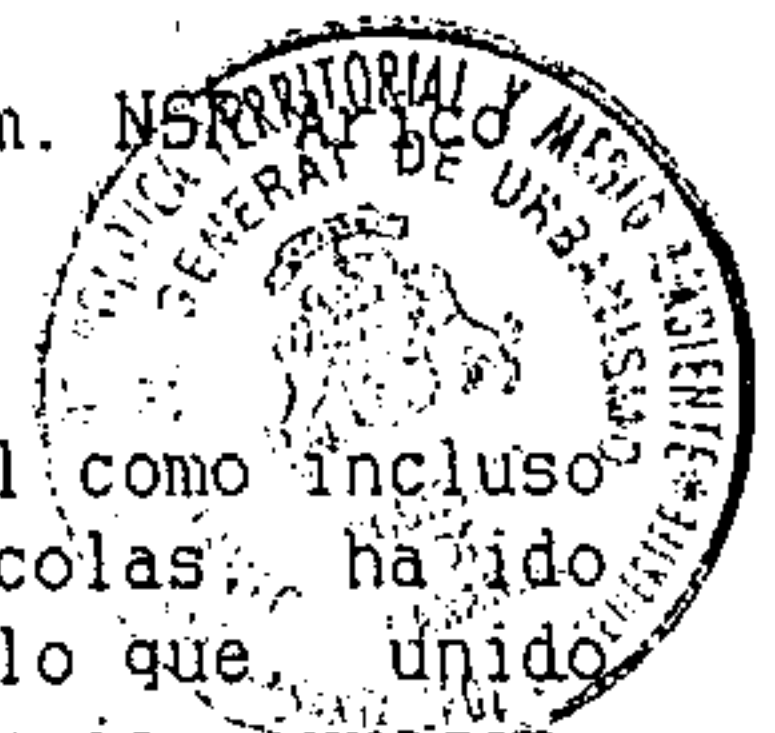
C) En la ordenación del suelo rústico:

- Delimitación de las áreas de asentamientos rurales, encauzando su crecimiento ordenado y regulando las actuaciones edificatorias que deban admitirse, con el fin de fijar la población rural.
- Definición de la protección específica que deba predicarse de los suelos de especial relevancia, sean de cumbre, laderas, barrancos o costeros, señalando las medidas adecuadas para su conservación y prohibiendo su alteración y las actividades constructivas o los usos incompatibles.
- Determinar la normativa adecuada para la cabal conservación y protección de las distintas categorías del suelo rústico.

2.5.- Conclusiones sobre las previsiones del planeamiento.-

Relacionando las exigencias urbanísticas analizadas con las que se deducen de la información urbanística elaborada, pueden enunciarse las siguientes conclusiones u objetivos preliminares para la solución que se propondrá en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento:

- a) El territorio municipal se define, junto con la totalidad de la comarca sudoriental, como un suelo útil y escaso a nivel insular, donde existe un uso agrícola importante que, pese a su crisis, es preciso defender y potenciar inexorablemente con un alcance a medio o largo



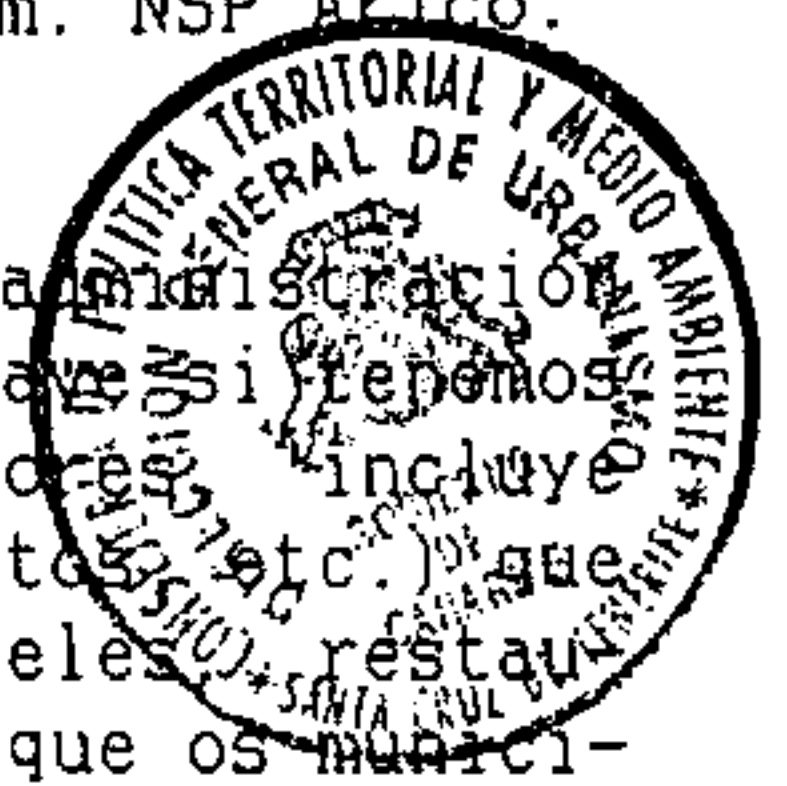
- plazo.
- b) La nutrida red de accesibilidad, tanto a nivel comarcal como incluso insular, como la existencia de caminos vecinales y agrícolas, ha ido propiciando una dispersión acusada de los asentamientos lo que, unido al tipo de propiedad de la tierra, sus formas de herencia irracionales, los precios del suelo "apto" y el cambio de cultivo agrícola deficitario por el "cultivo" residencial, autóctono o de segunda residencia, ha creado un gravísimo problema de dispersión del uso residencial que, concentrado, podría racionalmente originar unas estructuras más coherentes y económicas.
 - c) Como la realidad, tolerada o querida, se impone, es preciso reconocer los enclaves más o menos consolidados en el momento de clasificar el suelo urbano.
 - d) Dada la realidad de la ocupación irreversible del suelo, a estas alturas del proceso sólo queda como posibilidad la ordenación de la edificación futura, recomponiendo la estructura urbana y tratando de afectar lo menos posible a las edificaciones erigidas con la introducción de accesos más racionales y los equipamientos precisos.

A ello podría añadirse el momento singular en que se encuentra la actividad turística en la región, incluso a nivel nacional, y que ha llevado a la realización del Libro Blanco del Turismo, en el que se describe la situación del sector, se efectúa el consiguiente análisis y diagnóstico y se establecen unas estrategias de futuro, que se concretan en Treinta Líneas de Actuación que "pueden servir de pauta a la hora de tomar decisiones". Por supuesto, como se indica en su presentación, "la utilidad del presente documento (...) vendrá determinada por la colaboración y los compromisos formales que se adquieran entre los diferentes agentes, públicos y privados, directamente implicados".

Desgraciadamente, y pese a tan notable esfuerzo de la Secretaría General de Turismo del Gobierno del Estado, las Treinta Líneas de Actuación no llevan a una sola propuesta, o sugerencia, que haga referencia a los graves déficits de infraestructuras y equipamientos turísticos. No contiene, pues, una sola línea que insinúe o proponga las directrices para solucionar la crónica insuficiencia financiera y la pavorosa incapacidad de gestión de las administraciones locales.

De todas formas, una de las ideas que se manifiestan en el Libro Blanco es la necesidad de mejorar el producto turístico actual. Producto turístico que "no se define sólo a partir de las prestaciones que ofrecen los establecimientos, sino, también, con el concurso del contexto medioambiental, paisajístico y urbano y el nivel alcanzado por las infraestructuras y equipamientos (...), que se han catalogado como tres de los problemas básicos a los que se enfrenta el sistema turístico español a finales del siglo XX". No cabe duda, a este respecto, de la proliferación de las actitudes y actuaciones que han provocado, incluso en el municipio en estudio, "un crecimiento desordenado y caótico de buena parte de municipios turísticos españoles". Y así se han producido crecimientos anárquicos y esporádicos, con servicios públicos básicos inexistentes o insuficientes (accesos inadecuados, abastecimiento de agua potable deficiente, evacuación y tratamiento de aguas residuales impresentables, suministro de energía eléctrica en malas condiciones, esporádica recogida de residuos sólidos, etc.).

No hay ninguna duda, como observa este documento, de que "los costes de infraestructura, equipamientos y otros servicios deben realizarse para una población muy superior a la de derecho". Y esta necesidad, además, aparece



en contradicción con la insuficiencia financiera de la administración local, insuficiencia financiera que "resulta especialmente grave si tenemos en cuenta que el turismo, al contrario que en otros sectores, incluye muchos más componentes (paisaje, infraestructuras, equipamientos, etc.) que los ofrecidos por los sectores estrictamente turísticos (hoteles, restaurantes, cafeterías, etc.)". El mismo Libro Blanco reconoce "que los municipios turísticos españoles tienen una insuficiencia crónica de financiación que, unida a ciertas deficiencias de gestión, provoca una degradación estético-urbanística que constituye el mayor problema con que se enfrenta actualmente el sector turístico español".

Por ello, es preciso "emprender acciones en profundidad tendentes a realizar importantes inversiones en infraestructuras y equipamientos", evitar el crecimiento desordenado, mejorar el medio ambiente y crear y mejorar las infraestructuras y equipamientos, racionalizando y ponderando nitidamente las actuaciones previsibles y el interés de la iniciativa sectorial en su desarrollo. Lo contrario sería incidir nuevamente, por no decir suicidamente, en los tremendos errores cometidos hasta la fecha.

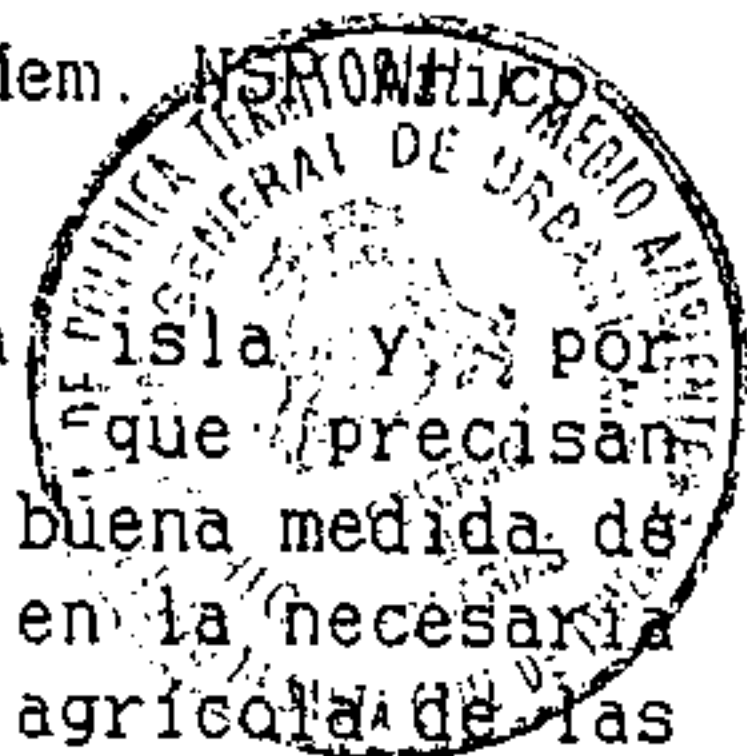
Por otro lado, presentado el Plan Insular de Tenerife (PIOT de 1993), entre las propuestas incidentes en el territorio municipal en estudio, destacan el considerar "el paisaje como centro de las preocupaciones y objeto principal de la ordenación del turismo", para lo que propone la ordenación turística a través de Unidades de Paisaje, coincidentes con las Unidades Territoriales de ámbito comarca (que constituyen elementos básicos de referencia en el modelo de ordenación del PIOT, como la de Arico-Fasnia). El turismo rural, debidamente encauzado, se considera una alternativa muy útil para llenar uno de los vacíos de la oferta turística insular.

La dinámica del desarrollo de la población y la construcción de la residencia lleva a considerar la "ruralidad de la mayor parte de los crecimientos", lo que ha ido propiciando el relegamiento del planeamiento municipal a un simple cometido de "reconocer y legalizar aquello que se ha llevado a cabo".

No obstante, pese a "la condición de territorio reducido y muy densamente poblado" del ámbito insular útil (1.123 km² frente a los 2.034 km² de su cabal extensión), el espacio municipal en estudio, con una densidad de unos 39 hab./km² frente a la media insular de 630 hab./km², confirma el gran vacío poblacional de la comarca Fasnia-Arico, que lleva al PIOT a plantear "acciones para intentar paliar los graves déficits de las comarcas más deprimidas", entre las que se encuentra aquella, entre otros planteamientos, proponiendo entre otras medidas la "delimitación de comarcas de Acción Espacial, con especial atención a la inversión en infraestructura básica, promoción de focos de actividad, impulso estratégico de operaciones residenciales y desarrollo de programas, como el recientemente redactado ARSE".

En cuanto a la ordenación territorial de la actividad industrial, el PIOT valora "muy convenientemente el modelo más desconcentrado de la vertiente norte de la isla, con pequeños polígonos de almacenamientos y servicios (que no estrictamente industriales) a lo largo del corredor viario, modelo que cabe potenciar, aunque buscando un grano algo menor y menos impacto de los sectores, vinculándolos a su efectiva atracción de las actividades locales".

El PIOT plantea la "singular importancia de la agricultura para el futuro de la ordenación territorial de Tenerife", coincidiendo en la relevancia que la agricultura tiene en la configuración del paisaje y en la conservación del medioambiente, al margen de su propio valor como limitador de las importaciones necesarias. Por ello, estima que "el paisaje y la conserva-



ción del suelo, los propios valores medioambientales de la isla y, por derivación, la propia lógica y mejora de otras actividades, que precisán de dicho paisaje (léase por ejemplo: turismo), dependen en buena medida de la misma pervivencia de la agricultura". Todo ello con base en la necesaria transformación de la agricultura insular y la recuperación agrícola de las tierras de medianías, atendiendo especialmente a las características de las explotaciones y a las condiciones socioculturales de los agricultores, en orden a plantearse seriamente el tema del autoabastecimiento insular, a través de la recuperación de cultivos tradicionales en la isla y el impulso y organización racional de los mercados internos. Este planteamiento lleva a la "recuperación de las medianías y los asentamientos rústicos singulares", potenciando el papel del autoconsumo y del mercado interno de sus productos, así como las actividades derivadas y complementarias de la agricultura.

En el aspecto de la ocupación del territorio comarcal, el PIOT destaca la reciente tendencia de la mayoría de los enclaves costeros a convertirse en núcleos de primera residencia: se trabaja en el área capitalina o en el sur turístico y se reside en Las Eras, La Jaca o Tajao, entre otros.

Constatando la dispersión comarcal, el PIOT propone reestructurar sendas y caminos que den acceso a las medianías, perpendicularmente a las principales carreteras existentes, complementando tales vías con elementos dotacionales, equipamientos y servicios para las márgenes edificadas, pero manteniendo básicamente su actual trazado paisajístico y potenciando los nexos de unión con la autopista a través de la mejora de las actuales carreteras de enlace y la construcción de otras necesarias.

El PIOT plantea, asimismo, diferentes propuestas encaminadas a la reactivación de la comarca: instalaciones productivas en el entorno del vertedero, nueva dotación residencial por encima de El Porís, apoyo a las propuestas de turismo rural del programa Arse, propuestas de mejora en la conexión de los núcleos de medianía, etc..

Las intervenciones más selectivas hacen referencia a la mejora de las condiciones ambientales y complementación de los poblados costeros entre San Miguel de Tajao y El Porís, potenciando un balneario en este último núcleo, mantenimiento de las áreas agrícolas u de paisaje; mejoras de los accesos al mar y reequipamiento litoral; rehabilitación de las piezas del patrimonio e infraestructura agrícola asociada de las áreas de medianías, entre El Río, los Aricos e Icor.

3.- INFLUENCIA DE LA NORMATIVA SURGIDA Y DE LOS TRAMITES EFECTUADOS3.1.- Antecedentes.-

El Proyecto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arico ha sido redactado conforme a las estipulaciones del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Arico y GESTUR-Tenerife, el día 5 de junio de 1989, con el objeto de redactar las citadas NSPA como revisión del PGOU.

Previamente a la aprobación inicial del planeamiento citado, y al margen de exponer al público los correspondientes documentos de la Información Urbanística y del Avance de Planeamiento, el Ayuntamiento de Arico envió la documentación pertinente a los Organismos Públicos titulares de costas y carreteras para su preceptivo informe.

Posteriormente este Proyecto de NSPA fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 17 de marzo de 1995, y sometido al trámite de información pública mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia del día 24 de marzo de 1995 y en el Boletín Oficial de Canarias del día 24 de abril inmediato siguiente.

No obstante, y como consecuencia de la pérdida de vigencia del referido Convenio, GESPLAN formalizó un Contrato para la documentación definitiva de las NSPA, que incluyera la adaptación al Estudio de Impacto, con fecha 6 de abril de 1995.

En junio del año 1995, pudo conocerse el contenido del Estudio Detallado de Impacto Ecológico sobre las NSPA, redactado por el equipo constituido por Luisa Hernández Hernández, Yaël Elejabeitia Velu, Pedro Padrón Padrón, Patricia Lillo Puig y Juan Miguel Torres Cabrera, por encargo de GESPLAN.

A mediados del mes de octubre de 1995 fueron entregados al Ayuntamiento de Arico los ejemplares de estas NSPA para su aprobación provisional, al margen de enviarse otros ejemplares a GESPLAN para su consideración.

El acuerdo de la CUMAC referente a la Declaración de Impacto Ecológico sobre las NSPA, que se consideraba condicionada y vinculante, planteó un conjunto de condicionantes sobre los desarrollos urbanizables propuestos en Playa Grande, Punta de La Tosca, Jaca-Oeste, Altos del Porís y La Manteca (estos dos últimos con destino industrial o de servicios), al margen de ciertas matizaciones sobre el ámbito del asentamiento rural de Icor, la necesidad de redactar un Plan Especial sobre Infraestructuras para la dotación de una red de pistas con finalidad productiva y un Estudio Detallado de Impacto Ecológico para el trazado de la carretera Las Listadas-Los Abriguitos, y establecer una franja de 500 m de exclusión de viviendas alrededor del Sistema General del Vertedero Insular (PIRS) y la necesidad de excavar los yacimientos arqueológicos ubicados en suelo urbano previamente a cualquier actividad.

Análogamente, el acuerdo de la CUMAC sobre la aprobación de las NSPA, de la cesión del 25 de febrero de 1997, por el que se suspendía su aprobación hasta la rectificación de ciertos aspectos, determinó la necesidad de ajustar las previsiones iniciales a tal criterio, eliminando la clasificación de apto para urbanizar de las áreas industriales de Altos del Porís y La Manteca (Arico Viejo), el ámbito meridional del área de Las Eras Altas y la mayor parte del suelo vacante del antiguo Plan Parcial Porís de Abona; incluir el suelo propuesto como urbano al oeste de La Jaca en el suelo apto para urbanizar inmediato, cuyos límites se restringen; graficar los sistemas generales afectos a este suelo y reconducir los aprovechamientos urbanísticos a los límites del nuevo RDL; retocar algunos núcleos urbanos de medianías, matizando su calificación o introduciendo vías transversales en los desarrollos lineales; delimitar unidades de ejecución en Tajao para garan-

tizar la obtención de dotaciones; definir las afecciones correspondientes a la zona de servidumbre de tránsito de la LC en los núcleos costeros, al margen de ajustar ciertas correcciones; suprimir el uso turístico de los desarrollos costeros, con excepción del área de Playa Grande, y matizar las previsiones sobre el suelo rústico, ajustando la superficie destinable a vivienda, las separaciones de las granjas y criaderos de animales y eliminar la subcategoría Rústico de Transición de los asentamientos rurales.

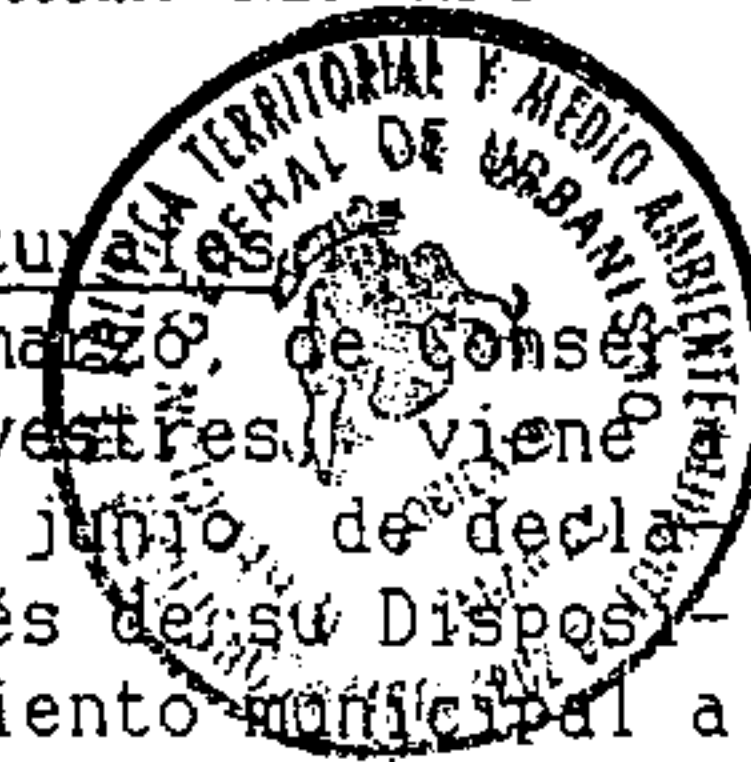
Posteriormente, y una vez aprobadas por el Ayuntamiento Pleno tales rectificaciones y sometido el expediente el documento a información pública, el Ayuntamiento Pleno aprobó provisionalmente tales rectificaciones y otras surgidas entonces, en el área de Playa Grande, Porís de Abona (Cho Pino), Villa de Arico y El Río, siendo sometido a la consideración de la CUMAC, la cual, en sesión celebrada el día 29 de julio de 1997, acordó mantener la suspensión de su aprobación definitiva, al introducirse importantes modificaciones que no tenían por finalidad subsanar reparos sino innovar la ordenación urbanística propuesta por el Ayuntamiento y aceptada en su momento por la CUMAC, aunque se admitía la modificación de la ordenación que afectaba al Sector SAU-T.3, ya que respondía a una alegación presentada en la nueva información pública practicada, si bien debía sujetarse a un máximo de 1.500 camas, en el subsector A, y de 1.485 camas, en el B, y autorizaba cuatro plantas de altura sólo en edificios destinados a uso hotelero con categoría mínima de cuatro estrellas.

3.2.- Incidencia de la normativa recientemente aprobada.-

La entrada en vigor de diversa normativa aprobada en los últimos meses, como la Ley Territorial 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias (LENC), publicada en el BOC del día 24 de diciembre de 1994 y vigente desde el día siguiente; el Reglamento de Contenido Ambiental, aprobado por Decreto Territorial 35/1995, de 24 de febrero (RCA), publicado en el BOC del día 24 de marzo de 1995 y vigente desde ese mismo día; la Ley Territorial 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (LOTIC), publicada en el BOC del día 24 de abril de 1995 y vigente a los 20 días, y el Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto Territorial 131/1995, de 11 de mayo (RCC), publicado en el BOC del día 21 de agosto de 1995 y vigente a partir de los 20 días, ha afectado de diferente manera a la documentación sometida a la mencionada aprobación inicial de las NSPA, como se detalla a continuación.

Asimismo, la derogación de la mayor parte de la LS92 por insconstitucionalidad, si bien desde el punto de vista formal ha afectado al documento de las NSPA en trámite, en puridad no se hace preciso alterar su contenido, que sigue siendo fiel reflejo de las intenciones iniciales, antes incluso de la entrada en vigor de tal Ley. Por ello, sólo se retocan algunos apartados de las NU, pocos, donde se hacía referencia a dicha LS92, sustituyendo la referencia por el de legislación urbanística, con excepción del anterior artículo 10 LS92, que sigue teniendo su reflejo en el nuevamente vigente texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 (LS76).

Por otro lado, las referencias a ciertas peculiaridades de la LS92, como las áreas de reparto, aprovechamiento tipo y unidades de ejecución, siguen teniendo fácil comprensión y correspondencia en los sectores, aprovechamiento medio y unidades de actuación, como fácilmente puede colegirse, pero que sólo tienen reflejo expreso en las propias NU, por su carácter normativo.



3.2.1.- Incidencia de la legislación sobre espacios naturales
 La LENC, en el marco de la Ley Estatal 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, viene a sustituir a la anterior Ley Territorial 12/1987, de 19 de junio, de declaración de Espacios Naturales de Canarias, y exige, a través de su Disposición Final Quinta, adaptar las determinaciones del planeamiento municipal a las disposiciones del régimen especial de protección contenidas en las normas declaratorias de los Espacios Naturales Protegidos, alterando incluso su denominación y reclasificando tales Espacios.

Los Espacios Naturales Protegidos que afectan al municipio de Arico, en sustitución de los anteriores Parajes Naturales de La Hondura (r.1), Tabaibal del Porís (r.2) y Montaña Centinela (r.3), Parque Natural Corona Forestal de Tenerife (n.2), son:

- Parque Natural de Corona Forestal (T-11).
- Monumento Natural de la Montaña Centinela (T-15).
- Sitio de Interés Científico del Acantilado de La Hondura (T-37).
- Sitio de Interés Científico del Tabaibal del Porís (T-38).

La nueva LENC establece los regímenes jurídico y de usos de los Espacios Naturales Protegidos, aunque los objetivos de conservación u desarrollo sostenible se instrumentarán a través del Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos y de acuerdo con los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (Normas de Conservación, para los Monumentos Naturales y Sitios de Interés Científico).

La nueva delimitación desclasifica, en cuanto al ámbito municipal en estudio, parte del territorio anteriormente protegible.

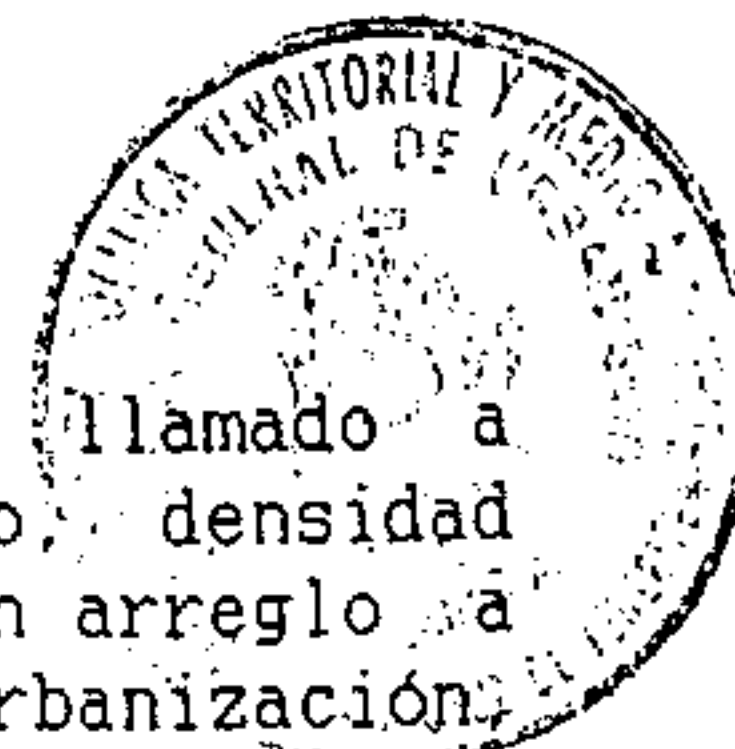
Por otro lado, a finales del pasado mes de julio de 1996, tuvo entrada en el Ayuntamiento de Arico la documentación relativa a la Carta Arqueológica Municipal, promovida por la Dirección General de Patrimonio Histórico, con la finalidad de registrar y catalogar los bienes de índole arqueológica de la isla de Tenerife, circunscritos al ámbito municipal, y conseguir posteriormente un estudio pormenorizado del territorio y garantizar una política de actuaciones, estableciendo las medidas de protección y la regulación de los usos culturales o de esparcimiento de ese espacio, bien mediante Planes Especiales de Protección, Conservación y Restauración o a través de la creación de una infraestructura museística adecuada.

En una primera aproximación, sería el planeamiento municipal el llamado a clasificar las áreas afectadas por las zonas, conjuntos o yacimientos arqueológicos como Suelo Rústico de Especial Protección.

3.2.2.- Incidencia de la normativa sobre contenido ambiental:

El RCA establece las medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales que deben contener tanto los instrumentos de planeamiento municipal como los de desarrollo, evitando el procedimiento separado de evaluación de impacto (aunque en este caso se encuentre en trámite el correspondiente Estudio Detallado de Impacto Ecológico anteriormente citado).

No obstante, el apartado 2 de su Disposición Transitoria Primera exige que el planeamiento municipal aprobado inicialmente, que no haya obtenido su aprobación provisional, deberá incorporar la determinación establecida en el apartado d) del artículo 6, definiendo las áreas remitidas a planeamiento especial o parcial cuyos instrumentos de desarrollo hayan de responder a determinados condicionantes ambientales específicos, en función de los valores presentes en los ámbitos afectados y de las actividades a desarrollar en los mismo.



3.2.3.- Incidencia de la legislación sobre turismo:

Esta legislación exige que el planeamiento municipal es el llamado a definir la densidad máxima admisible de plazas de alojamiento, densidad concretada entre 50 y 60 m² de solar por "plaza alojadora", con arreglo a las circunstancias de dimensión y densidad globales de la urbanización, apreciadas conforme a los criterios que reglamentariamente se determinen, tal como se prevé en la autorización de la Disposición Final Tercera, que hasta la fecha no ha tenido virtualidad.

Por otro lado, serían los planes urbanísticos municipales, según establece su artículo 67, los que declararían el uso turístico del suelo en zonas urbanas, urbanizables o en asentamientos rurales delimitados.

3.2.4.- Incidencia de la normativa sobre carreteras:

El nuevo Reglamento, a través de su Disposición Transitoria Segunda, establece los anchos de las franjas de servidumbre y afección y la distancia límite de edificación de las carreteras, fijando ésta en 12 m para las carreteras municipales, al margen de las excepciones derivadas de sus artículos 58 y 85. En todo caso, se grafía la distancia límite de edificación para todas las carreteras.

3.2.5.- Incidencia de otra normativa:

La Ley sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (LAB) exige que el planeamiento y sus proyectos de obras se ajusten a las directrices previstas para lograr una aceptable accesibilidad a personas discapacitadas de cualquier naturaleza. No obstante, habrá de estarse al desarrollo reglamentario para conocer el alcance efectivo de tales limitaciones o prescripciones.

El artículo 86.2 de la Ley 30/1992, por la que se aprueba el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común, fija el plazo mínimo para cualquier exposición pública en 20 días, aumentando algunos plazos inferiores, como el de 15 días, de algunos procedimientos urbanísticos.

Por otro lado, la aprobación del RDL lleva el aprovechamiento susceptible de apropiación al 90% del aprovechamiento tipo o medio, en su caso, así como reduce algunos plazos de tramitación y adscribe competencias a algunos órganos locales.

3.2.6.- Incidencia del Plan Hidrológico Insular de Tenerife:

En este PHI, el municipio de Arico aparece incluido en la Comarca Hidráulica VII.1, junto con la parte de Agache del municipio de Güimar y con el de Fasnía. Productor neto de agua obtenida mediante galerías, como este último municipio, con destino al sur turístico, sobre todo, Arico se incluye en la red básica general, previéndose la conexión del Embalse de El Río con el colector de transporte de las aguas depuradas de Santa Cruz, a la altura de la TF-1, además de permitir un desagüe rápido de aquél y su conexión con el Canal del Estado. Por otro lado, entre las inversiones previstas en las redes de alcantarillado, el PHI propone la terminación de la red del término municipal de Arico (unas 60 millones de pesetas), así como la construcción de un emisario submarino en la costa de Tajao.

3.2.7.- Incidencia del Plan Insular de Ordenación de Tenerife:

3.2.7.1.- Esbozo preliminar:

En este planeamiento (PIOT), en tramitación en la actualidad, al considerar "el paisaje como centro de las preocupaciones y objeto principal de la



ordenación del turismo", propone la ordenación turística a través de Unidades Territoriales de Paisaje, coincidentes con las Unidades Territoriales comarca (que constituyen elementos básicos de referencia en el modelo de ordenación del PIOT, como la de Arico-Fasnia). El turismo rural, te encauzado, es considerado como una alternativa muy útil para llenar de los vacíos de la oferta turística municipal e insular.

La dinámica del desarrollo de la población y la construcción de la residencia lleva a considerar la "ruralidad de la mayor parte de los crecimientos", lo que ha ido propiciando el relegamiento del planeamiento municipal a un simple cometido de "reconocer y legalizar aquello que se ha llevado a cabo".

El gran vacío poblacional de la comarca Fasnia-Arico, lleva al PIOT a plantear "acciones para intentar paliar los graves déficits de las comarcas más deprimidas", entre las que se encuentra aquella, entre otros planteamientos, proponiendo entre otras medidas la "delimitación de comarcas de Acción Espacial, con especial atención a la inversión en infraestructura básica, promoción de focos de actividad, impulso estratégico de operaciones residenciales y desarrollo de programas, como el recientemente redactado ARSE".

En cuanto a la ordenación territorial de la actividad industrial, el PIOT valora "muy convenientemente el modelo más desconcentrado de la vertiente norte de la isla, con pequeños polígonos de almacenamientos y servicios (que no estrictamente industriales) a lo largo del corredor viario, modelo que cabe potenciar, aunque buscando un grano algo menor y menos impacto de los sectores, vinculándolos a su efectiva atracción de las actividades locales". No obstante, el PIOT propone uno de estos polígonos en el área del PIRS, propuesta no aceptada por los dirigentes municipales por la repercusión de sus olores.

El PIOT plantea la "singular importancia de la agricultura para el futuro de la ordenación territorial de Tenerife", coincidiendo en la relevancia que la agricultura tiene en la configuración del paisaje y en la conservación del medioambiente, al margen de su propio valor como limitador de las importaciones necesarias. Por ello, estima que "el paisaje y la conservación del suelo, los propios valores medioambientales de la isla y, por derivación, la propia lógica y mejora de otras actividades, que precisan de dicho paisaje (léase por ejemplo: turismo), dependen en buena medida de la misma pervivencia de la agricultura". Todo ello con base en la necesaria transformación de la agricultura insular y la recuperación agrícola de las tierras de medianías, atendiendo especialmente a las características de las explotaciones y a las condiciones socioculturales de los agricultores, en orden a plantearse seriamente el tema del autoabastecimiento insular, a través de la recuperación de cultivos tradicionales en la isla y el impulso y organización racional de los mercados internos. Este planteamiento lleva a la "recuperación de las medianías y los asentamientos rústicos singulares", potenciando el papel del autoconsumo y del mercado interno de sus productos, así como las actividades derivadas y complementarias de la agricultura.

En el aspecto de la ocupación del territorio comarcal, el PIOT destaca la reciente tendencia de la mayoría de los enclaves costeros a convertirse en núcleos de primera residencia: se trabaja en el área capitalina o en el sur turístico y se reside en Las Eras, La Jaca o Tajao, entre otros.

Constatando la dispersión comarcal, el PIOT propone reestructurar sendas y caminos que den acceso a las medianías, perpendicularmente a las principales carreteras existentes, complementando tales vías con elementos dotacionales, equipamientos y servicios para las márgenes edificadas, pero

manteniendo básicamente su actual trazado paisajístico y potenciando los nexos de unión con la autopista a través de la mejora de las carreteras de enlace y la construcción de otras necesarias.

El PIOT expone, asimismo, diferentes propuestas encaminadas a la reactivación de la comarca: instalaciones productivas en el entorno del vertedero, nueva dotación residencial por encima de El Porís, apoyo a las propuestas de turismo rural del programa Arse, propuestas de mejora en la conexión de los núcleos de medianía, etc..

Las intervenciones más selectivas hacen referencia a la mejora de las condiciones ambientales y completamiento de los poblados costeros entre San Miguel de Tajao y El Porís, potenciando un balneario en este último núcleo; mantenimiento de las áreas agrícolas o de paisaje; mejoras de los accesos al mar y reequipamiento litoral; rehanilitación de las piezas del patrimonio, e infraestructura agrícola asociada de las áreas de medianías, entre El Río, Arico e Icor.

3.2.7.2.- Estudio sucinto de la ordenación propuesta por el PIOT:

A modo de premisa, el PIOT pretende formalizar una ordenación flexible que equilibre espacialmente el territorio, evitando la marginación de unas áreas a favor de otras y promoviendo su interrelación, al mismo tiempo que permite el desarrollo de determinados usos existentes y asegura el encaje de adecuado de otros, hoy no previstos.

El PIOT apuesta por un planeamiento orientado a la acción, como encadenado de proyectos y propuestas concretas bajo unos objetivos comunes, tal como planes estratégicos para la mejor orientación del desarrollo de actividades sobre el territorio, tendentes a resolver los problemas de generación de actividades y empleo y situar el territorio en mejores condiciones para el futuro, interrelacionando para ello diferentes objetivos, y razonando la prioridad de algunos de ellos.

El PIOT, por ello, pretende apoyarse en el turismo como motor principal de su economía, aunque potenciando la agricultura como constructora de paisaje, valedora de un mayor equilibrio medioambiental y soporte de una cultura, defendiendo la existencia de suelo industrial urbanizado y vacío, como oportunidad para la captación de nuevas actividades, y apoyándose fundamentalmente en el territorio por el reconocimiento preciso de su forma y vocación, como criterio de ordenación.

El análisis y diagnóstico de la realidad territorial insular se ha realizado utilizando tres enfoques interrelacionados y complementarios, con el fin de llegar a los criterios y objetivos de ordenación y a las propuestas concretas:

- La forma del territorio.
- Las implicaciones territoriales de las actividades económicas.
- El soporte estructural del crecimiento.

Respecto a la forma del territorio, el PIOT establece una división del territorio insular en áreas homogéneas, en las que se pretenden definir las tipologías de usos y actividades más apropiados, así como un conjunto de directrices y propuestas concretas de regulación especial y las condiciones de desarrollo de las intervenciones o procesos de transformación. Esta compartimentación territorial llevaría a definir los criterios y objetivos de su regulación, las actividades propias o admisibles y el nivel de aplicación de la normativa, directa o derivadamente (el territorio, además de soporte, aparece como factor, con cometido activo y características que inciden en las actividades que se desarrollan en él), con el fin de esta-



blecer condiciones específicas para los diferentes tipos de intervención en procesos de transformación del territorio (es decir, atendiendo a formas construidas como resultado de la combinación de factores naturales y elementos formales, como los sistemas de acceso, división del suelo y asentamientos edificatorios).

Entre las catorce Unidades Territoriales delimitadas, coincidentes con cierta aproximación con las comarcas naturales, se encuentra la del Sureste, en la que se incluye el municipio de Arico, que a su vez se particulariza en subámbitos diferenciados.

Las Áreas Territoriales Homogéneas se plantean como zonas que, por sus características naturales o por la acción humana ejercida sobre ellas, responden a una imagen física, tratándose como delimitaciones adecuadas para posibles planeamientos derivados de desarrollo de aspectos propuestos por el PIOT. Se distinguen áreas naturales (forestales, de paisaje, de transición y rústicas) y transformadas (agrícolas y urbanizadas, sean residenciales o productivas).

En cuanto a las formas construidas, el PIOT propone determinadas intervenciones (infraestructuras, crecimientos residenciales, instalaciones productivas, etc.), establece reservas (para trazados, equipamientos supramunicipales, dotaciones, etc.) y delimita ámbitos para desarrollos turísticos o áreas económicas especializadas.

Las intervenciones o procesos de transformación territorial se engloban en cuatro categorías: trazados, elementos itinerantes, nodos y proyectos.

Como trazados se incluyen las infraestructuras de comunicación, acceso, intercambio y servicio, tanto las carreteras de interés supramunicipal y las estructuradoras de la ordenación urbanística de cada unidad territorial, como las conducciones de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, tendidos eléctrico y telefónico, etc.), de carácter supramunicipal. Se trataría, pues, de intervenciones lineales.

Los Elementos Itinerantes, también como intervenciones lineales, constituyen, como procesos de transformación territorial más característicos de las medianías, las trazas y caminos de acceso a las fincas agrícolas, que suelen dar paso a la división del suelo y la construcción. El PIOT clasifica los Elementos Itinerantes que discurren por las cumbres en caminos de montaña (T-1), pistas forestales (T-2) o carreteras (T-3). En las medianías distingue vías que discurren como trazas verticales y otras sensiblemente horizontales. Además, se regulan diferentes tipos de elementos itinerantes que admiten construcciones a sus lados: las vías escasamente edificadas de servicio o de explotación agrícola (V-1 y V-2), las vías edificadas con intensidad baja o media (V-3 y V-4), los asentamientos rurales (V-5) y las vías conectoras (H). A su vez, los Hitos Territoriales son los cruces o cabeceras de los elementos itinerantes y constituyen puntos estratégicos del territorio construido. La normativa relativa a los elementos itinerantes es de aplicación directa, excepto en los hitos territoriales, que requieren la formulación previa de un Plan Especial que ordene los volúmenes edificables y libere suelo para equipamiento comunitario, así como en el caso de colmatación superior a la mitad de la máxima prevista (momento a partir del que debe dotarse de infraestructura básica).

Los Nodos, como intervenciones puntuales, corresponden a las principales dotaciones, los elementos singulares de las redes de servicio y las grandes áreas de acceso e intercambio. Los nodos dotacionales (representativos, de seguridad, sanitarios, educativos, comerciales, de ocio-recreativos: parques integrados comarcales, urbanos, parques temáticos y grandes áreas deportivas) incluyen equipamientos de carácter insular o supramunicipal y



otros con ámbito de incidencia más reducido pero con importancia estratégica.

Los nodos de acceso e intercambio serían las infraestructuras portuarias y aeroportuarias, las grandes terminales y los intercambiadores de transporte.

Los nodos de servicio serían las depuradoras, vertederos, desaladoras, potabilizadoras, plantas de producción de energía, depósitos reguladores y grandes estaciones transformadoras.

Los Proyectos vendrían a ser procesos de transformación del territorio que afectan a una mayor extensión superficial y presentan una relativa complejidad en la articulación de sus elementos.

Pueden ser de explotación (forestal, agrícola, ganadera, actividades extractivas) y de instalaciones productivas o residenciales (desarrollos turísticos y crecimiento de núcleos).

Los proyectos de explotación forestal se dirigirán a la repoblación forestal y preservación de las masas arbóreas, coordinadas mediante un Plan Especial de Reforestación.

Los de explotación agrícola comprenden las actuaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agrícola: aterrazamientos, apertura y urbanización de caminos, pequeños almacenes, cuartos de aperos, silos y depósitos, excluyendo la residencia y las construcciones e instalaciones para actividades industriales derivadas de la agricultura o para la comercialización de sus productos.

Los proyectos de explotación ganadera afectan a las instalaciones y construcciones necesarias para la actividad pecuaria, sin incluir dotaciones singulares (mataderos, cámaras frigoríficas) ni las actividades industriales o comerciales derivadas.

Los proyectos y actividades extractivas se refieren a las explotaciones mineras a cielo abierto.

Los proyectos de instalaciones productivas se subdividen en cuatro grupos: industrias aisladas en suelo rústico; talleres, pequeños almacenes y almacenes agropecuarios, que pueden admitirse en la misma clase de suelo; polígonos industriales y áreas económicas especializadas (como centros direccionales, de oficinas y parques empresariales).

A) El soporte estructural del crecimiento municipal:

a) Infraestructura y ordenación territorial:

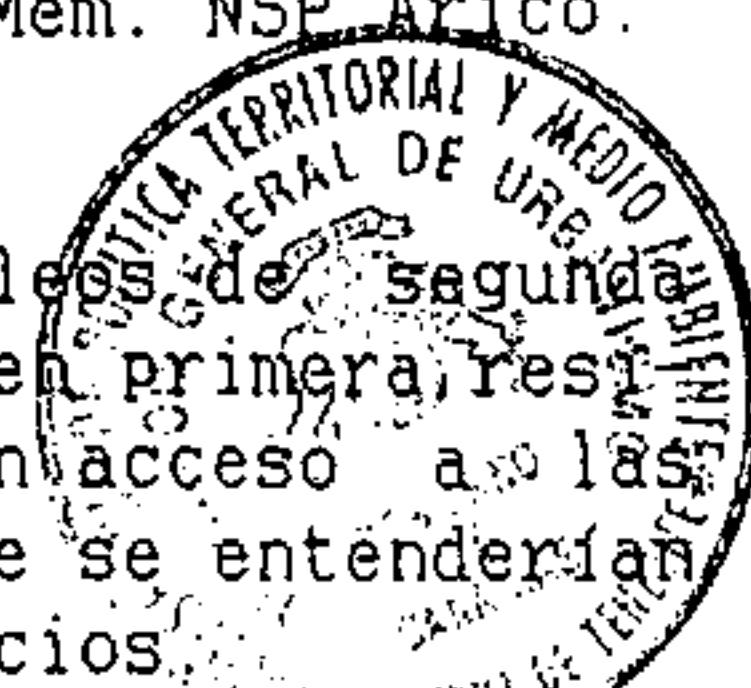
Respecto al corredor insular, en la Unidad Sureste se mantiene el actual trazado de la Autopista del Sur (TF-1), denominada CI-8 entre los túneles de Güimar y el Polígono de Granadilla. Sólo se plantea una vía de servicio entre el enlace de Las Eras-Fasnía y el del PIRS, por el lado del mar.

En cuanto al viario comarcal, se mantienen las vías existentes, al margen de completarlas o mejorarlas: VCSE-1 entre Chimiche y Mirador de Don Martín (C-822), VCSE-3 entre Porís y Arico Viejo (TF-612) y VCSE-4 entre El Río y Tajao, única vía con nuevo trazado previsto para el primer quinquenio, como las demás vías comarcales, excepto la VCSE-1, que se prevé para el segundo quinquenio.

Como vías paisajísticas se proponen la que conectaría el enlace TF-1 con Las Eras-Fasnía y la C-822 a la altura del entronque con el Camino de La Florida, a la altura de Icor, y la actual vía vecinal Lomo de Arico-Porís, con desvío hacia el enlace de Los Abades en la autopista.

b) Ordenación de la Unidad Territorial Sureste:

El PIOT propone, a partir del reconocimiento de la actual forma de



asentamiento (ocupación marginal del litoral para núcleos de segunda residencia que se convierten, al menos parcialmente, en primera residencia), reestructurar los caminos y sendas que dan acceso a las medianías perpendicularmente a la carretera, vías que se entenderían como elementos dotacionales, con equipamientos y servicios.

El PIOT pretende recuperar diversas propuestas del Programa Arise, mejorando la conexión con los núcleos de medianías y desarrollando medidas de apoyo para el sector primario.

B) Programas de Actuación:

El PIOT recoge una relación de las intervenciones, planteadas precisamente en las áreas homogéneas de interés territorial estratégico vinculadas a objetivos concretos, y de los instrumentos de planeamiento derivado necesarios para su ejecución, ofreciendo además los criterios generales de ajuste a los objetivos de ordenación territorial de la isla, con propuestas detalladas, en algunos casos, aunque con carácter indicativo.

a) En suelo rústico:

Ejecución, en el primer quinquenio, de los senderos estratégicos y comarcales del Plan Director de Senderos y de aquellos otros caminos de montaña y pistas forestales necesarias para garantizar las mejores condiciones de mantenimiento de los bosques y protección contra incendios. En este Plan Director se encuentra el sendero del Camino Real de Arico hacia la cumbre.

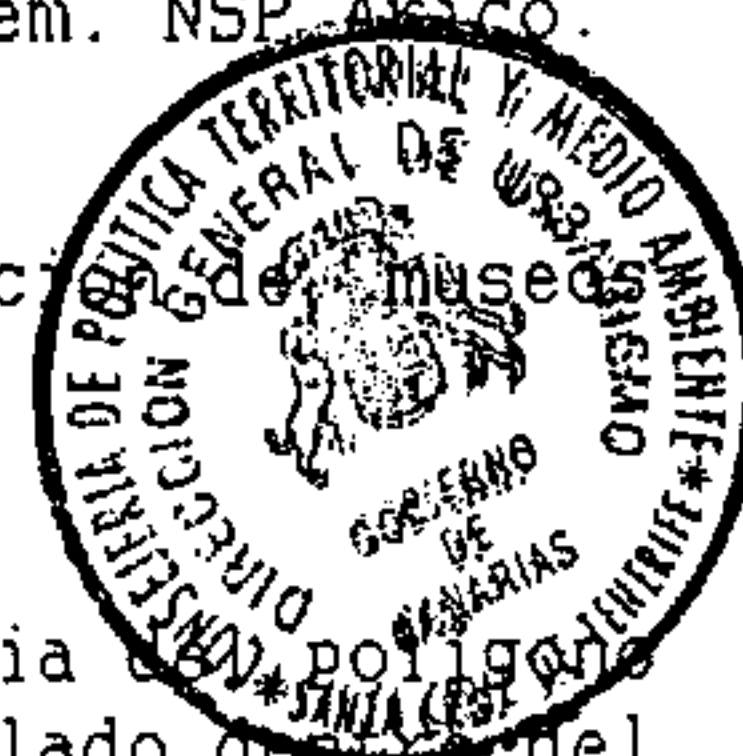
En el segundo quinquenio, se culminaría la aplicación del citado Plan y se desarrollarían los conectores territoriales del Plan Insular de Parques. En una tercera etapa, se incluirían los restantes elementos itinerantes relevantes.

Respecto a la ordenación de las áreas de interés natural, el PIOT plantea algunas propuestas complementarias a la Ley de Espacios Naturales de Canarias y a sus Planes Rectores de Uso y Gestión, Planes Directores y Normas de Conservación, como sería la redacción de un Plan Especial de Reforestación de carácter insular, que incluiría el Parque Natural de la Corona Forestal, así como unos Programas de restauración ecológica y/o paisajística para la Montaña Centinela (con ordenación de senderos e instalaciones de riego), junto con una restauración ecológica en Sitios de Interés Científico, como el Tabaibal del Porís.

En cuanto a la ordenación del litoral, en la primera etapa de la redacción de los Planes Especiales de Ordenación del Litoral se incluye la Costa de Arico con la restauración del paraje natural del Tabaibal del Porís, el acondicionamiento del frente litoral del Porís con su embarcadero, de la playa Grande y el caserío de Punta de Abona, junto con el Faro y su entorno y el litoral de Los Abriguitos.

b) Ordenación territorial de la agricultura y ganadería:

Del conjunto de intervenciones de transformación territorial propuestas en el PIOT, podrían distinguirse dos grupos: Las intervenciones incluidas en Programas de Actuación con incidencia en la forma del territorio indirecta (como la ordenación del turismo rural, las derivadas de la ejecución del Plan Hidrológico y la recuperación de suelos agrícolas y forestales) y, como segundo grupo, las que suponen una modificación inmediata y directa de la forma del territorio (complemento de la red de bodegas comarcales, como la de Arico, impulso de mercadillos del agricultor, como el propuesto de Arico-Fasnía, poten-



ciación de la planta de compostaje del PIRS o construcción de la agricultura del sur, entre otras actuaciones.

c) Ordenación territorial de la industria:

En este aspecto, el PIOT sólo contempla la existencia del PIRS, situado a lo largo de la autopista, contemplado dentro del conjunto de mejora y recualificación del suelo industrial existente.

d) Ordenación territorial del crecimiento residencial:

Se propone incentivar un proceso de consolidación de actividades y dotaciones, fomentando áreas residenciales más concentradas, así como establecer acciones prioritarias para las Unidades Territoriales más deprimidas, como la del Sureste, promoviendo inversiones en infraestructura básica, nuevos focos de actividad y en el impulso estratégico de operaciones residenciales.

e) Ordenación territorial del turismo:

En este apartado, el PIOT propone la ordenación del turismo rural y la recuperación del paisaje vinculado, además de promover la redacción de Planes Especiales de Protección del medio y del patrimonio rural, incluyendo los elementos recogidos en la Carta Arqueológica de Tenerife.

C) Ordenación estructural:

a) Ordenación general:

Respecto a la ordenación propuesta, en la zona de medianías de Arico, el PIOT prevé unos elementos itinerantes relacionados con los caminos existentes y, en su mayor parte, con asentamientos desarrollados, siguiendo el trazado en vertical de tales caminos, bien como áreas urbanizadas Residencial Estable, en los núcleos más consolidados e importantes, o como asentamientos rurales, en las medianías y zona alta. Los modelos de construcción en suelo rústico (elementos itinerantes), según la importancia del camino de apoyo, se distinguen como vías edificadas formando asentamientos rurales (V5), vías edificadas de intensidad media (V4), vías edificadas de intensidad baja (V3), caminos de explotación agrícola (V2) o caminos de servicio agrícola (V1), al margen de los caminos o senderos de montaña, pistas forestales y carretera de acceso a las cumbres (T1, T2, T3).

El resto del territorio se clasifica como área de interés territorial, con algunas bolsas de áreas de interés agrícola de medianías, al margen de las áreas costera; de interés natural (Parque Nacional del Teide, Paisajes Protegidos de Montaña Centinela, Montaña Magua, Tabai-bal del Porís, de los Hitos morfológicos como barrancos y laderas); de valor forestal, más o menos por encima de los 1.000 m de altitud; de áreas extractivas (El grillo y Guama), de interés territorial estratégico (Vertedero Insular, para su ampliación y canteras y la Instalación Militar Base B-3, para una posible operación turística piloto) y áreas urbanizadas de residencia estable (PP Llanos del Porís, parte del Porís de Abona y Las Eras, así como Los Abriguitos, además de los núcleos de medianías y del litoral).

b) Nodos dotacionales y recreativos:

Como nodo sanitario, el PIOT contempla el Centro de Asistencia Médica de La Degollada, necesitado de mejores dotaciones.

Entre los nodos docentes, propone la ejecución de un centro escolar

de enseñanza secundaria de nueva construcción en Los gavilanes (SE-2). En la red de Parques de interés territorial, el PIOT incluye el denominado Parque de El Contador, así como otro en El Bueno (SE-1) a desarrollar en el segundo quinquenio. Se propone la mejora de los puertos de carácter local, como el de Tajao, en una segunda etapa de actuación.

D) Normas Urbanísticas propuestas: (NUp)

El planeamiento municipal, que deberá adaptarse al PIOT en el plazo de dos años, clasificará y calificará el suelo conforme a las áreas homogéneas establecidas, incluyendo las de interés natural, territorial, agrícola, de valor forestal, extractivas y costeras, remitidas al suelo rústico, en tanto que las urbanizadas se remiten al suelo urbano (excepto asentamientos rurales).

Con carácter general, el PIOT respeta la clasificación urbanística propuesta para el suelo urbano (áreas homogéneas urbanizadas residenciales o industriales) o rústico. En cuanto al suelo urbanizable, el planeamiento municipal podrá proponer nuevos sectores, siempre que resulte acorde con las directrices sobre la ordenación territorial y con las disposiciones transitorias de sus Normas. El planeamiento municipal clasificará el suelo incluido en ámbitos de referencia de posibles desarrollos turísticos como suelo urbanizable no programado, excepto cuando ya dispongan de planes parciales aprobados definitivamente y ajustados a las características y limitaciones de carácter transitorio del PIOT (art. 12 NUp), es decir, siempre que hayan consolidado sus derechos conforme al régimen general de la legislación urbanística. En particular, se incluyen dentro de plazo los siguientes planes parciales:

Serán de aplicación los conceptos recogidos en el PIOT respecto a la definición de las actividades e intervenciones de transformación territorial. Las actividades se dividen en las siguientes categorías: Científicas y de conservación y educación medioambiental, De ocio ligado a la naturaleza, Dotacionales y recreativas, De servicios básicos, Productivas (primarias, industriales y terciarias), Turísticas (alojamiento y servicios complementarios) y Residenciales. Las intervenciones de transformación territorial se diferencian en las categorías siguientes: Estructura catastral y modificación del relieve, Construcción de accesos y Construcción de edificios e instalaciones.

Determinaciones vinculantes:

Criterios de delimitación: Los diferentes ámbitos incluidos en los documentos gráficos.

Objetivos: Referencias para los planes de desarrollo.

Régimen de actividades: Establece las propias, admisibles y prohibidas en cada categoría de área homogénea.

Gestión y desarrollo de la ordenación propuesta: Define los instrumentos de gestión y de desarrollo del planeamiento.

Por otro lado, estas NUp regulan las directrices relativas a los trazados viarios, conducciones y nodos de servicio, modelos de construcción en suelo rústico, sobre la ordenación territorial de los nodos dotacionales y recreativos, sobre la ordenación territorial de los proyectos de explotación agropecuarios y forestales, sobre las actividades extractivas, sobre la sininstalaciones productivas y áreas económicas especializadas, sobre los proyectos de crecimiento residencial, sobre el patrimonio histórico-urbanístico, sobre la ordenación del litoral y sobre la ordenación territorial

del turismo.

En relación con los modelos de construcción en suelo rústico, el PIOT define los denominados elementos itinerantes, que se apoyan en caminos existentes.

Las denominadas vías conectoras (H), que el PIOT trata de consolidar, corresponden a tramos del suelo urbano y que el PIOT considera como asentamientos rurales. El objetivo primordial de la regulación en estas vías es el de determinar la posición de la edificación, al objeto de hacer permeable la fachada que se dispone aguas abajo, procurando que sea aislada (como si fuera V3, aunque el primer cuerpo construido, destinado a garaje o almacén, tendrá una altura de 3 m y se retranqueará un mínimo de 8 m del eje de vía, en tanto que la fachada principal se retranqueará 15 m, sin superar en el frente de la vía los 4 m de altura), mientras que la fachada superior, conviene que se disponga en planos escalonados para atenuar su impacto, aunque sea más continua (como V5).

Respecto a la protección del patrimonio urbanístico insular, el PIOT mantiene los dos conjuntos histórico-artístico en tramitación (Icor y Villa de Arico, a los que hay que incorporar el de Arico Nuevo), al margen de los diecinueve incoados y otros ciento dieciocho asentamientos o elementos representativos del medio rural, entre los que se encuentran los denominados elementos de interés patrimonial de los núcleos de El Bueno, Punta de Abona y Tajao, el área de El Contador y el núcleo de Arico Nuevo. Precisamente, las operaciones de turismo rural se canalizarían preferentemente hacia estos conjuntos y elementos, rehabilitando y reutilizando las construcciones actuales.

Residenciada en el Cabildo la competencia de conservación y administración del patrimonio cultural de la isla, el Ayuntamiento deberá formular un Plan Especial de Protección en el plazo fijado de un año. Este planeamiento contendrá una relación pormenorizada de los elementos naturales, inmuebles y conjuntos con valor patrimonial, así como una normativa específica, congruente con las características analizadas, detallando los tipos de intervención admisibles. Como mecanismo más adecuado para su mantenimiento y dinamización, la Administración incentivará la recuperación y reutilización de los inmuebles del conjunto. El inventario de elementos incoados o declarados se completará con los inmuebles y conjuntos con valor patrimonial que identifique el planeamiento municipal, previendo diversos vínculos de protección, y con los ámbitos resultantes de estudios sobre el patrimonio arqueológico insular, entre los que se integran los elementos incluidos en la Carta Arqueológica de Tenerife.

3.3.- Resultado de los informes de los Organismos Públicos.-

De acuerdo con la normativa sectorial aplicable, el proyecto de NSPA fue remitido, para su cabal información, a la Dirección General de Costas del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, al Servicio de Carreteras de Santa Cruz de Tenerife de la Dirección General de Obras Públicas de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas y al Cabildo Insular de Tenerife.

La Dirección General de Costas, en su informe de fecha 25 de abril de 1995, exigía la subsanación de las deficiencias advertidas, correspondientes al ajuste, en determinados tramos, a la línea de deslinde provisional señalada por el Servicio de Costas de Tenerife (elaborado recientemente) y a la necesidad de cumplir con las limitaciones del artículo 46.6 LC.

El Servicio de Carreteras de Santa Cruz de Tenerife emitió informe, con

fecha 18 de abril de 1995, en el sentido de fijar las distancias y la línea de edificación de las carreteras TF-1, C-822 y TF-613, graficiarse en los planos correspondientes.

El Cabildo Insular de Tenerife no ha llegado a informar sobre el contenido de las NSPA.



3.4.- Afección del Estudio Detallado de Impacto Ecológico.-

Conocido el EDIE, la Comisión Informativa Municipal dictaminó proponer al Pleno Municipal aceptar diversas propuestas contenidas en el mencionado Estudio, por entenderlas compatibles con la política urbanística municipal.

Este EDIE planteaba una estimación de las repercusiones de las propuestas contenidas en el planeamiento sobre el medio, concretamente las alteraciones del ciclo hidrológico, de los hábitats y elementos naturales o seminaturales, los perjuicios potenciales sobre las especies protegidas de la flora y de la fauna, así como los posibles efectos sobre los equilibrios ecológicos, bienestar humano, usos tradicionales del suelo, restos arqueológicos e históricos y la alteración del paisaje.

Respecto a las alteraciones del ciclo hidrológico, el Estudio consideraba que el aumento del consumo de agua produzca un mayor volumen de aguas residuales, constituyendo un potencial vector contaminante de los acuíferos de las medianías o de las aguas marinas de la costa, sobre todo donde no exista red de alcantarillado, al margen del incremento de contaminación difusa generada por el mayor uso de sustancias fitosanitarias y fertilizantes en el cultivo de invernaderos, actualmente en expansión.

En cuanto a la alteración de elementos naturales o seminaturales, la clasificación de suelo apto para urbanizar o potencialmente productivo se estimaba afectaría a formaciones geológicas de alto valor, afectando a un 8% del total de la superficie de alta calidad y a un 12% de la de calidad media, siendo tan sólo significativo el impacto en el caso de algunas formaciones de ignimbritas y varios cono de piroclastos. La permisibilidad de extracciones en el suelo rústico residual, en general, se considera como un impacto irreversible.

En el aspecto de la vegetación y fauna, los impactos más significativos se relacionaban con la posible destrucción de hábitats naturales o seminaturales, como la comunidad psamófila de Playa Grande o los tabaibales de los terrenos del suelo apto para urbanizar de Las Listadas-Este, cuyo impacto puede considerarse muy significativo o significativo. También, la clasificación como suelo apto para urbanizar del área de los Llanos del Porís-Este se estimaba podría alterar el espacio natural del tabaibal del Porís, al entrañar un incremento de la presión antrópica y un aumento del riesgo de invasión de plantas ruderales procedentes de los ajardinamientos de la urbanización.

Además, en este EDIE se consideraban demasiado genéricas las directrices contenidas en las Normas Urbanísticas sobre el ajardinamiento que, no obstante, suman al criterio ambiental el funcional. Para conseguir la detección de los posibles efectos sobre los equilibrios ecológicos a partir de tales criterios, debería descenderse al nivel de proyecto, analizándose entre otros aspectos el listado de plantas a utilizar, las zonas concretas de instalación, los viveros suministradores de las plantas y la existencia de riesgos de hibridación con las poblaciones locales.

Los efectos negativos sobre el bienestar humano se centraban, por un lado, en la clasificación como apto para urbanizar del territorio de Punta de Abona, donde las condiciones climáticas, con fuertes vientos, disminuirían la capacidad turística del entorno, al margen de la amplitud de su

cuenca visual y a la calidad del paisaje local, así como el impacto que produciría la urbanización de las áreas del propuesto Plan Parcial Esmeralda y de los Llanos del Porís-Este, al afectar a la belleza del paisaje; por otro, la previsión de dos polígonos industriales y de servicios, destinados al almacenaje de productos, ocasionaría un aumento local del tráfico rodado de vehículos de gran tonelaje y, por lo tanto, del nivel de ruidos en las zonas periféricas. En cuanto a las infraestructuras propuestas, se estimaba que la vía de enlace entre Las Listadas y Los Abriguitos representaría un eje perturbador de la tranquilidad, belleza y naturalidad de la zona.

Al analizarse los efectos negativos sobre los usos del suelo, se proponía la incentivación de los usos agrícolas tradicionales en lugar de la agricultura intensiva de invernaderos, que propiciaría un mayor ahorro de agua y el mantenimiento de un cierto grado de autosuficiencia productiva y alimentaria.

Asimismo, se estimaba que la clasificación como suelo rústico residual de los terrenos que bordean Montaña Centinela, Montaña Magua y Montaña del Puerto podría entrañar una alteración del paisaje al limitar la protección paisajística al ámbito de los conos y no incluir una zona periférica de protección alrededor de aquéllos.

La clasificación como suelo apto para urbanizar del área Altos de las Eras, se decía, además, que afectaría paisajísticamente al camino rural a Icor, aconsejándose extremar las medidas estéticas de las edificaciones del enclave, medidas que deberían extenderse al área de servicios de los Altos del Porís.

3.5.- Alegaciones presentadas en el período de información pública.-

Durante el período de información pública del planeamiento aprobado inicialmente (aunque cabría decir doble período de información pública, al haberse duplicado la publicación del acuerdo), se presentaron 141 alegaciones, que fueron informadas técnicamente en un documento fechado el día 28 de julio de 1995.

Estas alegaciones pueden agruparse en varias áreas geográficas para su estudio, aunque suponían, en general, una petición muy uniforme: mantener el planeamiento anterior a ultranza, pese a los desajustes efectuados.

Así, y comenzando por la costa, en los terrenos del Plan Parcial Las Eras (27 alegaciones), se solicitaba, en general, mantener el planeamiento citado e, incluso, las desviaciones producidas en su aplicación, como el uso de viviendas en la zona Deportiva y variación del trazado de vías para acceder a edificaciones erigidas.

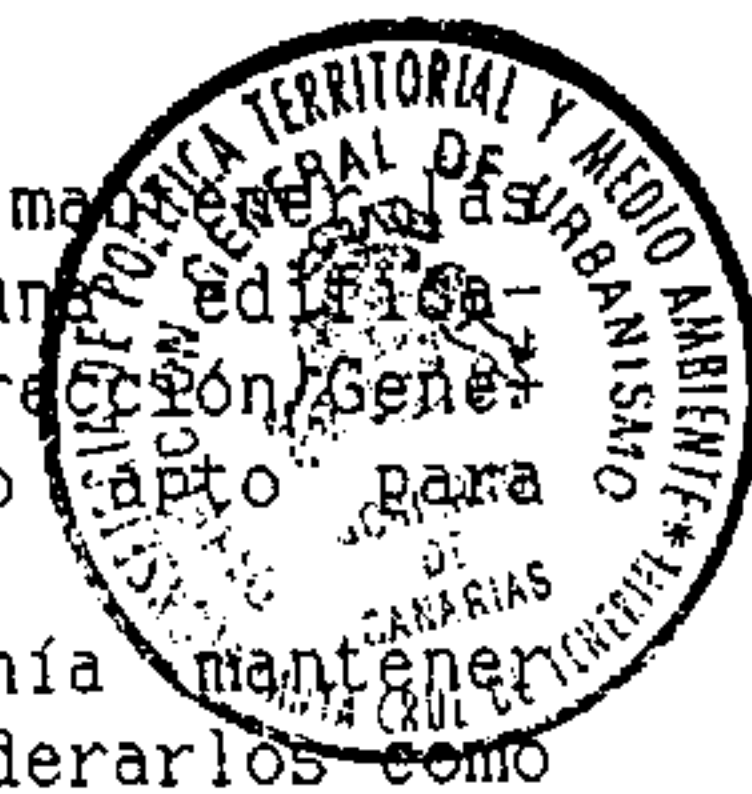
En terrenos cercanos al barranco de Las Carretas y en las inmediaciones de la autopista TF-1, sus propietarios (en número de 6) solicitaban la clasificación como suelo urbano de unas viviendas ilegales existentes.

Otra alegación planteaba clasificar como suelo apto para urbanizar unos terrenos lindantes con la TF-1 y el municipio de Fasnia, con finalidad residencial, al encontrarse algunas edificaciones en su parte sur.

Propietarios de parcelas del Plan Parcial Porís de Abona (42 alegantes) solicitaban mantener la ordenación configurada y los aprovechamientos del citado planeamiento, pese a que algunas de ellas no se adaptan a sus previsiones, incluyendo un grupo de edificaciones erigidas al sur del actual núcleo urbano.

Análogamente, otros 8 propietarios de parcelas incluidas en el Plan Parcial Llanos del Porís reclamaban el mantenimiento del trazado viario previsto y la calificación urbanística concretada por el mencionado Plan.

Por otro lado, promotores de los Planes Parciales Canteras del Sol y



Bahía del Sol, Sectores 2.1 y 2.2, del anterior PGOU, alegaban mantener las previsiones del actual Plan Parcial Canteras del Sol, fijar una edificabilidad y densidad de habitantes conforme al informe de la Dirección General de Urbanismo e incluir el citado Sector 2.2 como suelo apto para urbanizar, respectivamente.

Análogamente, el promotor del Plan Parcial Los Abades proponía mantener la actual clasificación para los terrenos de su ámbito o considerarlos como aptos para urbanizar, mientras que, por su lado, los promotores del Plan Parcial Jardín del Atlántico solicitan mantener la actual clasificación de suelo urbano.

En la parte alta del enclave urbano de Las Listadas, 5 propietarios alegaban que sus parcelas fuesen consideradas edificables, igual que otro propietario de la parte alta de La Jaca; otro propietario de una extensión de unos 32.000 m² en el borde noroeste de aquel enclave, solicita la clasificación de suelo urbano para sus terrenos, solicitud repetida por los propietarios de los terrenos ubicados al naciente de este enclave urbano, donde se propone un suelo apto para urbanizar.

Un propietario de amplios terrenos al sur de La Jaca, planteaba la clasificación de suelo apto para urbanizar, proponiendo la cesión adicional de la franja costera como dotación.

Por su parte, dos alegantes con terrenos en la parte alta de Tajao solicitaban considerar como edificables, al igual que otros 3 del núcleo de Punta de Abona, sus terrenos.

También se pedía clasificar como suelo urbano los terrenos incluidos en el denominado Plan Parcial Tajao B, a caballo entre los núcleos de La Jaca y Tajao, a unos 250 m de la costa, y con una extensión de unas 12 Ha.

Inciendiando en posiciones análogas, otra alegación del enclave urbano de Las Arenas solicitaba la edificabilidad de un terreno en pendiente, mientras que 10 propietarios de parcelas en el enclave urbano de Barranco del Río o Las Maretas instaban, análogamente, que se consideraran como edificables sus propiedades.

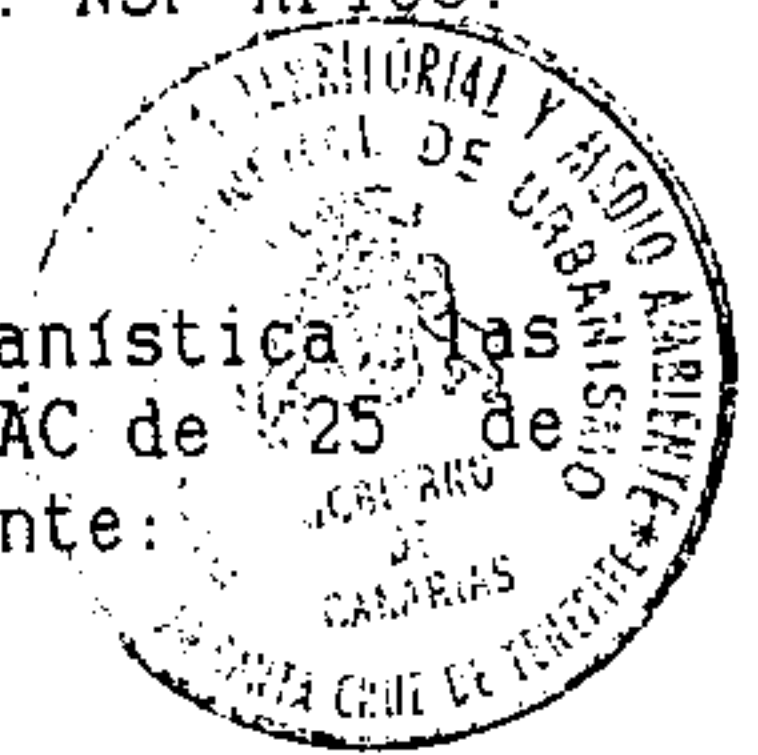
Para unos terrenos de unas 7 hectáreas de extensión, en la parte alta del núcleo de La Caleta, se solicitaba la clasificación de suelo apto para urbanizar con destino residencial.

En las medianías, varios propietarios de parcelas en los núcleos de El Río, La Cisnera, Arico Nuevo, Arico Viejo y La Sabinita, solicitaban la posibilidad de su aprovechamiento edificatorio.

Sendos propietarios con terrenos en Arico Viejo proponían, por su lado, la ampliación del suelo urbano del área inmediata a la calle La Cruz, desarrollable a través del correspondiente Convenio Urbanístico, en el que planteaban diversas cesiones, además de plantearse por uno de ellos la clasificación de suelo apto para urbanizar con destino industrial-servicios para unos terrenos, de 2,1 hectáreas de superficie, en la denominada Finca La Manteca, lindante con la Cooperativa Agrícola, al naciente de Arico Viejo.

Una parte considerable de tales peticiones ha sido aceptada por la Administración Municipal, bien por su evidencia o por estimarse convenientes.

Por otro lado, la nueva exposición al público de las alteraciones sustanciales introducidas por el acuerdo de la CUMAC del 25 de febrero de 1997, ha propiciado otras alegaciones, que se recogen en un Anexo aparte.



3.6.- Otras decisiones municipales.-

Además, en relación con algunos aspectos de la política urbanística, las autoridades municipales, antes del citado acuerdo de la CUMAC de 25 de febrero de 1997, habían estimado conveniente decidir lo siguiente:

3.6.1.- Respecto al suelo rústico propuesto:

- Calificar como asentamientos rurales ciertas zonas de La Sabinita (Frontón de La Sabinita), Eritas Altas, Las Casitas (margen sur del camino) y prolongación de la calle La Medida, en el borde oriental de Arico Viejo.
- Calificar como suelo potencialmente productivo una franja de terreno en Imose, en el borde SO del camino a El Bueno (alrededor 585 m de altitud).
- Definir como sistema general de espacios libres de Parque Municipal parte de la Finca Los Helechos, propiedad del Cabildo Insular, para acampadas y ocio de la población.

3.6.2.- Respecto al suelo apto para urbanizar inicialmente propuesto:

- Desestimar las anteriores áreas SAU-T.2 y T.4, y reducir la S.2, tanto por falta de iniciativa particular como por aceptar, en parte, los planteamientos del Estudio Detallado de Impacto Ecológico (EDIE).
- En el área SAU-S.2 se preverá un ámbito o sector para el conjunto residencial, a desarrollar prioritariamente al ámbito propiamente industrial-servicios.
- El área SAU-T.3 se destinaría a uso turístico de alta calidad, conforme al Convenio Urbanístico suscrito, pese a tratarse de un territorio altamente sensible, según el EDIE.

3.6.3.- Respecto al suelo urbano:

- Calificar como zona de edificación agrupada, sin sobrepasar la rasante de la vía superior (RAg.0), unos terrenos en Los Prismas del Porís, previstos inicialmente como espacios libres públicos, a definir mediante un Estudio de Detalle (ED-4) que homogeneizará su fachada marítima, que deberá desarrollarse a través de una unidad de ejecución (UEJ-6). Suprimir unas bandas alargadas de aparcamientos en la futura vía hacia al naciente de Casablanca.
- Realinear las sendas peatonales de una manzana edificada, ubicada hacia el NE de los terrenos anteriores.
- Reducir, al espacio canalizado, la zona verde que separa los equipamientos religioso y docente del Porís del edificio denominado Magarza.
- Calificar como edificación cerrada (RCe) la inicialmente propuesta zona comercial (CO), en Tajao.
- En Arico Viejo, rectificar el trazado viario entre el centro docente y el actual Centro de Salud; ampliar el ancho viario de la parte superior de La Degollada, conforme a la sección existente en el primer tramo, y eliminar un vial en el borde norte del lomo inmediato a la calle La Cruz.
- En Lomo o Villa de Arico, rectificar el trazado de la nueva vía que, atravesando la Asomadita, bordearía por el naciente la parte alta del núcleo urbano, paralelamente a la calle Benítez de Lugo.
- Trazar una vía de enlace hacia la C-822 en La Cisnera Alta, calificando como zona de edificación a borde de camino (RBc) unos terrenos frente al actual Centro Social y en el borde oriental de La Cisnera-Baja.
- En El Río, ajustar, conforme al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y su promotor Fulgencio Martín Delgado, la calificación de unos terrenos como zona de edificación cerrada, en tanto que, en el ámbito de la UEJ-1, su manzana más alta sería de edificación a borde de camino.
- Clasificar como suelo urbano diferido el área del caserío de Punta de

Abona, cuyo PERI debería ser desarrollado por los promotores del conforme al Convenio citado.

3.6.4.- Reconsideraciones surgidas últimamente:

El mencionado acuerdo de la CUMAC, de fecha 29 de julio de 1997, ha tenido como consecuencia las siguientes variaciones respecto a anteriormente:

3.6.4.1.- En suelo rústico:

Calificar en la categoría de Asentamiento Rural el enclave de La Medida, en la zona oriental de Arico Viejo, en lugar de clasificarlo como suelo urbano, además de las alteraciones señaladas para el suelo urbano.

3.6.4.2.- En suelo apto para urbanizar:

- Volver a calificar la zona de las inmediaciones de la calle Cho Pino, en la costa del Porís de Abona, como suelo apto para urbanizar incluido en el área SAU-R.9 Ampliación del Porís, en lugar de incluirla como suelo urbano en el ámbito del PERI-7 El Porís.

- Recoger las sugerencias del acuerdo de la CUMAC en el sentido de concretar el número de camas de los subsectores propuestos en el SAU-T.3, así como limitar la altura de las edificaciones destinadas a usos hoteleros a cuatro plantas, siempre que cuenten con una categoría mínima de cuatro estrellas. Respecto a la disparidad gráfico-numérica, ha de advertirse que la medición del ámbito ordenado se ha efectuado sobre plano a escala 1:1.000, pese a las discrepancias que pueda dar el plano a escala 1:5.000, que presenta anomalías en diversas partes.

3.6.4.3.- En suelo urbano:

- En El Río: Eliminar una pequeña franja de suelo urbano propuesta al sur del camino del Barranco, que se califica como RCe, quedando el resto como suelo rústico, y ampliar el suelo urbano, con calificación RCe, en la parte alta.

- En la Villa de Arico: Eliminar la franja de suelo urbano introducida al borde de la vía de ronda prevista al naciente del núcleo urbano, que quedaría como suelo rústico.

- En La Caleta: Introducir un fondo de saco al final de una de las vías de la parte alta.

3.7.- Replanteamiento de la ordenación.-

Como consecuencia de las rectificaciones introducidas por los acuerdos de la CUMAC, en sesiones del 26 de diciembre de 1996 y 25 de febrero de 1997, cuyo alcance se planteó en el anterior apartado 3.1, varias de las decisiones municipales expuestas anteriormente han tenido que ajustarse a tales señalamientos que, como es obvio, han alterado algunos de los planteamientos iniciales pero no el modelo territorial ni el desarrollo querido.

Destaca, en todo caso, la reducción del suelo apto para urbanizar (eliminación del área turística de la Ampliación del Porís, restringida a un desarrollo residencial, y del área industrial-servicios de los Altos del Porís; además de la disminución del área industrial de Las Eras Altas y del área residencial de La Jaca-Oeste); rectificaciones de menor cuantía en algunos núcleos urbanos de medianías y de la costa (grafiando las afecciones producidas por las zonas de las LCC y LC), así como la supresión de la subcategoría Rústica de Transición de los asentamientos rurales y algunas precisiones sobre la normativa general para el suelo rústico, incorporando las matizaciones de los condicionantes de la aprobación del citado EDIE.





4.- SOLUCION PROPUESTA.-

4.1.- Criterios y directrices generales del planeamiento.-

En pro de la eficacia y viabilidad planteadas como objetivos, puestas que se harán se plantean poniendo especial cuidado en no en lo posible, contra las situaciones de hecho ya consolidadas, ya que las afecciones necesarias se prevén de forma tal que no recaigan sobre las edificaciones o instalaciones ejecutadas y necesarias. Sin embargo, en el caso de que por la naturaleza de la propuesta fuese imprescindible la afección a una edificación, se intenta hacerla recaer generalmente sobre edificios de una planta, ruinosos, inservibles o cuyo deterioro presuponga una sustitución más o menos próxima.

Las afecciones para aperturas del nuevo viario y las reservas de suelo para el equipamiento comunitario recaen necesariamente en suelo no edificado, aunque en ocasiones aparezca cultivado, dado el carácter eminentemente agrícola del municipio, por lo que intentarán reducirse los quebrantos económicos y el menor número posible de los propietarios afectados.

Por consiguiente, los nuevos trazados de las vías se han fijado con la finalidad de solventar simultáneamente las necesidades de accesibilidad previstas, la coherencia con la estructura urbana y la atención a la distribución parcelaria existente, de forma tal que, distribuyendo equitativamente las afecciones (salvo casos de grandes propiedades), resulten áreas aprovechables para la edificación, evitando la aparición de zonas residuales o cuya distribución obligue a reparcelaciones no siempre factibles, que dificultarían el desarrollo del planeamiento.

Por otro lado, a la vista de algunas propuestas contenidas en el Estudio Detallado de Impacto Ecológico, junto con la imposibilidad de llegar a un simple acuerdo con algunos promotores del suelo urbanizable inicialmente planteado, se concreta el desarrollo del suelo apto para urbanizar en aquellas áreas, situadas en territorios aceptables, donde puede conseguirse alguna plusvalía extra sobre la mínima legal.

También, este reestudio ha dado como consecuencia una mejor matización de algunas categorías del suelo rústico, sobre todo en el especialmente protegido, al margen de introducir las rectificaciones impuestas por la normativa sectorial últimamente aprobada, como la Ley Territorial de Espacios Naturales, aunque sigue manteniéndose la protección inicialmente planteada para varios ámbitos territoriales que se estiman de cierto interés.

El mismo criterio de actuación en el suelo urbanizable se ha planteado en algunas áreas urbanas, donde algunos promotores han aceptado las propuestas municipales, concretamente en terrenos ubicados al sur de la calle La Cruz y en la zona de La Manteca, en el núcleo urbano de Arico Viejo, análogos a las actuaciones ya convenidas en el borde occidental de El Río.

4.2.- Estructura general y orgánica del territorio municipal.-

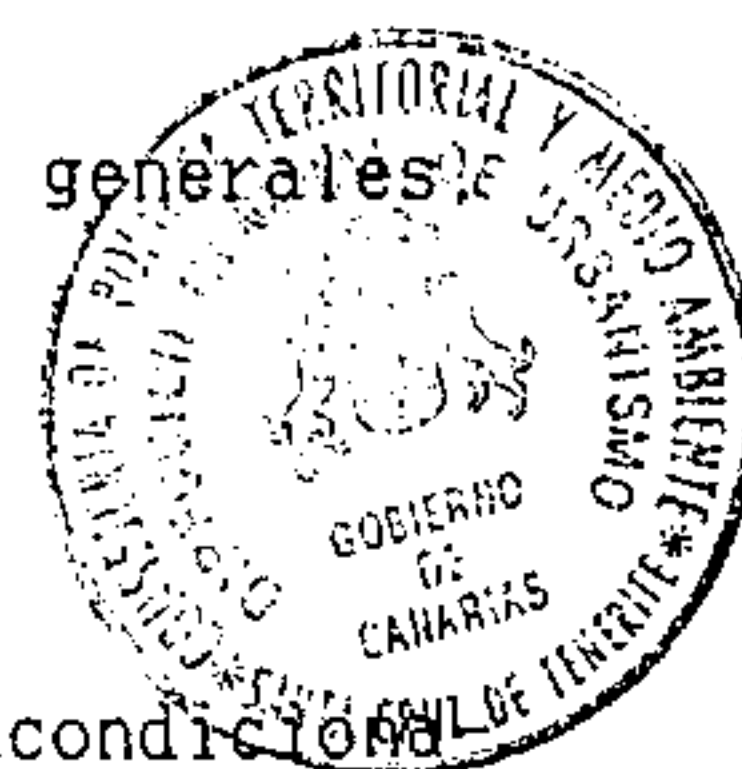
4.2.1.- Generalidades.-

La estructura general y orgánica del territorio municipal estaría integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano, entendido en sentido amplio, y, en particular, los sistemas generales, fijándose el esquema básico de la distribución territorial de la utilización del suelo, a través de usos genéricos o globales previstos, y la localización general de las infraestructuras básicas.

La estructura general y orgánica del territorio, en el sentido propio de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, es decir, su modelo territorial

con la determinación de sus infraestructuras básicas y sistemas generales quedaría establecida por dos divisiones consecuentes:

- Elementos estructurantes del territorio o sistemas.
- Ambitos de usos globales.



Los Sistemas estructurantes determinarían el desarrollo o acondicionamiento urbano del territorio, al margen de la clasificación del suelo, para la consecución de una infraestructura coherente y eficaz para el desarrollo previsto.

Según su localización, se subdividen los Sistemas en Generales y Locales, según sirvan a la población prevista por estas NSPA en su conjunto o a una específica clase de suelo (urbano o apto para urbanizar), tal como se ha adelantado, sin perjuicio de la estrategia que se adopte para su ejecución.

Los Usos Globales se definen como el destino primario del suelo determinado por estas NSPA.

Como se ha indicado anteriormente, no se intenta definir una estructura general del territorio completa, ya que la misma incertidumbre planteada por cualquier hipótesis de desarrollo territorial, llevaría a una definición de la infraestructura de soporte a largo plazo que no pasaría de ser un simple ejercicio teórico. De ahí que vuelva a hacerse hincapié en la línea de realismo y de objetivos a corto plazo, ya comentados.

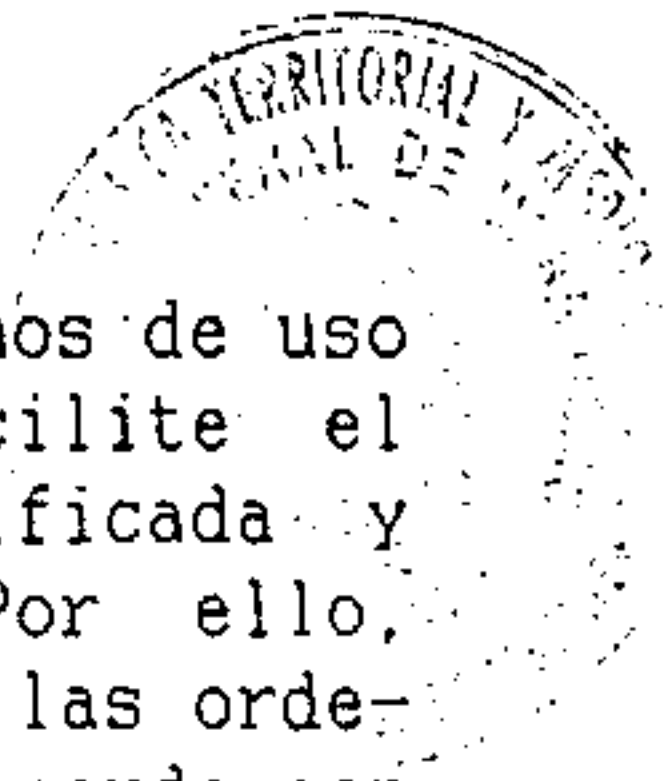
La estructura propuesta, pues, mantiene básicamente la actual, disponiendo una ampliación del suelo urbano de los núcleos y enclaves existentes, previendo el suelo futuro en los bordes de las áreas de mayor crecimiento y conservando el medio rural sin alteraciones significativas, al intentar sostener un modelo agro-ganadero análogo al actual pero acondicionado a técnicas mejorables.

Por consiguiente, el desarrollo urbano del término debe apoyarse fundamentalmente en los actuales núcleos, ceñidos a la carretera C-822, procurando completar su estructura en condiciones óptimas de economía y calidad urbanas, mediante el aprovechamiento, mejora y retoque de la infraestructura y servicios existentes: Ello es así, puesto que se intenta evitar la aparición de nuevas entidades urbanas, que exigirían para su adecuada dotación urbanística unos recursos económicos de los que no se dispone, así como la ocupación de un suelo potencialmente agrícola, en contra de los intereses generales del municipio, o sin contar con la población necesaria que pueda llevar a cabo tal colonización (como en el caso de los bordes de la autopista).

En todo caso, se evita la extensión de los desarrollos urbanos de carácter lineal, que actualmente se dan en las vías de los bordes de los núcleos de las medianías, así como se propone no primar aquellas actuaciones marginales, surgidas en la costa, con la introducción de los equipamientos precisos o bloqueando el suelo libre, propiedad de los parceladores ilegales.

Para ello, se propone la colmatación de las áreas urbanas existentes, esponjando el suelo urbano con la finalidad de diversificar la oferta y evitar las situaciones monopolísticas, bastante normales en núcleos pequeños.

En cuanto al tratamiento de los núcleos urbanos delimitados, rige como criterio principal el planteamiento del remate y zurcido de la red viaria actual, con base en la implantación de una estructura urbana clara, que facilite la movilidad urbana y potencie la relación entre los vecinos, como



se concretará más adelante.

De esta forma se consolidan manzanas iniciadas en torno a terrenos de uso agrícola y se logra una coherencia en la trama urbana, que facilite el posterior desarrollo mediante una normativa de edificación simplificada y acorde con la capacidad gestora de la administración municipal. Por ello, el aprovechamiento o volumetría, que resulte de la aplicación de las ordenanzas de edificación, pretende ser lo más homogénea posible y acorde con las tipologías de edificación existentes y con la topografía del territorio, haciendo posible, a su vez, el objetivo implícito de estas Normas de equilibrar los beneficios y cargas que conlleva el planeamiento, mediante la distribución equitativa del aprovechamiento del suelo.

La habilitación del suelo apto para urbanizar, por otro lado, responde al objetivo de equilibrar la demanda previsible con una oferta aceptable, además de la necesidad de potenciar la actividad constructora y facilitar la residencia, tanto a la población flotante como a la implicada en la segunda residencia. Este nuevo suelo supondrá la restricción de la enorme zona de reserva urbana, prevista por el planeamiento de 1966, totalmente inadecuada y perjudicial, llevando a la concreción de aquellas áreas aptas para urbanizar que cuenten con una posibilidad de gestión clara o puedan completar los actuales desarrollos costeros, con base en los Convenios o pactos asumidos por el Ayuntamiento al respecto.

4.2.2.- Sistemas generales propuestos.-

El suelo destinado a los sistemas generales y locales será de dominio público, estará afecto al uso o servicio que determinen las NU propuestas y deberá transmitirse al Municipio bajo las condiciones o mediante los modos de obtención que se regulan en la normativa urbanística y en las citadas NU. De todas formas, el Ayuntamiento podrá ejercer su gestión directa o indirectamente, a través de los distintos modos de gestión vigentes para la Administración Local.

Los terrenos destinados a sistemas generales existentes no se incluyen en ninguna de las clases de suelo. Los de nueva creación se adscribirán a las diferentes clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención, únicamente.

En estas NSPA se distinguen los siguientes sistemas o dotaciones públicas:

- A) Sistema de Comunicaciones:
- B) Sistema de Espacios Libres:
- C) Sistema de Equipamientos o Dotaciones:
- D) Sistema de Servicios e Infraestructuras Técnicas.

Los Sistemas Generales se grafían en los Planos de Ordenación a escala 1/5.000, con el signo SG, en tanto que los Sistemas Locales se grafían en los Planos de Ordenación a escala 1/1.000.

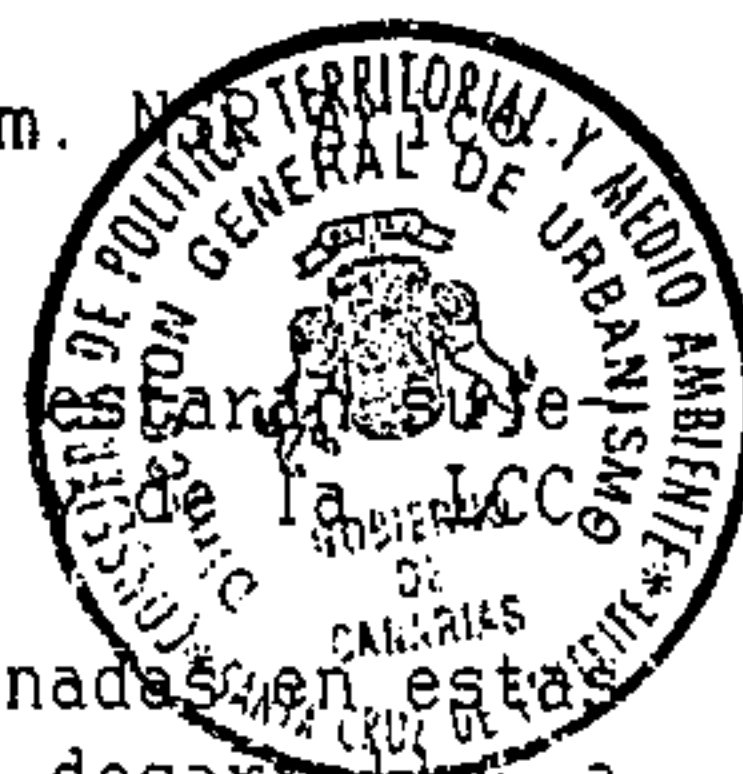
En las Partes 7 a 9 de las NU propuestas se regulan las condiciones específicas de estos sistemas generales.

4.2.2.1.- Sistema General de Comunicaciones.-

El Sistema de Comunicaciones incluiría:

- Las carreteras, caminos y pistas determinados en los Planos de Ordenación.
- Las calles y áreas peatonales definidas en los Planos de Ordenación.
- Las áreas de aparcamientos públicos.
- Los servicios viarios.

Por ello, tendrán la consideración de sistemas generales las vías de



comunicación definidas como carreteras y caminos. Estas vías son fundamentalmente a las determinaciones de la LCA y su RCC en cuanto a su régimen, uso y defensa.

Se considerarán sistemas locales las restantes vías determinadas en estas NSPA y todas las que se incorporen como consecuencia del desarrollo a través de Planes Parciales, incluyendo las áreas de aparcamientos públicos, las áreas suplementarias de protección de cruces y enlaces, los pasajes y callejones.

Los servicios viarios agruparían las instalaciones complementarias del sistema viario como tal.

El sistema viario previsto en el territorio municipal se articula mediante las dos vías principales, paralelas a la costa, que recorren el término municipal transversalmente: la autopista TF-1 y la carretera C-822.

El sistema de comunicaciones completa la red viaria vertical existente, (en el sentido mar-cumbre), con destino principalmente agro-ganadero, previniéndose una vía intermedia entre la costa y la autopista, que pueda servir de enlace, a largo plazo, entre los núcleos urbanos costeros.

Por ello, se proponen ciertas correcciones al trazado de la C-822, racionalizando el excesivo discurrir de las continuas curvas e intentando eliminar los puntos conflictivos de los accesos a los caseríos. Enlazando esta carretera comarcal C-822 y la autopista, se encuentran tres vías: la carretera local TF-613, que une el Porís de Abona con Arico Viejo, la carretera vecinal TF-6141, que conecta la Villa de Arico con el Porís de Abona, y la carretera municipal de El Río a San Miguel de Tajao (a través de Chimiche). Estas vías, al margen de proponerse rectificaciones puntuales, sobre todo de mejora de ciertas curvas, se intentarán potenciar, completando su sección funcional y previendo las interconexiones deseables, tanto de la primera vía con la parte baja de Arico El Nuevo, a la altura del cementerio, como de la vía municipal con la autopista directamente, hacia el enlace del PIRS.

Con el fin de impulsar el desarrollo agrícola del área occidental del municipio, se recogen las vías rurales propuestas por el Cabildo Insular de Tenerife, conectando la autopista o su vía de servicio aguas arriba con la carretera C-822, al igual que se prevé en el área oriental del término con las vías propuestas a Icor, desde Las Eras, y a la Villa de Arico, desde Abades, como modificación de los caminos existentes en la actualidad.

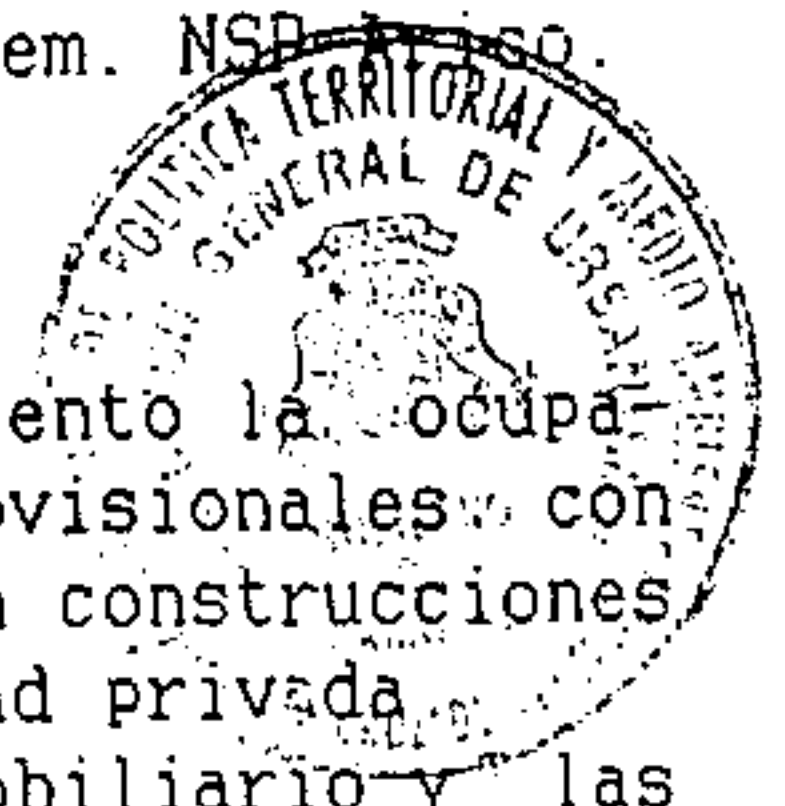
Otras vías complementarias también serán objeto de rectificaciones en su trazado y sección, con el fin de mejorar su funcionalidad, como la vía de San Juan y la que conecta los enlaces de la autopista entre el entorno del PIRS y el de Los Abades.

4.2.2.2.- Sistema General de Espacios Libres.-

El Sistema de Espacios Libres incluiría los terrenos destinados a la formación y/o conservación de parques y jardines públicos. Los parques se considerarán adscritos al sistema general, en tanto que las plazas y jardines tendrán carácter local, al dar servicio a determinados barrios o sectores.

Los parques, plazas y jardines dispondrán de arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales y los elementos accesorios que permitan un mejor uso para el descanso y recreo. Se admiten pequeñas instalaciones o construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento, siempre que se discretee su aspecto y se dispongan semienterradas.

En parques y plazas de grandes dimensiones se admiten edificaciones o instalaciones destinadas a usos culturales o recreativos, siempre que la superficie ocupada no sobrepase el 5% de su superficie y su altura sea de



una planta.

En los espacios libres se podrá autorizar por el Ayuntamiento la ocupación temporal para instalaciones privadas móviles o provisionales con finalidad recreativa (circo, ferias, fiestas). No se admiten construcciones o edificaciones del suelo o subsuelo permanentes de propiedad privada.

Las áreas de juego infantiles deberán equiparse con el mobiliario y las instalaciones necesarias a su función.

Se prevén sendos parques municipales en el área del Parque Recreativo del Contador, que se adecuará convenientemente para el ocio y disfrute de la población, y en la finca Los Helechos, propiedad del Cabildo en El Bueno, así como en el área inmediata al suelo urbano de El Porís, por encima de la TF-1, al margen de los espacios protegidos de las categorías forestal, ciertos espacios en áreas próximas a algunos núcleos urbanos, como en los núcleos de Las Eras, La Jaca-Las Listadas y Tajao, y en partes de la franja del litoral aprovechable para el ocio por el conjunto de la población.

4.2.2.3.- Sistema General de Equipamientos o Dotaciones.-

Constituirán el Sistema General de Equipamiento Comunitario los suelos destinados a usos públicos o colectivos al servicio de toda la población, en tanto que los sistemas locales se destinan al servicio de una determinada área urbana, sector o asentamiento correspondiente.

Al margen de poder incluirse como uso complementario de otros predominantes, el uso o destino del equipamiento se señala en los Planos de Ordenación. Este uso no podrá ser alterado sino mediante la modificación de estas NSPA, aunque se admiten redistribuciones de usos siempre que, mediante un estudio detallado que habrá de exponerse al público conforme al procedimiento de los Estudios de Detalle, se justifique la nueva distribución de usos en función de las necesidades públicas, pero manteniendo, en todo caso, las dotaciones asignadas a cada uso.

Como consecuencia de los déficits acumulados en estos sistemas, se intenta plantear su corrección paulatina, teniendo en cuenta, por un lado, la débil financiación municipal y, por otro, la dispersión y escaso crecimiento de la población.

De todas formas, se propone la ampliación de los actuales cementerios, tanto el de la Villa de Arico como el de Arico Nuevo, casi colapsados.

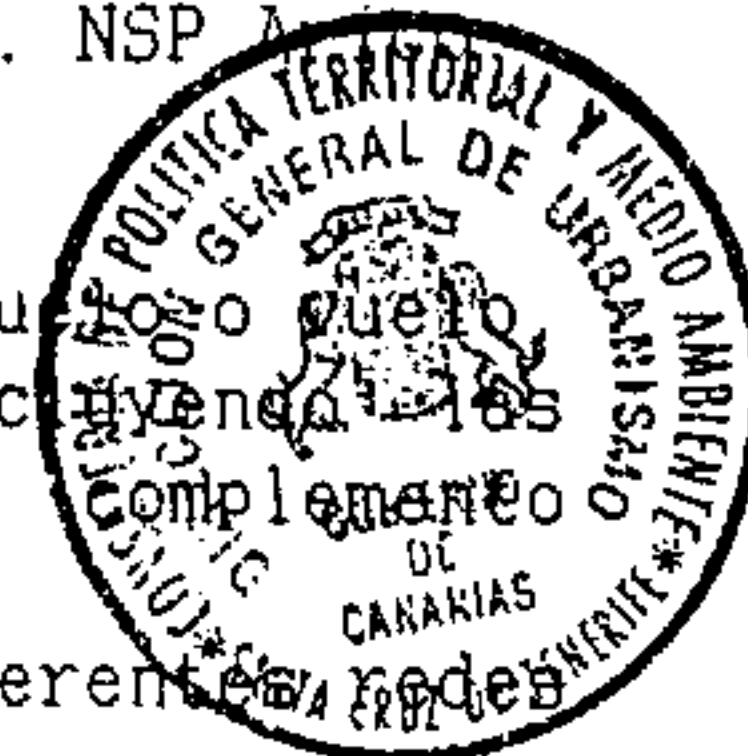
Se crean otros equipamientos, dentro del sistema general de dotaciones, como un centro deportivo y un centro docente en el Lomo de Arico y otro centro deportivo y sanitario (recién construido) en Arico El Viejo, como área más centralizada respecto al área de medianías del municipio, análogamente al previsto en el Llano del Viso, donde se propone inicialmente un instituto, una escuela-taller agraria y un huerto ocupacional, en la actualidad en funcionamiento.

En el borde de la carretera TF-613 y en el tramo comprendido entre la actual Quesería y la autopista TF-1, se reserva una franja de terreno para equipamiento general, tanto para servicios de la Administración como para instalaciones al servicio de la población comarcal. Asimismo, se plantea la racionalización de algunos equipos existentes, dotando de espacios para aparcamientos los cementerios citados y los campos de fútbol de los mismos núcleos.

Además, se define otro ámbito en El Viso, con destino al sistema general de equipamientos dotacionales, entre los que se incluyen el futuro Instituto Docente, una Granja-taller y un Huerto ocupacional.

4.2.2.4.- Sistema General de Servicios e Infraestructuras Técnicas.-

El Sistema de Servicios e Infraestructuras Técnicas estaría constituido



por el conjunto de terrenos o elementos, sea en el suelo, subsuelo o en el espacio aéreo, que forman parte de las diferentes redes de servicios, incluyendo las reservas de suelo necesarias para conseguir la instalación o complemento del servicio previsto.

En los Planos de Ordenación se grafía un esquema de las diferentes redes de infraestructura de los núcleos urbanos detallados.

En el caso de preverse la instalación de algún servicio que no disponga de reserva de suelo o subsuelo previsto en las NSPA, podrá llevarse a cabo su ejecución previa aprobación del proyecto técnico correspondiente, que deberá justificar la idoneidad y reducida afección de la solución propuesta.

En el suelo urbano o apto para urbanizar no se admitirán tendidos aéreos de nuevas instalaciones. En el suelo rústico, cualquier instalación deberá ajustarse al procedimiento regulado en la LR. La instalación será subterránea cuando así se señale expresamente en estas NU, al margen de lo que disponga la legislación sectorial.

El sistema general de servicios, obviamente, se mantiene en general, aunque se propone completar la red de abastecimiento de agua potable con los necesarios depósitos de cabecera y la distribución a los pequeños enclaves actualmente desabastecidos.

Se marcan las directrices para la puesta en funcionamiento de la red de alcantarillado, al margen de completar el sistema de depuración-vertido, sobre todo en la costa, pendiente de la financiación correspondiente, tal como adelanta el PIOT. En este aspecto, se considera importante conseguir la financiación adecuada para ultimar el Plan de Saneamiento, con el fin de cumplir la Directiva CEE 91/271, sobre tratamiento de las aguas residuales.

4.2.3.- Usos Globales.-

El uso de los terrenos o edificaciones es el destino que puede darse a los mismos conforme al planeamiento.

El planeamiento organiza el territorio municipal basado en siete clases de usos globales, definibles como el destino primario del suelo determinado por estas NSPA. Se divide en las siguientes categorías de usos:

- Uso Global Residencial.
- Uso Global Turístico.
- Uso Global Industrial.
- Uso Global Rústico.
- Uso Global Complementario Dotacional.
- Uso Global Complementario de Espacios Libres.
- Uso Global Complementario de Comunicaciones.

Los Usos Complementarios contribuyen a dotar a la población del equipamiento necesario para satisfacer su bienestar, educación, salud, cultura y ocio, así como proporcionar los servicios normales de la vida moderna, tanto de carácter técnico, infraestructural y administrativo, al margen de su titularidad pública o privada y de que constituyan los sistemas generales o formen parte de los equipamientos locales.

4.3.- Régimen urbanístico del suelo municipal propuesto.-

4.3.1.- Criterios generales para la clasificación y calificación del suelo.-

Se entiende por régimen urbanístico del suelo el conjunto de derechos y deberes que tiene el propietario del suelo como consecuencia de la legisla-

ción urbanística y, por su remisión, por la vigencia de los planes de ordenación urbana.

Como señala el artículo 9 LS92, la clasificación y calificación urbanísticas de los terrenos serían las claves para la utilización del suelo, en especial, para su urbanización y edificación, que deberán producirse en la forma que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y el planeamiento.

La clasificación de un terreno como urbano es una actividad reglada: sólo si concurren los presupuestos legalmente establecidos en el artículo 10 LS92 (artículo 81 LS76).

La clasificación como suelo apto para urbanizar depende del modelo de planeamiento elegido (es, pues, una decisión discrecional).

La clasificación como suelo rústico protegido dependerá de su excepcional valor agrícola, forestal, ganadero, etc., (con cierto grado de discrecionalidad, en general).

La calificación urbanística determina el aprovechamiento urbanístico real de un terreno, mediante la asignación de usos (globales o pormenorizados, según la clase de suelo e instrumento de planeamiento), niveles de intensidad y, en su caso, tipologías edificatorias, a las diversas zonas que se delimitan en el suelo ordenado:

Usos dotacionales públicos: sistemas generales y locales.

Usos dotacionales privados: lucrativos.

Usos lucrativos no dotacionales: residencial, industrial, servicios, etc.

4.3.2.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria.-

Atendiendo a su morfología, posición y funcionalidad, las NSPA clasifican la totalidad del suelo del territorio municipal en las categorías de suelo urbano, apto para urbanizar y rústico, cuya delimitación se concreta en los respectivos planos de ordenación.

El Suelo Urbano incluye las áreas de terrenos que cuentan con acceso rodado y la infraestructura técnica adecuados o tener su ordenación consolidada legalmente, con su correspondiente ampliación. Asimismo, se clasificarán como suelo urbano los terrenos que, en ejecución del planeamiento, lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización referidos anteriormente.

Por lo tanto, se ha reconocido el hecho urbano existente, con las matizaciones que se dirán, aunque la dificultad y la discusión de la diagnosis estaría en el "concepto de suelo urbano" (muy claro, teóricamente, en el artículo 10 LS92 u 81 LS76) y en dónde debería situarse su límite cuando los asentamientos se dispersan y se hace rural el hábitat, precisamente donde suele comenzar el fenómeno de la parcelación clandestina y la denominada edificación a borde de camino, desdibujando, con cierta dinámica potencial, las líneas divisorias teóricas. Sin embargo, la experiencia acumulada, que indicaría que no van a darse desarrollos a través del planeamiento parcial en este tipo de asentamientos y que la dinámica edificatoria podría ser muy lenta (como se evidencia en las oficinas municipales), va a marcar la matización de los criterios de clasificación en tales sentidos. Por otro lado, precisamente el temor a la constante dispersión y a sus deficiencias estructurales y de infraestructuras, así como los criterios conservacionistas del medio agrícola y natural, van a poner un límite en la clasificación del suelo urbano.

Tal como se ha planteado y descrito anteriormente, en el estudio de la

estructura propuesta, se incluyen en este suelo los terrenos con servicios adecuados o actualmente consolidados. En cualquier caso, se han tenido en cuenta las características propias de cada núcleo, su asentamiento específico, el viario y sistemas existentes y la previsión de corregir los desequilibrios más importantes del tejido urbano.

El Suelo Apto para Urbanizar está constituido por los terrenos que las NSPA declaren adecuados, en principio, para ser urbanizados conforme a las determinaciones de estas NSPA, para ser el soporte del crecimiento urbano previsto durante su vigencia.

Respecto al suelo apto para urbanizar se opta por un definido y plenamente justificado carácter restrictivo, dada la experiencia acumulada. Así, se ha optado por desclasificar gran parte del suelo de reserva urbana de la costa y la totalidad del previsto en los núcleos de medianías, así como alguna parte del suelo urbano de estos núcleos.

Por razones análogas, también se desclasifica el considerado suelo urbano establecido por los planes parciales aprobados pero no ejecutados, cuando no existen compromisos claros de sus promotores de retomar los deberes asumidos en su momento, tal como proponía la Disposición Transitoria Segunda, apartado 1, del derogado texto refundido de 1976 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1975. Tales áreas se hacen coincidir con las Áreas de Reparto, como ámbitos para la determinación del aprovechamiento tipo.

El Suelo Rústico integra los terrenos que, bien por sus características naturales o culturales o bien por su potencialidad productiva dentro de la ordenación general económica, deben ser expresamente excluidos del proceso urbanizador o ser objeto de una especial protección por sus valores paisajísticos, agrícolas, históricos o ecológicos.

La clasificación del suelo o división primaria del territorio y, en consecuencia, la delimitación de los ámbitos de cada una de las clases de suelo, es una determinación propia de estas NSPA. Su concreción gráfica, como se ha señalado, se recoge en los Planos de Ordenación, mientras que la regulación del régimen general de cada clase de suelo se establece, en cumplimiento de la legislación urbanística, en las PARTES 4, 5 y 6 de las NU propuestas.

4.3.3.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria.-

La calificación zonal del suelo implica una subdivisión o división secundaria del territorio en áreas de distinto uso o diferentes ámbitos, delimitados dentro de cada clase de suelo desde la óptica de la ordenación y desarrollo del planeamiento.

4.3.3.1.- En el Suelo Rústico:

El Suelo Rústico se divide en Categorías, como ámbitos secundarios de ordenación delimitados atendiendo a sus características naturales, grado y cualidad de protección y su función en la política territorial del municipio. La delimitación y definición del régimen general normativo de las distintas categorías se fijan en la PARTE 4 de las NU propuestas. El desarrollo de la ordenación de cada categoría o de partes específicas de alguna de ellas corresponderá al planeamiento especial, según se matice.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Suelo rústico de cumbre (PU).



- Suelo rústico forestal (PF).
- Suelo rústico de litoral (PL).
- Suelo rústico potencialmente productivo (RP).
- Suelo rústico de protección paisajística (PR).
- Asentamientos rurales (AR).
- Suelo rústico residual ().

En las citadas NU se concretan las diversas protecciones que imponen las leyes sectoriales, como se ha matizado más arriba, además de regular la normal actividad constructiva del suelo rústico, afectable a las diversas explotaciones, y las características de desarrollo y vigilancia de los asentamientos rurales propuestos.

Atención singular se dedica al uso especial de la actividad militar de la Base B-3, cuya actividad se tolera (como no podía ser menos) hasta tanto lleguen a buen puerto las conversaciones para su desaparición o traslado. Tal previsión permitiría eliminar un potencial peligro para la población, tanto turística como residencial, del área situada entre el Porís de Abona y Los Abriguitos, rescatando un territorio irrepetible para el destino turístico y, sobre todo, para la mejora del paisaje costero.

Las actividades en esta clase de suelo rústico se someten a diversas actuaciones protectoras: desde su inclusión en estudios especiales, para las grandes alteraciones del suelo, incluyendo las extractivas de cualquier tipo, como las construcciones más normales, instalaciones agrarias o viviendas, cuyas características se definen claramente para evitar una incidencia indeseable en el medio rural.

4.3.3.2.- En el Suelo Apto para Urbanizar:

El Suelo Apto para Urbanizar se divide en Áreas de Reparto (Ar), que son ámbitos territoriales secundarios delimitados de tal manera que constituyan unidades geográficas y urbanísticas congruentes para lograr un desarrollo adecuado de sus Sectores, mediante Planes Parciales, permitiendo la determinación del aprovechamiento tipo. Los terrenos incluidos en cada Área tienen características urbanísticas homogéneas y sus límites se definen, o deben fijarse, por situaciones de planeamiento existentes y/o elementos estructurantes o naturales, de forma que se garantice una adecuada inserción del Área en la estructura general del territorio municipal. La delimitación y definición del régimen general normativo de las Áreas y sus Sectores se fijan en la PARTE 5 de las NU propuestas. El desarrollo de la ordenación de cada Sector se efectuará mediante los correspondientes Planes Parciales, conforme se determine.

Por lo tanto, sólo se prevén unas áreas aptas para la urbanización, con destino turístico, entre el núcleo del Porís de Abona y la actual Base Militar, con el fin de completar los planeamientos turísticos iniciados, y en los alrededores de las áreas de Los Abriguitos y Canteras del Sol, pero con destino residencial, tanto para completar el desarrollo del área existente en orden a conseguir suelo preparado para asentamientos para la segunda residencia insular, tales como los que se dan en aquellas áreas, como para disponer de unas dotaciones adecuadas para el ocio poblacional.

Como previsión de la expansión del asentamiento comarcal en la costa municipal, se prevén dos pequeños desarrollos a ambos extremos de los enclaves de Las Listadas y La Jaca, con la intención de lograr el encauzamiento de tal movimiento social y completar su equipamiento.

Además de las áreas aptas para la urbanización con destino residencial, se propone un área para actividades de servicios o usos industriales

ligeros o de apoyo, en la parte alta de Las Eras, por encima de la autopista, para el desarrollo de actividades de la pequeña industria local y/o almacenamiento de mercancías, al margen de encauzar el asentamiento residencial que se ha iniciado ilegalmente en su parte baja.

En esta subclase de suelo o Ar las NSPA determinan el Uso Global que se prevé para su territorio y fijan sus respectivos Niveles de Intensidad, en función de su destino primario. Este suelo se subdivide en las siguientes áreas para el desarrollo mediante los correspondientes sectores, atendiendo al régimen previsto para cada tipo de gestión del suelo:

- Areas de Suelo Apto para Urbanizar (SAU):
 - Comprende las áreas sujetas a desarrollo mediante Planes Parciales:
 - Con finalidad turística:
 - Area SAU-T.3: "Playa Grande".
 - Con finalidad residencial:
 - Area SAU-R.5: "Playa de María Luisa".
 - Area SAU-R.6: "Las Listadas-Este".
 - Area SAU-R.7: "Punta de la Tosca".
 - Area SAU-R.8: "La Jaca-Oeste".
 - Area SAU-R.9: "Ampliación del Porís".
 - Con finalidad industrial o de servicios:
 - Area SAU-S.1: "Eras Altas".
- Areas de Suelo Apto para Urbanizar de Régimen Transitorio (SAUT o SAU-RT):
 - Incluye las áreas cuyo desarrollo se ha iniciado en los últimos años, tanto con destino residencial como industrial, como:
 - Area SAU-RT.2: "Canteras del Sol".
 - Area SAU-RT.3: "Las Eras Altas".

El régimen del suelo a desarrollar en estas áreas se concreta en zonas análogas a las del suelo urbano, así como sus tipologías edificatorias o sistemas de ordenación de la edificación.

El aprovechamiento se fija en 0,35 m²c./m², para las áreas residenciales, y en 0,375 m²c./m² en el área industrial o de servicios, mientras que la altura máxima de las edificaciones se limita a dos plantas y se obliga a crear un retranqueo frontal, al menos.

Los usos permitidos serán los residenciales y los dotacionales, como comerciales, administrativos y de equipamientos, al margen de ciertas actividades industriales y de almacenaje, únicamente en las áreas específicas.

El aprovechamiento del área turística se limita a 0,30 m²c./m², con una altura de 2 plantas, que excepcionalmente podría llegar a 4 plantas (se toleraría otra más para resolver problemas topográficos puntuales), sin sobrepasar el nivel de la cubierta de las naves laterales de la Ermita de Na Sa de las Mercedes, en Punta de Abona.

Los usos permitidos serán el turístico y los dotacionales y de equipamientos.

4.3.3.3.- En el Suelo Urbano:

El Suelo Urbano se divide en Areas que comprenden ámbitos territoriales

secundarios de ordenación de análogas características respecto a su delimitación que los sectores, aunque determinando los usos urbanísticos con carácter pormenorizado en las áreas de suelo urbano de ordenación detallada.

Según el grado de detalle de tal ordenación se distinguen las siguientes áreas:

- Suelo Urbano Detallado (SUD).
- Suelo Urbano de Régimen Transitorio (SURT).
- Suelo Urbano de Régimen Diferido (SURD).

El Suelo Urbano Detallado comprende los espacios ordenados de modo directo y finalista con usos pormenorizados, cuyo desarrollo posibilitan las determinaciones propias de estas NSPA para el ámbito de que se trate.

El Suelo Urbano de Régimen Transitorio incluye el territorio de planeamientos preexistentes, cuyas determinaciones de planeamiento y gestión estas NSPA incorporan, con o sin modificaciones, como las siguientes áreas del planeamiento existente:

- Area SURT-2: "Llanos del Porís".
- Area SURT-4: "Los Abriguitos".

El Suelo Urbano de Régimen Diferido comprende aquellas áreas para las que estas NSPA determinan bien la ordenación básica, con remisión de la detallada al ulterior desarrollo mediante Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), o bien la ordenación detallada pero pendiente de completar a través del correspondiente PE o ED, en su caso, incluyendo la pormenorización de los usos, en su caso. Se delimitan los siguientes ámbitos:

- Area PERI-1: "Jardín del Atlántico".
- Area PERI-3: "Arico Nuevo".
- Area PERI-4: "La Sarnosa".
- Area PERI-5: "Punta de Abona".
- Area PERI-6: "Las Eras".
- Area PERI-7: "Porís de Abona".
- Area ED-1: "Las Eras-Costa".
- Area ED-2: "Tajao-Costa".
- Area ED-3: "Llanos del Porís-Este" (garajes).
- Area ED-4: "Los Prismas del Porís".

4.3.4.- División del suelo en razón de su ordenación detallada.-

4.3.4.1.- Zonificación o Sistemas de Edificación:

Cada uno de los ámbitos de ordenación secundaria del territorio (categorías y áreas) se subdivide, a su vez, en otros ámbitos de ordenación detallada, conformando una división terciaria del territorio municipal. Por consiguiente, las categorías del suelo rústico se subdividen en subcategorías, mientras que los suelos aptos para urbanizar y urbano se subdividen en zonas.

Las Zonas son los ámbitos de ordenación territorial en que se subdividen las Áreas de Reparto (en el suelo apto para urbanizar) y las áreas (en el suelo urbano), con la finalidad de determinar la regulación normativa detallada de los terrenos que comprende a través de dos instrumentos de

ordenación: El Sistema de Ordenación y la asignación del Uso Pormenorizado, cuya combinación determinan las zonas como ámbitos territoriales con homogeneidad interna.

La zonificación especificada pretende establecer unos usos específicos y unos aprovechamientos precisos para las diversas actividades que se consideren necesarias en el suelo urbano, pero enmarcadas en unas formas claras de expresión formal, identificables como tipos edificatorios precisos.

Los Sistemas de Ordenación de la Edificación configuran conjuntos de determinaciones de carácter morfo-tipológico organizadas coherentemente para regular el espacio urbano y la edificación. Se concreta en varias condiciones ordenancísticas sobre el aprovechamiento del espacio, disposiciones relativas a la edificación respecto a su configuración espacial y condiciones estéticas, de calidad, seguridad y protección del entorno. La regulación de los Sistemas de Ordenación se determina en la PARTE 6 NU y su concreción deberá ser definida, cuando no sea concretada directamente por estas NSPA en el suelo urbano, en cada zona por la figura de planeamiento de desarrollo correspondiente (Plan Especial de Reforma Interior, en suelo urbano, y Plan Parcial de Ordenación, en suelo apto para urbanizar).

Se fijan los siguientes Sistemas de Ordenación:

- Sistema de Ordenación de Edificación Cerrada (RCe)
- Sistema de Ordenación de Edificación Adosada (RAAd)
- Sistema de Ordenación de Edificación Cerrada (RCe)
- Sistema de Ordenación de Edificación Adosada (RAAd)
- Sistema de Ordenación de Edificación Aislada (RAS)
- Sistema de Ordenación de Edificación Agrupada (RAg)
- Sistema de Ordenación de Edificación Tradicional (ET)
- Sistema de Ordenación de Edificación Industrial (I).
- Sistema de Ordenación Complementario.

a) Edificación Cerrada: Manteniendo la estructura edificatoria existente, esta tipología es la general en las partes más modernas o recientes de los núcleos de Villa de Arico, Arico Nuevo, Arico Viejo, La Degollada y El Río, en las áreas de medianías; en la parte antigua de los núcleos costeros, como El Porís de Abona y Tajao, y en los nuevos enclaves marginales (Las Eras, Las Listadas, La Jaca, Las Arenas, La Caleta y Barranco del Río), en el área costera, al margen de algunas previsiones en ciertas partes de los núcleos menores, como en La Cisnera, La Sabinita y Los Gavilanes.

Las condiciones de aprovechamiento de este tipo se concretan en un fondo edificable, en general, de unos 20 m y una altura de 2 plantas, admitiéndose patios interiores. Las parcelas lindantes con el suelo rústico deberán presentar fachada posterior tratada.

Los usos permitidos contemplan la mayor parte de la gama de usos del medio semirural en el que se encuentran, es decir, los correspondientes a los usos residenciales, comercial, almacén, administrativo y ciertas actividades no molestas, al margen, por supuesto, del de los equipamientos dotacionales necesarios.

b) Edificación Adosada: Esta tipología permitirá que la edificación abra espacios, evitando la disposición lineal cerrada, en los bordes de los núcleos urbanos más importantes o en las áreas con paisaje más abierto. Esta tipología será la general para los núcleos urbanos más dispersos, como La Cisnera, La Sabinita y Los Gavilanes, así como en los



bordes de los enclaves surgidos en la costa y en las zonas de áreas industriales o de servicio, tanto destinadas a la población residente como a la de segunda residencia.

- c) Edificación Aislada: Este tipo edificatorio se prevé para las áreas con vocación turística, bien para usos residenciales unifamiliares (disposición en ciudad jardín) o colectivos (disposición en bloque), tanto para edificios residenciales como para hoteles y apartamentos. En los extremos o bordes de los núcleos tradicionales existentes, así como en sus inmediaciones, se potencia la creación de un tipo edificatorio flexible entre la edificación cerrada y las disposiciones edificatorias anteriores, como es el de edificación en borde de camino, característico de los nuevos asentamientos urbanos al servicio de la población residente en el municipio.

Los usos permitidos, pues, se restringirán al uso residencial, además del turístico, en su caso, en las dos primeras modalidades, junto con los usos complementarios necesarios.

No obstante, y en áreas marginales de algunos núcleos, sobre todo de medianías, se exigirá una disposición más separada o rala (disposición a borde de camino), con edificios aislados o adosados dos a dos. No obstante, en terrenos con pendiente se exigirá una conformación escalonada, con el fin de evitar pantallas limitadoras del campo visual o de las perspectivas interesantes.

Las condiciones edificatorias permitirán actuaciones sobre parcelas de unos 25 m de profundidad, en general, pero con retranqueos obligatorios a vías y linderos posteriores.

Los usos permitidos serán análogos a los contemplados en la zona anterior, potenciando los usos residenciales en las áreas costeras y admitiendo actividades relativamente más molestas, como ciertos usos recreativos, e incluso cierta actividad industrial, como talleres, en algunas áreas de medianías.

- d) Edificación Agrupada: Tipo característico de grandes desarrollos turísticos y residenciales, pretende responder a la demanda de promoción de grandes parcelas, gestionadas en general por operadores turísticos importantes.

Las condiciones edificatorias son análogas a las de la tipología anterior, aunque admitiéndose edificaciones macladas y yuxtapuestas.

Los usos permitidos se restringen al uso turístico, además del residencial, con usos complementarios o auxiliares.

- e) Edificación Tradicional: Tipo edificatorio de soluciones variables que propicia el mantenimiento de la actual estructura edificatoria, existente en las partes más antiguas de los núcleos de Villa de Arico, Arico Nuevo, Arico Viejo y El Río, exclusivamente en las áreas de medianías.

Las condiciones edificatorias y los usos permitidos serían análogos a los de la tipología cerrada, en general, con algunas matizaciones, como el mantenimiento del actual aprovechamiento en tanto no se proceda a su sustitución.

- f) Edificación Industrial: Tipo característico de edificaciones o instalaciones exclusivas para usos industriales.

Las condiciones edificatorias son análogas a las de la tipología adosada, aunque proponiéndose unos volúmenes homogéneos rematados por

cubiertas inclinadas.

Los usos permitidos se restringen al uso industrial, tal como se define en las NU propuestas.



- g) Edificación Complementaria: Tipo característico de las edificaciones instalaciones destinadas a las dotaciones y equipos comunitarios. Planteada como doble aspecto, esta tipología debería ser análoga a la de las edificaciones de la misma manzana, en el caso de incluirse en una manzana con tipología edificatoria definida, o bien se trataría como una tipología abierta, en caso contrario.

Los usos permitidos serían los correspondientes a los equipamientos o dotaciones previstos expresamente.

Por otro lado, los suelos ordenados por Planes Parciales vigentes y en ejecución mantienen, en general, su actual régimen y aprovechamiento, aunque se proponen correcciones a la excesiva altura en algunas zonas o para completar el equipamiento necesario, como en Las Eras y El Porís de Abona, consecuente con el criterio de actualizar los aprovechamientos y tipologías edificatorias del planeamiento no cumplido.

De todas formas, se proscriben las edificaciones con alturas superiores a las tres plantas, la edificación cerrada (al margen de completar las manzanas consolidadas) y las disposiciones edificatorias excesivamente lineales (para evitar pantallas inconvenientes), potenciándose la zonificación tipo ciudad jardín, a base de edificaciones aisladas.

Por supuesto, se introducen las afecciones derivadas de la legislación sectorial y protectora, como la de costas y de carreteras.

Como complemento de las previsiones anticipadas, se propone retrasar la gestión de cierta parte del suelo urbano al estudio y aprobación de Planes Especiales de Reforma Interior o de Estudios de Detalle, concretamente en los ámbitos de los Planes Parciales "Porís de Abona", "Las Eras" y "Jardín del Atlántico" (con problemas sobre la propiedad del suelo que se intentan encauzar), casco antiguo de Arico Nuevo (con la otra intención de conseguir un Plan Especial de Protección y Conservación), zona costera del Porís (para estudiar al detalle su fachada marítima) y el enclave costero de La Sarnosa, en la parte sur de El Porís. Asimismo, se proponen Estudios de Detalle de la fachada marítima en los núcleos costeros de Las Eras y Tajao, así como en el borde oriental de la Urbanización Casablanca, con la finalidad de ordenar con precisión las construcciones de garajes adosados al cerramiento de las parcelas de tal zona urbana, inmediata al Sitio de Interés Científico Tabaibal del Porís, que es necesario proteger.

4.3.4.2.- Subcategorías del suelo rústico:

Las subcategorías del suelo rústico son ámbitos de ordenación donde se concreta la regulación normativa detallada y peculiar de ciertos terrenos, mediante la concreción de un régimen pormenorizado de los usos rústicos y las condiciones de edificación o instalaciones permisibles, en su caso. La delimitación de estas subcategorías, así como la definición de los regímenes normativos de los usos pormenorizados y de la edificación se remiten al planeamiento de desarrollo a través de Planes Especiales, cuando no se contuviese en estas NSPA, tal como se determina en la PARTE 4.

Se concretan varias subcategorías para cada una de las categorías determinadas, excepto para las de Suelo Rústico Forestal (PF), del Litoral (PL) y Asentamientos Rurales (AR), que no cuentan con subcategorías:

En la categoría de Suelo Rústico de Cumbre (PU):

- Suelo Sensible de Cumbre.
- Suelo Protegido de Cumbre.

En la categoría de Suelo Rústico Potencialmente Productivo (Pp):

- Suelo Agrícola de Zona Alta (Pp-A1).
- Suelo Agrícola de Medianías (Pp-A2).
- Suelo Agrícola de Zona Baja (Pp-A3).
- Suelo de Interés Extractivo (Pp-Ex).

En la categoría de Suelo Rústico de Protección Paisajística (PB):

- Suelo de Parajes Naturales (PBn).
- Suelo de Protección del Paisaje (PBp).
- Suelo Rústico de Protección de Singularidades:
Yacimientos (ND).
Formas Geomorfológicas (ES).

En la categoría de Suelo Rústico Residual ():

- Suelo Rústico de Afección de Infraestructuras (PC).
- Suelo Rústico Especial (RE).

Las categorías de suelo rústico residual y de asentamientos rurales admitirían actuaciones edificatorias, limitadas a no formar un núcleo de población, bien por disponer de una accesibilidad adecuada o bien por encontrarse en partes del territorio sin protección especial alguna. Es decir, se trataría de tolerar edificaciones aisladas en parcelas relativamente pequeñas (de unos 200 m² de superficie mínima) pero inmediatas a vías existentes o a los núcleos de población, o en fincas normales (de más de 10.000 m² de superficie) en ciertas condiciones, ya que interesa hacer asequible la posibilidad de construcción de la vivienda familiar a cierto estrato de la población que no cuenta con medios económicos para introducirse en el suelo urbano, pero sí dispone de suelo agrícola no potencialmente productivo.

Concretamente, estas categorías tendrán las siguientes características, en el suelo rústico no sujeto a protección especial alguna:

Suelo Rústico Residual: Dedicada esencialmente a usos rústicos, aunque sin protección especial por no contar con estimables valores agrícolas o paisajísticos; se admiten edificaciones o instalaciones necesariamente vinculadas a explotaciones agrícolas, forestales, acuícolas o hidro-lógicas reguladas oficialmente, las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, explotaciones de canteras o extracción de áridos, construcciones o instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social necesariamente emplazables en el suelo rústico y la vivienda unifamiliar vinculada a la actividad agrícola, además de las instalaciones móviles de acampada. En general, se fija una parcela mínima de 10.000 m² de superficie, al margen de admitirse cuartos agrícolas a partir de 2.000 m².

En esta categoría de suelo rústico residual se diversifican dos subcategorías: Rústico de Afección Vial (PC) y Rústico Especial (RE).

La subcategoría de Suelo Rústico de Afección Vial pretende preservar el destino previsto para las vías de comunicación rodada, tanto carreteras como caminos públicos, fijando las condiciones de uso y de su

Mem. NSP Arico.

protección, con el fin de evitar su estrangulamiento y las servidumbres no deseadas. En este suelo se definen las distintas zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de las carreteras y vías públicas, estableciendo la línea límite de edificación, según las limitaciones de la legislación sectorial; en general, se exige el tratamiento paisajístico de sus bordes.



La subcategoría de Suelo Rústico Especial recoge las singularidades de ciertas instalaciones que, si bien podrían ceñirse a las peculiaridades inherentes a las instalaciones de utilidad pública o interés social necesariamente emplazables en el medio rural y autorizables por la Comunidad Autónoma, deberían tener un marco específico conforme a sus propias características. En esta subcategoría del suelo se incluyen ciertas áreas para actividades singulares de la defensa nacional, como la denominada Base Militar B-3, cuyas características específicas obligan a un emplazamiento singular y alejado de los núcleos de población y de sus áreas de expansión, ya que precisamente es en el suelo rústico, sin cualificación para otros destinos, donde deberían necesariamente ubicarse (en relación con la excepcionalidad prevista en el artículo 9.2.c) LR).

Suelo Rústico de Asentamientos Rurales: Respecto a los asentamientos rurales, definidos en la citada LR, se delimitan diversos ámbitos con el fin de fijar la población rural, muy dispersa en el municipio, y evitar la colonización de otros territorios protegibles o no.

Entre ellos, se encuentran las entidades de Icor, Las Casitas, Tajo, Las Eritas, Lomo Polegre, La Medida, La Sabinita-Baja y Teguedite, en la zona de medianías; El Bueno y La Escondida, en la zona alta, en tanto que Chajaña, Los Colmeneros, La Florida y Lomo Oliva se consideran pequeñas agrupaciones sin constituir asentamientos. En aquéllas, es donde interesa regular las condiciones de edificabilidad, al mismo tiempo que se señalan las dotaciones y servicios mínimos necesarios para el normal desenvolvimiento de la vida de sus moradores, así como las características de aprovechamiento edificatorio y las condiciones que bloquearían su desarrollo, al llegar al punto de surgir un núcleo de población.

En cuanto a los suelos de protección específica, se distinguen las siguientes categorías:

Suelo Rústico de Cumbre: ubicada en las estribaciones de Las Cañadas, deberá preservarse de cualquier actividad, al margen de la de mantenimiento de las zonas forestales integradas, debido a su alto valor geo-

necesario para el mantenimiento y vigilancia del bosque, previa autorización correspondiente; no se autoriza la colocación de carteles publicitarios ni la apertura de vías, al margen de las estrictamente necesarias para el aprovechamiento y mantenimiento de los recursos forestales, sin suponer modificación de cauces, erosión del suelo, desforestación o terraplenes superiores a 3 m de altura.

Suelo Rústico de Protección Paisajística: referida al suelo con valor natural, se subdivide en tres subcategorías: la de Parajes Naturales, coincidente con los ámbitos de los Monumentos Naturales y Sitios de Interés Científico (como el de la Montaña Centinela T-15 y el del Tabaibal del Porís T-38, respectivamente) de la Ley de Espacios Naturales de Canarias, además de otros lugares protegibles, como volcanes y laderas o hitos geomorfológicos a preservar (Lomos de Las Eras, Montañas de Magua, del Puerto, Centinela y Las Montañitas); la subcategoría de Protección del Paisaje, donde se recojen otros lugares peculiares, tanto laderas como barrancos (Barranco de los Cazadores, de Arico, de Icor, de Tamadaya, Narices y Cauce inferior del Barranco del Río), para el mantenimiento del medio físico y biológico y evitando sus alteraciones, y la subcategoría de Protección de Singularidades, tendente a preservar e impulsar el conocimiento de los Yacimientos Arqueológicos y de las Formas Geomorfológicas Características.

Se prohíbe en ellas cualquier construcción, el tránsito rodado, las actividades extractivas y el uso agrícola. Asimismo, se dan normas o directrices para evitar el impacto desagradable de los cables de los diversos servicios en los ambientes y paisajes interesantes, al margen de pretender conservar el paisaje rural de muros tradicionales de tosca, cuevas y especies arbóreas significativas, así como los yacimientos contemplados inicialmente en la Carta Arqueológica Municipal y las formas geomorfológicas características de mayor significación.

Suelo Rústico del Litoral: afecta a la franja de dominio público marítimo-terrestre y los terrenos colindantes, que se consideran como sistemas generales y se vinculan a las limitaciones de la legislación sectorial.

Suelo Rústico Potencialmente Productivo: comprende terrenos reservados prioritariamente para la actividad agrícola y fomento de las explotaciones agrícolas y extractivas, referidos, en cuanto a aquélla, al suelo abancalado que se delimita; se admiten únicamente las construcciones relacionadas directamente con la actividad agropecuaria, limitándose el aprovechamiento edificatorio a las instalaciones necesarias y ligadas a la explotación, con un límite general de 25 m² c., y de 200 m² útiles para la vivienda familiar, con adaptación al paisaje y al perfil natural del terreno. Se potencia la conservación de los muros tradicionales de tosca de los bancales y las cuevas más significativas.

Se subdivide en cuatro subcategorías, en función de sus peculiaridades potenciales: Suelo agrícola de zona alta (zona de alta sobre los 1.000 m de altitud), Suelo agrícola de medianías (entre aquella cota y la TF-1), Suelo agrícola de zona baja (entre la TF-1 y la costa) y Suelo de interés extractivo. Se prohíben actuaciones que alteren las peculiaridades del medio, como las extractivas, en las primeras subcategorías, apertura de pistas y la tala de árboles o arbustos, al margen

ductivas que se consideren necesarias. En los ámbitos extractivos se exige su cabal restauración y se limitan las molestias a los predios vecinos.

4.3.4.3.- Usos pormenorizados:

El Uso Pormenorizado regula los usos concretos de cada zona, definiendo una de las subdivisiones de cada Uso Global o Complementario en actividades más específicas y con requerimientos urbanísticos diferentes.

El Uso Pormenorizado se subdivide como sigue:

- a) Para el Uso Global Residencial:
 - Uso Pormenorizado de Vivienda Unifamiliar.
 - Uso Pormenorizado de Vivienda Colectiva.
 - Uso Pormenorizado de Residencia Comunitaria.
- b) Para el Uso Global Industrial:
 - Uso Pormenorizado Artesanal.
 - Uso Pormenorizado de Taller.
 - Uso Pormenorizado de Almacenaje.
 - Uso Pormenorizado de Complejo Industrial.
- c) Para el Uso Turístico:
 - Uso Pormenorizado de Hospedaje.
- d) Para el Uso Global Rústico:
 - Uso Pormenorizado de Explotación Rural.
 - Uso Pormenorizado de Acampada.
 - Uso Pormenorizado Extractivo.
 - Uso Pormenorizado Especial.
- e) Para el Uso Complementario Dotacional:
 - Uso Pormenorizado de Equipamiento Comunitario.
 - Uso Complementario Dotacional.
 - Uso Pormenorizado de Equipamiento Comunitario.
 - Uso Pormenorizado de Servicios.
 - Uso Pormenorizado de Servicios de Infraestructuras.
- f) Para el Uso Complementario de Espacios Libres:
 - Uso Pormenorizado de Parque Municipal.
 - Uso Pormenorizado de Parque Urbano.
 - Uso Pormenorizado de Plaza.
 - Uso Pormenorizado de Jardín.
 - Uso Pormenorizado de Areas Verdes.
 - Uso Pormenorizado de Areas de Juegos Infantiles.
 - Uso Pormenorizado de Espacios Libres Privados.
- g) Para el Uso Complementario de Comunicaciones:
 - Uso Pormenorizado de Red Viaria.
 - Uso Pormenorizado de Espacios de Aparcamiento.
 - Uso Pormenorizado de Servicios Viarios.

4.3.4.4.- Tipificación de los Usos Pormenorizados:

Los usos pormenorizados se tipifican en relación a su posible implantación en el suelo y en razón a su correspondencia entre sí en:

- Usos característicos.
- Usos tolerados.
- Usos prohibidos.

Uso característico: Es el que caracteriza la ordenación o la utilización de una parcela, por ser el dominante o de mayoritaria en el espacio que se considera.

Uso tolerado: Es el que puede implantarse en un ámbito territorial en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter o efectos propios y sin perjuicio de que tal interrelación se traduzca en el señalamiento de restricciones en la intensidad del uso tolerado en función de determinados parámetros del uso característico.

Uso prohibido: Aquel no permitido por imposibilidad de conseguir los objetivos de ordenación previstos en un ámbito territorial. En todo caso, se consideran usos prohibidos los así conceptuados en las disposiciones vigentes en materia de seguridad, salubridad, moralidad, tranquilidad, etc..

4.3.5.- Deberes y derechos urbanísticos:

La aprobación del planeamiento determinaría, según exige el artículo 19 LS92, el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables.

Por ello, la adquisición de las facultades o derechos urbanísticos se produce por el cumplimiento de los correlativos deberes urbanísticos.

4.3.5.1.- Deberes urbanísticos:

A) En el Suelo Rústico:

Los terrenos clasificados como suelo rústico suponen, en principio, el uso y disfrute, conforme a las leyes reguladoras, de todos los elementos y accidentes geográficos de su ámbito, las masas vegetales, plantaciones de interés comunitario, conjuntos de yacimientos arqueológicos e históricos, mineralógicos y de acuíferos, y de los espacios naturales, merecedores de protección o conservación.

Los propietarios de esta clase de suelo estarán sujetos a los siguientes deberes:

a) Limitación sobre la libre elección de los usos del suelo.

b) No podrán destinarse los terrenos a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación sectorial reguladora, sin perjuicio de las siguientes prohibiciones:

- Transferencias de propiedad que suponga un fraccionamiento contrario a la legislación agraria para la consecución de sus correspondientes fines.
- Parcelaciones urbanísticas.
- Construcciones no autorizables.

y al margen de las autorizaciones que puedan otorgarse:

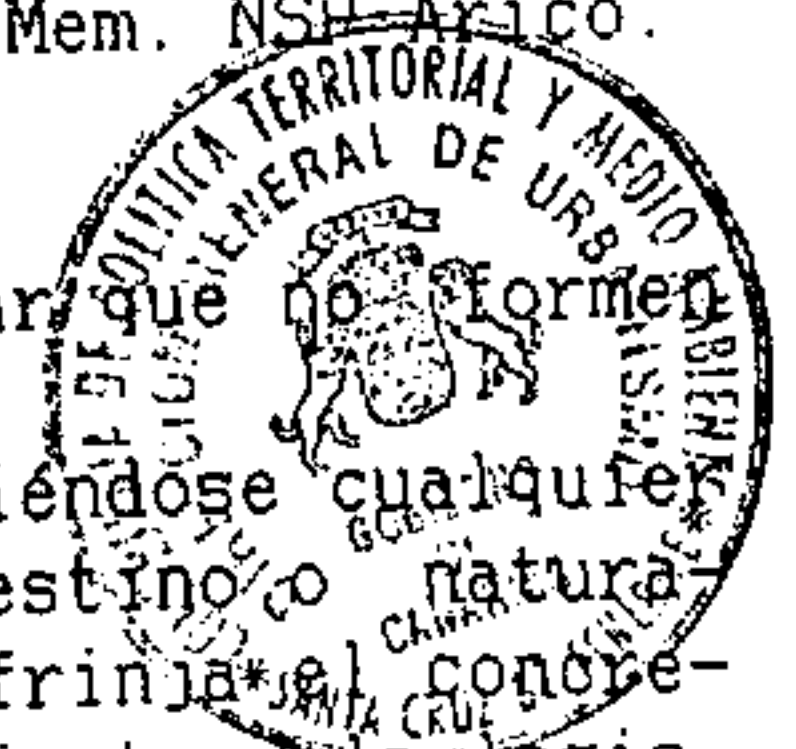
- Por el Ayuntamiento, para:

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Construcciones o instalaciones vinculadas a las obras públicas.

- Por la Comunidad Autónoma, para:

- Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.





- Edificios aislados de vivienda familiar que no formen núcleos de población.

- c) Preservar el suelo de especial protección, prohibiéndose cualquier utilización que implique transformaciones de su destino o naturaleza, lesione el valor específico a proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento y la legislación específica.

B) En el Suelo Apto para Urbanizar:

Todo propietario de suelo de la clase apto para urbanizar, para que la ejecución del planeamiento garantice, en la medida prevista por la LS76, la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, está obligado a cumplir los siguientes deberes:

- a) Incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, una vez aprobado el planeamiento preciso, en las condiciones y plazos previstos.
- b) Equidistribución de beneficios y cargas.
- c) Ceder los terrenos destinados a dotaciones locales: de comunicaciones, de espacios libres y equipamiento comunitario incluidas en la unidad de ejecución.
- d) Ceder los terrenos donde se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, fijado en el 10% del aprovechamiento tipo.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos, conforme al sistema de actuación determinado: compensación o cooperación, con la obligación de entrar en el sistema de actuación elegido.
- f) Solicitar licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos anteriores, en los plazos establecidos.
- g) Edificar los solares en el plazo fijado en las NSPA, Plan o Licencia Urbanística.
- h) Destinar los terrenos y edificaciones al uso previsto en cada caso por el planeamiento.
- i) Conservar los terrenos, plantaciones y edificaciones en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
- j) Cumplir las normas sobre rehabilitación urbana.
- k) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente.
- l) Cumplir las normas sobre protección de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.

En tanto no se cuente con el derecho a edificar, una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial de desarrollo y ejecutadas las obras de urbanización correspondientes, no se podrá edificar ni levantar instalaciones, con excepción de las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano o ejecutarse aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 42.1 RGU.

En todo caso, podrán admitirse edificaciones ajustadas a los requisitos señalados en el artículo 41 RGU, siempre que haya sido aprobado previamente el Plan Parcial y su Proyecto de Urbanización correspondiente, antes de que los terrenos sean considerados como solar.

C) En el Suelo Urbano:

El conjunto de deberes urbanísticos establecidos para el suelo urbano, objeto próximo de la actuación urbanística, serían los siguientes:

- a) Incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, una vez aprobado el planeamiento preciso, en las condiciones y plazos previstos.



- tos.
- b) Equidistribución de beneficios y cargas, en las actuaciones urbanísticas.
 - c) Ceder los terrenos destinados a dotaciones locales: caciones, de espacios libres y equipamiento comunitario en la unidad de ejecución, es decir, en actuaciones sistemáticas.
 - d) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos, conforme al sistema de actuación determinado: compensación o cooperación, con la obligación de entrar en el sistema de actuación elegido.
 - e) Solicitar licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos anteriores, en los plazos establecidos.
 - f) Edificar los solares en el plazo fijado en las NSPA, Plan o Licencia Urbanística.
 - g) Destinar los terrenos y edificaciones al uso previsto en cada caso por el planeamiento.
 - h) Conservar los terrenos, plantaciones y edificaciones en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
 - i) Cumplir las normas sobre rehabilitación urbana.
 - j) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente.
 - k) Cumplir las normas sobre protección de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.

Podrá admitirse simultáneamente la construcción de las edificaciones con la ejecución de la urbanización precisa, para que los terrenos sean considerados como solares bajo los requisitos señalados en los artículos 40 ó 41 RGU.

En las áreas remitidas al desarrollo de planeamiento ulterior y hasta tanto se aprueben los PERI o ED que estas NSPA exigen, no podrán otorgarse licencias urbanísticas para los actos de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones y usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, modificación del uso de las edificaciones o demolición de construcciones.

En aquellas áreas o zonas donde el tipo de desarrollo previsible sea el de la autoconstrucción, se admite el Sistema de Actuación de Urbanización Diferida conforme al procedimiento de la SAD, sin necesidad de ejecutar la urbanización total anticipadamente a la edificación, pudiendo limitarse a la explanación viaria, encintado de aceras y redes de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.

Conforme a lo dispuesto en la SAD, el Ayuntamiento deberá autorizar el sistema de actuación de urbanización diferida en cada caso concreto, bien por propia iniciativa o mediante solicitud de parte.

4.3.5.2.- Facultades o derechos urbanísticos:

El contenido urbanístico de las clases de suelo apto para urbanizar y urbano, que integra el estatuto de la propiedad inmobiliaria y constituye un derecho subjetivo del propietario, se adquiere mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) Derecho a urbanizar.
- b) Derecho al aprovechamiento urbanístico.
- c) Derecho a edificar.
- d) Derecho a la edificación.

El ejercicio del derecho a urbanizar supone dotar al terreno de los

servicios o infraestructuras necesarias para su calificación como solar. Requiere la aprobación del PP de desarrollo en el suelo apto para urbanizar y, en su caso, el PERI correspondiente en el suelo urbano, al margen de que estas NSPA exijan expresamente la aprobación de un ED, y de su PU.

El plazo para el ejercicio de este derecho se fija en 4 años tras la aprobación de la correspondiente Unidad de Ejecución, que será de 3 años en las áreas de suelo apto para urbanizar de régimen transitorio.

El derecho al aprovechamiento urbanístico conlleva la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, por el cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización que se prevean en los plazos fijados. En actuaciones sistemáticas, tanto en suelo apto para urbanizar como en suelo urbano, se requiere la realización de la Unidad de Ejecución respectiva, en el plazo de 4 años tras su aprobación.

Una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, el terreno tendrá la clasificación de urbano.

El aprovechamiento susceptible de apropiación o patrimonializable por el titular de un terreno incluido en el suelo apto para urbanizar, tras cumplir con sus deberes urbanísticos, será el 90% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto respectiva. En el suelo urbano, este aprovechamiento será el 100% del aprovechamiento medio de la correspondiente Unidad de Ejecución, en el caso de actuaciones sistemáticas, o del aprovechamiento real en actuaciones asistemáticas.

La concreción del aprovechamiento urbanístico se hará mediante adjudicación de parcelas aptas para la edificación o a través de compensación económica sustitutiva, o por ambas modalidades, según se establezca en el correspondiente proceso redistributivo de beneficios y cargas en el necesario sistema de actuación. En suelo urbano no incluido en unidades de ejecución, el aprovechamiento urbanístico se concretará sobre la propia parcela.

El derecho a edificar consiste en la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente, previo requisito de la licencia del proyecto de obras conforme al planeamiento, y en el plazo de 2 años tras la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho a la edificación incorpora al patrimonio del particular la edificación ejecutada conforme con la ordenación urbanística aplicable, al cumplirse el requisito de la conclusión efectiva de su construcción ajustada a la licencia y al planeamiento y en el plazo fijado en la licencia para finalizar tales obras.

4.3.6.- Régimen urbanístico del suelo para dotaciones públicas:

Los terrenos destinados por el planeamiento a dotaciones públicas pueden ser de titularidad pública o privada, pudiendo estar al servicio de toda la población (sistemas generales) o sólo de la de una zona o unidad de ejecución (dotaciones locales).

Los derechos de propiedad de los propietarios de los terrenos afectados por estos sistemas se concretarán en función de su aprovechamiento subjetivo (o de su justiprecio expropiatorio, en su caso) y de su adscripción en el suelo apto para urbanizar o su inclusión o no en actuaciones sistemáticas.

4.4. Gestión urbanística del suelo prevista.-

4.4.1.- Generalidades.-

La ejecución del planeamiento, núcleo central de la gestión urbanística, presupone la concurrencia de los siguientes requisitos:

- A) Definición de la ordenación urbanística completada (clasificación y calificación), con aprobación del planeamiento preciso en cada caso:
 - a) En suelo urbano: NSPA y, en su caso, PERI ó ED (no PU).
 - b) En suelo apto para urbanizar: NSPA y PP.
- B) Delimitación de los ámbitos territoriales de la ejecución, al objeto de facilitar la ejecución del planeamiento.
- C) Elección del sistema de actuación concreto para desarrollar cada ámbito territorial.
- D) Fijación de la programación, del momento de llevar a cabo las previsiones de la ordenación urbanística, en los diferentes ámbitos de ejecución delimitados, bien por el planeamiento, en contemplación de las circunstancias y necesidades concurrentes en cada caso o, supletoriamente, por la legislación autonómica o estatal.

4.4.1.1.- Definición de la ordenación urbanística:

La clasificación de un terreno como urbano es una actividad reglada: sólo si concurren los presupuestos legalmente establecidos en el art. 10 LS92 u 81 LS76.

La clasificación como suelo apto para urbanizar depende del modelo de planeamiento elegido (discrecionalmente).

La clasificación como suelo rústico protegido dependerá de su excepcional valor agrícola, forestal, ganadero, etc., con cierto grado de discrecionalidad.

La calificación urbanística determina el aprovechamiento urbanístico real de un terreno, mediante la asignación de usos (globales o pormenorizados, según la clase de suelo e instrumento de planeamiento), niveles de intensidad y, en su caso, tipologías edificatorias, a las diversas zonas que se delimitan en el suelo ordenado:

Usos dotacionales públicos: sistemas generales y locales.

Usos dotacionales privados: lucrativos.

Usos lucrativos no dotacionales: residencial, industrial, terciario, etc.

4.4.1.2.- Delimitación de ámbitos de ejecución:

La ejecución del planeamiento puede producirse sistemáticamente (mediante unidades de ejecución delimitadas al efecto) o asistemáticamente (mediante parcelas aisladas).

a) Terrenos destinados a sistemas generales:

Los sistemas generales se sujetan, tanto respecto a la obtención de terrenos afectos a ellos como en lo referente a su desarrollo y ejecución, a un régimen específico:

En suelo urbano: Estarán excluidos de unidades de ejecución.

En suelo apto para urbanizar: Se incluyen en áreas de reparto (adscripción) pero se excluyen de unidades de ejecución.

b) Restantes terrenos lucrativos:

En suelo urbano: Se incluyen en unidades de ejecución continuas.

Se incluyen en unidades de ejecución discontinuas.

Se excluyen de cualquier unidad de ejecución.

Al no darse las técnicas de las áreas de reparto y los aprovechamientos tipo en los suelos urbanos de los municipios de aplicación



parcial de la LS92, las unidades de ejecución serán los para la equidistribución, quedando delimitadas desde el planeamiento o en un momento posterior a través de un específico (artículo 146.2 LS92 ó 117 LS76):

- Iniciación de oficio o a instancia de particulares.
- Aprobación inicial (plazo 3 meses).
- Información pública 20 días, con anuncio en el BOC y citación personal.
- Aprobación definitiva (silencio positivo en 3 meses desde la inicial), con mayoría simple.

En suelo apto para urbanizar: Se incluyen en áreas de reparto y unidades de ejecución continuas (los terrenos comprendidos en un polígono catastral han de pertenecer a una misma área de reparto).

Las áreas de reparto se delimitarán según establezcan las NSPA (artículo 94.2 LS92), definiéndose en cada área el aprovechamiento tipo correspondiente (artículo 95 LS92).

4.4.1.3.- Elección del sistema de actuación:

Los sistemas de actuación son las diversas regulaciones legalmente establecidas para la ejecución jurídica (cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución) y material (urbanización y, en su caso, edificación):

- Sistema de compensación.
- Sistema de cooperación.
- Sistema de expropiación.

4.4.1.4.- Fijación de la programación:

La LS92 remite al planeamiento (artículos 26, 30 y 31 LS92) o a la propia licencia (artículo 35.1 LS92) la fijación de los plazos para el cumplimiento de los sucesivos deberes urbanísticos, plazos que pueden ser revisados o prorrogados cuando las circunstancias lo aconsejen, fijando, en todo caso, unos plazos supletorios la LS92, en caso de no fijarlos la legislación autonómica:

- En actuaciones asistemáticas: Solicitud de licencia para edificar: 2 años desde aprobación del plan (artículo 24.1 LS92), si no lo fijan las NSPA, PERI ó ED (artículo 24.4 LS92).
- En actuaciones sistemáticas: Por compensación: 4 años (artículo 28.2 LS92), una vez delimitada la unidad de ejecución.
Por cooperación: 1 año desde adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico por el cumplimiento de los deberes exigibles (pago de gastos de urbanización).

4.4.2.- División del suelo en razón de su gestión urbanística.-

El territorio municipal, al margen de las anteriores divisiones urbanísticas en función de la ordenación y de la estructura general y orgánica, ha de dividirse en otros ámbitos a efectos de su gestión y/o ejecución: Estas divisiones, en principio, sólo se vinculan a las necesidades y conveniencias de las actuaciones concretas para cada clase de suelo. Su delimitación se fijará en los correspondientes instrumentos de gestión, tal como se regula en el Bloque 2.3 de las NU, si bien podrá exigirse, en determinadas actuaciones, su vinculación a los instrumentos de planeamiento, con el fin de asegurar la necesaria viabilidad de su ordenación.

Estas divisiones urbanísticas para la gestión serán:

- Áreas de Reparto: Ámbitos territoriales para la gestión en el suelo

apto para urbanizar, delimitándose según establezcan las NSPA. Para cada área se definirá su aprovechamiento tipo. Los terrenos comprendidos en un polígono catastral han de pertenecer a una misma área de reparto.

- Unidades de Ejecución: Ambitos territoriales para permitir el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, quedando delimitadas desde las NSPA o en un momento posterior, mediante procedimiento específico (artículo 146.2 LS92).
- Parcelas: Constituyen el ámbito final para la gestión y en donde se concretan los derechos y obligaciones urbanísticos de la propiedad del suelo.

Las divisiones urbanísticas del territorio para su ejecución son los ámbitos sobre los que se desarrollarán los instrumentos de ejecución, sean proyectos de urbanización, de edificación, de obras o de instalaciones.

El ámbito sobre el que se desarrollará un Proyecto de Urbanización coincidirá necesariamente con una sola Unidad de Ejecución.

El ámbito correspondiente a un Proyecto de Edificación, Obras o Instalaciones coincidirá necesariamente con una sola Parcela, al margen de que pueda admitirse su desarrollo sobre varias parcelas, bajo la condición de que la actuación cubra la totalidad de las parcelas y, previa o simultáneamente, se apruebe una agrupación de parcelas por el Ayuntamiento, conforme a lo previsto en el apartado 7.2.5 NU.

4.4.3.- Instrumentos de gestión para las NSPA.-

4.4.3.1.- Desarrollo del suelo urbano:

Las determinaciones previstas en estas NSPA para el suelo urbano detallado (SUD) serán de ejecución inmediata y directa, sin perjuicio de la redacción y aprobación de los proyectos de delimitación de unidades de ejecución y de reparcelación exigibles legalmente.

En el suelo urbano no detallado o de régimen diferido (SURD) será necesaria la aprobación del ED o Plan Especial de Reforma Interior (PERI), que se proponga en estas NSPA, para su desarrollo, según fichas nº 11 a 14 y 15 a 17, respectivamente, de las NU propuestas.

Cuando las circunstancias lo aconsejaren, el Ayuntamiento podrá autorizar la redacción de PE o ED para completar la ordenación o resolver problemas urbanísticos específicos.

En el anexo de las NU de estas NSPA se fijan los parámetros correspondientes a cada una de las Unidades de Ejecución en SUD o SURD, fichas nº 1 a 6 de su anexo.

En el suelo urbano detallado derivado de Planes Parciales ejecutados con base en la legislación urbanística derogada por la LS92 (suelo urbano de régimen transitorio: SURT), sus determinaciones seguirán siendo ejecutivas pero con las adaptaciones y ajustes y modificaciones impuestos por estas NSPA, según las fichas nº 7 a 10 del anexo a las NU.

En las NU de estas NSPA, incluyendo sus fichas y gráficos, se contiene la ordenación particularizada de las distintas Áreas y de los diferentes Sistemas de Ordenación de la Edificación determinadas en los Planos de Ordenación para el suelo urbano.

En cada ficha se definen, para cada Área del Suelo Urbano Detallado, las diferentes Unidades de Ejecución que deben desarrollarse previamente a los actos de urbanización y edificación, señalándose los objetivos de tal delimitación, criterios para su desarrollo, plazos y sistema de actuación correspondientes.

Se determina, asimismo, el uso pormenorizado de las parcelas en relación

a las diferentes clases y categorías que se regulan en tales NU, con la fijación de los usos característicos, prohibidos y compatibles con aquellos.

Se definen, de manera pormenorizada, los parámetros determinantes del aprovechamiento, altura y ocupación de las edificaciones y la tipología asignada a cada parcela, con referencia a la regulación expresa de cada sistema de ordenación de la edificación que se contiene en la Parte 9. NU.

Las delimitaciones de suelo previstas en el Plan General de 1966 constituyen, en general, la base de la clasificación de este tipo de suelo, aunque se propongan rectificaciones e incluso reducciones de su ámbito.

Esta clase de suelo se subdivide en las zonas o sistemas de ordenación de la edificación anteriormente señalados, en cuanto a la zonificación prevista, en tanto que se plantean tres categorías distintas del suelo urbano, en función del régimen de gestión necesario. En este caso, las categorías de suelo corresponden al Suelo Urbano Detallado, Suelo Urbano de Régimen Transitorio y Suelo Urbano de Régimen Diferido.

El tipo de edificación elegido, en general, es el de edificación cerrada, incrustado y apoyado en la malla de calles que conforman los núcleos tradicionales o consolidados, previéndose el tipo de edificación semiabierta a borde de camino en el suelo situado en el exterior de los núcleos, cuyos caminos interesa proteger de tratamientos especulativos, aunque exigiendo el subtipo de edificación a borde de camino, con características similares a las que podrían exigirse a la edificación más dispersa. No obstante, en los núcleos con cierto desarrollo turístico se prevén disposiciones abiertas, bien como ciudad jardín o en bloque, al margen de potenciar la edificación escalonada sobre terrenos con cierta pendiente.

La delimitación exacta se señala en los planos de usos pormenorizados del suelo urbano, donde se acotan los límites con relación a elementos fijos existentes, ya que no hay referencias que permitan una descripción clara de su ámbito.

De todas formas, y con el fin de obtener algunos equipamientos o dotaciones públicas, se delimitan varias Unidades de Ejecución, como consecuencia del cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los respectivos Convenios plasmados con sus propietarios:

- UEJ-1: Area de suelo urbano en el borde occidental de El Río, para permitir la puesta en servicio de parcelas edificables para la clase modesta, necesitada de suelo donde levantar su vivienda, con la contrapartida de obtener algunas parcelas dotacionales.
- UEJ-2: Area de suelo urbano, análoga a la anterior, situada en el borde occidental del enclave de La Jaca, en la costa del municipio, pero con posibilidades de aceptar demandas turísticas.
- UEJ-4: Area de suelo urbano en la parte baja del núcleo urbano de Arico Viejo, en la zona de Tejera, paralela a la calle La Cruz, capaz para conseguir espacios libres inmediatos a la actual plaza de la Iglesia.
- UEJ-5: Area de suelo urbano, con análoga finalidad que la anterior, situada al oeste de tal actuación, con el fin de conseguir un espacio libre y una edificación antigua para centro socio-cultural.
- UEJ-6: Area de suelo urbano, con la finalidad de homogeneizar y tratar la fachada marítima y resolver las vistas desde la vía superior de acceso al núcleo urbano de El Porís.
- UEJ-7: Area de suelo urbano al norte de Tajao, con la finalidad de conseguir las cesiones de espacios libres y equipamiento docente



- necesarios.
- UEJ-8: Area de suelo urbano al sur de Tajao, con el conseguir las cesiones de los espacios libres necesarios
 - UEJ-9: Area de suelo urbano en el extremo oriental de Arico Viejo, prevista para la ampliación de las instalaciones agro-industriales de las medianías, inmediata a la actual Cooperativa Agrícola

En las áreas urbanas más o menos desarrolladas, como en Llanos y Los Abriguitos, se mantienen el régimen urbanístico y los aprovechamientos previstos, aunque se introducen variaciones en algunas tipologías edificatorias, al respetarse el aprovechamiento pero limitar la altura edificatoria a dos plantas, o proponer otras tipologías menos impactantes o densas para los bordes de algunas laderas o zonas costeras.

Por otro lado, se delimitan diversas áreas de suelo urbano de régimen diferido en partes de algunos núcleos, bien para acabar de completar su ordenación con la protección necesaria a sus edificaciones y el entorno próximo o conseguir dotaciones, o bien como consecuencia de diferir la ordenación detallada al momento en que sus propietarios logren un acuerdo cabal sobre su desarrollo, al devenir inútil el planeamiento anteriormente vigente, como se da en las siguientes áreas:

- PERI-1: Area de suelo urbano que incluye la parte más o menos urbanizada pero con cierta colmatación edificatoria del antiguo Plan Parcial "Jardín del Atlántico", en el espacio cercano a la costa del municipio, además de la parte pendiente de desarrollar.
- PERI-3: Area del suelo urbano del núcleo de Arico Nuevo, coincidente con el perímetro de protección histórico-artístico definido hace años y pendiente de sustanciación.
- PERI-4: Area del suelo urbano al sur del núcleo de El Porís de Abona, en Punta Sarnosa, donde se ha propiciado un asentamiento necesitado de una ordenación adecuada, al margen de resolver las afecciones planteadas por la normativa de costas.
- PERI-5: Area de suelo urbano del caserío de Punta de Abona
- PERI-6: Area de suelo urbano del antiguo Plan Parcial "Las Eras", necesitada de completar los equipamientos y reconducir los volúmenes edificatorios.
- PERI-7: Area de suelo urbano del antiguo Plan Parcial "El Porís", con la finalidad de completar sus dotaciones y ajustar los volúmenes edificables y los usos.

En cualquier caso, al encontrarse subsumidas las previsiones sobre el suelo urbano de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de ciertos núcleos costeros vigentes en estas NSPA, quedarían sin vigencia una vez éstas entrasen en vigor, concretamente, los relativos a "Las Arenas", "Barranco del Río o Las Maretas", "Las Listadas", "La Caleta" y "La Jaca".

4.4.3.2.- Desarrollo del suelo apto para urbanizar:

Los PP deberán desarrollar sectores de planeamiento completos o, en caso contrario, abarcar una superficie mínima de 6 hectáreas, siempre que su ámbito quede delimitado por claros y significativos elementos físicos del territorio, vías de comunicación o áreas libres previstas, previa modificación de la delimitación fijada por estas Normas Subsidiarias, garantizándose, en todo caso, su conexión con la estructura del sistema general de comunicaciones y redes de servicios de manera efectiva y cabal.

Los terrenos incluidos en cada sector no podrán urbanizarse en tanto no

estén vigentes el correspondiente Plan Parcial (PP) y su Proyecto de Urbanización (PU), ni edificarse en tanto no se hayan realizado las obras de urbanización correspondientes, aprobado el proyecto de compensación, en su caso, y efectuado las cesiones gratuitas exigibles, al margen de lo previsto por el Sistema de Urbanización Diferida.

En el anexo de estas NSPA se fijan los parámetros correspondientes a cada uno de los sectores para el desarrollo de los planes parciales, fichas no 14 a 22.

La delimitación de las áreas previstas, para este tipo de suelo, no pretende acotar las dimensiones del crecimiento urbano esperado en el municipio ni, dada la escasez de datos disponibles, se trataría de establecer previsiones fidedignas de la evolución de la población. De todas formas, se considera necesario que, como punto de partida de todo el razonamiento, se defina un marco de referencia con base en los pocos datos de que se dispone. Todo ello porque, a partir de esos datos, no es posible hacer predicciones con un mínimo rigor técnico, no sólo por su inexactitud y por la ausencia de otros datos más importantes o por no considerar variables estadísticas imprescindibles, sino porque, además, cabría esperar una gran desviación respecto a las previsiones (como en la mayoría del planeamiento redactado hasta la fecha), máxime cuando, como en el caso presente, la base de cálculo está constituida por cifras pequeñas y se han recogido con muy poco detalle territorial.

Parece, pues, más coherente realizar las previsiones aceptando la hipótesis más razonable, aunque no por ello mejor cuantificable, de que la dimensión del crecimiento estaría claramente condicionada por la evolución de la situación económica (hartamente imprevisible, tanto a nivel nacional como a nivel simplemente local, por la reducida base estadística), que a su vez influye en el mantenimiento de las tasas vegetativas o, lo que es lo mismo, en los movimientos migratorios intermunicipales, que tanto han influido en las últimas décadas en el municipio.

En definitiva, y una vez sopesadas las consideraciones expuestas, se ha optado por una metodología más acorde con la forma de producirse tradicionalmente el suelo urbano, en lugar de considerar un desarrollo apoyado en un clásico estudio teórico.

Por un lado, las áreas aptas para la urbanización coinciden con el territorio integrante de los paquetes de suelo urbano, provenientes de la tramitación de los planes parciales de la costa, en general con finalidad turística, que interesa desarrollar al existir una oferta aceptable, y cuyos bordes y aprovechamientos, normalmente, han de regularizarse y adaptarse a los nuevos criterios, que fijan unas intensidades y ciertas limitaciones que se consideran ineludibles.

De todas formas, como ya se ha adelantado, el incumplimiento claro de las etapas que se preveían para diversos planes, ha conllevado la desclasificación del suelo, para incluirlo en las áreas aptas para la urbanización propuestas, áreas que se conciben interconectadas y con una vocación de conjunto, con el fin de evitar el mosaico, tanto de suelo potencialmente urbanizado como de voluntades desarrollistas, patente hasta la fecha.

A este respecto, es preciso hacer notar que esta clase de suelo urbanizable exige un Plan Parcial posterior de desarrollo, y deja el suelo prácticamente bloqueado para cualquier actividad distinta al uso agrícola, al estimar limitativamente el mandato del artículo 93.1.c) RPU.

Por ello, tanto el Ayuntamiento como los particulares, a la hora de aprobar y considerar el planeamiento que se propone en este estudio, deberán tener muy en cuenta sus capacidades reales de promoción de suelo, la

influencia de la oferta sobre los precios y la viabilidad de su desarrollo. Por consiguiente, se habilitan las siguientes áreas aptas para la urbanización:

- Area SAU-T.3: Coincidente con los límites del anterior Plan Parcial Playa Grande, entre esta playa y la denominada Base Militar B-3, se plantea como un desarrollo turístico de alta calidad, siguiendo el criterio morfológico de TEN-BEL.
- Area SAU-R.5: Prevista como ampliación y complemento del núcleo de Los Abriguitos y la incorporación de Canteras del Sol, se propone el desarrollo de una oferta residencial atractiva sobre la Caleta de María Luisa, prosiguiendo el desarrollo del modelo edificatorio iniciado con éxito en las áreas inmediatas.
- Area SAU-R.6: Situada al este del enclave de Las Listadas, propiciaría la oferta de suelo adecuado para desarrollos residenciales inmediatos a los enclaves costeros más antiguos y caóticos, con el fin de potenciar adecuadamente su reestructuración y esponjamiento, al margen de facilitar las infraestructuras y dotaciones complementarias.
- Area SAU-R.7: Prevista como ampliación y complemento de los núcleos de Los Abriguitos y Canteras del Sol, y una vez desarrollada la citada Area SAU-R.5, se propone el desarrollo de una oferta residencial análoga a las de las áreas inmediatas, cerrando así el conjunto territorial de desarrollo que se extiende al oeste de la actual Base Militar B-3.
- Area SAU-R.8: Situada al oeste del enclave de La Jaca, propiciaría la oferta de suelo adecuado para desarrollos residenciales inmediatos a los enclaves costeros más antiguos y caóticos, con el fin de potenciar adecuadamente su reestructuración y esponjamiento, al margen de facilitar las infraestructuras y dotaciones complementarias.
- Area SAU-R.9: Comprendería un sector situado al sur del actual núcleo de El Porís, con el fin de ofrecer unos asentamientos residenciales de calidad vinculados al disfrute del mar y la playa, al margen de disponer de dotaciones complementarias con tal núcleo residencial y de segunda residencia.
- Area SAU-S.1: Emplazada en la parte alta de Las Eras, admitiría un suelo destinado a usos de servicios, aunque con implicaciones industriales y de almacenaje. Parte del ámbito territorial debería recoger las edificaciones residenciales aparecidas en el último decenio.

Las zonas previsibles y los tipos edificatorios coincidirán con los expuestos más arriba para el suelo urbano, aunque sin considerar las tipologías cerrada y tradicional, como se ha adelantado.

En las NU se señalan, de todas formas, las particularidades a tener en cuenta en cada área, cuyos aprovechamientos concretos y sus específicas condiciones de ordenación se detallan de forma clara, incluso para las áreas que recogen las partes del territorio de los planes parciales que se mantienen, total o parcialmente.

Se mantienen, por otra parte, algunos Planes Parciales aprobados, con cuyos promotores las autoridades municipales han pactado un conjunto de

mejoras o modificaciones tendentes a actualizar, por un lado, el planeamiento actualmente existente, y a adecuar sus características de asentamiento, dotacionales e infraestructurales a las condiciones y exigencias necesarias para conseguir una oferta de calidad, por otro lado.

Los planeamientos involucrados en esta alternativa, considerada como un suelo clasificado como apto para urbanizar de régimen transitorio, es decir, manteniendo su actual ordenación pero con las modificaciones o matizaciones que se propongan, son los siguientes:

- SAU-RT.2: Coincidente con el ámbito del Plan Parcial "Canteras del Sol", se plantea adecuar su ordenación a la del desarrollado Plan Parcial Los Abriguitos, colindante por el naciente, retocando algunas de sus determinaciones referentes a la ubicación de sus dotaciones públicas. En la actualidad se encuentra urbanizado casi en la mitad de su ámbito.
- SAU-RT.3: Referido al ámbito del vigente Plan Parcial "Las Eras Altas", con destino industrial o de servicios, mantendría las determinaciones ya establecidas para su desarrollo. Actualmente está pendiente de urbanizarse a través de la labor de GESTUR-Tenerife.

En todo caso, tal como se ha adelantado, y al margen de que estas NSPA deroguen y sustituyan al anterior PGOU de 1966, se propone la desclasificación o derogación de los Planes Parciales "El Porís", aprobado en 1967, "Punta de Abona", en 1970; "Ampliación del Porís", en 1972; "Las Eras", en 1973; "Los Abades", en 1975; "El Manantial", en 1976; "Bahía del Sol", en 1977, y "Jardín del Atlántico", en 1977, así como los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano ya mencionados.

Los planes parciales o especiales de desarrollo se resolverán en el ámbito de cada sector y bajo las condiciones previstas en las NU y sus Fichas anejas correspondientes, y deberán integrar los elementos de sistemas generales interiores a aquél que sean asumibles según su aprovechamiento urbanístico real, así como los elementos de sistemas generales exteriores a tal ámbito cuando, a juicio del Ayuntamiento y por indefinición de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se den las circunstancias urbanísticas que los vinculen al propio desarrollo del sector, aconsejando su ordenación conjunta y siempre que se trate de elementos contiguos al sector.

En ambos casos, el límite cuantitativo de las cargas de cesión imputables a cada sector vendrá dado por los cálculos derivados de la equidistribución del aprovechamiento tipo.

En los diferentes sectores o áreas de suelo apto para urbanizar, los Planes Parciales deberán ajustarse a las determinaciones y condicionantes que para su desarrollo particular se determinan en las NU y sus Fichas correspondientes.

Además, tal como establecen las Disposiciones Adicionales Primera y Sexta del vigente texto de la LRS, en el municipio de Arico serán aplicables las normas contenidas en tal Ley, relativas a la delimitación de áreas de reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición del aprovechamiento susceptible de apropiación para el suelo apto para urbanizar.

Con el fin de encauzar el desarrollo del planeamiento, y con base en lo establecido en el artículo 94.3 de la citada LRS, se delimitan varias Áreas de Reparto, tendiendo a hacer equitativa la distribución de cargas y beneficios en el suelo apto para urbanizar. En total, se delimitan 7 Áreas: 1 con destino primordialmente turístico; 5 con destino residencial y 1 para

actividades industriales y de servicios, en el suelo apto para urbanizar de régimen normal, y otras 2 Areas, con destino también residencial, en el suelo apto para urbanizar de régimen transitorio, aprovechando el planeamiento existente, aunque sea mínimamente, y con el alcance determinado en las Normas Urbanísticas.

En estos casos, el aprovechamiento urbanístico, que consiste en la atribución efectiva a una parcela de los usos e intensidades edificatorias permitidas, se calcula en función del aprovechamiento tipo de cada Area de Reparto y de la superficie de la parcela, aparezca o no afectada por dotaciones, espacios libres públicos o red viaria.

Por ello, el aprovechamiento real o potencial de una parcela sería la superficie edificable que resulte o pueda resultar de la aplicación directa de las determinaciones que establezcan las Normas Subsidiarias respecto a la intensidad edificatoria y en función del sistema de ordenación elegido o fijado, con independencia del uso o demás limitaciones que se determinen por estas Normas Urbanísticas. Este aprovechamiento se calcula en función de la edificabilidad máxima permitida y de la superficie de la parcela, expresándose en metros cuadrados construibles ($m^2 c.$).

El aprovechamiento real o potencial de cada una de las Areas de Reparto en esta clase de suelo apto para urbanizar, por lo tanto, será el resultado de sumar las edificabilidades o aprovechamientos de las parcelas incluidas en su ámbito.

El aprovechamiento lucrativo de una parcela, en consecuencia, sería el resultado de ponderar su aprovechamiento real o potencial respecto al uso característico del Area de Reparto en la que se encuentre. Se calcularía, pues, en función proporcional al coeficiente de ponderación de los usos y sistemas de edificación en relación con el característico, expresándose en metros cuadrados construibles del uso característico. A estos efectos, se entiende por uso característico del Area de Reparto el predominante en cada una de ellas.

El aprovechamiento lucrativo total de un Area de Reparto sería, pues, la suma de los correspondientes a las parcelas incluidas en ella.

El aprovechamiento tipo de cada Area de Reparto delimitada sería, pues, función del aprovechamiento lucrativo total y de su superficie, excluyendo los aprovechamientos o usos dotacionales y el suelo de los sistemas generales adscritos, en su caso. El aprovechamiento tipo correspondiente a los terrenos afectados por sistemas generales sería el del Area de Reparto en el que se encuentren, y sus propietarios formarán parte de la comunidad reparcelatoria o compensatoria en el polígono o sector correspondiente.

En estas NSPA se determinan tres usos característicos: residencial, para las Areas SAU-R; turístico, para el Area SAU-T, e industrial-servicios, para el Area SAU-S, por lo que sus coeficientes de ponderación respectivo equivaldrían a la unidad, coincidiendo el aprovechamiento lucrativo de cada Area de Reparto con el aprovechamiento real o potencial, al igual que su edificabilidad máxima.

Los Planes Parciales, respetando la ponderación definida por las NSPA (en las Fichas Anexas a las NU), se ajustarán a la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de su zonificación o de la subzonificación que determinen.

4.4.3.3.- Desarrollo del suelo rústico:

Las determinaciones de estas NSPA en suelo rústico se aplicarán de manera inmediata y directa.

No obstante, podrán formularse PE de protección del paisaje, acuíferos, cultivos y bosques, puesta en valor de elementos protegibles o históricos,

mejora del medio rural y la protección de infraestructuras y vías de comunicación, entre otros fines, al margen de los PE que estas NSPA exigen.

4.4.3.4.- Desarrollo de los sistemas generales:

Las previsiones de las NSPA en relación con los sistemas generales se desarrollarán directamente a través de los correspondientes Proyectos de Urbanización, de Obras o Construcción, excepto en el caso de que por sus características, sea necesaria la previa redacción de un PE, que será formulado por el Ayuntamiento u Organismos Públicos competentes.

4.4.4.- Ejecución jurídica: Equidistribución y cesiones.-

4.4.4.1.- Equidistribución:

La equidistribución, cuya proyección en el ordenamiento jurídico aparece en el artículo 3.1.b) LS92, al delimitar las funciones que integran la competencia urbanística en orden al régimen del suelo, pretende "impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos".

Su realización se instrumenta, por un lado, en la elaboración del planeamiento, al exigirse que la delimitación de las unidades de ejecución deberá efectuarse de forma tal que permitan, entre otros, el cumplimiento del deber de equidistribución (artículo 144.1 LS92), requisito que podría llevarse a mejor término a través del aprovechamiento tipo de cada área de reparto (artículo 97 en relación con el 94.3.d) LS92); Por otro lado, en la ejecución del planeamiento, imponiéndose el deber de equidistribución (artículo 26 LS92), en cierta manera, a través de los procedimientos establecidos en la legislación urbanística según el sistema de actuación.

La equidistribución, en todo caso, aparece tanto como un derecho como un deber.

El ámbito donde hacer efectivo este derecho/deber de la equidistribución sería el siguiente:

a) En Suelo Urbano:

Unidades de ejecución (artículos 153 y 239.2 LS92).

b) En Suelo Apto para Urbanizar:

Áreas de Reparto (artículos 94.2 y 3.d LS92).

4.4.4.2.- Cesiones obligatorias y gratuitas:

El deber de cesión, de cuyo cumplimiento, como de los demás, dependerá la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, conllevaría tanto la cesión de terrenos dotacionales como lucrativos (párrafos a) y b), respectivamente, del artículo 20.1 LS92):

A) Terrenos afectos a dotaciones públicas:

a) En Suelo Urbano:

a.1) Con Actuaciones Sistemáticas:

Todas las dotaciones locales incluidas en la unidad de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita (artículo 205.1 LS92).

Las desigualdades se compensarán, cuando no se aplique la técnica del aprovechamiento tipo, conforme al artículo 153 LS92.

a.2) Con Actuaciones Asistemáticas:

No existe cesión de dotaciones locales.



a.3) Sistemas generales:

No son cedibles gratuitamente, en tanto no sean incluídos en la normativa autonómica en áreas de reparto y si opera el aprovechamiento tipo, que no es el caso para estas NSPA.

b) En Suelo Apto para Urbanizar:

Sistemas locales:

Son cedibles las dotaciones locales incluídas en el sector (artículos 205.1 y 11.4 LS92).

Sistemas generales:

Al aplicarse la técnica del aprovechamiento tipo en esta clase de suelo (artículo 78.2 LS92) y quedar incluídos los sistemas generales en áreas de reparto (artículo 11.3 y 4 en relación con el 94.2 LS92) serían cedibles indirectamente.

B) Terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente o perteneciente a la Administración:

a) En Suelo Urbano:

a.1) Con Actuaciones Sistemáticas:

Según el artículo 2.2 del RDL, el aprovechamiento que corresponda a la Administración se fija en el 10% del medio de la Unidad de Ejecución.

a.2) Con Actuaciones Asistemáticas:

La totalidad del aprovechamiento lucrativo real de la unidad de ejecución corresponde a los propietarios, al coincidir el aprovechamiento susceptible de apropiación con el real que posibilita la aplicación directa de la ordenanza respectiva.

b) En Suelo Apto para Urbanizar:

Serán cedibles los terrenos en que se localice el aprovechamiento real de la unidad de ejecución en exceso sobre el patrimonializable por sus propietarios (artículos 78.2 y 11.3 y 4 LS92), es decir, el 10% de los aprovechamientos lucrativos que pertenecen a la Administración (artículo 2.2 RDL), al margen de la posibilidad de sustitución por el precio resultante de su valor urbanístico (artículo 151.4 LS92).

4.4.5.- Ejecución material del planeamiento.-

4.4.5.1.- Consideraciones previas:

Una vez concluida la ejecución jurídica del planeamiento, es decir, efectuadas las operaciones de cesión de los terrenos dotacionales públicos y lucrativos que correspondan a la Administración Municipal y su equidistribución, se hace preciso llevar a cabo la ejecución material del planeamiento previsto, consistente en la urbanización de la totalidad del ámbito de la respectiva unidad de ejecución (artículo 144.1 LS92) y edificación de las parcelas aptas, según la ordenación urbanística. En el caso de actuar mediante parcelas aisladas, fuera del ámbito de las unidades de ejecución, la ejecución material consistirá en la urbanización correspondiente de la parcela lucrativa de que se trate y de su edificación, al margen de simultanearse, para ambos tipos de actuaciones, tal urbanización con la edificación (artículos 33.2 LS92 y 40 y 41 RGU).

En desarrollo de Convenios de Urbanización Diferida, suscritos entre el

Ayuntamiento, el urbanizador y los adquirentes de solares, podrá admitirse el sistema de ejecución de urbanización diferida, conforme a lo dispuesto por la SAD, en aquellas áreas en que el planeamiento lo permita. Con ello se pretende ampliar la operatividad del mercado del suelo urbanísticamente ordenado, difiriendo temporalmente su proceso de urbanización para hacer efectivo el derecho de grupos sociales más necesitados a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, tanto en las UEJ como en los núcleos costeros.

4.4.5.2.- Clases de proyectos técnicos:

La ejecución material de las determinaciones de estas NSPA y de sus instrumentos de desarrollo y complemento, en su caso, se realizará mediante la aprobación de Proyectos Técnicos, redactados de acuerdo con la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.

Los Proyectos Técnicos se clasifican, según su objeto de ejecución, en:

- Proyectos de Urbanización (PU).
- Proyectos de Edificación (PEd).
- Proyectos de Actividades e Instalaciones (PAI).
- Proyectos de Otras Actuaciones Urbanísticas (POA).

En el Bloque 2.4 NU, se regulan las condiciones de los distintos Proyectos Técnicos y su alcance.

4.4.5.3.- Actuaciones necesarias para la ejecución:

A) Proyectos necesarios para la urbanización:

1) Actuaciones Sistemáticas:

Previo Proyecto de Urbanización (artículo 92.1 LS92) o de Obras Ordinarias (artículo 67.3 LS92).

2) Actuaciones Asistemáticas:

Proyecto de obras, simultaneando o no la obra de urbanización con la de edificación (artículo 31.2 LS92).

B) Gastos de urbanización:

1) En Suelo Urbano:

a) Actuaciones Sistemáticas:

Obras de urbanización e indemnizaciones por demolición de construcciones, obras, instalaciones y plantaciones, así como los gastos del proyecto de urbanización y reparcelación o compensación (no incluye gastos del PERI) (artículo 155 LS92).

b) Actuaciones Asistemáticas:

Obras necesarias para dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o en la legislación urbanística para que adquiera la condición de solar (artículos 31.2 y 14 LS92 y 40 RGU).

c) En la extinción de situaciones jurídico-reales o arrendamientos existentes sobre la parcela, la indemnización correrá a cargo del propietario.

2) En Suelo Apto para Urbanizar:

Costes de urbanización, gastos del planeamiento y las indemnizaciones por extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamientos incompatibles con el planeamiento o con su ejecución (artículo

los 155 y 168.4 LS92).

C) Edificación:

Este deber, como es lógico, no afecta a todo el ámbito ordenado que existen superficies, tanto de titularidad pública como privada, susceptibles de edificación. Sólo son edificables los solares, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan determinados requisitos de urbanización y tuvieran señaladas las alineaciones y rasantes (apartado 7.2.11 NU).

En todo caso, este deber de edificación aparece regulado en la LS92 como dos deberes distintos aunque íntimamente relacionados: solicitar licencia para edificar en plazo y realizar la edificación con sujeción a la licencia concedida y en el plazo marcado.

1) Solicitud licencia de edificación:

La solicitud de licencia de edificación se efectuará en los plazos establecidos (artículo 20.1.d) LS92), previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.

Los plazos para emprender la edificación fijados en el planeamiento vigente, en todo caso, se entenderán como plazos para solicitar licencia de edificación, tal como previene la Disposición Transitoria Segunda-3ª LS92.

En los artículos 30 y 31 LS92 se regulan los plazos para solicitar licencia, como sigue:

En solares:

- a) Actuaciones sistemáticas: 1 año (artículos 30.1 y 2 LS92).
- b) Actuaciones asistemáticas: 2 años (artículo 30.3 LS92).

Ha de destacarse, sin embargo, que las prórrogas, reguladas en el artículo 155.2 del texto de la Ley del Suelo de 1976, han desaparecido en el de 1992.

2) Edificación en el plazo fijado en la licencia:

Otorgada la licencia se adquiere el derecho a edificar (artículo 33.1 LS92). El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la normativa aplicable (artículo 35.1 LS92).

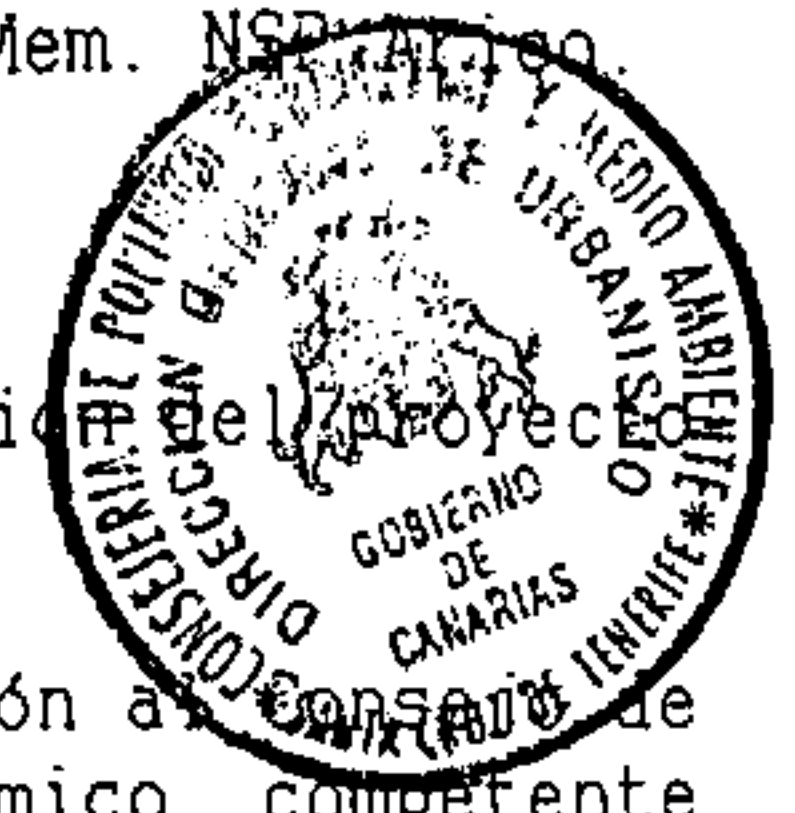
En el supuesto de inexistencia de plazo en la propia licencia, la LS92 no regula plazo alguno supletorio, al margen de que pueda darse en norma autonómica o municipal (Plan, en este caso NSPA, u Ordenanza Municipal), a cuyos plazos habría de estarse. De ahí la importancia de su regulación en la licencia, en función de la complejidad de las obras.

D) Licencia de edificación:

Tiene por finalidad esencial verificar si la actividad proyectada es conforme con la ordenación urbanística aplicable (control objetivo), así como si el aprovechamiento urbanístico proyectado se ajusta al susceptible de apropiación o patrimonializable (artículo 242.4 LS92), en las actuaciones asistemáticas (control subjetivo). Tiene carácter reglado, admitiéndose sólo condicionamientos legales (condiciones iuris), real y neutral, no pudiendo incidir en las situaciones jurídicas privadas entre el solicitante y terceras personas, además de naturaleza declarativa.



- 1) Ordenación urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia:
 - a) Resolución dentro de plazo:
Ordenación urbanística vigente al tiempo de la resolución.
 - b) Resolución fuera de plazo:
Ordenación urbanística vigente cuando se solicitó (según jurisprudencia). No obstante, parece aplicable el artículo 238.1 LS92 sobre extinción de la eficacia de la licencia por cambios del planeamiento, que obliga a la Administración a indemnizar la reducción del aprovechamiento lucrativo respecto al planeamiento vigente al resolver, que sería el aplicable.
- 2) Indemnizaciones posibles:
 - a) Transcurso del plazo para solicitar licencia de edificación sin solicitarla: No procederá la indemnización por la reducción del aprovechamiento, aun cuando no se hubiera notificado al propietario la incoación del expediente de incumplimiento (artículo 237.3 LS92), con los plazos fijados en las D.Tr. 2ª y 3ª LS92.
 - b) Alteración del planeamiento: Conferirá derecho a indemnización si los aprovechamientos susceptibles de apropiación hubieran sido ya patrimonializados y no pudieran materializarse (artículos 27 y 237.1 LS92), una vez cumplidos los deberes urbanísticos (artículo 20.2 LS92), es decir, cuando el terreno tenga la condición de solar (artículo 31.1 LS92).
 - c.1) Edificación iniciada: La Administración podrá modificar o revocar la licencia, con indemnización (artículo 238.2).
 - c.2) Retraso en resolver sobre la solicitud de licencia: Originará indemnización (artículo 240 LS92).
 - e) Situación de fuera de ordenación: No serán indemnizables (artículo 237.2 LS92).
 - d) Vinculaciones singulares: La conservación de edificios o la restricción del aprovechamiento urbanístico que no pueda ser objeto de distribución equitativa conferirá derecho a indemnización (artículo 239 LS92), así como los gastos derivados del cumplimiento de los deberes básicos relativos a la urbanización o edificación, dentro de plazo, que devengan inútiles por cambio de planeamiento (artículo 241 LS92). El límite del deber legal de conservación se corresponde con el de ruina (artículo 247.2 LS92), incluyendo la sustitución de edificación como rehabilitación (artículo 99 LS92), siempre que se dé una lesión efectiva, evaluable económicamente e individualizada.
- 3) Régimen de los actos promovidos por Administraciones Públicas
En general están sometidos a licencia (artículo 244 LS92) (algunas leyes sectoriales, como la LC y la Ley de Puertos de 1992, no sujetan a licencia sus proyectos al presuponer que son de interés general, artículos 12 y 19.3, respectivamente), con excepción de las grandes obras públicas estructurantes del territorio, según la jurisprudencia.
 - a) Régimen especial para supuestos de urgencia o excepcional interés público: (artículo 244.2 LS92)
 - a.1) Acuerdo del Ministro u órgano autonómico competente con remisión al Ayuntamiento del proyecto.
 - b.2) Pronunciamiento municipal sobre conformidad o disconformidad del proyecto con el planeamiento, en plazo de 1 mes.



c) Según sea el pronunciamiento municipal:

c.1) Conformidad o no pronunciamiento en plazo: Ejecución del proyecto (artículo 8.2 RDU).

c.2) Disconformidad:

- Remisión del proyecto al MOPTMA para su elevación a los Ministros, previos informes del órgano autonómico competente (plazo 1 mes) y Comisión Central del Territorio y Urbanismo (plazo total 3 meses, según artículo 8.3 RDU), u órganos autonómicos correspondientes (artículo 244.5 LS92).

- Resolución del Consejo de Ministros, sobre la procedencia o no de su ejecución. En caso de proceder, se ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento.

La inobservancia del procedimiento habilitaría al Ayuntamiento para suspender las obras (artículo 244.3 LS92).

4.4.6.- Obtención de terrenos dotacionales y sistemas generales.-

La ejecución del planeamiento determinará la adscripción de los terrenos correspondientes a los sistemas generales y a dotaciones públicas y su adquisición por el ente público en cada caso competente (artículos 199 a 205 LS92). Esta adscripción, no obstante, puede tener lugar por procedimientos distintos, según la clasificación del suelo en urbano o apto para urbanizar, y su destino. Estos terrenos se obtendrían como sigue:

1) En suelo urbano:

a) Sistemas generales: Expropiación forzosa (artículo 199.1.b LS92).

b) Sistemas locales:

b.1) No incluidos en unidad de ejecución: Expropiación forzosa (artículo 199.2.b LS92).

b.2) Incluidos en unidad de ejecución: Cesión obligatoria y gratuita (artículo 205.1 LS92). Las compensaciones se dilucidarán conforme al artículo 153 LS92.

También, en los dos primeros casos, puede emplearse la llamada "cesión gratuita a cuenta" (artículo 200 LS92) de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo apto para urbanizar sobre terrenos que correspondan a la Administración (15% a.t.). Se trataría de una permuta, que requeriría conformidad del titular del terreno dotacional (por aplicación analógica del artículo 217 LS92).

2) En suelo apto para urbanizar:

a) Sistemas generales: Según mecanismos compensatorios del aprovechamiento tipo (artículo 97.1 LS92) por diferencias entre aprovechamientos reales de una unidad de ejecución y patrimonializables por los propietarios iniciales (artículo 151.1 y 2 LS92), o bien por expropiación forzosa para la obtención anticipada (artículo 202.5 LS92).

b) Sistemas locales: Cesión obligatoria y gratuita (artículo 205.1 LS92).

4.4.7.- Ejecución de sistemas generales.-

Los sistemas generales han de preverse en el planeamiento general, aunque su ordenación precisa pueda efectuarse en PP o PE (artículo 31.4 RGU).

Los terrenos se obtienen gratuitamente en suelo apto para urbanizar.

Su ejecución se lleva a cabo directamente por la Administración competente, conforme determina el artículo 143 LS92.



4.4.8.- Ejecución del planeamiento en suelo urbano.-

4.4.8.1.- Requisitos previos:

La ejecución del planeamiento requerirá la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate: En suelo urbano con ordenación detallada, aprobación de las NSPA; en su defecto, aprobación del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) o ED. En suelo apto para urbanizar, aprobación del PP del sector correspondiente, sin perjuicio de la posible autorización de usos y obras justificados de carácter provisional.

Cualquier actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo apto para urbanizar, exigirá la previa delimitación de una Unidad de Ejecución (UEJ) - antiguos polígonos o unidades de actuación -, como ámbito físico para la ejecución sistemática del planeamiento y, como consecuencia, marco institucional de ejecución del planeamiento que permita el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, así como la concreción de los derechos y obligaciones que correspondan a cada propietario de suelo. La Unidad de Ejecución, pues, delimitará un ámbito territorial que haga viable técnica y económicamente la actuación urbanística y definir el marco territorial donde los propietarios han de cumplir sus deberes y ejercer las facultades que definen el contenido normal del derecho de propiedad.

En suelo urbano las unidades de ejecución pueden ser discontinuas, con el fin de permitir el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos antedichos. En caso contrario, podrán excluirse justificadamente de tal delimitación los terrenos con aprovechamiento lucrativo o destinados a dotaciones públicas locales, considerándose como una actuación asistemática.

En suelo apto para urbanizar, todos los terrenos, salvo los sistemas generales, quedarán incluidos en unidades de ejecución.

Las actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo o asistemáticas en suelo urbano, así como las de ejecución directa de los sistemas generales o alguno de sus elementos podrán ejecutarse sin la previa delimitación señalada en el subapartado anterior, incluso los proyectos de obras ordinarias municipales.

4.4.8.2.- Ejecución del planeamiento en suelo urbano detallado: SUD.

La efectiva realización del modelo territorial fijado por el planeamiento se consigue mediante su ejecución, bien empleando una subdivisión del suelo urbano, como las Unidades de Ejecución, en el caso de actuaciones sistemáticas, o bien directamente sobre las propiedades, fincas, parcelas o solares, en el caso de actuaciones asistemáticas, cuando no pueda llevarse a cabo la delimitación de aquellas Unidades de Ejecución en el suelo urbano.

Las actuaciones sistemáticas podrán llevarse a cabo empleando uno de los tres sistemas (compensación, cooperación o expropiación), mientras que las asistemáticas actúan directamente sobre la parcela, previa o simultánea conversión en solar.

Los requisitos para la ejecución sistemática del planeamiento, a través de Unidades de Ejecución, con solidaridad de beneficios y cargas entre los propietarios incluidos, serán los siguientes:

- Existencia de un instrumento de planeamiento legitimador de la ejecución: planeamiento preciso: aprobación de estas NU y del PERI o ED correspondiente, en su caso.
- Sujeción al orden de prioridades fijado por el instrumento de planeamiento.
- Delimitación de la correspondiente Unidad de Ejecución.
- Elección del sistema de actuación.
- Aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización.

En cuanto a la ejecución asistemática del planeamiento, de manera individualizada para cada parcela, los requisitos necesarios para la ejecución serán los siguientes:

- Existencia de un instrumento de planeamiento legitimador de la ejecución: planeamiento preciso: aprobación de estas NU y del PERI o ED correspondiente, en su caso, que clasifique el suelo como urbano y efectúe la calificación detallada.
- Justificación de la imposibilidad de actuar sistemáticamente a través de la delimitación de una Unidad de Ejecución.

4.4.8.3.- Ejecución del planeamiento en suelo urbano de régimen transitorio: SURT.

La clasificación de determinadas áreas como SURT implica la incorporación a las NSPA de los instrumentos de gestión aprobados con anterioridad y la conservación de sus determinaciones y procedimientos, con el fin de ultimar la ordenación prevista.

A los efectos de su gestión, la ficha de cada área de régimen transitorio fija la concreción de las determinaciones precisas, sus posibles matizaciones para la adecuación a los requerimientos actuales así como el ámbito del área de reparto respectiva, señalando, además, su delimitación y, en su caso, la de las respectivas unidades de ejecución y definiendo sus sistemas de actuación.

En los planes vigentes con anterioridad a la Ley del Suelo de 1975, la caducidad de los plazos de ejecución y/o edificación de los respectivos planes producirá la obligatoria revisión de tal planeamiento a través de un PERI, extinguiéndose el régimen transitorio y adscribiéndose el suelo afectado al SURD. En el caso de planes aprobados o adaptados a la citada Ley del Suelo, la caducidad de los plazos mencionados producirá los efectos contenidos en la LS92.

En el caso de parcelas que no teniendo la condición de solar figuren incluidas en unidades de ejecución determinadas por estas NSPA, podrá autorizarse la edificación si se cumplen los requisitos del artículo 41 RGU.

En las parcelas que no tengan la condición de solar ni se incluyan en unidades de ejecución y tengan determinados los usos pormenorizados correspondientes mediante las oportunas normas zonales o los sistemas de ordenación de la edificación junto con las alineaciones respectivas podrá autorizarse la edificación bajo los requisitos del artículo 40 RGU. El compromiso de urbanizar alcanzará, en cualquier caso, a todas las alineaciones exteriores de la parcela.

4.4.8.4.- Ejecución del planeamiento en suelo urbano de régimen diferido: SURD.

Hasta tanto no estén aprobados y vigentes los PERI o ED exigidos por estas NSPA o los que en el futuro se prevean, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva edificación, modificación



de estructura o aspecto exterior de los edificios existentes, del uso de éstos o demolición de construcciones.

En todo caso, se admiten las obras de mantenimiento de terrenos, edificaciones y carteles, con el fin de cumplir las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como las de demolición de edificación en situación de riesgo.

Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el epígrafe 1 anterior podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas cuando en ellas se encuentren fijados los usos pormenorizados correspondientes mediante las oportunas normas zonales o del sistema de ordenación de la edificación junto con las alineaciones aplicables. La ejecución de tales obras no afectará o impedirá el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fijen estas NSPA en la ficha correspondiente de cada área.

4.4.9.-Ejecución del planeamiento en suelo apto para urbanizar: SAU.

El suelo clasificado apto para urbanizar, que fue definido en el apartado 3.2.1.3, se divide en Áreas de reparto (Ar) según el criterio fijado en el apartado 3.2.8.3, ambos de las NU propuestas:

- Áreas de Suelo Apto para Urbanizar de Régimen Normal (SAU): 7 Áreas.
- Áreas de Suelo Apto para Urbanizar de Régimen Transitorio (SAUT): 2 Áreas.

Las Áreas de Reparto delimitadas coincidirán, para su gestión, con los Sectores que desarrollen los Planes Parciales, que abarcarán cada uno de los ámbitos delimitados o los que se delimiten según los criterios admitidos en las NU, integrando en su ámbito los elementos estructurales interiores y aquéllos colindantes o exteriores cuando, a juicio del Gobierno Canario o del Ayuntamiento, sea aconsejable su inclusión para conseguir una ordenación conjunta lógicamente congruente.

Los Planes Parciales se ajustarán a las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las condiciones particulares de cada uno de los sectores. Sus Ordenanzas, en todo caso, se redactarán conforme a las condiciones reseñadas en la PARTE 7 de las NU. Asimismo, se cumplirán las determinaciones establecidas en la legislación urbanística, las que resulten de otras disposiciones sectoriales aplicables y las que se fijen específicamente en estas NSPA para el sector correspondiente.

Los Planes Parciales respetarán todo aquello que en las Normas Urbanísticas y demás documentos de las NSPA se dispone en relación a los sistemas generales y locales y precisará y complementará todos aquellos aspectos no suficientemente detallados.

Hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Parcial del Sector y se ejecuten sus obras de urbanización, no se podrá edificar ni erigir instalación alguna ni destinar los terrenos a usos distintos a su aprovechamiento natural agrícola o ganadero y a la utilización racional de sus recursos naturales.

No obstante, y sin perjuicio de lo señalado en el anteriormente, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación en suelo apto para urbanizar, previa aprobación definitiva del Plan Parcial y del correspondiente Proyecto de Urbanización, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se asegure, mediante las garantías financieras o de cualquier otro tipo, la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, con el compromiso, explícito y vinculado a la concesión de la licencia de obras de edificación, de que no podrá utilizarse la edificación en tanto no esté

totalmente concluida la urbanización del área.

La delimitación de nuevos sectores en el suelo apto para urbanizar, que requeriría la modificación de las NSPA, se ajustaría a los siguientes criterios:

- a) Cualquier nuevo sector tendrá una superficie bruta mínima de 60 hectáreas, previa modificación puntual de la delimitación previa.
- b) Los elementos estructurales de uso público definidos en los Planos de Ordenación se integrarán en su delimitación y serán sufragados por los propietarios, aunque los equipamientos que se definan tendrán carácter indicativo.
- c) La delimitación abarcará desde la línea marítimo-terrestre hasta el límite territorial fijado por estas NSPA hacia el interior o tierra adentro.
- d) Podrán incluirse los terrenos de barrancos y elementos naturales de protección y otras zonas de protección, como la de servidumbre de carreteras, con la limitación de no computar más del 25% de su superficie a los efectos de aplicación del índice de edificabilidad; en la zona de servidumbre de protección del litoral podrá computarse un máximo del 50%, análogamente. No computarán a estos efectos los terrenos con pendiente superior al 45% y los comprendidos en la zona de dominio público marítimo-terrestre, en ningún caso.

La delimitación de las Unidades de Ejecución para la gestión de cada Sector se atenderá a los criterios señalados en los apartados 2.3.5 y siguientes de las NU. En todo caso, no podrán delimitarse Unidades de Ejecución cuya media del aprovechamiento objetivo difiera en más del 15% del aprovechamiento tipo del Área de reparto en la que se encuentre el Sector correspondiente.

Los Proyectos de Delimitación de Unidades de Ejecución se ajustarán al contenido fijado en el apartado 2.3.6 NU y en los artículos 36 a 38 RGU.

4.5.- Descripción de las propuestas en suelo urbano.-

4.5.1.- Resumen general:

Las áreas de suelo urbano, como se ha adelantado, se incluyen en tres categorías: Suelo Urbano Detallado, Suelo Urbano de Régimen Transitorio y Suelo Urbano de Régimen Diferido. El detalle de las superficies respectivas de las diversas zonas se incluye en los cuadros de las páginas 1 a 4 del Anexo I a esta Memoria.

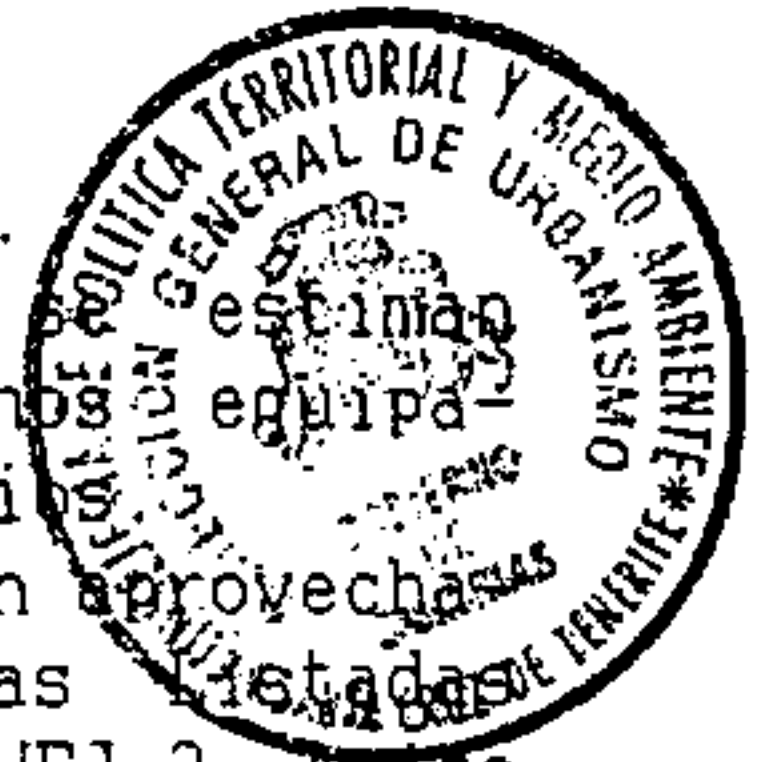
El conjunto del suelo urbano supone unas 233,302 hectáreas, de las que 118,891 hectáreas se destinan a parcelas lucrativas; 14,734 hectáreas, a equipamientos públicos; 46,559 hectáreas, a espacios libres públicos, y 53,118 hectáreas, a viario, con una edificabilidad media de 0,809 m²c./m², (página 3.c del Anexo I a esta Memoria).

4.5.1.1.- Suelo Urbano Detallado:

El Suelo Urbano Detallado, sobre una extensión de unas 138,951 hectáreas, corresponde a las áreas urbanas de los siguientes núcleos urbanos o caseríos consolidados:

Villa o Lomo de Arico, Arico Viejo-La Degollada, El Río, La Cisnera, La Sabinita, Los Gavilanes, Tajao, Las Arenas, Las Listadas, La Jaca, La Caleta y Barranco del Río o Las Maretas.

Este suelo comprende unas 138,951 hectáreas, de las que 68,123 hectáreas se destinan a parcelas lucrativas; 10,455 hectáreas, a equipamientos públicos; 26,658 hectáreas, a espacios libres públicos, y 33,715 hectá-



reas, a viario, con una edificabilidad media de $0,964 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$.

Estas NSPA delimitan nueve Unidades de Ejecución (UEJ) que son necesarias para la gestión urbanística o para conseguir algunos equipamientos, conforme a los Convenios suscritos con sus propietarios.

La denominada UEJ-1: El Río, abarcaría unos 26.258 m^2 con un aprovechamiento medio (a.m.) de $0,98 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$; la UEJ-2: La Jaca-Las afectaría unos 27.407 m^2 , con un a.m. de $0,43 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$; la UEJ-3: Arico Viejo-Este, se extiende por 13.992 m^2 con $0,64 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$ de a.m.; la UEJ-4: Arico Viejo-Oeste, ocuparía unos 9.060 m^2 con $1,059 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$ de a.m.; la UEJ-5: Los Prismas del Porís, sometible a un Estudio de Detalle, en principio, por lo que en puridad se incluye como suelo urbano de régimen diferido, supondría unos 9.230 m^2 con un a.m. de $0,52 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$; la UEJ-6: Tajao-Norte, abarcaría unos 47.934 m^2 con un a.m. de $0,51 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$; la UEJ-7: Tajao-Sur, 47.608 m^2 con a.m. de $0,51 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$, y la UEJ-9: La Manteca, en Arico Viejo, 10.386 m^2 con $0,82 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$ de a.m. pero con uso industrial, en tanto que todas las demás tienen un uso predominante residencial. (Ver fichas 1.f a 8.f en las NU).

4.5.1.2.- Suelo Urbano de Régimen Transitorio:

El Suelo Urbano de Régimen Transitorio se aplica a los núcleos existentes, que se incluyen total o parcialmente en el ámbito que ha sido ordenado por anteriores Planes Parciales, más o menos desarrollados, cuyas determinaciones se mantienen o se adaptan en mayor o menor medida a las impuestas desde estas NSPA. (Ver página 2.c del Anexo I).

Estos núcleos corresponden a los Llanos del Porís y Los Abriguitos, que agrupan una superficie de unas 23,169 hectáreas, de las que 15,840 hectáreas se destinan a parcelas lucrativas; 1,152 hectáreas, a equipamientos, 2,806 hectáreas, a espacios libres públicos (de las que 0,990 hectáreas son de costa), y 3,371 hectáreas, a viario. La edificabilidad media es de $0,572 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$.

4.5.1.3.- Suelo Urbano de Régimen Diferido:

Otros núcleos, con problemas de gestión, se incluyen en el Suelo Urbano de Régimen Diferido, como Jardín del Atlántico, Punta Sarnosa y El Porís de Abona, en la bahía del Porís, y Las Eras, cuyo planeamiento de desarrollo no se ha cumplido y debería actualizarse a través del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, además de otro para el caserío de Punta de Abona y, como se ha adelantado, también para Arico Nuevo, donde se exige un Plan Especial de Protección y Conservación.

Este suelo se extiende a unas 71,17 hectáreas de superficie, de las que 34,93 hectáreas, por ahora, se destinarían a parcelas lucrativas; 3,13 hectáreas, a equipamientos; 17,08 hectáreas, a espacios libres públicos (de los que 6,82 hectáreas son de costa), y 16,03 hectáreas, a viario. La edificabilidad media del conjunto sería de $0,58 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$. (Ver página 3.c del Anexo I).

Las NU concretan los plazos límites para iniciar la ejecución de la gestión para cada uno de los ámbitos incluidos en esta categoría de suelo urbano de régimen diferido.

4.5.2.- Descripción de la ordenación del suelo urbano detallado: SUD.

4.5.2.1.- Descripción de la ordenación en la Villa o Lomo de Arico:

Se mantiene la estructura urbana existente, que únicamente se completa con algunos tramos de la red viaria, con el fin de conectar algunas zonas excesivamente lineales, o con la previsión de espacios libres inmediatos

a los lugares de concentración de la población. Entre éstos, se propone la recuperación del espacio libre inmediato a la Iglesia, eliminando el tráfico rodado a su través, para conseguir un centro cívico-cultural-deportivo de ámbito municipal.

Se delimita el ámbito territorial correspondiente al Plan Especial de Protección y Conservación del casco antiguo, que coincide con la delimitación previa para la tramitación del Conjunto Histórico de tal espacio.

El área urbana del núcleo se extiende sobre el Lomo de su nombre, con una superficie de unas 18,562 hectáreas y una edificabilidad media de 0,7734 m²c./m² (página 1.c del Anexo I a esta Memoria).

4.5.2.2.- Descripción de la ordenación en Arico Viejo:

Como se ha adelantado, se propone el enlace estructural de este núcleo con el de Arico Nuevo, tendiendo a crear un espacio urbano más racional y complejo y, por ello, más enriquecido de equipamientos, incluso a nivel general, y de áreas edificables. Con ello, quizás, se logre concentrar la población y evitar su excesiva dispersión lineal.

De todas formas, se plantea completar la red viaria existente con vías alternativas o de enlace con las áreas próximas, al margen de prever nuevos espacios para la edificación, que puedan generar actuaciones urbanísticas con posibilidades.

Con la finalidad de encauzar la gestión urbanística y conseguir diverso equipamiento y espacios libres públicos, se propician dos Unidades de Ejecución al sur de la calle La Cruz, en Arico Viejo, las citadas UEJ-3 y UEJ-4, con una extensión global de 2,305 hectáreas, además de otra, con destino industrial, que se denominó UEJ-9, en el extremo de la calle Constitución, inmediata a la instalación de la Cooperativa agrícola.

El área urbana de Arico Viejo se extiende a lo largo de un amplio lomo, abarcando una superficie de unas 29,465 hectáreas, con una edificabilidad media de 0,9111 m²c./m², (página 1.c del Anexo I a esta Memoria).

4.5.2.3.- Descripción de la ordenación en El Río:

Se prevé la conexión de las vías existentes, con el fin de permitir la interrelación de las áreas, así como la ubicación de nuevas edificaciones y zonas de equipamiento, ya que se plantea completar algunos servicios necesarios.

Como consecuencia, se intenta lograr una mayor concentración de la población, evitando usar la carretera C-822 como vía de enlace entre las distintas áreas del núcleo.

En su borde meridional, y englobando un desarrollo anterior que se consolida paulatinamente, se propone una Unidad de Ejecución (UEJ-1), con la finalidad, además, de conseguir suelo para equipamientos públicos, con un aprovechamiento medio de 0,98 m²c./m² sobre una extensión de unas 0,98 hectáreas, como se adelantó.

Esta área urbana se extiende en una superficie irregular y tentacular de unas 21,970 hectáreas, con una edificabilidad media de 1,0812 m²c./m², (página 1.c del Anexo I a esta Memoria).

4.5.2.4.- Descripción de la ordenación en otros núcleos menores: La Cisnera, La Sabinita y Los Gavilanes:

En general, la ordenación de estos núcleos más pequeños y dispersos plantea la afirmación de la red viaria existente y de las zonas edificadas, al margen de completar aquella red con la apertura de vías transversales a largo plazo y los sistemas de equipamiento y espacios libres.

De todas formas, además de consolidar los espacios edificados, se

propone que la mayor parte de las nuevas construcciones empleen la tipología abierta o semiabierta, es decir, adosada dos a dos, como sistema de edificación a borde de camino.

El área urbana de La Cisnera se extiende por dos lomos adyacentes hasta la carretera C-822, con una superficie de unas 9,212 hectáreas, y una edificabilidad media de 1,0131 m²c./m², (página 1.c del Anexo I a esta Memoria).

El área urbana de La Sabinita, de carácter tentacular, supondría una extensión de unas 3,659 hectáreas, con una edificabilidad media de 1,0516 m²c./m², (página 1.c del Anexo I a esta Memoria).

En cuanto al área urbana de Los Gavilanes, abarcaría una superficie aproximada de una hectárea, a lo largo de la carretera C-822, con una edificabilidad media de 1,0019 m²c./m², (página 1.c del Anexo I a esta Memoria).

4.5.2.5.- Descripción de la ordenación de los enclaves costeros: La Jaca, Las Listadas, Tajao, Las Arenas, La Caleta y Barranco del Río:

Como no podía ser menos, se intenta mantener la edificación erigida y las vías más o menos abiertas hasta la actualidad, aunque se admite la consolidación de las manzanas existentes, se proponen retoques en las alineaciones y, sobre todo, se reservan terrenos para los sistemas de espacios libres públicos y equipamiento, de los que tan deficitarios aparecen todos estos enclaves.

Análogamente, y siguiendo la normativa sectorial al respecto, se propone la recuperación y la mejora adecuada de los terrenos del litoral.

En el área urbana de Las Listadas, de unas 4,137 hectáreas, se mantiene la estructura actual, recogida en el anterior Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, como ha ocurrido con los otros enclaves costeros. Su edificabilidad media es de 0,9612 m²c./m², (página 1.c del Anexo I a esta Memoria).

El ámbito urbano de La Jaca, separada por un barranco del área anterior, ocuparía una superficie de unas 20,335 hectáreas, con una edificabilidad media de 0,6347 m²c./m², en cuyo ámbito se incluye una Unidad de Ejecución (UEJ-2), con el fin de conseguir el equipamiento deportivo necesario, conforme al Convenio suscrito en su día. El conjunto supondría un 0,389 m²c./m² de edificabilidad media, (página 1.c del Anexo I a esta Memoria).

En el área urbana de Tajao se propone un Estudio de Detalle para la homogeneización de su fachada marítima y el rescate de los espacios libres que quedarían afectados por la legislación costera. Su extensión abarcaría unas 5,282 hectáreas, con un aprovechamiento medio de 0,172 m²c./m², incluíble como suelo urbano de régimen transitorio. El resto del área urbana se extiende hasta unas 14,836 hectáreas, con una edificabilidad media de 0,3892 m²c./m², que se subdivide en las dos Unidades de Ejecución UEJ-7 y UEJ-8 más arriba especificadas, (página 1.c del Anexo I a esta Memoria).

El inmediato núcleo de Las Arenas, manteniendo la actual estructura, se extiende en una superficie de unas 2,911 hectáreas, con una edificabilidad media de 0,9596 m²c./m², (página 1.c del Anexo I a esta Memoria).



Análogamente, el área urbana de La Caleta ocupa unas 2,659 hectáreas con una edificabilidad media de $0,8102 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$, (página 1.c del Anexo I a esta Memoria).

El área urbana de Las Maretas o Barranco del Río, aunque manteniendo la estructura del anterior Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, incorpora algunas actuaciones posteriores, desarrolladas fuera de tal ámbito, además de incorporar como parcelas lucrativas terrenos previstos para espacios libres, con lo que su extensión sería de unas 10,203 hectáreas, con una edificabilidad media de $0,9347 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$, (página 1.c del Anexo I a esta Memoria).

4.5.3.- Descripción de las previsiones en suelo urbano transitorio: SURT.

4.5.3.1.- Descripción del núcleo costero de Los Llanos del Porís:

En el área urbana de Llanos del Porís se mantiene la estructura actual de su Plan Parcial, completándola con la red viaria secundaria de enlace con el área adyacente del Porís, que propondrá el PERI-7 "Porís de Abona", en todo caso.

La extensión del conjunto de Los Llanos del Porís abarca unas 11,167 hectáreas, con una edificabilidad media aproximada de $0,495 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$, (página 2.c del Anexo I a esta Memoria).

4.5.3.2.- Descripción del núcleo costero de Los Abriguitos:

La extensión del área urbana de Los Abriguitos coincide con su Plan Parcial de desarrollo, considerándose una actuación residencial pionera y necesariamente imitable, tal como se propone en estas NSPA. Su extensión llega a las 12 hectáreas, con una edificabilidad media aproximada de $0,481 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$, (página 2.c del Anexo I a esta Memoria).

4.5.4.- Descripción de las previsiones en suelo urbano diferido: SURD.

4.5.4.1.- Descripción de los núcleos urbanos a completar mediante Estudios de Detalle: Costa de Las Eras y Tajao, Llanos del Porís-Este y Los Prismas del Porís:

En la costa de Las Eras se propone un Estudio de Detalle, en una extensión de unas 3,09 hectáreas y con una edificabilidad media de $0,43 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$, con la finalidad de homogeneizar su fachada marítima y proponer un diseño adecuado para los espacios libres costeros.

Con la misma finalidad, se exigirá un Estudio de Detalle en la costa de Tajao, sobre una extensión de unas 6,65 hectáreas y una edificabilidad media de $0,14 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$, con la misma finalidad de homogeneizar la fachada marítima y proponer un diseño para los espacios libres costeros.

En la franja oriental de Los Llanos del Porís se prevé un Estudio de Detalle para resolver y compatibilizar la incidencia de unas construcciones, destinadas a garajes, con la afección del Sitio de Interés Científico del Tabaibal del Porís. Abarcaría casi 1,88 hectáreas, con una edificabilidad media de $0,211 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$.

En la zona de Los Prismas de la costa de El Porís se propone un Estudio de Detalle, con la finalidad de homogeneizar su fachada marítima y proteger las vistas panorámicas desde la vía de acceso al área urbana. Su

extensión abarcaría 1,12 hectárea, con una edificabilidad media de 0,65 m²c./m². (Ver página 2.c del Anexo I a esta Memoria).

4.5.4.2.- Descripción de los núcleos urbanos a reordenar mediante PERI:
Jardín del Atlántico, Arico Nuevo, La Sarnosa, Punta de Abona,
Las Eras y Porís de Abona:

El ámbito del actual Plan Parcial Jardín del Atlántico se someterá al desarrollo de un PERI que proponga la reconsideración del destino y morfología de algunas manzanas, así como la reubicación de un sistema de espacios libres más racional y la obtención de un equipamiento docente para su población. Su extensión llega casi a las 16,27 hectáreas, incluyendo un trozo de terreno comprendido entre el sistema general de la vía de acceso, la carretera vecinal y los terrenos del planeamiento inicial, con el fin de completar el ámbito de actuación. La edificabilidad media prevista rondaría 0,65 m²c./m², con un número máximo de 406 viviendas.

Con análoga finalidad que para la Villa de Arico, pero con la intención, además, de incidir en el detalle de la ordenación urbana del casco antiguo de Arico Nuevo, se proponen sendos Planes Especiales de Reforma Interior y de Protección y Conservación, que abarcarán la totalidad del área preordenada, también coincidente con el ámbito de delimitación para la tramitación del Bien de Interés Cultural en su categoría de Conjunto Histórico.

El área urbana de Arico Nuevo, situada sobre un lomo contiguo al asentamiento de Arico Viejo, sólo abarcaría unas 4,36 hectáreas, con una edificabilidad media de 0,86 m²c./m², (página 2.c del Anexo I a esta Memoria).

Con la intención de reordenar el conjunto edificado y su desarrollo futuro, se prevé la redacción de un PERI en Punta Sarnosa, en la costa sur del Porís de Abona, sobre una extensión de unas 2,52 hectáreas y una edificabilidad media de unos 0,35 m²c./m², con el fin de atender además la configuración de su fachada marítima.

Análogamente, se propone el estudio de la reordenación del caserío de Punta de Abona, en las proximidades de Playa Grande, que rescate y potencie el carácter tradicional del núcleo y su ermita, mediante la redacción de un PERI por los promotores del SAU-T.3, tal como se ha establecido en el Convenio Urbanístico suscrito a finales del primer tercio del año 1996. Su extensión es de unas 1,87 hectáreas, con una edificabilidad media de unos 0,65 m²c./m².

El ámbito del actual Plan Parcial Las Eras, con excepción de su franja costera más consolidada, se someterá al desarrollo de un PERI que proponga las dotaciones adecuadas para los vecinos, incluyendo un equipamiento docente, al margen de reconsiderar la morfología de algunas manzanas. Su extensión llega a las 10,52 hectáreas, con una edificabilidad media aproximada de 0,65 m²c./m², con un número máximo de 350 viviendas.

El territorio de la parte del actual Plan Parcial El Porís comprendida entre Los Llanos del Porís y el núcleo antiguo del Porís se someterá al desarrollo de un PERI que proponga la reconsideración del destino y morfología de algunas manzanas, así como la reserva del espacio necesario para completar las dotaciones necesarias y resolver los problemas de borde con el SURT.2, en una extensión de unas 2,76 hectáreas. La superfi-

cie total llega a las 22,89 hectáreas, con una edificabilidad media aproximada de 0,56 m² c./m² y un número máximo de 750 viviendas.

4.6.- Descripción de las propuestas en suelo apto para urbanizar.

4.6.1.- Resumen general:

El suelo apto para urbanizar se concreta en nueve áreas, de las que dos de ellas se consideran como de régimen transitorio al encontrarse con un planeamiento parcial vigente que requiere, en ciertos casos, algunas correcciones o adaptaciones para su cabal desarrollo. En el cuadro de la página 4 del Anexo a esta Memoria se presenta un resumen de sus características paramétricas y de aprovechamientos.

En el suelo apto para urbanizar de régimen normal, cinco de las áreas, como ya se ha comentado, tendrían un destino residencial; otra, sería turístico y, otra, industrial-servicios con algunas viviendas para recoger las actuaciones ilegales llevadas a cabo.

Las NU propuestas contienen las determinaciones relativas a la definición de las prioridades así como la fijación de los plazos para llevar a cabo las actuaciones urbanísticas propuestas, en el sentido, respecto a aquéllas, de prohibir el desarrollo de planeamientos que no colinden con actuaciones ya ejecutadas, por lo menos en su mayor parte.

Este suelo ocuparía unas 120,34 hectáreas, de las que unas 7,32 hectáreas correspondería a sistemas generales adscritos; 39,69 hectáreas, al uso turístico; 64,71 hectáreas, al uso residencial, y 14,38 hectáreas, al uso industrial-servicios con algunas implicaciones residenciales.

4.6.2.- Suelo apto para urbanizar de régimen transitorio: SAU-RT.

Comprende dos áreas, una cercana a la denominada Base Militar B-3 y adyacente al núcleo urbano de Los Abriguitos, y otra en la parte alta de la autopista, en Las Eras Altas, con destinos residencial y de servicios-industrial, respectivamente.

Estas áreas abarcarían una extensión conjunta de unas 22,15 hectáreas.

4.6.2.1.- Descripción de las determinaciones del área de Canteras del Sol: SAU-RT.2

El área SAU-RT.2, correspondiente al vigente Plan Parcial Canteras del Sol (Sector 1 del Plan Parcial Bahía del Sol), se mantiene con los aprovechamientos actuales, con el fin de permitir el desarrollo de un asentamiento residencial análogo al de Los Abriguitos.

El territorio del área SAU-RT.2, coincidente con el sector correspondiente al actual Plan Parcial Canteras del Sol, abarcaría una extensión de unas 13,97 hectáreas, con una edificabilidad media de 0,409 m² c./m².

4.6.2.2.- Descripción de las determinaciones del área de Las Eras Altas: SAU-RT.3.

El área SAU-RT.3 correspondería al vigente Plan Parcial Las Eras Altas, con destino industrial-servicios, cuyas determinaciones se mantienen inalterables.

Su ámbito abarca unas 8,18 hectáreas, con una edificabilidad media de 0,570 m² c./m².

4.6.3.- Suelo apto para urbanizar de régimen normal: SAU.

Como se ha adelantado, incluye un área con destino turístico, cinco con destino residencial y otra con destino industrial-servicios.



4.6.3.1.- Descripción de las determinaciones para el área Grande: SAU-T.3.

El área SAU-T.3, colindante con la denominada Base Militar y caserío de Punta de Abona y coincidente con el sector del antiguo Plan Parcial Playa Grande, abarcaría una extensión de unas 41,24 hectáreas, desarrollaría una explotación turística unitaria de alta calidad, siguiendo la línea iniciada hace años por el complejo TEN-BEL. Su aprovechamiento se fija en un aprovechamiento tipo de 0,2307 UdA, (edificabilidad media de 0,2925 m²c./m²), con un número de camas no superior a 2.985.

Se define un Esquema Indicativo de ordenación, tal como se recoge en el Gráfico nº 16 del Anexo a las NU.

En este área turística se delimitan dos subámbitos, desarrollables independientemente mediante los respectivos planes parciales: Uno, comprendería el territorio situado entre el mar y la línea de seguridad de la instalación militar, con una extensión de unas 22,23 hectáreas, un aprovechamiento de unos 51.575 m²c. para un máximo de 1.500 camas. Este subámbito sólo podría tramitarse simultáneamente al PERI-5 ó cuando éste se encuentre en avanzado proceso de urbanización. El otro abarcaría el resto del área, entre la citada línea y la propia instalación militar, con una superficie de unas 19,01 hectáreas, un aprovechamiento de unos 43.575 m²c. y un máximo de 1.485 camas, aunque condicionado a la obtención de la autorización correspondiente del Ministerio de Defensa.

4.6.3.2.- Descripción de las determinaciones para el área de Caleta María Luisa: SAU-R.5.

El área SAU-R.5, colindante con el área del SAU-RT.2 Canteras del Sol, constituiría una prolongación natural de los asentamientos urbanos hacia el oeste. Su ordenación se prevé análoga a la de los sectores de Los Abriguitos y Canteras del Sol, actualmente en fases avanzadas de su desarrollo. Su ámbito abarcaría unas 21,82 hectáreas. Su aprovechamiento tipo se fija en 0,34 UdA (0,35 m²c./m² de edificabilidad media), capaz para unas 720 viviendas (35 viviendas/Ha), como máximo.

4.6.3.3.- Descripción de las determinaciones para el área de Las Listadas-Este: SAU-R.6.

El área SAU-R.6, colindante con el área urbana de Las Listadas, consolidaría los asentamientos urbanos previstos hacia el naciente, en las proximidades de Jardín del Atlántico. Su ordenación se prevé análoga a la de los sectores de Los Abriguitos y Canteras del Sol, capaces de conseguir un desarrollo ordenado y atractivo, como se ha demostrado en la práctica. Sus límites abarcarían unas 7,07 hectáreas, además de 1,00 hectárea adscrita al sistema general de los espacios libres de la costa. Su aprovechamiento tipo se fija en 0,278 UdA (0,35 m²c./m² de edificabilidad media), equivalente a un máximo de 237 viviendas.

4.6.3.4.- Descripción de las determinaciones para el área de Punta la Tosca: SAU-R.7.

El área SAU-R.7, colindante con la citada área SAU-T.5 por el poniente, constituiría una prolongación natural de este futuro asentamiento y de los actuales Canteras del Sol y Los Abriguitos. Su ordenación se prevé análoga a la de estos sectores. El área SAU-T.7 se extendería por unas 18,07 hectáreas, además de 1,20 hectáreas adscritas al sistema general de los espacios libres de la costa. Su aprovechamiento tipo se fija en 0,315 UdA (0,35 m²c./m² de edificabilidad media), capaz para unas 533 vivien-



das, como máximo (30 viv./hectárea).

4.6.3.5.- Descripción de las determinaciones para el área de La Jaca-Oeste: SAU-R.8.

El área SAU-R.8, colindante con el borde occidental del área urbana de La Jaca, constituiría una opción para conseguir algunos equipamientos necesarios para las áreas urbanas del entorno. Su ordenación se prevé análoga a la de los sectores anteriormente descritos. Su superficie se prevé en unas 3,48 hectáreas, además de 0,85 hectáreas adscritas al sistema general de los espacios libres de la costa y 0,144 hectáreas, al de comunicaciones. Su aprovechamiento tipo se fija en 0,188 Uda (edificabilidad media 0,35 m²c./m²), como máximo capaz para unas 81 viviendas.

4.6.3.6.- Descripción de las determinaciones para el área de Ampliación del Porís: SAU-R.9.

El área SAU-T.9, colindante con el borde occidental del área urbana del Porís de Abona, constituiría una opción para conseguir algunos equipamientos necesarios para las áreas urbanas del entorno, tanto aquella como Punta Sarnosa. Su ordenación se prevé análoga a la de los sectores anteriormente descritos. Su superficie se prevé en unas 98,2 hectáreas, además de 1,0 hectárea adscrita al sistema general de los espacios libres de la costa y 0,272 hectáreas, al de comunicaciones. Su aprovechamiento tipo se fija en 0,229 Uda (edificabilidad media 0,35 m²c./m²), como máximo capaz para unas 227 viviendas.

4.6.3.7.- Descripción de las determinaciones para el área de Las Eras Altas: SAU-S.1.

El ámbito de esta área SAU-S.1, extendida sobre unas 13,08 hectáreas, además de una 1,3 hectárea para el sistema general de comunicación adscrito, se destinaría a las actividades industriales o de almacenamiento necesarias para la comarca, al margen de admitir algunas actuaciones residenciales existentes en el borde oriental del actual Plan Parcial "Las Eras Altas" SAU-RT.3. El aprovechamiento tipo se fija en 0,341 Uda (equivalente a una edificabilidad media de 0,375 m²c./m²), permitiéndose el asentamiento de unas 288 viviendas, con el fin de incluir el desarrollo ilegal iniciado.

4.7.- Descripción de las propuestas en suelo rústico.-

4.7.1.- Suelo rústico de protección:

A) Suelo Rústico de Cumbre: (PU)

Constituye el suelo ubicado en las zonas de cumbre que precisa, por sus características fisiográficas y valor paisajístico, un tratamiento diferenciado.

Su ámbito coincide con el territorio declarado Parque Natural de la Corona Forestal (T-11) por la Ley de Espacios Naturales de Canarias, así como la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional del Teide, delimitada por la Ley 5/1981, de 25 de marzo, de reclasificación del Parque Nacional del Teide, considerada como Área de Sensibilidad Ecológica por la Disposición Adicional Primera de la Ley de Prevención del Impacto Ecológico.

Comprende dos subcategorías, con los ámbitos grafiados en los Planos de Ordenación y la extensión que se señala a continuación:

- Suelo Sensible de Cumbre: 1.865,60 hectáreas.

- Suelo Protegido de Cumbre: 92,40 hectáreas.

B) Suelo Rústico Forestal: (PF)

Constituye el suelo ocupado por la masa arbórea o susceptible de consolidarla.

En su ámbito se incluyen los montes y terrenos forestales pertenecientes a entidades públicas (comprendidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública), como los del Cabildo Insular, y los de propiedad particular, que tendrán la condición de Montes Protectores, según la Disposición Transitoria 3ª de la citada Ley de Espacios Naturales de Canarias. Asimismo, se incluyen los terrenos con masa forestal o susceptible de consolidarla que quedan fuera del ámbito del citado Parque Natural de Corona Forestal (T-11) pero que presentan masas forestales ralas o con características susceptibles de ser reforestadas.

Se extiende por una superficie de unas 3.301,00 hectáreas.

C) Suelo Rústico de Litoral: (PL)

Está constituido por el suelo situado dentro del límite de 100 metros tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, incluyendo el dominio público marítimo-terrestre estatal.

Su ámbito coincide con la denominada zona de servidumbre de protección por el artículo 23 de la Ley de Costas, con una superficie de unas 89,10 hectáreas.

D) Suelo Rústico Potencialmente Productivo: (Pp)

Comprende los terrenos susceptibles de ser aprovechados desde el punto de vista agrícola, ganadero, minero e hidrológico.

Supone una superficie de unas 1.569,20 hectáreas.

Se subdivide en las siguientes subcategorías:

- Suelo Agrícola de Zona Alta: por encima de la C-822.
- Suelo Agrícola de Medianías: entre la TF-1 y la C-822.
- Suelo Agrícola de Zona Baja: por debajo de la TF-1.
- Suelo de Interés Extractivo (359,08 hectáreas).

E) Suelo Rústico de Protección Paisajística: (PB)

Está formado por los espacios que presentan un excepcional valor natural, ecológico o paisajístico (fauna o flora, geomorfología y otros recursos naturales) y han de preservarse íntegramente. En conjunto integran una extensión de unas 3.435,57 hectáreas.

En su ámbito se incluyen el Monumento Natural de la Montaña Centinela (T-15) y el Sitio de Interés Científico del Tabaibal del Porís (T-38), con una superficie de unas 230,80 y 43,20 hectáreas, respectivamente.

Asimismo, en esta categoría se incluyen los suelos donde se acumulan unos elementos geomorfológicos, ambientales o históricos que constituyen uno de los activos interesantes, tanto de la isla como del municipio, por su cometido referencial y su valor testimonial de identificación territorial. Entre estos espacios se encuentran los conos volcánicos, lomos, coladas volcánicas, barrancos y malpaíses.

Se distinguen tres subcategorías:

- Suelo Rústico de Parajes Naturales (PBn): 786,78 hectáreas.
- Suelo Rústico de Protección del Paisaje (PBp): 2.624,75 "
- Suelo Rústico de Protección de Singularidades:
Yacimientos (ND): 8,34 "

Formas geomorfológicas (ES): 15,70

4.7.2.- Asentamientos rurales: (AR)

Comprende los espacios de las entidades de población con mayor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen directamente vinculados a las actividades agrícolas y cuyas características y grado de colmatación no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano. Su extensión es de unas 30,93 hectáreas.

Se integran en esta categoría de suelo rústico los siguientes caseríos:

- Icor:.....	1,66	hectáreas
- Tajoz:.....	3,15	"
- Las Eritas:.....	5,60	"
- El Bueno:.....	0,66	"
- La Escondida:.....	2,94	"
- Las Casitas:.....	0,63	"
- Frontón de La Sabinita:.....	2,90	"
- Lomo Polegre:.....	5,72	"
- Teguedite:.....	6,38	"
- La Medida:.....	1,29	"

4.7.3.- Suelo Rústico Residual:

Está constituido por el suelo rústico no incluido en ninguna de las categorías anteriores, por su destino normalmente rural, pero sin tener cualidades que aconsejen la protección de algunos de sus aspectos intrínsecos. Esta categoría de suelo abarca unas 7.062,501 hectáreas.

Dentro del ámbito de esta categoría de suelo, se distinguen dos subcategorías:

- Suelo Rústico de Afección de Infraestructuras (PC): 172,58 hectáreas
- Suelo Rústico Especial: 100,85 "

El resto de superficie de 6.813,910 hectáreas se incluye en la categoría general de Rústico normal.

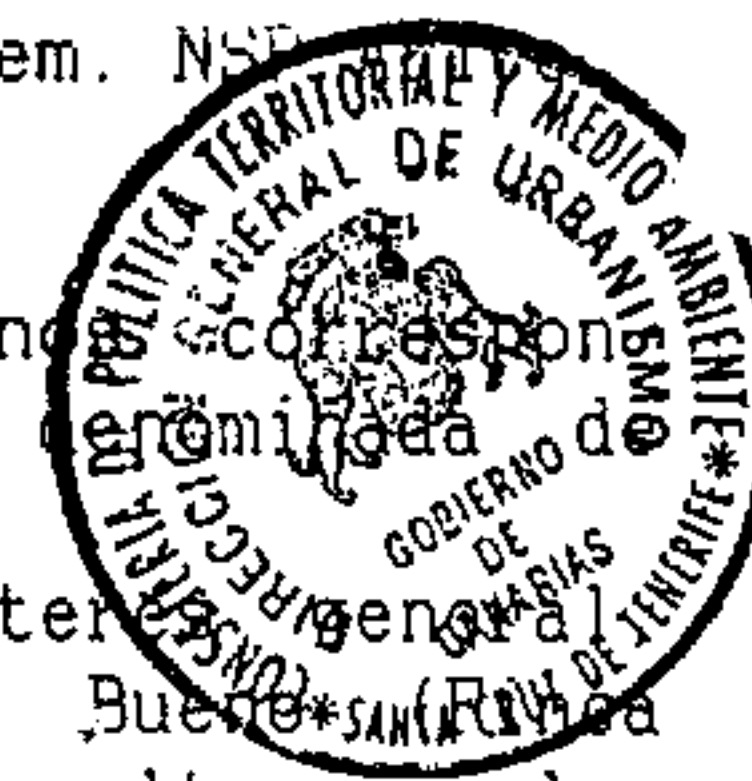
La subcategoría de Suelo Rústico de Afección de Infraestructuras (PC) comprende los terrenos que resultan afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte, y tiene por objeto matizar la delimitación de la zona de servidumbre de las carreteras, conforme a la legislación sectorial, con el fin de prever la admisión de ciertos usos especiales al servicio de los usuarios y mantener la estructura viaria y sus espacios inmediatos de influencia, que deben preservarse de cualquier otra actuación, conforme a la Ley de Carreteras de Canarias.

La subcategoría de Suelo Rústico Especial (RE) incluye las instalaciones necesariamente emplazables en el medio rural y sujetas a ordenamientos sectoriales, como las vinculadas a la defensa nacional o a usos de incidencia especial. En esta subcategoría se incluye la instalación de la denominada Base Militar B-3.

Las superficies de las distintas categorías del suelo rústico se dan en la hoja 5.c del Anexo a esta Memoria.

4.8.- Descripción de los sistemas generales propuestos.-

Los sistemas generales propuestos incluyen, por un lado, las vías de comunicaciones tanto de ámbito insular, como la TF-1 y la C-822, como las vías de interés comarcal o local y las de conexión entre los dicersos



núcleos o zonas de interés, tal como se grafían en los planos correspondientes, y cuya superficie se plasma en la subcategoría de Afección de Infraestructuras.

Asimismo incluye el conjunto de los espacios libres de interés como el Parque Recreativo del Contador y el propuesto de El Buen Los Helechos, de 1,36 hectáreas), en la zona de medianías alta, y los parques municipales previstos al borde superior de la TF-1, en las proximidades del Porís de Abona (2,36 hectáreas), y en las zonas costeras de algunas áreas de reparto, al margen del espacio libre entre el Ayuntamiento y la Iglesia de San Juan Bautista, en la Villa de Arico.

En el sistema general dotacional se incluyen los dos Cementerios Municipales de la Villa de Arico y Arico Nuevo, el Faro de Punta de Abona, el Vertedero Insular del PIRS, el Centro Social de La Degollada y otros equipamientos, tanto actuales como futuros, cuya situación se grafía en los planos, tanto en el Llano del Viso, entre los núcleos de Arico Nuevo-Viejo y la Villa de Arico, para ubicar el Instituto, la Escuela-Taller Agraria y un Huerto Ocupacional (21,73 hectáreas), y en los márgenes de la carretera TF-613, entre el nudo de El Porís y las instalaciones de la actual Quesería (38 hectáreas, incluyendo ésta instalación).

En el sistema general de servicios e infraestructuras se incluyen las redes de servicios correspondientes, incluyendo sus elementos o construcciones singulares, como depósitos de agua, transformadores, etc..

4.9.- Descripción de las propuestas sobre protección del patrimonio.-

Como se ha expuesto anteriormente, el medio ambiente se concibe de manera integral como unos recursos ambientales, incluyendo el aire, el agua, el suelo, la naturaleza (flora, fauna y espacios naturales), el patrimonio histórico y los bienes culturales. Concibiéndose, pues, el planeamiento territorial como una técnica de coordinación funcional que integra, ordena y sistematiza la relación del hombre con el medio, el urbanismo y la ordenación del territorio, en relación con las técnicas de protección, deben completarse con otros instrumentos o medidas para que resulten eficaces, como las medidas correctoras de diversa índole (tales como el alejamiento, las medidas técnicas instrumentales, etc.) y las preventivas (como el fomento, la educación, etc.).

Diferenciándose de los elementos integrantes del medio ambiente, la normativa protectora deberá incidir sobre los focos productores y los efectos o agentes producidos, con el fin de lograr una influencia aceptable sobre la salud humana. Por ello, además de la normativa específica, como las de contenido ambiental, se establecen también en estas NSPA los criterios generales de protección del medio ambiente en relación con el agua, el aire, el suelo, la naturaleza y el patrimonio en general, que serán de obligado cumplimiento, así como se indican las principales normas al respecto, en muchas ocasiones de múltiple aplicación sobre los diversos aspectos integrantes del medio ambiente a proteger.

En cuanto a la protección de las edificaciones y lugares se establecen cuatro niveles de protección, en función del objeto de la protección y al tipo de obras sobre la edificación o los espacios que puedan admitirse.

Tales niveles de protección, en función del objeto, serán:

- Nivel A: Edificios de carácter monumental (NA).
- Nivel B: Edificios de protección integral (NB).
- Nivel C: Edificios de protección ambiental (NC).
- Nivel D: Lugares singulares (ND).

Las actuaciones permitidas sobre estos edificios o lugares se detallan en los apartados correspondientes de las NU.

Los Edificios de Carácter Monumental (NA) corresponden a los que tienen un alto valor de interés patrimonial por su gran importancia arquitectónica e histórica. La conservación de estos edificios será estricta, manteniéndose de sus características constructivas y formales, consolidando su estado actual sin modificaciones sustanciales de su aspecto, tanto interior como exterior, incluso en los espacios circundantes afectados por la edificación. Sólo se permitirán obras tendentes a la restauración y reposición cabal de elementos, modernización de instalaciones necesarias y demolición de obras añadidas. Estas obras no supondrán alteración del cerramiento de fachada. En cuanto a los usos, se admitirán usos distintos de los originales, siempre que se respeten las condiciones reguladas en estas NU, con excepción de usos comerciales, de servicios, deportivos, industriales, almacenes y garajes. La relación de estos edificios, al margen de que se incluyan otros o se cambien los relacionados a través de los Catálogos contemplados en el correspondiente Plan Especial de Protección, se circunscribe al siguiente:

- Iglesia de San Juan Bautista (Villa de Arico).

Los Edificios de Protección Integral (NB) son los que tienen un alto grado de interés patrimonial y que, debido a su importancia histórica y arquitectónica, son objeto de una protección completa, conservando sus características formales y constructivas más relevantes y consolidando su estado actual sin modificaciones sustanciales de su aspecto, tanto exterior como interior. No se variará la geometría básica de las plantas, las escaleras, sección característica del edificio, los patios ni cualquier otro elemento tipológico esencial. Las obras permitidas estarán circunscritas a la restauración y reposición de elementos, modernización de sus instalaciones y demolición de las obras añadidas, además de las correspondientes a su acondicionamiento general con las limitaciones señaladas en el subapartado anterior. No se permitirá, en ningún caso, la apertura de nuevos huecos al exterior ni modificación de los existentes. Se admitirán usos distintos de los originales, siempre que se respeten las condiciones establecidas en estas NU, con excepción de usos comerciales, deportivos, industriales, almacenes y garajes. En estas NSPA se consideran Edificios de Protección Integral los definidos así en el Catálogo de Protección Edificatoria, aprobado por el Ayuntamiento de Arico, que incluye los siguientes:

- Hacienda rural, calle 25 de Julio, nº 11, en Arico Nuevo.
- Iglesia de La Luz, en Arico Nuevo.
- Iglesia de N^a S^a de Las Mercedes, en Punta de Abona.
- Calvario, calle El Calvario, nº 53, en Lomo de Arico.
- Iglesia de San Bartolomé, en El Río.

Como Edificios de Protección Ambiental (NC) se incluyen los edificios en los que se ha mantenido un cierto grado de conservación de su aspecto original y que, por su peculiar situación, contribuyen a la caracterización del entorno urbano, por lo que no debe permitirse su desaparición. Para ello, se propone la conservación de su estructura y morfología, así como sus elementos sustanciales: fachadas, patios, escaleras principales, cubierta y el volumen edificado en la actualidad, siendo su interior de valor secundario. Las obras permitidas serían las relativas a la restauración y

reposición de elementos, cambios de distribución, modernización de las instalaciones y demolición de las obras añadidas. No obstante, se admiten ciertas sustituciones de sus elementos e incluso reestructuraciones, siempre que supongan una mejora aceptable del entorno y de la calidad del espacio urbano, manteniendo los valores anteriormente citados. Tales actuaciones no supondrán un aumento del volumen existente. En todo caso, será necesario presentar informe favorable de un experto de reconocido prestigio en la materia. Se admite cualquier uso, excepto los de almacén, industria y garaje público. Los Edificios de Protección Ambiental serán los siguientes:

- Los edificios y elementos constructivos definidos así en el Catálogo de Protección Edificatoria aprobado por el Ayuntamiento de Arico:

En la Villa o Lomo de Arico:

Calle Benítez de Lugo: nº 5; 15; 4; 10; 12; 38 y 42
 Calle Manzano: nº 7; 9; 2; 12; 14 y 16
 Calle La Estopa: nº 10
 Calle El Carmen: nº 1; 3; 35; 39; 45; 4; 16; 20; 26 y 42
 Callejón Guardia Civil: s/nº (1); 4 y 6
 Calle Cordón Caliente: s/nº
 Callejón El Terrero: nº 1

En La Sabinita:

Calle El Castillo: nº 5; 16; 17 y 19
 Calle El Serradero: nº 1

En Arico Nuevo:

Calle 25 de Julio: nº 1; 3; 5; 7; 9; 11; 4; 8; 12 y 14
 Calle 13 de Septiembre: nº 1; 7; 11; 13; 15; 17; 19; 21; 23; 2; 12; 14 y 16
 Calle Nueva, nº 1; 3; 5; 2 y 10
 Calle Vera de los Canguero, nº 3; 2 y 6
 Plaza de La Luz, nº 4
 Calle Nª Sª de La Luz, nº 3; 7; 8; s/nºe.; 12; 26; 44i; 44d; 46 y 52
 Calle El Manzano, nº 12 y 14
 Calle El Carmen: nº 1
 Calle El Castillo: nº 19
 Calle El Molino: nº 1

En El Porís de Abona:

Calle Real: nº 2
 Calle Martín Rodríguez: nº 9

En El Río:

Calle San Bartolomé: nº 13; 12; 16 y 34
 Calle Las Flores: nº 12

En Icor: nº 1; 4; 6; 8 y 10

En la C-822: nº 33

Se consideran Espacios o Lugares Singulares (ND) en estas NSPA aquellos espacios y construcciones que tienen un valor primordial para la memoria general y contribuyen, además, a la caracterización tradicional del municipio o parte de él. Comprende espacios urbanos, como plazas, paseos y calles, o elementos urbanos, como fuentes, monumentos, esculturas y otros análogos, así como paisajes, sitios históricos, zonas arqueológicas y paleontológicas y elementos geológicos y geomorfológicos de interés. Las actuaciones que se lleven a cabo no desvirtuarán el carácter de estos Espacios o Lugares Singulares, tal como ha permanecido hasta la actualidad. Además de los usos ordinarios que les son propios, los espacios, elementos urbanos y cualesquiera otros lugares catalogados podrán admitir cualquier otro uso compatible con su integridad. Son Espacios o Lugares Singulares



los siguientes:

- Los yacimientos de la Carta Arqueológica Municipal.
- Las formas geomorfológicas características grafiadas en
- Zona de cuevas de la costa de La Caleta.
- Zona entre Lomo del Conde y Lomo del Pacto.
- Pino Esrengado, en La Mota del Marrero.
- Muros o vallas tradicionales de fincas agrícolas.

Deberán redactarse Planes Especiales de Protección y Conservación de la edificación y lugares más significativos a proteger por su reconocido valor patrimonial y al margen de los que se declaren Bienes de Interés Cultural, conforme a la LPH, entre los que se incluyen, por un lado, el PEPC de Arico Nuevo, el PEPC de la Villa o Lomo de Arico y el PEPC de Icor y, por otro lado, y comprendiendo el ámbito municipal, el Plan Especial sobre la Red de Pistas con Finalidad Productiva, el Plan Especial de Protección de los Yacimientos Arqueológicos y el Plan Especial de Protección de las Formas Geomorfológicas Características.

4.10.- Incidencia de la normativa sectorial.-

4.10.1.- Limitaciones de la legislación de costas:

Conforme a la limitación establecida en el artículo 58 del vigente Reglamento de Costas, la ordenación urbanística de la franja de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, o zona de influencia, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre, al tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- Los tramos de playa con acceso a tráfico rodado dispondrán de reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
- Se evita la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, para lo que se limita la altura, en las zonas inmediatas a la costa, a una planta, en tanto que en el resto del territorio no podrá superar las tres plantas sobre el terreno urbanizado.
- La densidad de edificación, en esta zona de influencia, no supera la media del suelo apto para urbanizar en el término municipal. Esto es así por cuanto la edificabilidad media del suelo apto para urbanizar se fija en $0,3095 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$ (ver página 6 del Anexo I a esta Memoria: Aprovechamientos de Areas), en tanto que la correspondiente a las Areas incluidas en la zona de influencia se limita a $0,301 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$.

4.10.2.- Afecciones de la normativa sobre carreteras:

Recogiendo las advertencias contenidas en el informe del Servicio de Carreteras, se grafían en los planos de ordenación general (a escala 1:5.000) las líneas límites de edificación definidas en dicho escrito, calificando como fuera de ordenación las edificaciones afectadas.

Al margen de que en su día se concreten las determinaciones contempladas en el artículo 58 del Reglamento de Carreteras de Canarias, estas líneas límites de edificación se fijan en 12 m para las vías municipales.

4.10.3.- Contenido ambiental:

Al margen de aceptarse la mayor parte de las sugerencias minimizadoras de

los impactos posibles sobre el medio municipal, se fijan directrices de contenido ambiental que deben ser desarrolladas por los instrumentos de planeamiento derivados, con el fin de reducir el impacto que sobre el medio físico podrían producir las áreas previstas con vocación urbana.



5.- CARACTERISTICAS NUMERICAS DE LA ORDENACION PROPUESTA.-

La ordenación que se propone del territorio municipal se resume en los cuadros contenidos en el Anexo I a esta Memoria, donde se incluyen las extensiones superficiales de cada una de las clases de suelo descritas, subdivididas en las correspondientes zonas calificadas o categorías y subcategorías, y con el detallado de las diversas zonas del suelo urbano en sus diversas categorías.

En Santa Cruz de Tenerife, a 7 de agosto de 1997.
El arquitecto,

fdo.: Lorenzo Sánchez Rodríguez
colegiado nº 66 COAC.

Suelo Urbano Detallado (SUD)

Núcleo:	El Río	La Ciénega	La Sabanita	Gavilanes	Lomo Arico	Arico Viejo	Tajao	Las Arenas	Listadas	La Jaca	Las Marelas	La Caleta
Zona	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²
RCe:	85.658	21.089	9.030	4.352	47.043	107.880	27.267	10.474	19.884	63.476	47.684	10.771
RCe1:	0	0	0	0	0	0	0	3.493	0	0	0	0
RBc:	55.959	41.507	8.144	1.340	15.264	23.100	0	0	0	0	0	0
RAb:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RAc:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RAc:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RAc:	0	0	0	0	1.314	0	0	0	0	0	0	0
CO-SC:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.118	0	0
RAg:	2.841	0	0	0	0	0	4.283	0	0	0	0	0
ELP:	0	0	0	0	0	0	2.830	0	0	0	0	0
I:	0	6.480	0	0	0	15.623	0	0	0	0	0	0
ET:	5.810	0	8.768	0	23.215	4.536	0	0	0	0	0	0
parc.:	150.268	69.076	25.942	5.692	86.836	151.139	34.380	13.967	19.884	65.594	47.684	10.771
m.c. parc.:	237.540	93.324	38.479	10.044	143.559	268.450	57.746	27.934	39.768	129.070	95.368	21.542
SC:	1.303	1.222	700	620	725	10.383	280	150	0	0	345	450
R:	289	61	75	105	756	302	91	0	0	0	187	0
D:	5.053	1.764	360	0	23.172	27.803	5.201	0	0	780	1.333	450
P:	3.750	0	0	0	0	5.287	989	0	0	4.615	2.450	0
CO:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SU:	459	0	0	0	560	1.058	0	0	0	0	0	0
AS:	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	0	0
AD:	0	0	0	0	946	0	0	0	0	0	0	0
eq.:	10.854	3.047	1.135	725	26.659	44.811	6.581	150	0	5.395	4.315	900
ZV:	16.686	6.898	1.240	1.228	22.355	29.838	54.183	7.642	8.981	86.931	22.786	7.810
vías:	41.892	13.098	8.274	2.380	49.767	68.860	53.236	7.352	12.508	45.433	27.242	7.109
Total:	219.700	92.119	36.591	10.025	185.617	294.648	148.360	29.111	41.373	203.353	102.027	26.590
edific. m.:	1.0812	1.0131	1.0516	1.0019	0.7734	0.9111	0.3892	0.9596	0.9612	0.6347	0.9347	0.8102

Suelo Urbano de Régimen Transitorio (SURT)

Núcleo:	Llanos P.	Abriguitos
	SURT.2	SURT.4
Zona	m²	m²
RCe:	0	0
RCe1:	0	0
RBc:	0	0
RAb:	0	0
RAc:	39.090	0
RAc:	0	0
CO-SC:	0	0
RAg:	42.388	76.919
I:	0	0
ET:	0	0
parc.:	81.478	76.919
m.c. parc.:	55.245	57.889
SC:	0	0
R:	0	0
D:	0	6.904
P:	0	1.890
CO:	0	2.730
SU:	0	0
AS:	0	0
AD:	0	0
eq.:	0	11.524
ZV:	6.161	12.002
costa/borde:	9.896	0
vías:	14.137	19.572
Total:	111.671	120.017
edific. m.:	0.4947	0.4807



Suelo Urbano de Rgimen Diferido (SURD)

Ncleo:	Jardin Ad.	Anco N.	La Samosa	Pta. Abona	Las Eras	El Porto	Las Eras	Tajao	Llanos-Gar.	Prismas
	PERI.1	PERI.3	PERI.4	PERI.5	PERI.6	PERI.7	ED.1	ED.2	ED.3	ED.4
Zona										
RCa:	0	0	4.468	5.738	5.174	23.195	6.103	3.733	3.983	0
RBo:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RAb:	6.154	0	0	0	22.156	14.904	864	0	0	0
RAc:	14.214	0	0	0	1.717	15.385	618	0	0	0
RAd:	68.806	0	0	0	24.000	7.433	0	0	0	0
RAg:	0	0	0	0	12.039	66.625	0	2.155	0	6.553
CO-SC:	2.435	0	0	0	0	3.875	0	0	0	0
I:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ET:	0	26.949	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>parc.:</i>	91.609	26.949	4.468	5.738	65.086	131.417	7.585	5.888	3.983	6.553
<i>m.c. parc.:</i>	105.514	37.729	8.936	11.476	68.224	127.593	13.225	9.082	3.983	4.915
SC:	1.185	0	0	0	529	4.021	0	280	0	0
R:	0	302	0	182	0	330	0	91	0	0
D:	1.103	0	0	0	0	1.162	0	0	0	0
P:	2.512	7.728	0	0	7.097	1.653	0	989	0	0
CO:	0	0	0	0	0	851	0	0	0	0
SU:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AS:	1.244	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AD:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>eq.:</i>	6.044	8.030	0	182	7.626	8.017	0	1.360	0	0
ZV:	17.752	1.459	13.237	9.154	18.028	15.163	2.032	14.634	10.490	810
costa/borde:	13.988	0	5.485	0	0	22.219	11.517	13.891	0	1.290
vias:	33.282	7.187	1.964	3.601	14.463	52.095	9.849	30.936	4.380	2.500
Total:	162.675	43.625	25.153	18.675	105.203	228.911	30.983	66.509	18.853	11.153
edific. m.:	0.6486	0.8648	0.3552	0.6145	0.6485	0.5574	0.4268	0.1366	0.2113	0.4407

Las superficies y aprovechamientos en los PERIs son simplemente informativos.



Suelo Urbano Detallado (SUD)

Zona	Superficie parcela	Superficie ocupada	Edificab. m ² /m ²	Superficie construida m ²
RCe:	464.608	454.608	2.00	909.216
RCe.1:	3.493	3.493	2.00	6.986
RBc:	146.314	87.188	1.00	146.314
RAb:	0	0	0.00	0
RAc:	0	0	0.00	0
RAc:	1.314	920	1.30	1.706
CO-SC:	2.118	2.118	1.00	2.118
RAg:	7.124	2.850	0.75	6.343
ELP:	2.830	0	0.00	0
I:	22.103	18.788	1.70	32.878
ET:	42.329	29.630	1.40	59.281
Subtotal:	681.233	599.595	1.71	1.162.824
SC:	16.178		2.00	32.356
R:	1.868		2.00	3.732
D:	65.916		2.00	131.832
P:	17.071		0.15	2.561
CO:	0		2.00	0
SU:	2.075		2.00	4.150
AS:	500		1.50	750
AD:	948		1.50	1.419
Subtotal:	104.552		1.69	176.800
ZV:	266.578			
viaño:	337.151			
Total:	1.389.514		0.96	1.339.624

Suelo Urbano Régimen Transitorio (SURT)

Zona	Superficie parcela	Superficie ocupada	Edificab. m ² /m ²	Superficie construida m ²
RCe:	0	0	0.00	0
RCe.1:	0	0	0.00	0
RBc:	0	0	0.00	0
RAb:	0	0	0.00	0
RAc:	39.090	11.727	0.60	23.454
RAc:	0	0	0.00	0
CO-SC:	0	0	0.00	0
RAg:	119.307	47.723	0.75	89.481
ELP:	0	0	0.00	0
I:	0	0	0.00	0
ET:	0	0	0.00	0
Subtotal:	158.397	59.450	0.71	112.935
SC:	0		0.00	0
R:	0		0.00	0
D:	6.904		2.00	13.808
P:	1.890		0.15	284
CO:	2.730		2.00	5.460
SU:	0		0.00	0
AS:	0		0.00	0
AD:	0		0.00	0
Subtotal:	11.524		1.70	19.552
ZV:	28.059			
viaño:	33.709			
Total:	231.658		0.57	132.486

Suelo Urbano Régimen Diferido (SUD)

Zona	Superficie parcela	Superficie ocupada	Edificab. m ² /m ²	Superficie construida m ²
RCe:	52.394	52.394	2.00	100.805
RBc:	0	0	0.00	0
RAb:	44.078	26.447	0.75	33.059
RAc:	31.934	9.580	0.60	19.161
RAc:	100.239	40.098	1.30	130.311
RAg:	87.372	61.180	0.75	65.529
CO-SC:	6.310	0	1.2 y 0.3	4.084.50
I:	0	0	0.00	0
ET:	26.949	18.864	1.40	37.729
Subtotal:	349.276	208.541	1.12	390.876
SC:	6.015		2.00	12.030
R:	905		2.00	1.810
D:	2.265		2.00	4.530
P:	19.979		0.15	2.997
CO:	851		2.00	1.702
SU:	0		2.00	0
AS:	1.244		1.50	1.866
AD:	0		1.50	0
Subtotal:	31.259		0.80	24.934
ZV:	102.759			
costa/borde:	68.190			
vias:	160.257			
Total:	711.740	779.930	0.58	415.611

Anexo I.

**Suelo Apto para Urbanizar**

Régimen normal: SAU:

	superficie St m ²	SG/correlates m ²	edific. el m ² c/m ²	sup. consti Arp m ² c.	Coef. pd. Cp	apr. lucr. Al m ² c.
Areas SAU:						
SAU-T.3	396.921	15.500	0,2928	95.150	1	95.150
área:	412.421	143.413				
Subtotal T:	412.421	158.913	0,2307	95.150		95.150
SAU-R.5	218.173	-	0,3500	74.173	1	74.173
área:	218.173	12.500				
SAU-R.6	70.726	10.000	0,3500	22.479	1	22.479
área:	80.726	13.000				
SAU-R.7	180.658	12.000	0,3500	60.605	1	60.605
área:	192.658	15.000				
SAU-R.8	34.756	9.940	0,3500	8.410	1	8.410
área:	44.696	21.455				
SAU-R.9	96.162	12.720	0,3500	25.427	1	25.427
área:	110.882	35.278				
Subtotal R:	647.135	141.893	0,2953	191.094		191.094
SAU-S.1	130.830	13.000	0,3750	49.061	1	49.061
área:	143.830					
Subtotal S:	143.830	13.000	0,3411	49.061		49.061
Total SAU:	1.203.386	313.806	0,2786	335.305		335.305

Régimen transitorio: SAU-RT:

Areas SAU-RT:						
SAU-RT.2	139.720	-	0,4088	57.112	1	57.112
área:	139.720					
SAU-RT.3	81.820	0	0,5703	46.661	1	46.661
área:	81.820	-				
Subtotal RT:	221.540	0	0,4684	103.773		103.773
TOTAL:	1.424.926	313.806	0,3081	439.079		439.079

RESUMEN

Anexo I.



Suelo urbano

	Superficie		Edif. med.	Sup. constr.
	ha	%	m ² /m ²	m ²
		parcial		
		total		
Total parcelas edificables:	118,891	0,865		1.691.716
Total equipamiento	14,734	0,082		
SUD total:	138,951	0,777	0,853	1.185.177
SURT total:	23,169	0,130	6,000	112.834
SURD total:	71,174	0,398	0,553	393.605
Suelo urbano total:	233,294	1,305	0,725	1.691.716

Suelo apto para urbanizar

Suelo áreas:				
SAU:	113,023	0,632	0,277	332.858
SG adscritos:	7,318	0,041		
SAU-RT:	22,154	0,124	0,465	103.064
SG adscritos:	0,000	0,000		
Suelo apto para urbanizar total:	142,493	0,797	0,306	436.023

Suelo rústico

Suelo rústico residual:	7.087,345	39,648		
normal:	6.813,910	36,118		
PC:	172,585	0,905		
RE:	100,850	0,504		
Suelo de asentamiento rurales:	30,930	0,173		
AR:	30,930	0,173		
Suelo rústico protegido:	10.352,870	57,916		
PU:	1.958,000	10,953		
SSC:	1.865,800	10,436		
SPC:	92,400	0,517		
PF:	3.301,000	18,486		
PB:	3.435,570	19,219		
PBn:	786,780	4,401		
PBp:	2.624,750	14,883		
PBs: ND:	8,340	0,047		
ES:	15,700	0,088		
Pp:	1.568,200	8,778		
Pp.An:	1.210,119	6,779		
Pp.Ex:	359,081	2,009		
PL:	89,100	0,498		
SGd:	28,772	0,161		
Suelo rústico total:	17.499,917	97,897	97,897	

Suelo municipio: 17.875,790 100,000

siendo:

SUD:	Suelo urbano de régimen detallado.		
SURT:	Suelo urbano de régimen transitorio		
SURD:	Suelo de régimen difido		
SAU:	Suelo apto para urbanizar de régimen normal		
SAU-RT:	Suelo apto para urbanizar de régimen transitorio		
SG:	Sistemas generales		
PC:	Suelo rústico residual de Protección de Infraestructuras		
RE:	Suelo rústico residual de régimen especial		
AR:	Suelo rústico de Asentamiento rural	RT:	Suelo rústico de Transición
PU:	Suelo rústico protegido de cumbre	SSC:	Suelo rústico de protección de cumbre sensible
		SPC:	Suelo rústico de protección de cumbre normal
PF:	Suelo rústico de protección forestal		
PB:	Suelo rústico de protección paisajística		
PBn:	Suelo rústico de protección paisajística natural		
PBp:	Suelo rústico de protección paisajística normal		
PBs:	Suelo rústico de protección paisajística de elementos sensibles	NO:	Suelo rústico de protección paisajística de yacimientos
		ES:	Suelo rústico de protección paisajística de espacios singulares
Pp:	Suelo rústico de protección potencialmente productivo	Pp.An:	Suelo rústico de protección agrícola
		Pp.Ex:	Suelo rústico de protección de interés extractivo
PL:	Suelo rústico de protección del litoral		

APROBACION DEFINITIVA

ACUERDO CUMAC

30-10-1997