

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI-5) "PUNTA DE ABONA"

PORIS DE ABONA
ARICO
TENERIFE

ORDENANZAS



NORMAS URBANISTICAS: ORDENANZAS REGULADORAS



TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES

1. - OBJETO DE ESTAS ORDENANZAS.
2. - RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE.
3. - ÁMBITO DE APLICACION
4. - CONOCIMIENTO OBLIGATORIO DE LAS MISMAS.
5. - VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION.
6. - EFECTOS
7. - CONTENIDO.
8. - INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.

TITULO PRIMERO: INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

1. - INFORMACION URBANISTICA
2. - LICENCIAS
- 3.- DEBER DE CONSERVACION
- 4.- EXPEDIENTE SOBRE ESTADO DE RUINA
5. ORDENES DE EJECUCION
- 6.- INSPECCION URBANISTICA

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

CERTIFICO: Que el presente es el documento aprobado - PROVISIONALMENTE (acuerdo del Pleno de 03.03.99) del - P.E.R.I. "PUNTA DE ABONA", redactado por los Arquitectos D. Andrés y D. Juan Carlos Piñeiro.

Villa de Arico a 5 de Marzo de 1999



TITULO SEGUNDO: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- 1.- CLASIFICACION DEL SUELO
- 2.- CALIFICACION DEL SUELO

CAPITULO II: DESARROLLO, GESTION URBANISTICA Y APROVECHAMIENTO

- 1.- ESTUDIOS DE DETALLE
- 2.- PROYECTOS DE URBANIZACION
- 3.- SISTEMA DE ACTUACION

4.- PROYECTO DE COMPENSACION Y REPARCELACION



CAPITULO III: PROYECTOS VARIOS

- 1.- PROYECTOS DE EDIFICACION
- 2.- PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES
- 3.- PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS

TITULO TERCERO: PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

CAPITULO I: DETERMINACIONE GENERALES

- 1.- ENCUADRE GENERAL
- 2.- ZONAS DE ESTRUCTURA URBANA

CAPITULO II: ELEMENTOS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

1. - CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA
2. - CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA
3. - CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR EL EDIFICIO
4. - CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO
5. - CONDICIONES DE ALTURA

CAPITULO III: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACION

1. - CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS
2. - CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS EDIFICIOS

CAPITULO IV: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES TECNICAS Y SERVICIOS

1. - DOTACION DE AGUA POTABLE
2. - DOTACION DE ENERGIA ELECTRICA
3. - DOTACION DE INSTALACIONES DE EVACUACION
4. - DOTACION DE SERVICIOS DE COMUNICACIONES
5. - DOTACION DE APARATOS ELEVADORES

CAPITULO V: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACION



CAPITULO VI: CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION Y SU ENTORNO

- 1.- DISPOSICIONES GENERALES
- 2.- CONDICIONES ESTETICAS DE LAS EDIFICACIONES

TITULO CUARTO: CONDICIONES DE LOS SISTEMAS DE ORDENACION DE LA EDIFICACION

CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES

- 1.- CRITERIOS GENERALES PARA EL DESARROLLO

CAPITULO II: CONDICIONES DE LOS USOS

- 1.- CONDICIONES DE LOS USOS
- 2.- DETERMINACIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

CAPITULO III: CONDICIONES PARTICULARES

- 1.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION
- 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACION CERRADA
- 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DEL SISTEMA R_{Ce}
- 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACION ADOSADA
- 5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DEL SISTEMA R_{Ad}

NORMAS URBANISTICAS: ORDENANZAS REGULADORAS



TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES

1. -OBJETO DE ESTAS ORDENANZAS.

De acuerdo con lo dispuesto en el artº 77 del vigente Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio), se redactan las presentes Normas Urbanísticas Regulatoras sobre la reglamentación del uso de los terrenos en cuanto a volumen, uso y condiciones higiénicas y estéticas de las construcciones y reservas de terrenos en el ámbito correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior (PERI-5) "Punta de Abona" de las Normas Subsidiarias del término municipal de Arico.

Al mismo tiempo se pretende mantener el mayor grado de cohesión con el planeamiento adyacente previsto para el área de suelo apto para urbanizar del Sector SAU-T3 "Playa Grande" cuya tramitación está vinculada de manera decisiva al presente PERI, sin que ello determine las condiciones específicas derivadas del ámbito de actuación.

Así pues, estas normas Urbanísticas regulan las condiciones de uso del medio físico y las actividades, la urbanización, la edificación y los usos previstos. Esta regulación antecedería, pues, al debido respeto al prójimo y al medio ambiente o a su entorno.

Como consecuencia, estas normas urbanísticas tendrán el carácter de ordenanzas de la edificación y uso del suelo, por lo que reglamentaran detalladamente los usos pormenorizados, superficies o volúmenes edificables y condiciones higienicosanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

2. - RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

Las Normas emanadas de estas Ordenanzas Regulatoras estarán subordinadas a la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 09 de abril 1976, y a los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística y Disciplina Urbanística que la desarrollan.



También se tendrá en consideración la Ley 22/1998, de 28 de Julio, sobre Costas y la Ley Territorial 9/1991, de Carreteras de Canarias y la Normativa Turística Canaria vigente en cuanto a ordenación hotelera.

Por otra parte y como instrumento urbanístico básico, estas ordenanzas desarrollan las normas urbanísticas establecidas en las Normas Subsidiarias del Planeamiento General del municipio de Arico aprobadas, definitivamente, por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 30 de octubre de 1997.

3. - ÁMBITO DE APLICACION

Esta Ordenanzas Regulatoras se aplicarán en el área definida en la documentación gráfica adjunta al Presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI-5) "Punta de Abona", y que se corresponde con un sector de suelo Urbano definido así en las Normas Subsidiarias anteriormente citadas.

4. - CONOCIMIENTO OBLIGATORIO DE LAS MISMAS.

Todo promotor de edificación o urbanización o Técnico responsable de la misma, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes ordenanzas, aceptando la responsabilidad que se deriva de su errónea aplicación en el ámbito de aplicación del Plan Especial. En este caso de duda deberá solicitar al Ayuntamiento cualquier aclaración que considere necesaria.

5. - VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION.

VIGENCIA: El ámbito de aplicabilidad y la obligatoriedad de las presentes Ordenanzas tendrán vigencia en todo momento y en toda su extensión en tanto no sean derogadas o modificadas, total o parcialmente, con arreglo al Derecho y por medio a la oportuna modificación o revisión del Plan. Su entrada en vigor se hará efectiva una vez publicado en el Boletín Oficial de la Provincia.

REVISION: Se formulará Revisión al Plan Especial si se verifica alguno de los supuestos siguientes, además de las correspondientes previstas en la normativa de aplicación: aparición de circunstancias de carácter demográfico o económico que hagan necesario formular nuevos

criterios y objetivos, cuando se produzca una divergencia de hecho entre la realidad del momento y el modelo de ordenación propuesto.



MODIFICACION: Se podrán formular modificaciones puntuales siempre que no supongan alteración global de su estructura general. No se considerará modificación puntual del Plan Especial los pequeños reajustes que justificadamente se planteen en ejecución del mismo.

6. - EFECTOS

La publicación de la aprobación definitiva de este plan producirá los siguientes efectos:

- La ejecutividad del mismo.
- Obligatoriedad: Los particulares y la administración quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación y protección contenidos en este Plan Especial.
- La publicidad de sus determinaciones.
- El deber de información a otras administraciones públicas.

El contenido de este plan será público. Cualquier persona podrá consultar e informarse de sus determinaciones y aspectos diversos, de acuerdo con las disposiciones que se dicten al respecto.

Los proyectos y obras necesarios para acometer el plan se consideran de utilidad pública a los fines de ocupación de terrenos, imposición de servidumbres, promoción de acciones expropiatorias o cualquier otro tipo de orden de ejecución.

La autorización excepcional de usos y obras de carácter provisional, admitida en la legislación urbanística aplicable, deberá basarse en un estudio justificativo de su carácter provisional, carácter de naturaleza o finalidad permanente y no entorpecer la ejecución de este plan, al margen de ajustarse a las condiciones y limitaciones impuestas por la normativa urbanística aplicable.

7. - CONTENIDO.

Los diferentes conceptos regulados por las presentes Normas y que constituyen el contenido del presente volumen, se desarrollan del siguiente modo:



- Primero se establecen las Definiciones Generales tanto en lo que se refiere a las diversas zonas o campos de aplicabilidad, como a los elementos urbanísticos y edificatorios que han de ser objeto de regulación.
- En segundo lugar, se exponen las Normas propiamente dichas, agrupadas en tres capítulos principales: Condiciones Generales de los Sistemas de Ordenación, que son comunes a todas o varias zonas, las Condiciones de los Sistemas de Ordenación y el Anexo: Fichas Urbanísticas, que regulan principalmente el aspecto de las actuaciones edificatorias.

8. - INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.

El presente Plan Especial de Reforma Interior consta de los siguientes documentos:

- Memoria Descriptiva y Justificativa de la conveniencia del Plan. Detalla los objetivos generales de la ordenación, justificando los criterios y condiciones que han conducido a la adopción del orden estructural, de la ordenación y su normativa. Su contenido tiene carácter vinculante como complemento interpretativo de las determinaciones previstas.
- Planos de información y de ordenación. Los planos de información exponen gráficamente los distintos aspectos del ámbito ordenado, conforme a la legislación urbanística. Los planos de ordenación son la expresión gráfica de sus determinaciones. Los símbolos literales y numéricos tendrán pleno contenido normativo, así como sus trazados y divisiones.
- Normas Urbanísticas y fichas anexas, suponen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística, por lo que sus determinaciones prevalecerán sobre los restantes documentos en cuanto a la regulación de su desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y del aprovechamiento públicos y privados.

La interpretación de documentos de este PERI corresponderá al Ayuntamiento de Arico en el ejercicio de sus funciones.

Las actuaciones urbanísticas se ajustarán a lo contenido en la documentación vinculante anteriormente citada.

En todo caso, estas normas urbanísticas y sus ordenanzas se consideran en todo supeditadas a las prescripciones de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y disposiciones vigentes.

Si resultaran lagunas normativas por la aplicación de estas Normas, o se suscitaran cuestiones de interpretación o contradicción entre distintos artículos de la misma se resolverán en base al resto de la documentación presentada del Plan Especial (memoria, planos, etc...). En caso de dicha imprecisión en las determinaciones o aparente contradicción entre ellas se establecerá el siguiente orden jerárquico en cuanto a la interpretación de los distintos documentos de que consta el Plan Especial:

1. - Fichas Urbanísticas.
2. - Normas Generales.
3. - Normas Complementarias.
4. - Documentación Gráfica (planos).
5. - Memoria General.

Todos los documentos de estas normas urbanísticas deben interpretarse conforme a su contenido y a los fines y objetivos expresados en la memoria, prevaleciendo, en caso de duda razonable o imprevistos, la solución más favorable a los valores públicos perseguidos, menor edificabilidad o aprovechamiento, mayor reserva de espacios libres y equipamientos, inferior densidad, mayor nivel de urbanización, mejor resolución morfológica, mayor respeto a las preexistencias ambientales y paisajistas y mejor aprovechamiento vecinal del soleamiento y la aireación.

TITULO PRIMERO: INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL

SUELO.



La competencia en materia de intervención en la edificación y uso del suelo se ejercerá a través de los siguientes procedimientos:

- Licencias Urbanísticas.
- Ordenes de conservación, ejecución o suspensión.
- Inspección urbanística.

1. - INFORMACION URBANISTICA

El principio de publicidad, insito en los efectos del planeamiento, se hará efectivo a través de las siguientes formas de información:

- Consultas del planeamiento
- Informes urbanísticos
- Cédulas urbanísticas

Cada una de estas formas de información se registrará por la legislación urbanística y ordenanzas municipales correspondientes.

2. - LICENCIAS

En todo lo relativo a tramitación de licencias de obras de nueva planta o reforma, proyectos de edificación y direcciones de obras, modificaciones de proyectos acabados, cumplimiento o incumplimiento de las condiciones de aprobación, obras sin licencia, sanciones y responsabilidades por infracción de ordenanzas, daños en la vía pública, e información urbanística al público, estas ordenanzas se fijan en los epígrafes siguientes.

Para aquellos aspectos no contemplados en las presentes Normas, habrá que remitirse a lo contemplado en la Sección 3ª del Bloque 2.5 de las Normas Subsidiarias.

2.1. - CONCESION DE LICENCIAS

La competencia para otorgar las licencias salvo los casos en que las disposiciones vigentes exijan superior aprobación, corresponderá al ayuntamiento, quien habrá de considerarla si no existe disposición legal que se oponga, en cuyo caso habrá de justificarse.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Legislación del Suelo y del Planeamiento Municipal e Instrumentos que lo desarrollen.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la Legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la Legislación del Suelo y de planeamiento municipal e instrumentos que lo desarrollen.

Toda denegación de licencia deberá estar motivada.

2.2. - ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sometidos a licencia previa todas aquellas actividades cuya fiscalización este atribuida al ayuntamiento. En el caso del proyecto o proyectos de urbanización, la aprobación definitiva por parte del ayuntamiento de Arico se considerara suficiente para comenzar las obras.

Estarán sujetos a previa licencia, a los efectos de la Legislación del Suelo, los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalaren los planes.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio publico.

2.3. - OBRAS SIN LICENCIA O CONTRALICENCIA

Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados anteriormente se efectuasen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, de oficio o a instancia del Delegado provincial del Ministerio de la Vivienda, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si aquel no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

En el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la oportuna licencia, o en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada licencia, o sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa



del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del planeamiento.



Si el Ayuntamiento no procediera a la demolición en el plazo de un mes contado desde la expiración del término a que se refiere el párrafo precedente o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde o la autoridad provincial competente dispondrá directamente dicha demolición, a costa, asimismo, del interesado.

2.4. - TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

Las solicitudes de licencias se resolverán con arreglo al procedimiento que fija el ayuntamiento de Arico.

2.5.- ALINEACIONES Y CONDICIONES DE SOLAR:

Toda actuación edificatoria privada, deberá llevarse a cabo sobre alineaciones oficialmente establecidas por el Ayuntamiento.

Este permiso y planos de alineación, que deberá acompañar preceptivamente cualquier solicitud de obras, será elaborado sobre el terreno o de acuerdo con los proyectos de urbanización que se redacten para el desarrollo del presente plan, y en él constarán no solo las características geométricas de la parcela edificable, sino también las condiciones urbanísticas en que se encuentren de cara a su calificación de solar, de acuerdo con la ley del suelo.

Este documento, servirá de pauta para la oportuna concesión de las licencias de obras.

2.6. - LICENCIA PROVISIONAL DE OBRAS:

Las obras que se realicen en el área del plan deberán contar con una licencia provisional de obras, que no podrá ser concedida más que en aquellas ocasiones en que el proyecto correspondiente se ajuste a los señalamientos de alineaciones del apartado anterior, y las ordenanzas generales, particulares y especiales del presente plan, además de poseer los servicios mínimos de urbanización, de acuerdo con la ley del suelo y el reglamento del planeamiento.

Ahora bien, con el objeto de que no se paralice el desarrollo del plan, se considera la posibilidad de concesión de permisos provisionales condicionados, siempre que mediante los oportunos depósitos o fianzas bancarias, queden cubiertas las obligaciones del propietario de la parcela, de cara a atender a las obras de urbanización, y de acuerdo con el sistema de actuación que corresponde.



2.7. - LICENCIA DEFINITIVA DE OBRA:

Corresponde a la terminación de las edificaciones que hayan sido objeto de la licencia provisional, y una vez hayan sido llevadas a cabo las comprobaciones definitivas de adaptación a todos los requisitos del presente plan, y de los correspondientes proyectos de urbanización.

Esta licencia definitiva, no podrá concederse mientras el terreno donde se encontrase emplazada la edificación, no pueda admitir la calificación de solar edificable, además, de haberse cumplido las restantes condiciones y trámites expuestos. Ello afecta asimismo a todas aquellas construcciones que puedan existir en el área, dentro de las zonas residenciales edificadas, o de cualquier otra zona, y que no dispusiesen ya de ella.

2.8. - LICENCIA DE OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Se refieren a obras no edificatorias: demolición y movimiento de tierras, siendo necesarias para estas últimas la concesión previa del permiso de alineaciones que establezcan la adecuación de dichas obras a las determinaciones del presente plan.

2.9. - INSPECCIÓN Y COMPROBACIÓN:

Concluida la obra, el titular de la licencia habrá de solicitar del ayuntamiento en un plazo no superior a 15 días después de su tramitación, la inspección y comprobación de las mismas y la expedición de un certificado de que fue ejecutada de acuerdo con los términos de la licencia.

Para la expedición de dicho certificado se solicitará el informe de la entidad promotora, mientras esté al frente del planeamiento.

2.10. -. REFORMAS SIN LICENCIA:

No se autoriza ningún tipo de reformas sin licencia o autorización municipal.

2.11. - REFORMAS CON PROYECTO:

Las obras de reforma se solicitarán como si de nueva planta se trataran.

2.12. - SOLICITUD DE ANDAMIOS.

Para la colocación de andamios se requerirá la licencia municipal.



2.13. - VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS:

Todos los terrenos que adquieren la consideración de solares, las zonas y lugares que discrecionalmente se acuerde, serán cercados de forma diáfana que permita ver los espacios libres interiores, conservándolos perfectamente limpios.

La concesión de vallas tendrá carácter provisional, mientras dure la obra y si esta se paraliza durante más de 60 días deberá ser suprimida, en caso de ocupación de vía pública.

2.14. - AFECCIONES A VÍAS PÚBLICAS.

En aquellas parcelas en las que los límites de calles ofrezcan disposiciones ataluzadas con respecto de las vías públicas, los propietarios no podrán llevar a cabo obras que pongan en peligro la estabilidad de los desmontes y terraplenes que tengan dichas vías.

En el caso de desmontes, al llevar a cabo el cerramiento de la parcela en zonas no exploradas y al construir los muros de contención base del cerramiento, tendrán en cuenta el empuje de las tierras y el drenaje de estas, llevándose las posibles aguas de estos drenajes al colector correspondiente, según se trate de sistema unitario o separativo.

En el caso de terraplenes ataluzados, si se quiere eliminar el talud, deberá sustituirse por un muro de contención de las tierras del terraplén, que asegure su estabilidad, sobre cuya coronación ira el cerramiento. Los desperfectos que puedan ocasionarse en las calles por incumplimiento de estas normas, serán responsabilidad del que promueve las obras.

Durante la realización de las obras, se tomarán las debidas protecciones en las aceras para el paso de vehículos al interior de la parcela. Cualquier desperfecto que se produzca en la vía pública deberá ser sustituido perfectamente.

2.15. -. VERTIDO DE TIERRAS:

Las tierras procedentes de excavaciones que fueren efectuadas en la parcela objeto de las obras, o en desmontes de obras de urbanización, no podrán verterse en ningún punto del área del planeamiento excepto cuando lo sea en otras parcelas privadas, previamente delimitadas, con arreglo al presente plan y los respectivos proyectos de urbanización, y cuenten con los oportunos permisos.



2.16. - OBRAS MARGINALES Y RESIDUOS:

No podrán ser efectuadas ningún tipo de obras provisionales fuera de los terrenos a los que se refieren las licencias municipales, así como quedarán prohibidos cualquier clase de vertidos, de los residuos producidos por las obras que se hicieran en el área ordenada.

Estos deberán ser retirados por el promotor correspondiente, totalmente fuera del área de las obras, sin afectar a los terrenos libres circundantes, de tal manera que si estos hubieran sido ocupados en algún grado por dichos residuos, deberán quedar completamente libres de ellos, restaurándose sus condiciones anteriores, en el caso de que hubiesen producido perjuicio de alguna clase, tanto en obras existentes como en plantaciones vegetales, valores naturales, etc.

3. - DEBER DE CONSERVACION

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles e instalaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, destinándolos efectivamente al uso establecido en cada caso por el planeamiento urbanístico y cumpliendo las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

4. - EXPEDIENTE SOBRE ESTADO DE RUINA

La ruina es el estado de hecho productor de efectos jurídicos, con cuya declaración se tiende a prevenir un peligro cierto, que puede ser actual o inminente, pero que también contempla un peligro más o menos próximo que debe evitarse. El hecho ruinoso es eminentemente jurídico y objetivo: plantea situaciones mínimas de deficiencias constructivas y trata de daños verificados, constatados, reflejando una situación de facto y, por ello, de carácter circunstancial y con irrelevancia de las causas hayan producido la ruina, pero teniendo en cuenta que el estudio del edificio afectado ha de realizarse basado en su unidad predial fundamentada en su tratamiento constructivo y arquitectónico, es decir, en su tratamiento funcional y estructural.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de sus moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.



Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- Daño no reparable técnicamente por los medios normales. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales (ruina técnica)
- Coste de la reparación superior al 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno (ruina económica)
- Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble, cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en sustracción fuera de ordenación (ruina urbanística)

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Las mismas disposiciones regirán en el supuesto de que las deficiencias de la construcción afectaran a la salubridad.

5. - ORDENES DE EJECUCION

El Ayuntamiento de Arico, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrán ordenar la ejecución de obras necesarias para conservar las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

Podrá también ordenar el Ayuntamiento de Arico, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de las obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebasaran para obtener mejoras de interés general.

6. - INSPECCION URBANISTICA

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos centrales y locales dentro de sus respectivas competencias. En este caso, el Ayuntamiento regulará, a través de la Ordenanza

correspondiente, la inspección urbanística de las parcelaciones, obras e instalaciones del término municipal con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.



TITULO SEGUNDO: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

1. - CLASIFICACION DEL SUELO

El área está ordenada por el presente Plan Especial de Reforma Interior, a efectos de su régimen jurídico, en Suelo Urbano.

El suelo Urbano incluye los terrenos que se clasifican por contar con los servicios urbanísticos básicos como son el acceso rodado y la infraestructura técnica adecuados para servir a la edificación que sobre ellos existan o hayan de construirse o tener su ordenación consolidada legalmente por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para ella.

2.- CALIFICACION DEL SUELO

La calificación zonal del suelo implica una subdivisión o división secundaria en áreas de distinto uso o diferentes ámbitos. En este caso el área ordenada viene definida como Suelo Urbano de Régimen Diferido, con remisión a la ordenación detallada del presente PERI.

CAPITULO II: DESARROLLO, GESTION URBANISTICA Y APROVECHAMIENTO

1. - ESTUDIOS DE DETALLE

1.1. - OBJETO Y CONTENIDO

Se podrán formular estudios de detalle para adaptar o reajustar las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes del presente Plan, estando en concordancia con lo dispuesto en las Normas Subsidiarias.



1.2. - LIMITACIONES

Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del plan o documentos del planeamiento de rango superior que no estuvieran previamente establecidas. Tampoco podrán incrementar el volumen, alturas máximas, densidad de población, aumento de ocupación del suelo, ni alterar los usos predominantes establecidos en la zonificación del Plan.

1.3. - DOCUMENTACION

En general, los Estudios de Detalle contendrán los documentos reseñados en el artículo 66 del Reglamento del Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.

Los planos que contengan deberán ser, como mínimo a escala 1:500, en las manzanas, o el tamaño que se considere idóneo en otro ámbito de actuación.

Deberán exponer gráficamente el estado comparativo de los elementos urbanos del planeamiento original y propuesto, tanto en relación con las alienaciones como con la disposición de volúmenes, en su caso. Deberá igualmente exponer comparativamente las superficies de cada una de las manzanas afectadas con el estado del planeamiento original y la solución propuesta.

2. - PROYECTOS DE URBANIZACION

2.1.- CONDICIONES PREVIAS.

1) No podrá aprobarse ningún proyecto de Urbanización si no se acredita la aprobación definitiva, previa o simultánea, del presente Plan.

2) Las obras de Urbanización contenidas en el Proyecto de Urbanización deberán ser completadas dentro de los 18 meses siguientes a la entrada en vigor del presente Plan.

3) Los proyectos de Urbanización que se redacten para la puesta en práctica de este Plan podrán redactarse independientemente para cada una de las fases que lo integran en caso de que no se opte por la redacción de un proyecto de urbanización único. En este caso, habrá de tenerse en cuenta la mutua independencia de tales infraestructuras y servicios, a efectos de dimensionamiento y de previsión de conexiones y servidumbres de servicios.

4) También podrá ejecutarse por etapas diferentes a la señalada en el Plan, siempre que se justifique debidamente, y el periodo de ejecución total sea el mismo de acuerdo con el Órgano Público competente.

5) La planificación, trazado y realización de la red viaria peatonal y en particular de los itinerarios públicos y demás elementos integrantes de la urbanización de los espacios públicos, se



harán de forma que estos resulten accesibles para las personas con limitaciones, movilidad o comunicación reducidas, conforme a la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación y del Decreto 227/1997, de 18 de septiembre de 1997, por el que se aprueba el reglamento de la mencionada ley.

2.2.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS.

1) Los proyectos de urbanización tendrán por finalidad llevar a la práctica el Plan Especial de Reforma Interior a cuyo efecto detallarán las obras y servicios de esta clase previstos en el Plan, sin perjuicio de ampliarlo a obras y servicios posibles o previsibles, no comprendidos en aquel, como pueden ser los de evacuación de residuos, gas, plantación de arbolado y jardinería, redes de telecomunicación, tratamiento, depuración y vertido de aguas residuales, garajes, teléfonos, etc.

2) Los proyectos de Urbanización tendrán en consideración todos los puntos que se establecen respecto a las condiciones de impacto ambiental para la buena ejecución de las obras.

3) Cuando los servicios, tales como los de gas, u otros análogos, no hubiesen sido previstos en el Plan correspondiente y pudieran establecerse en un plazo inferior a dos años, se incluirán preceptivamente en el Proyecto.

4) Como mínimo, se incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas y aceras, y los servicios de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, agua potable, red de riego e incendio, evacuación de las pluviales y residuales, telefonía, depuración y bombeo. En todo caso, habrá que justificarse que puede disponerse del caudal de agua potable establecido en las ordenanzas, así como la energía eléctrica correspondiente a las potencias mínimas que se establezcan. Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todos estos servicios, en las debidas condiciones, con las generales, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado. A su vez en el Proyecto de Urbanización se tratarán las zonas verdes.

5) El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse a lo que especifican las Normativa Urbanística en vigor del Ayuntamiento de Arico y a lo que se especifica en el presente Plan. En caso de discordancia prevalecerá lo establecido en éste último.

2.3.- DOCUMENTACIÓN.

Los proyectos de Urbanización detallarán para cada clase de obra o servicios en capítulos independientes, los documentos siguientes:



1) Memoria descriptiva, detallando los cálculos justificativos de las dimensiones materiales que se proyectan.

Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

2) Planos:

- Plano sobre cartografía oficial municipal a escala mínima 1/1000 donde se grafien claramente los límites de actuación, los espacios para viales, parques y jardines de uso público, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las parcelas para edificación privada, así como las construcciones, plantaciones o instalaciones que hayan de derribarse, talarse o trasladarse por ser incompatibles con el planeamiento.
- Planos topográficos de los terrenos en su estado natural previo a las obras y con las cotas de explanación del viario y espacios afectados por las obras, con indicación de los movimientos de tierras previstos, con el fin de conseguir el máximo respeto a la orografía natural de los terrenos, minimizando en lo posible los movimientos de tierras. En el plano de cotas se justificará que las rasantes de las vías coinciden con las de los linderos de las manzanas o parcelas, que dentro de éstas no se producen alteraciones excesivas de sus perfiles naturales y que las rasantes de las vías en pendiente no presentarán cambios bruscos o badenes, por lo que se considerarán prioritarias tales rasantes en comparación con las vías de menor pendiente.

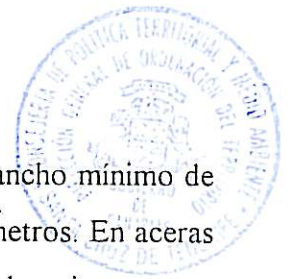
3) Pliego de Condiciones Técnicas que regirá en la ejecución de las obras y servicios.

4) Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios descompuestos.

2.4.-TRAZADO VIARIO.

- Rasante: El perfil longitudinal de la vía se adaptara, en lo posible, a las condiciones topográficas del terreno, proscribiéndose pendientes longitudinales superiores al 12% e inferiores al 1%. La apertura de vías se realizará de forma que no provoquen pendientes contrarias al terreno que puedan producir estancamiento de aguas o deformaciones de la naturaleza.

- Muros de Contención: La altura libre de los muros de contención de tierras no superará los tres metros en ningún punto respecto al terreno natural. En todo caso, su aspecto exterior deberá asemejarse a los materiales naturales del entorno inmediato o tratarse con piedra natural de la comarca.



- Sección Viaria: El ancho de la vía será función del tráfico previsto. El ancho mínimo de los carriles de circulación rodada será de 3,00 metros, y el de las aceras de 1,30 metros. En aceras de más de 3,50 metros se aconseja la colocación de zonas ajardinadas o áreas verdes, siempre que permitan un espacio libre de 1,75 metros para los peatones y se sitúen entre este espacio y la zona de tráfico rodado. Los fondos de saco tendrán diámetros mínimos de 15 metros. Se preverán bandas para la circulación de bicicletas de 1,20 metros de ancho en las vías de mayor ancho y vados para personas discapacitadas con características análogas a los de las arterias. Se admitirán otras ordenaciones específicas justificadamente.

- Aparcamiento: Las dimensiones mínimas a prever serán las siguientes:

En línea: 2,25 m de ancho (2,90 m para reserva de minusválidos) y 5,50 m de longitud.

En batería: 2,30x4,75 m a 45° con ancho mínimo de calzada de maniobra de 3,20 m.

2,30x5x6,50 m a 60° con ancho mínimo de calzada de maniobra de 4,20m y de

2,40x5,50 m con un ancho mínimo de calzada de maniobra de 6,00 m.

Estas plazas de aparcamiento en batería dispondrán de protección para la acera. Se incluirán arboles en bandas diferenciadas de aparcamientos, sin obstaculizar la apertura de las puertas de los vehículos.

- Características del firme: La ejecución de las superficies de viales y sus elementos funcionales se atenderán, en lo posible, a las condiciones exigidas por las Instrucciones de Carreteras sobre Trazado, Obras pequeñas de fábrica, Drenaje, Secciones de firme, Refuerzo de firmes, Plantaciones en la zona de servidumbre de las carreteras, Marcas viales y Señalización de Obras, así como al Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes, aprobado por orden de 6 de febrero de 1976 y modificado por orden de 21 de enero de 1988. No obstante se tendrán que emplear pavimentos de piedra natural adecuada (adoquines o enlosados) en los espacios costeros y de relevancia. Los vados para personas discapacitadas serán de distinto material o textura que los pavimentos inmediatos, duros y antideslizantes.

Se recomiendan pavimentos de hormigón para áreas funcionales de la calle: zonas peatonales, espacios de coexistencia de tráfico ligero, pistas ciclistas y aparcamientos; los enlosados de hormigón, para zonas peatonales, y los adoquines de hormigón, para diferenciación de zonas y usos en calles de coexistencia de tráfico, aparcamientos, zonas de disuasión del tráfico rodado y calzadas.

Los pavimentos bituminosos, tipo mezclas, se recomiendan en aceras y pistas ciclistas y calzadas (no en aparcamientos de vehículos pesados); las mezclas en frío para calzadas de poco



tráfico ligero; los tratamientos superficiales en calzadas de muy bajo tráfico, paseos peatonales y pistas ciclistas segregadas; con lechadas bituminosas (slurries), en paseos de jardines, isletas y carriles ciclistas; pavimentos de asfalto fundido en aceras y paseos con capa de rodadura, en firmes con cargas ligeras y en rigolas.

Entre los pavimentos pétreos, el empedrado se recomienda en zonas historico-artísticas, vías de tráfico muy ligero, aparcamientos de vehículos ligeros y bandas sonoras para disuasión del tráfico rodado; los enlosados de piedra natural en zonas historico-artísticas, con texturas más toscas para el tráfico rodado y más unidas en espacios peatonales, y el adoquinado de piedra labrada en vías de tráfico restringido o ligero en áreas historico-artísticas, en aparcamientos de vehículos ligeros y paradas de autobuses (no en zonas peatonales). Los pavimentos hidráulicos continuos con mortero hidráulico se pueden emplear en vías de tráfico restringido, paseos, pistas ciclistas y aceras; el terrazo in situ en áreas de zonas monumentales sin tráfico rodado; las baldosas de cemento en espacios peatonales (no en aparcamientos), y las de terrazo, en áreas peatonales y rampas (no en aparcamientos). Las escaleras tendrán contrahuellas de 10 a 12 cm con un máximo de 15 cm y huellas de 30 cm como mínimo, con una pendiente de drenaje del 1% al 2%.

Cunetas : Las cunetas serán de hormigón con la sección adecuada. El desagüe de las vías públicas se hará bien a cunetas, bien a imbornales.

Peatonales: Los senderos peatonales serán aislados y cubiertos con arena gruesa y apisonada.

En determinados casos de afirmarán con losa de hormigón de 15 cms. de espesor sobre terreno consolidado, sobre la que se colocará el pavimento que se especifique en el Proyecto de Urbanización o señale la Dirección de Obra.

Riego : Todas las vías públicas y aparcamientos dispondrán de bocas de riego en número y disposición adecuada según las normas vigentes.

2.5.- CONDICIONES DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Suministro: El suministro se realizará directamente a través de la red general de abastecimiento de agua potable.

Presión de la red : Las presiones estáticas variarán entre 2 y 5 Kg/cm², pudiéndose llegar circunstancialmente hasta los 6 Kg/cm². Las presiones dinámicas no bajarán de 2 kg/cm².

Consumo : En las previsiones a contemplar por los proyectos de Urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros por habitante/día.
- Agua para riego, piscinas y otros usos.

En todo caso la dotación por habitante y día no será inferior a 150 litros.

Velocidad: Se considerará velocidad admisible la comprendida entre 0,5 mts/seg. y 1,5 mts/seg.

Material de la red: En la red de abastecimiento de agua podrán emplearse tuberías de todo tipo siempre que se tomen las medidas necesarias, a fin de evitar la corrosión y el deterioro prematuro de las conducciones.

Las derivaciones de suministro a los edificios admitirán racores para toma directa.

Las llaves de corte serán de fundición de tipo compuerta y se instalarán en el interior de arquetas cuando sea de diámetro inferior a 250 mm, y en pozos de registro en caso contrario.

2.6.- CONDICIONES DE LA RED DE SANEAMIENTO.

Bases de Calculo: Para aguas residuales se considerara una dotación media de 200 l/hab/día y un coeficiente de punta de 2,5 para aguas domésticas. Para aguas pluviales se tomará una precipitación función del área de emplazamiento, que para el caso viene a ser de 60 mm/hora, con un periodo de retorno de 5 años, un tiempo máximo de precipitación de 10 minutos y uso coeficientes de escorrentia para lluvias de corta duración equivalentes a: Cubiertas de edificios y pavimentos de 0,9, pavimentos cementados y adoquinados de 0,8, otros pavimentos como de tierra, empedrados o ladrillo de 0,5-0,7 y en jardines y cultivos de 0,2-0,4.

Vertido: El vertido de la red se efectuará a colector existente, con capacidad suficiente, extremo que se acreditara documentalmente por el organismo competente. Los vertidos a estaciones depuradoras o fosas decantadoras-digestoras se atenderán a la normativa sectorial de aplicación. Las aguas pluviales se verterán preferentemente a cauces públicos, siempre que se tomen las medidas pertinentes para evitar estancamientos o inundaciones a particulares. Se prohíbe el vertido de aguas negras a cauces ni aun con previa depuración. En todo caso deberán cumplirse las condiciones establecidas en el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Hidráulico (aprobado por decreto territorial 174/1994, de 29 de julio).

En los proyectos de Urbanización se especificará con todo detalle el sistema de vertido a la red general de saneamiento, de acuerdo con lo expuesto en la memoria.

Velocidad : En la red, la velocidad mínima de las aguas será 0,60 m/seg. y la máxima de 3 m/seg. La alcantarilla no deberá entrar en carga.





Profundidad y trazado : El alcantarillado se situará a una profundidad mínima de 1,00 metro de la superficie, en donde no exista tráfico rodado y a 1,20 metros, en caso contrario.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de dominio y uso público.

Registros : Se colocarán cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³ para alcantarillas de 300 mm. de diámetro y de 1 m³, como mínimo para los restantes. Se dispondrán pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancia de 50 metros como máximo y según las necesidades del cálculo, y pozos de resalte en cambios de cota mayores de 1,80 metros.

El desagüe de los edificios se efectuará siempre a pozos de registro y a través de arquetas sifónicas.

La recogida de pluviales se realizará mediante imbornales situados cada 50 metros, como máximo y en red separada de la de aguas residuales. La evacuación se efectuará mediante canalización a las vaguadas naturales.

2.7.- CONDICIONES DE LA RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Bases de Calculo: La dotación mínima se fija en 0,8 kw/hab., debiendo presentar certificación de la compañía suministradora sobre las condiciones del suministro.

Condiciones de las Líneas: Las líneas de media y baja tensión deberán colocarse subterráneamente, debiendo eliminarse, incluso, las líneas aéreas existentes en la zona de actuación. Las casetas de transformación serán asimismo subterráneas, revistiéndose su frente adecuadamente al entorno, en general con piedra tosca del lugar.

Cálculo de las redes: El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MI, BT 0 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Carga correspondiente a los edificios: Se preverá de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de 29/9/1.973 y sus Instrucciones Complementarias.

Centros de transformación: Se ubicarán sobre terreno correspondiente debiendo armonizar su exterior con el carácter y las edificaciones de la zona.

Contadores: En las zonas de vivienda unifamiliar los contadores se situarán en armarios o cuartos destinados al efecto con fácil acceso desde la calle.



2.8.- CONDICIONES DE LA RED DE ALUMBRADO.

- La red de alumbrado público se ajustará a las prescripciones de la Comisión Internacional de Iluminación y como mínimo a las siguientes:

Nivel de Iluminación: L = Iluminación media 10 lx, Iluminación máxima 20 lx, iluminación puntual 30 lx.

Uniformidad general: U° = luminancia mínima/luminancia media = 0,35 a 0,5.

Utilancia en vías: 0,25 hasta 6 metros de ancho, 0,35 hasta 12 m y 0,45 para más de 12 m.

- Características del alumbrado: Todos los alumbrados exteriores no producirán emisión de luz por encima del horizonte, para lo que las luminarias se instalarán sin ninguna inclinación en orden a que toda la luz emitida se proyecte por debajo del plano horizontal tangente al punto más bajo de la luminaria. La luz emitida por la lámpara se ajustará a la condición de que la suma de las radiancias espectrales para todas las longitudes de onda menores de 440 mm sea inferior al 15% de la radiancia total. Por ello, en el alumbrado vial, las únicas lámparas permitidas serán las de vapor de sodio a baja presión (V.S.B.P.), no admitiéndose lámparas de vapor de mercurio, de vapor de mercurio de color corregido ni halogenuros metálicos. El uso de lámparas de alta presión podrá autorizarse en determinadas zonas urbanas y previa autorización razonada con informe del Instituto de Astrofísica de Canarias. Excepcionalmente, podrá autorizarse cualquier tipo de lámparas para el alumbrado ornamental de edificios públicos, monumentos y jardines, siempre que la luz se emita de arriba hacia abajo, el de instalaciones deportivas y de recreo, que deberán apagarse durante las horas que fije el Ayuntamiento.

- Condiciones del proyecto: El proyecto de instalación, además de cumplir las condiciones exigidas en las Normas Subsidiarias, justificará el cálculo de las luminarias y su factor de iluminación, incluyendo las curvas isolux de la zona en estudio, utilancia, nivel de iluminación, así como las condiciones de estabilidad y resistencia de las cimentaciones de báculos o postes. Especificara, además, los costes de mantenimiento y consumo de energía de la red durante el periodo de garantía hasta la recepción definitiva, que será de un año, a costa del promotor.

- Niveles mínimos : El alumbrado público contribuirá a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la ordenación y que la potencia sea la adecuada.

- Vida : La vida económica de las instalaciones previstas será superior a dieciocho años para la iluminación del viario y de quince años para la iluminación de las áreas y senderos peatonales.



2.9.- CONDICIONES PARA OTRAS INSTALACIONES

Las demás redes urbanas que se prevean, como conducciones de gas, telefonía, megafonía, etc., incluyendo las emisoras y receptoras de ondas, como radio, televisión, telefonía sin hilos y análogos, deberán mantener las interdistancias reglamentarias entre los diversos conductos e instalaciones, debiendo colocarse sus conducciones y elementos subterráneamente, a excepción de las antenas que no puedan serlo técnicamente, que deberán protegerse de las vistas panorámicas más interesantes.

La instalación de antenas de radio-aficionados, de emisión de señales eléctricas o telefónicas o análogas y las antenas parabólicas deberán camuflarse convenientemente para evitar molestias visuales de los vecinos, al margen de eliminar las interferencias de cualquier clase sobre aparatos situados fuera de tal instalación.

2.10.- CONDICIONES PARA EL AJARDINAMIENTO

Se tenderá al empleo de especies vegetales de instalación fácil y crecimiento rápido, con buenas características de frugalidad, heliofilia y xerofilia, aunque evitando las especies foráneas. A estos efectos se tendrá en cuenta la relación de especies vegetales descritas en el apartado del contenido ambiental de la memoria de este Plan y la relación extraída de las Normas Subsidiarias que más adelante se incluye.

La elección de especies estará orientada por los siguientes criterios:

- Selección de las especies autóctonas regionales que parezcan más adecuadas a los fines previstos, mediante la observación de las trazas y su entorno.
- Potenciar el empleo de especies con la característica de fácil implantación, crecimiento rápido, capacidad de formar cubierta densa en corto plazo, buen estado sanitario, vigor y resistencia a daños y ausencia de peligro de agresividad e invasiones de entornos cultivados y espacios protegidos.

El diseño de los espacios libres y las plantaciones estará presidido por las consideraciones siguientes, al margen del necesario estudio detallado sobre cada porción del territorio y del concurso de especialistas:

- Se estudiara la disposición de espacios aterrizados y adaptados a la pendiente del terreno, creándose pequeñas áreas pavimentadas dotadas con mobiliario adecuado, como bancos, papeleras y elementos análogos.
- Prever la reconquista de áreas potenciales de estirpes autóctonas, en especial endémicas, sobre todo las estenócoras.



- Potenciar la constitución de vegetaciones densas, sobre todo en zonas degradadas y preferentemente en taludes o zonas de fuerte pendiente y el empleo de especies fertilizantes: leguminosas, ericáceas, eleagnáceas, alisos, etc.
- Crear zonas de sombras parcialmente pavimentadas, para el descanso.
- Establecer áreas de juegos y recreo para niños, con zonas soleadas y otras en sombra.

A continuación se detallan las especies correspondientes a plantas autóctonas, xerofilas de la zona costera, cuyo empleo se recomienda en los diversos ámbitos que se definen:

- Vegetación halofila, en ámbitos del cantil costero, influenciados directamente por la marea:

Babosa (<i>Zigophyllum fontanesii</i>)	Mato moro (<i>Suaeda vera y verniculata</i>)
Barrilla (<i>Mesembryanthemum crystallinum</i>)	Perejil de mar (<i>Cristhmium maritimum</i>)
Cosco (<i>Mesembryanthemum nodiflorum</i>)	Salado blanco (<i>Schyzogyne sericea</i>)
Lechuga de mar (<i>Astydamia latifolia</i>)	Tarajal (<i>Tamarix canariensis</i>)

- Vegetación de porte bajo, en espacios a bordes de sendas peatonales o acompañamiento de especies arbóreas y en jardineras:

Aulaga (<i>Launacea arborenses</i>)	Mato risco (<i>lavandula canariensis</i>)
Cardoncillo (<i>Ceropegia fusca</i>)	Orobal (<i>Withania aristata</i>)
Corazoncillo (<i>Lotus glaucus</i>)	Patilla (<i>Aizoon canariensis</i>)
Duraznillo (<i>Heliotropum messerschmidii</i>)	Magarza (<i>Argyranthemum gracile</i>)
Giraldita amarilla (<i>Kickxia meriiifolia</i>)	Tasaygo (<i>Rubia fruticosa</i>)
Guaydil (<i>Convolvulus floridus</i>)	Siempreviva (<i>Limonium sp.</i>)
Lentisco (<i>Pistacia lentiscus</i>)	Verode (<i>Kleinia neriifolia</i>)
Magarza de costa (<i>frutescens</i>)	Uva de mar (<i>Cocoloba uvifera</i>)
Mato de costa (<i>Gymnoscarpos decandens</i>)	Vinagrera (<i>Rucex lunaria</i>)
Romero marino (<i>Campylanthus salsoloides</i>)	

- Vegetación de porte alto, en espacios amplios, avenidas y plazas:

Acacia ciclops (<i>Acacia majorera</i>)	Palmera canaria (<i>Phoenix canariensis</i>)
---	--