

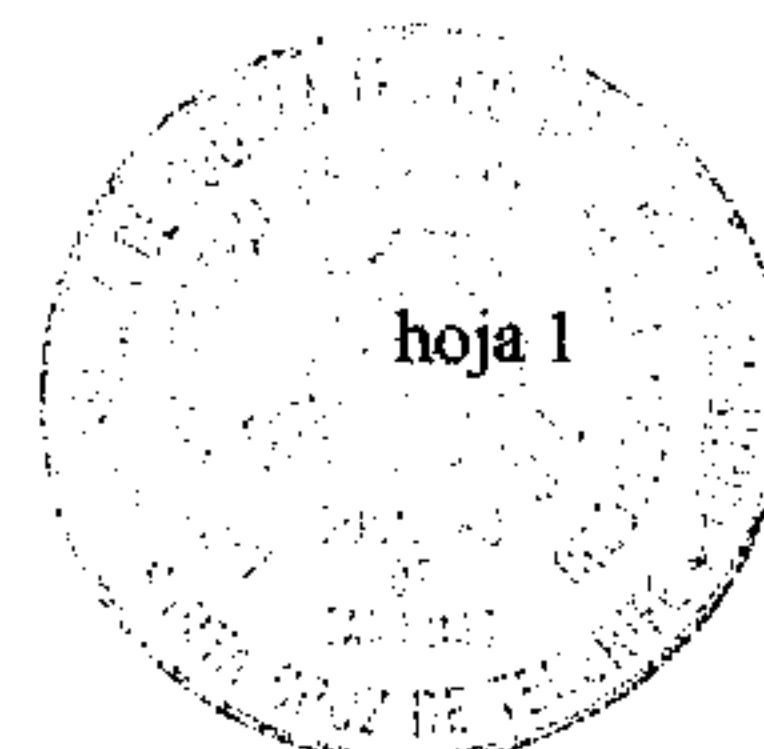
INDICE GENERAL

MEMORIA:

APARTADO	TITULO DE LOS APARTADOS	Nº HOJA/S
	Abreviaturas o acrónimos	1
I	CONSIDERACIONES PRELIMINARES	2 a 24
I.1	Análisis sintetizado de la información urbanística	2 y 3
I.1.1	Preliminares: encuadre general	2 y 3
I.1.2	Conclusiones del estudio sobre el medio físico	3
I.2	Breve referencia al planeamiento municipal vigente	4 a 21
I.2.1	Determinaciones urbanísticas del municipio	4
I.2.2	Estructura general del territorio municipal	4 y 5
I.2.3	Régimen urbanístico del suelo	5 a 21
I.3	Actuaciones del desarrollo urbanístico llevadas a cabo	21 y 22
I.4	Alcance de la actuación prevista	22
I.5	Información urbanística sobre la actuación propuesta	22 y 23
I.6	Base legal de la modificación propuesta	23
I.7	Justificación de la actuación propuesta	23 y 24
II	MEMORIA DE INFORMACION	25 a 33
II.1	Características naturales del territorio afectado	25 a 30
II.1.1	Características generales	25
II.1.2	El medio físico	25
II.1.3	Geología y geomorfología	25 y 26
II.1.4	Edafología	26
II.1.5	Hidrología	26
II.1.6	Flora y vegetación	27
II.1.7	El paisaje	27 a 29
II.1.7.1	Características generales	27
II.1.7.2	Elementos visuales	27 y 28
II.1.7.3	Componentes del paisaje	28
II.1.7.4	Fragilidad visual	28
II.1.7.5	Calidad visual	29
II.1.8	Espacios naturales protegidos afectados	29
II.1.9	Patrimonio histórico-artístico-etnográfico	29
II.1.10	Patrimonio arqueológico	29
II.1.11	Conclusiones	30
II.2	Usos actuales del territorio	30 y 31
II.2.1	Aspectos generales	30 y 31
II.2.2	Aspectos concretos	31
II.2.3	Infraestructuras y equipamientos existentes	31
II.3	Población	32 y 33
II.3.1	Aspectos generales	40 a 42
II.3.2	Población del ámbito de la modificación	33
II.4	Evaluación de la información	33
III	MEMORIA JUSTIFICATIVA	34 a 38
III.1	Intervenciones en el planeamiento vigente	34
III.2	Criterios de la reordenación propuesta	34
III.3	Análisis y justificación de la alteración propuesta	34 y 35
III.3.1	Ordenación estructural	35
III.3.1.1	Modelo de ocupación del territorio	35
III.3.1.2	Clasificación del suelo	35
III.3.1.3	Categorización del suelo	35
III.3.1.4	Medidas protectoras precisas	35
III.3.2	Ordenación urbanística pormenorizada	36
IV	CARACTERISTICAS DE LA MODIFICACION PROPUESTA	37 y 38
IV.1	Cumplimiento normativa sectorial	37
IV.1.1	Afecciones de la normativa sobre carreteras	37
IV.1.2	Limitaciones de la normativa de costas	37
IV.1.3	Afecciones sobre los Espacios Naturales Protegidos	37
IV.2	Características paramétricas de la modificación	37 y 38
IV.3	Concreción de la documentación que se modifica	38

ANEXOS DE MEMORIA:

Anexo I	Cuadro de superficies actual de las NSPA	1
	Cuadro de superficies modificado por la MNSPA4	2
Anexo II	Memoria de contenido ambiental	1 a



NORMAS URBANISTICAS:

APARTADO	TITULO DE LOS APARTADOS	Nº HOJA/S
	Preliminares y Disposición normativa única	1
3.3.5	Sistema de equipamiento o dotaciones	2
8.5.15	Condiciones específicas del uso de servicios de la administración	2 y 3

PLANOS:

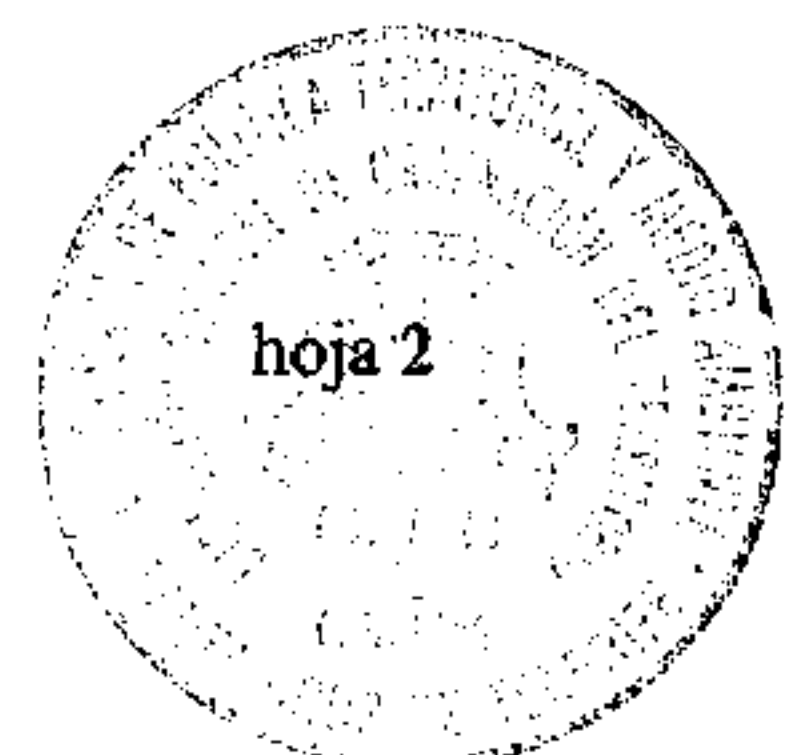
Nº PLANO	TITULO DEL PLANO	ESCALA
----------	------------------	--------

Planos de Información:

423-01	Situación en la isla	1/200.000
423-02	Modelo de ordenación territorial propuesto del municipio y alteraciones	1/25.000
423-03	Estado actual: Usos del suelo	1/5.000
423-04	Clasificación y usos del suelo según las NSPA	1/5.000

Planos de Ordenación:

423-05	Clasificación y usos del suelo propuestos	1/5.000
423-06	Comparativo clasificación y usos del suelo NSPA y MNSPA4	1/5.000



MODIFICACION PUNTUAL Nº 4
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO DE ARICO
ZONA DE MONTAÑA DE MAGUA

MEMORIA

Documento del artículo 37.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Abreviaturas o acrónimos considerados en el texto:

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

- LOTG: Ley Autónoma 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.
LS76: Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril.
LS92: Texto Refundido de la Ley sobre El Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio.
LS98: Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
LML: Medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales, aprobadas por Ley 7/1997, de 14 de abril.
RPU: Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.
LC: Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
RC: Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, aprobado por Real Decreto 1.471/1989, de 1 de diciembre, modificado por Real Decreto 1.112/1992, de 18 de septiembre.
LCC: Ley Autónoma 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.
RCC: Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto Autónomo 131/1995, de 11 de mayo.
LENC: Ley Autónoma 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias.
RCA: Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento, aprobado por Decreto Autónomo 35/1995, de 24 de febrero.
PHI: Plan Hidrológico Insular de Tenerife.
PIOT: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (en tramitación).
NSPA: Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico.
NU: Normas Urbanísticas de las ciudades NSPA.
EDIE: Estudio Detallado de Impacto Ecológico redactado para las NSPA.
AvPGO: Avance del Plan General de Ordenación de Arico (en tramitación).
MNSPA4: Modificación de las NSPA que se propone.

- m² ó m²s.: Metro cuadrado de suelo.
m²c.: Metro cuadrado construido o construible, o de techo o forjado edificable.
Ha. ó ha.: Hectárea/s de suelo.
BOC: Boletín Oficial de Canarias.
BOP: Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.



I.- CONSIDERACIONES PRELIMINARES.

I.1.- ANALISIS SINTETIZADO DE LA INFORMACION URBANISTICA.-

I.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 (Güímar) 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, aproximadamente 167,5 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.

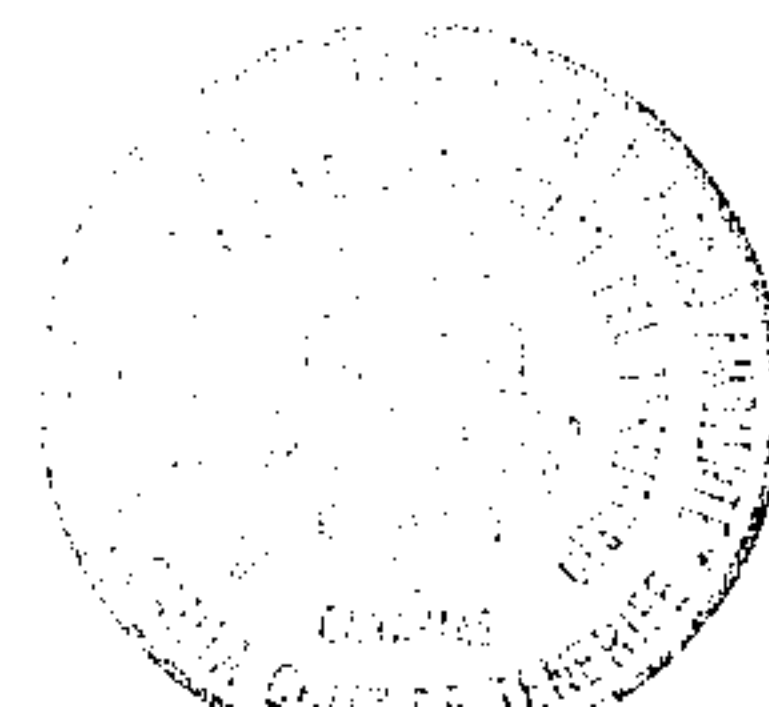
Las diversas características del territorio municipal, estudiadas en el documento preliminar de la Información Urbanística y resumidas en el Anexo II sobre el Contenido Ambiental, obligan a una ordenación íntegra, aunque matizando o diferenciando, en principio, sus distintas áreas: el monte; el suelo agrícola de las medianías, parcialmente ocupado por asentamientos humanos más antiguos; el suelo intermedio, sin asentamientos pero con diversas fincas agrícolas, y la costa, con varios 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 genera servicios en los municipios próximos y atrae población trabajadora, sobre todo del sector terciario.



I.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 contenido en el Anexo II a esta Memoria, 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 manera 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 agrícolamente apto, 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, excepto la oviscaprina, 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.

I.2.- BREVE REFERENCIA AL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE.-

I.2.1.- Determinantes urbanísticos del municipio:

El municipio de Arico dispone actualmente de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, a nivel de planeamiento general, aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 26 de diciembre de 1997, y publicada su normativa en los BOC de fechas 21 de enero y 23 de marzo de 1998.

Sus objetivos pueden resumirse en la reestructuración y actualización de las infraestructuras, la consolidación de los núcleos tradicionales de las medianías (0,777% del territorio municipal), la ordenación cabal de parte de la costa para desarrollos residenciales de segunda residencia (0,528% de aquel ámbito), con previsiones moderadas de expansión futura y aceptando una implicación turística en Playa Grande (0,230% del mismo ámbito) y la definición pormenorizada del suelo rústico, que ocupa un 97,898% del suelo municipal, de los que un 59,159% se incluyen en la categoría de suelo protegido (sin contar el suelo rústico residual ni los asentamientos rurales).

I.2.2.- Estructura general del territorio municipal:

La estructura general y orgánica del territorio de Arico, 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.

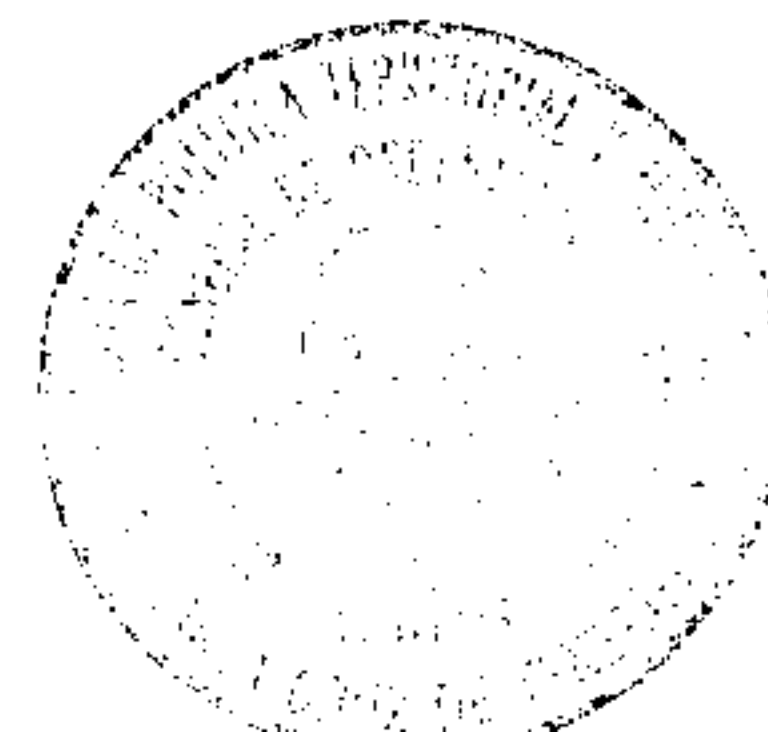
Los Sistemas estructurantes determinarían el desarrollo o acondicionamiento del territorio, al margen de la clasificación del suelo, para la consecución de una infraestructura coherente y eficaz para el desarrollo previsto.

Según su localización, se subdividen los Sistemas en Generales y Locales, según sirvan a la población prevista por las NSPA en su conjunto o a una específica clase de suelo (urbano o apto para urbanizar). 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 Usos Globales se conciben como el destino primario del suelo previsto por las NSPA al determinar la estructura general y orgánica. Las NSPA organizan el territorio municipal en siete clases de usos globales, definibles como el destino primario del suelo. Se dividen 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.

I.2.3.- Régimen urbanístico del suelo:

I.2.3.1.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria.-

Las NSPA clasifican la totalidad del suelo del territorio municipal en las categorías de suelo urbano, apto para urbanizar y rústico.

I.2.3.2.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria.-

Estas NSPA establecen una división de las clases de suelo, es decir, una calificación zonal, concebida como 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.

I.2.3.2.1.- En el Suelo Rústico:

El suelo clasificado como rústico por las NSPA, que supone unas 17.500 has., es decir, el 97,898% del territorio municipal, se divide en Categorías, concebidas 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. Se distinguen las siguientes categorías:

- Suelo rústico de cumbre (PU).
- Suelo rústico forestal (PF).
- Suelo rústico de litoral (PL).
- Suelo rústico potencialmente productivo (Pp).
- Suelo rústico de protección paisajística (PB).
- Asentamientos rurales (AR).
- Suelo rústico residual ().

I.2.3.2.2.- En el Suelo Apto Para Urbanizar:

El Suelo Apto para Urbanizar se divide en Sectores o Areas (Ar), que se conciben como ámbitos territoriales secundarios delimitados de tal manera que constituyan unidades geográficas y urbanísticas congruentes para lograr un desarrollo adecuado de sus

Subsectores, mediante Planes Parciales, permitiendo la determinación del aprovechamiento medio. Los terrenos incluidos en cada sector 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 sector en la estructura general del territorio municipal. Esta clase de suelo se extiende sobre unas 142,493 has., equivalente al 0,797% del total municipal.

En esta subclase de suelo 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 su gestión:

* **Áreas de Suelo Apto para Urbanizar normal (SAU):**

Comprende las áreas sujetas a desarrollo mediante Planes Parciales:

a) **Con finalidad residencial (SAU-R) o turística (SAU-T):**

- Área SAU-T.3: "Playa Grande":..... turístico.
- Área SAU-R.5: "Playa de María Luisa":..... residencial.
- Área SAU-R.6: "Las Listadas-Este":..... residencial.
- Área SAU-R.7: "Punta de la Tosca":..... residencial.
- Área SAU-R.8: "La Jaca-Oeste":..... residencial.
- Área SAU-R.9: "Ampliación Porís de Abona":..... residencial.

b) **Con finalidad industrial o de servicios (SAU-S):**

- Área SAU-S.1: "Las Eras Altas":..... industrial/residencial.

* **Áreas de Suelo Apto para Urbanizar de Régimen Transitorio (SAUT o SAU-RT):**

Con planeamiento de desarrollo aprobado pero cuyas determinaciones han de readaptarse, con modificaciones, al criterio de las NSPA, como:

- Área SAU-RT.2: "Canteras del Sol":..... residencial.
- Área SAU-RT.3: "Eras Altas":..... industrial o servicios.

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 serían 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 plantea inferior a 0,30 m²c./m², con una altura de 2 plantas, que excepcionalmente podría llegar a 4 plantas pero sin sobrepasar el nivel de la cubierta de las naves laterales de la Ermita de N^{ra} S^{ra} de las Mercedes, en Punta de Abona. Los usos permitidos serían el turístico y los dotacionales y de equipamientos.

La densidad de habitantes prevista se ha limitado para cada área como sigue:

- a) Área SAU-T.3: 32 m²c./cama.



- b) Area SAU-R.5: 35 viviendas/ha: 140 habitantes/ha.
- c) Area SAU-R.6: 35 viviendas/ha: 140 habitantes/ha.
- d) Area SAU-R.7: 30 viviendas/ha: 120 habitantes/ha.
- e) Area SAU-R.8: 35 viviendas/ha: 140 habitantes/ha.
- f) Area SAU-R.9: 30 viviendas/ha: 120 habitantes/ha.

El conjunto de estas áreas SAU supone unas 120,34 has., además de 22,15 has. para las de régimen transitorio, con una edificabilidad media de 0,2786 m²c./m² y 0,4684 m²c./m², respectivamente.

I.2.3.2.3.- En el Suelo Urbano:

El Suelo Urbano, que supone un total de unas 233,294 has., es decir, el 1,305% del territorio municipal, se divide por las NSPA en Areas que comprenden ámbitos territoriales secundarios de ordenación de análogas características respecto a su delimitación que los sectores, aunque determinando los la ordenación y los usos urbanísticos con carácter pormenorizado.

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 (SUD) comprende los espacios ordenados de modo directo y finalista con usos pormenorizados, cuyo desarrollo posibilitan las determinaciones propias de las NSPA para el ámbito de los núcleos de El Río, La Cisnera, La Sabinita, Los Gavilanes, Villa de Arico, Arico Viejo, Tajao, Las Arenas, Las Listadas, La Jaca, La Caleta y Las Maretas. Este suelo detallado se extiende sobre una superficie de unas 138,952 has., con una edificabilidad media de 0,96 m²c./m².

El Suelo Urbano de Régimen Transitorio (SURT) incluye el territorio de planeamientos preexistentes, cuyas determinaciones de planeamiento y gestión incorporan las NSPA, con algunas modificaciones, coincidiendo con las siguientes áreas del planeamiento anterior:

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

Estas áreas suponen unas 23,169 has., con una edificabilidad media de 0,487 m²c./m².

El Suelo Urbano de Régimen Diferido (SURD) comprende aquellas áreas para las que las 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 plan especial de reforma interior (PE) o estudio de detalle (ED), en su caso, incluyendo la pormenorización de los usos.

Se han delimitado los siguientes ámbitos en este tipo de suelo SURD:

- Area SURD PERI-1: "Jardín del Atlántico".
- Area SURD PERI-3: "Casco Viejo Arico Nuevo".
- Area SURD PERI-4: "La Sarnosa".
- Area SURD PERI-5: "Punta de Abona".
- Area SURD PERI-6: "Las Eras".
- Area SURD PERI-7: "Porís de Abona".

- Area SURD ED-1: "Las Eras-Costa".
- Area SURD ED-2: "Tajao-Costa".
- Area SURD ED-3: "Llanos del Porís-Este" (garajes).
- Area SURD ED-4: "Los Prismas del Porís".

Las superficies abarcadas por estas áreas alcanzan las 71,174 has., de las que 58,424 has. serían tratadas por planes especiales de reforma interior y 12,749 has., por estudios de detalle.

I.2.3.3.- División del suelo en razón de su ordenación detallada.-

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 para la implantación de los usos pormenorizados, concebidos como el destino específico que se otorga a las zonas delimitadas del suelo por el planeamiento, sin afectar a la estructura general y orgánica, y son ejecutables sin necesidad de ulterior desarrollo normativo.

I.2.3.3.1.- Zonificación o Sistemas de Edificación:

Las Zonas, como ámbitos de ordenación territorial en que se subdividen las Areas (en el suelo apto para urbanizar y en el suelo urbano), plantearían 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.

Tal zonificación pretende establecer unos usos específicos y unos aprovechamientos precisos para las diversas actividades que se consideran 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. 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 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 inicialmente marginales (Las Eras, Las Listadas, La Jaca, Las Arenas, La Caleta y Barranco del Río) también en el área costera, al margen de algunas previsiones en la mayor parte de los ámbitos de los núcleos menores, como en La Cisnera, La Sabinita y Los Gavilanes.

Las condiciones de aprovechamiento de este tipo se concretan en una parcela mínima de 100 m² de superficie (aunque se toleran superficies menores en parcelas individuales entre otras ya edificadas), fachada mínima de 6 m y fondo edificable, en general, de unos 20 m, con una altura de 2 plantas, admitiéndose patios interiores conforme a la normativa regional. Las parcelas lindantes con el suelo rústico deberán presentar fachada posterior tratada, retranqueándose 2 m como mínimo.

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 las 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 o para la segunda residencia de calidad, bien para usos residenciales unifamiliares (disposición en ciudad jardín RAc) o colectivos (disposición en bloque RAb), tanto para edificios residenciales como para hoteles y apartamentos, en su caso.

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.

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, con edificios aislados o adosados dos a dos, como se plantea en la Zona de Edificación a Borde de Camino en ámbitos semirurales (RBc).

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 áreas de medianías (RBc).

d) Edificación Agrupada: Tipo característico de grandes desarrollos turísticos y residenciales, pretende responder a la demanda de promoción de grandes parcelas, con superficies superiores a 1.000 m², 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 los asentamientos más antiguos de 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, cuando ello se estime posible.

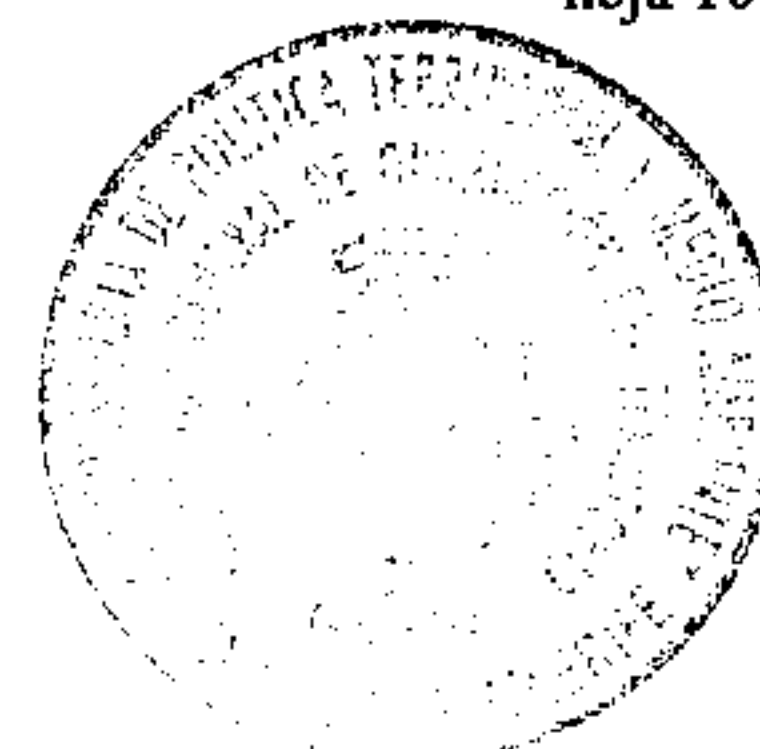
f) Edificación Industrial: Tipo característico de edificaciones o instalaciones exclusivas para usos industriales o de servicio.

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 o de servicio, tal como se define en las NU.

g) Edificación Complementaria: Tipo característico de las edificaciones o instalaciones destinadas a las dotaciones y equipos comunitarios. Planteada como un 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, englobados dentro de los siguientes ámbitos o subzonas:



- a) Comunicaciones.
- b) Espacios libres de dominio y uso públicos.
- c) Dotaciones o Equipamientos.

I.2.3.3.2.- Usos pormenorizados:

El Uso Pormenorizado regularía 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.

I.2.3.3.3.- Subcategorías del suelo rústico:

Las subcategorías del suelo rústico se conciben como 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 las NSPA.

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).

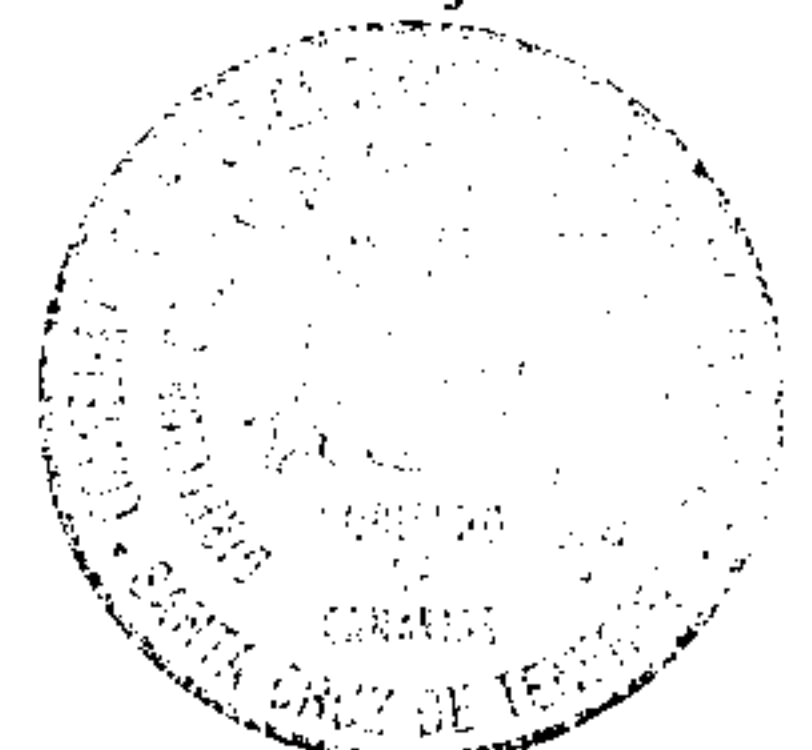
En la categoría de Suelo Rústico de Protección Paisajística (PB):

- 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 (con superficies superiores a 10.000 m²) 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.

1.2.3.3.4.- Características de las subcategorías del suelo rústico:

A) En el suelo rústico no sujeto a protección especial alguna:

A.1.- 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 hidrológicas 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), que se extienden por una superficie de 172,585 has. y 100,850 has., respectivamente, en tanto que unas 6.813,910 has. se incluyen en el suelo rústico residual normal, lo que supone, en conjunto, un 39,648% del territorio municipal.

A.1.1.- 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 protección, con el fin de evitar su estrangulamiento y las ervidumbres 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 arbolado y tratamiento paisajístico de sus bordes.

A.1.2.- La subcategoría de Suelo Rústico Especial recoge las singularidades de unas instalaciones militares 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 las actividades singulares para la defensa nacional, correspondientes a la actual 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 de la anterior Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias), o bien considerarlas un sistema general dotacional para la defensa, análogo al PIRS, sin adscripción en el suelo clasificado.

A.2.- Suelo Rústico de Asentamientos Rurales: Respecto a los asentamientos rurales, 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, Tajoz, 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, en cuanto vaya a llegarse al punto de surgir un núcleo de población.

Esta categoría de suelo incluye unas 30,93 has., es decir, un 0,173% del conjunto municipal.

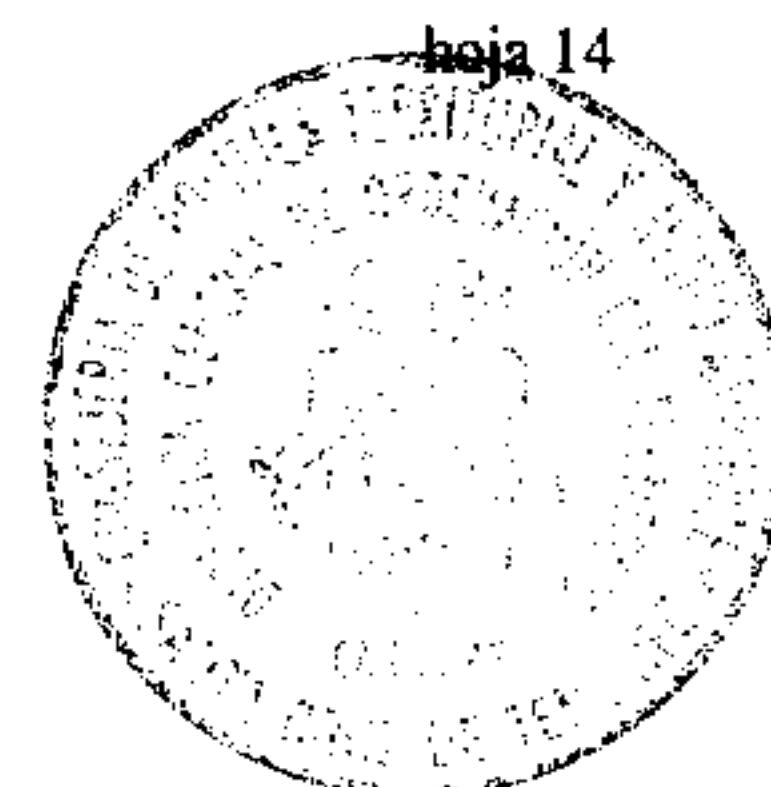
B) En el suelo rústico de protección específica:

B.1.- Suelo Rústico de Cumbre: Ubicada en las estribaciones de Las Cañadas, deberá preservarse de cualquier actividad, al margen de la de mantenimiento de las áreas forestales integradas, debido a su alto valor geomorfológico y biológico, además del paisajístico; se corresponde con la zona periférica de protección del Parque Nacional del Teide y el Parque Natural de la Corona Forestal (T-11) (incluidos en la subcategoría de Suelo Sensible de Cumbre) y los demás espacios de alta montaña necesitados de cierta protección (subcategoría de Suelo Protegido de Cumbre); se prohíbe toda construcción, excepto la de interés público preferente, protegiéndose el ecosistema.

Este suelo supone una extensión de unas 1.958 has. (10,953% del municipio), de las que 1.865,6 has. corresponderían a la subcategoría de Suelo Sensible de Cumbre y 92,4 has. a la de Protegido de Cumbre.

B.2.- Suelo Rústico Forestal: Comprende los terrenos con masas arbóreas, incluso repoblables, no siendo susceptible de admitir transformaciones de su destino forestal o actividades que lesionen el valor específico de su vegetación; no se admiten aprovechamientos edificatorios, excepto el 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.

Su extensión es de unas 3.301 has. (18,466% del municipio).



B.3.- 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. El conjunto de esta categoría de suelo protegido supone unas 3.435,57 has., equivalentes al 19,219% del territorio municipal.

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.

En general, y tal como determinan las NU, los terrenos incluidos en la subcategoría de Parajes Naturales (PBn), que incluyen los ámbitos de los respectivos Parques Naturales, Monumentos Naturales y Sitios de Interés Científico fijados por la LENC, se ajustarán a las limitaciones establecidas en tal disposición legal y su normativa de desarrollo y los correspondientes Planes Rectores de Uso y Gestión y los Planes Especiales de Protección de Espacios Naturales, además de otras formaciones de interés preferente en cuanto a su conservación, como se ha adelantado. Su extensión llega a las 786,78 has., un 4,401% del municipio.

En los terrenos correspondientes a la subcategoría de Protección del Paisaje (PBp), no se permitirán utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se pretenda proteger: La composición del territorio en su aspecto geográfico o natural, ya sea geológico o mineral, y la preservación de la vegetación.

En esta subcategoría del suelo rústico, que incluyen laderas de pendientes elevadas, crestas, conos volcánicos y perfiles y fondos de barrancos no se permitirá ninguna actividad privada que no esté expresamente autorizada por la normativa sectorial y conforme al procedimiento exigido en cada caso que, de todas formas, preserve el ambiente natural y sus recursos, como el paisaje, el agua y la vegetación. Los terrenos incluidos en esta subcategoría suponen unas 2.624,75 has., es decir, un 14,683% del conjunto municipal, además de unas 24,04 has. que se incluyen en la subcategoría de Protección de Singularidades: 8,34 has. con Yacimientos Arqueológicos y 15,7 has. con Formas Geomorfológicas Características.

En el ámbito de esta categoría, el paso de infraestructuras, sean aéreas o superficiales, no deberá alterar la contemplación del paisaje ni el entorno a proteger, por lo que los

proyectos correspondientes deberán sujetarse a la aprobación de la correspondiente Evaluación Detallada de Impacto Ecológico por el organismo competente en materia medioambiental.

Además, se conservarán las áreas de vegetación existentes y las condiciones naturales que las propician, para lo que los Organismos Públicos deberán realizar las operaciones de mejora y conservación del suelo, vegetación y arbolado más convenientes. En los espacios con bancales se conservarán los muros antiguos de piedra de piedra natural, que no podrán ser derribados en más del 15% de su longitud y por causas justificadas y aceptadas motivadamente por el Ayuntamiento.

B.3.1.- Respecto a las actividades y usos admitidos en cada una de las subcategorías del Suelo Rústico de Protección Paisajística, las citadas NU determinan lo siguiente:

B.3.1.1.- Para la subcategoría de Suelo Rústico de Parajes Naturales (PN):

- Uso característico: Mantenimiento del medio natural sin alteración alguna.
- Usos tolerados: Usos de ocio y cultura al servicio de la población residente y turística que no impliquen construcción o alteración alguna de sus características naturales.
- Usos prohibidos: Cualquier tipo de construcción y publicidad, incluso invernaderos y obras de infraestructura y viario promovidas por particulares, la extracción de tierras, explotación de canteras o graveras, ejecución o empleo de cuevas, el aprovechamiento agrícola o ganadera y vertido o arrojado de escombros o residuos; dañar o talar las especies forestales y arbustivas, el aprovechamiento forestal, la apertura de pistas y el pastoreo; la perforación de galerías y extracción de agua; es decir, y en cualquier caso, todos los usos no incluidos como característico o tolerado en este subapartado.

B.3.1.2.- Para la subcategoría de Suelo Rústico de Protección del Paisaje (PBp):

- Uso característico: Preservación del medio natural, no permitiéndose las actividades de pastoreo ni cualquier otra que pueda alterar su calidad original ni la pervivencia de las formas naturales y especies vegetales y animales que lo caracterizan permanente o periódicamente.
- Usos tolerados: Usos de ocio, recreo y cultura al servicio de la población residente y turística que no impliquen construcción o alteración alguna de sus características naturales, así como la ejecución de sendas por la autoridad competente en materia de conservación por la naturaleza.
- Usos prohibidos: Cualquier tipo de construcción y publicidad, incluso invernaderos y obras de infraestructura y viario promovidas por particulares; la extracción de tierras, explotación de canteras o graveras; ejecución o empleo de cuevas; el aprovechamiento agrícola en invernaderos o elementos análogos; verter o arrojar escombros o residuos; dañar o talar las especies forestales y arbustivas; el aprovechamiento forestal; la apertura de pistas; la perforación de galerías y extracción de agua; es decir, y en todo caso, todos los usos no incluidos como característico o tolerados en este subapartado.

B.3.1.3.- En las subcategorías de Suelo Rústico de Protección de Singularidades: (ND y ES):



a) Yacimientos Arqueológicos (ND):

- Uso característico: Preservación de todos los elementos naturales y artificiales que forman el yacimiento, incluso el espacio exterior de protección señalado en el apartado 3.5.16 NU, no permitiéndose actividad alguna que pueda alterar el estado del conjunto, al margen de las labores de reparación o mantenimiento autorizadas por el organismo público competente.
- Usos tolerados: Sólo se admitirán los trabajos inherentes a la investigación y educación, en función de las regulaciones que establezca al respecto la Administración Pública competente.
- Usos prohibidos: Cualquier tipo de construcción y publicidad, incluso invernaderos y obras de infraestructura y viario; la extracción de tierras; la explotación de canteras o graveras; la ejecución o el empleo de cuevas; el aprovechamiento agrícola; verter o arrojar escombros o residuos; la apertura de pistas; la extracción de agua y/o de partes del material del yacimiento; es decir, y en cualquier caso, todos los usos no incluidos como característico o tolerado en este subapartado.

b) Formas Geomorfológicas Características (ES):

- Uso característico: Preservación de todos los elementos naturales que constituyen el conjunto geomorfológico, incluso el espacio exterior de protección señalado en el apartado 3.5.17 NU, no permitiéndose actividad alguna que pueda alterar el estado del conjunto.
- Usos tolerados: Sólo se admitirán los trabajos inherentes a la investigación y educación, en función de las regulaciones que establezca al respecto la Administración Pública competente.
- Usos prohibidos: Cualquier tipo de construcción y publicidad, incluso invernaderos y obras de infraestructura y viario; la extracción de tierras; la explotación de canteras o graveras; la ejecución o el empleo de cuevas; el aprovechamiento agrícola; verter o arrojar escombros o residuos; la apertura de pistas; la extracción de agua y/o de partes del material del yacimiento; es decir, y en cualquier caso, todos los usos no incluidos como característico o tolerado en este subapartado.

B.4.- 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. Su ámbito coincide con la denominada zona de servidumbre de protección y el objeto de la protección radica en la conservación y utilización racional de los recursos naturales paisajísticos de la banda litoral, garantizando su disfrute para todos, sobre un territorio de unas 89,1 has. (0,498% del municipio).

B.5.- 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 m²c., 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 situada 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, concentrado en las inmediaciones del Vertedero Insular para la extracción de rocas y piedras de tosca y basaltos. 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 de que puedan someterse a procedimientos exhaustivos, con redacción de estudios de preservación del medio ambiente, ciertas actuaciones productivas que se consideren necesarias. En los ámbitos extractivos se exige su cabal restauración y se limitan las molestias a los predios vecinos.

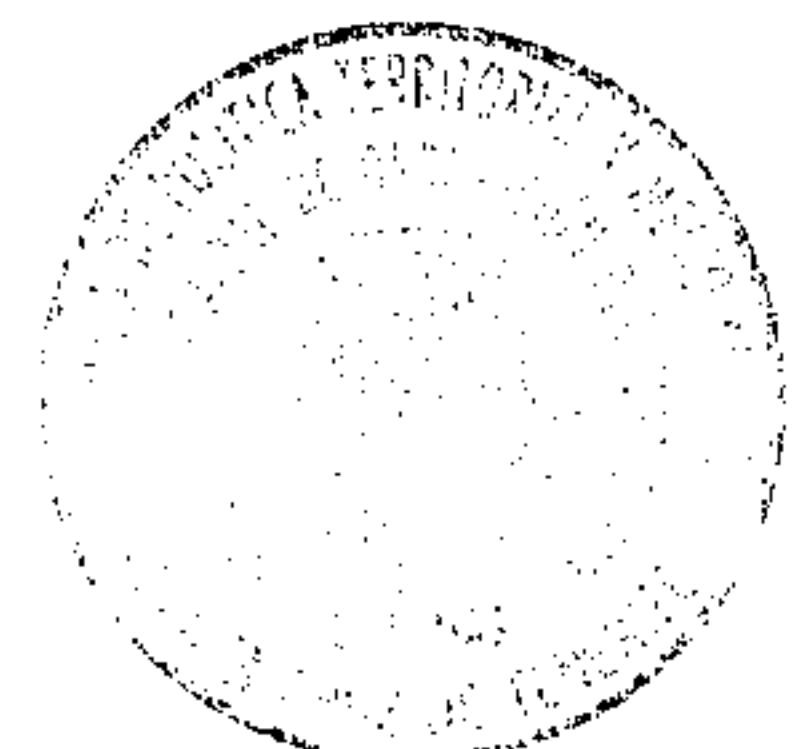
Conforme establecen las NU, en esta categoría de suelo Rústico Potencialmente Productivo se exige el mantenimiento de sus características actuales, aunque se admite la introducción de medidas técnicas o de carácter organizativo de las estructuras económicas o sociales que permitan una mayor productividad o la mejora de los beneficios que puedan extraerse del territorio agrícola. No se permite la segregación de fincas, con el fin de mantener la extensión agraria actual.

Las actividades propias de esta categoría, en general, son las agrarias, ganaderas y avícolas, admitiéndose los cuartos de aperos, cobertizos, viveros comerciales, invernaderos, granjas-escuelas y almacenes de productos agrícolas, así como la repoblación forestal en la subcategoría de Suelo Agrícola de Zona Alta y la explotación piscícola en la de Suelo Agrícola de Zona Baja, así como las actividades extractivas en los ámbitos de Suelo de Interés Extractivo. No se permite la construcción de vivienda alguna en un ámbito de 500 m alrededor del límite de las instalaciones del PIRS.

B.5.1.- Respecto a las actividades y usos admitidos en cada una de las subcategorías del Suelo Rústico Potencialmente Productivo, que abarca unas 1.569,2 has. (8,778% del territorio municipal), las citadas NU determinan lo siguiente:

B.5.1.1.- En la subcategoría de Suelo Agrícola de Zona Alta (Pp-A1):

- Uso característico: El agrícola y ganadero, así como actividades extractivas en acuíferos, envasado a pie de galería o pozo y transformación de productos agropecuarios, así como los usos de defensa o regeneración del medio natural y la protección del territorio natural.
- Usos tolerados: Únicamente las construcciones relacionadas directamente con el carácter y finalidad de la finca y que se ajusten a los Planes y Normas de la Consejería competente en materia de agricultura, así como las construcciones aisladas, fijas o móviles, destinadas a vivienda unifamiliar aneja y vinculada a la explotación, siempre que se ubiquen en lugares donde no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.
- Usos prohibidos: Cualquier otro tipo de construcción y publicidad, incluso obras de infraestructura y viario promovidas por particulares; la extracción de tierras, la explotación o apertura de canteras o graveras; el vertido de residuos; dañar o talar las



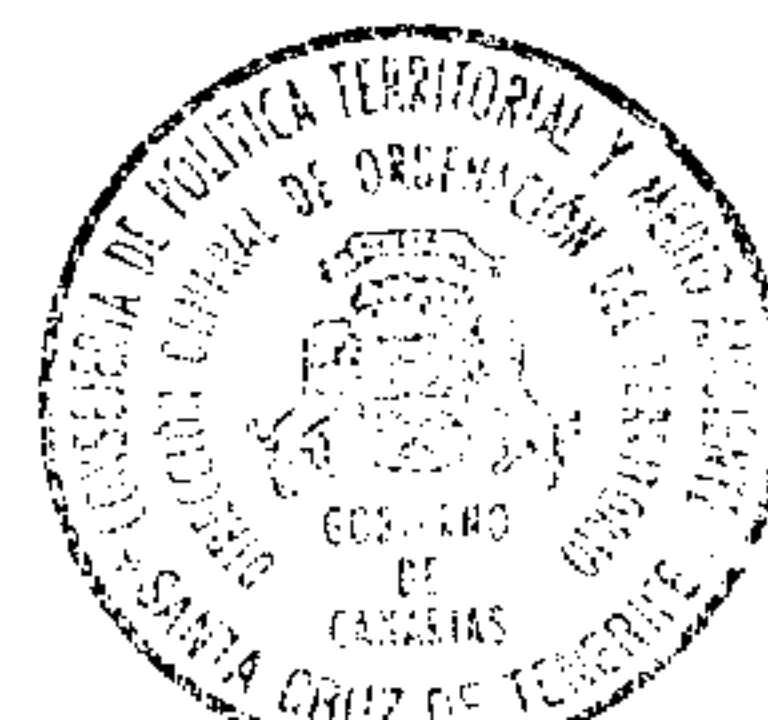
especies forestales y arbustivas; la apertura de pistas; la perforación de pozos y extracción de agua; la circulación de vehículos fuera de las vías y caminos existentes; el uso industrial en cualquiera de sus formas, es decir, y en todo caso, todos los usos no incluidos como característico o tolerado en los epígrafes anteriores.

B.5.1.2.- Para la subcategoría de Suelo Agrícola de Medianías (Pp-A2):

- **Uso característico:** El agrícola y ganadero, así como las actividades de transformación de productos agropecuarios y los usos de defensa o regeneración del medio natural y la protección del territorio natural.
- **Usos tolerados:** Se admiten únicamente las construcciones relacionadas directamente con el carácter y finalidad de la finca y que se ajusten a los Planes y Normas de la Consejería competente en materia de agricultura, así como las construcciones aisladas, fijas o móviles, destinadas a vivienda unifamiliar aneja y vinculada a la explotación, siempre que se ubiquen en lugares donde no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, además de la explotación de acuíferos y producción de energías eólicas.
- **Usos prohibidos:** No se permitirá la construcción de vivienda alguna en un ámbito de 500 m alrededor del límite de las instalaciones del PIRS, según se grafía en los Planos de Ordenación. Tampoco se admitirá cualquier otro tipo de construcción y publicidad, incluso obras de infraestructura y viario promovidas por particulares; la extracción de tierras, la explotación o apertura de canteras o graveras; el vertido de residuos; dañar o talar árboles y arbustos; la apertura de pistas; la perforación de pozos y extracción de agua; la circulación de vehículos fuera de las vías y caminos existentes; el uso industrial en cualquiera de sus formas, es decir, y en todo caso, todos los usos no incluidos como característico o tolerado en este subapartado.

B.5.1.3.- En la subcategoría de Suelo Agrícola de Zona Baja (Pp-A3):

- **Uso característico:** El agrícola y ganadero, así como los usos de defensa o regeneración del medio natural y la protección del territorio natural.
- **Usos tolerados:** Únicamente las construcciones relacionadas directamente con el carácter y finalidad de la finca y que se ajusten a los Planes y Normas de la Consejería competente en materia de agricultura. Excepcionalmente, se autoriza la dedicación de edificios de vivienda o casonas rurales, con más de 50 años de antigüedad, al uso denominado turismo rural, de acuerdo con las condiciones señaladas por la Consejería competente en tal materia y la producción de energía eólica.
- **Usos prohibidos:** No se permitirá la construcción de vivienda alguna en un ámbito de 500 m alrededor del límite de las instalaciones del PIRS, según se grafía en los Planos de Ordenación. Tampoco se admitirá cualquier otro tipo de construcción y publicidad, incluyendo las construcciones aisladas, fijas o móviles, destinadas a vivienda, aneja o no a la explotación; las obras de infraestructura y viario promovidas por particulares; la extracción de tierras; la explotación o apertura de canteras o graveras; el vertido de residuos; dañar o talar árboles y arbustos; la apertura de pistas; la perforación de pozos y extracción de agua; la circulación de vehículos fuera de las vías y caminos existentes; el uso industrial en cualquiera de sus formas, es decir, todos los usos no incluidos como característico o tolerado en este subapartado.



B.5.1.4.- En la subcategoría de Suelo de Interés Extractivo (Pp-Ex):

- Uso característico: La extracción y explotación minera de puzolanas y basaltos con respecto cuidadoso del medioambiente. En todo caso, la actividad en el ámbito de Guama estaría condicionada a la ampliación del Vertedero Insular del PIRS, que se considera prioritaria, extremo que deberá justificarse adecuadamente.
- Usos tolerados: Se admiten únicamente las construcciones e instalaciones ligadas directamente a la explotación, como oficinas, almacenes y talleres, cuya altura no superará los 3 m sobre la rasante del terreno, con retranqueos de 15 m del borde de vías públicas, y que se ubicarán de tal forma que no comprometan la recuperación morfológica de los terrenos al abandonarse la actividad ni sirvan a otros usos. Cualquier instalación no podrá ocupar cauces o lechos de barrancos ni en zonas visibles desde el exterior de la explotación, para lo que se utilizarán pantallas vegetales de ocultación.
- Usos prohibidos: Cualquier otro uso no detallado como característico o tolerado en este subapartado.

I.3.- ACTUACIONES DEL DESARROLLO URBANISTICO LLEVADAS A CABO.-

A raíz de la aprobación de las NSPA, el Ayuntamiento ha iniciado una labor de desarrollo de las determinaciones previstas, con el fin de conseguir a corto plazo completar tales previsiones y dotar al territorio de las condiciones aptas para elevar el nivel de vida de los vecinos y las condiciones de los asentamientos.

Así, se han aprobado definitivamente los Planes Especiales de Reforma Interior "Ponís de Abona" (PERI-7), mediante Orden Autonómica de 3 de septiembre de 1998 (BOC 25/XI/1998), y "Punta de Abona" (PERI-5), aprobado por la COTMAC en sesión celebrada el día 29 de julio de 1999, cuyo Proyecto de Urbanización ha sido aprobado inicialmente por la Alcaldía y expuesto a información pública mediante anuncio en el BOP del día 8 de noviembre de 1999; el Plan Especial de Protección y Reforma Interior "Arico Nuevo" (PERI-3), los Planes Parciales de Ordenación Urbana "Caleta de M^a Luisa" (SAU-R.5), aprobado por la COTMAC el día 30 de junio de 1999, y "Las Listadas-Este" (SAU-R.6), aprobado por la CUMAC el día 29 de abril de 1999 (BOP 30/VII/1999 y BOC 6/VIII/1999) y los Estudios de Detalle de la fachada marítima de Las Eras y Tajao (ED-1 y ED-2, respectivamente), aprobados en sesión plenaria del Ayuntamiento de Arico, celebrada el día 31 de marzo de 1998 (BOC 22/VI/1998).

Además, se encuentran en tramitación los Planes Especiales de Reforma Interior "Jardín del Atlántico" (PERI-1), cuyo texto refundido fue aprobado por el Pleno municipal en sesión del día 14 de mayo de 1999 y remitido a la Dirección General de Ordenación del Territorio el día 4 de junio de 1999, y "Las Eras" (PERI-6), aprobado por el Ayuntamiento provisionalmente el día 14 de mayo de 1999 y remitido a la citada Dirección General el mismo día que el anterior, además del Plan Especial de Protección y Reforma Interior "Villa de Arico" y el Plan Especial de Protección "Icor", aprobados inicialmente por el Ayuntamiento en sesión celebrada el día 11 de febrero de 1999. El Plan Parcial de Ordenación "Playa Grande", en desarrollo del SAU-T.3, ha sido aprobado inicialmente por

la Alcaldía mediante Decreto 1161/99, de 29 de octubre, someténdose a información pública mediante anuncio en el BOC del día 15 de noviembre de 1999.

La modificación puntual nº 1 de las NSPA, y que ha sido aprobada por la CUMAC en sesión del 16 de diciembre de 1998 (BOC 15/II/1999), corresponde a la reclasificación de una pequeña parte del suelo rústico a categoría extractiva en el ámbito de Archipenque (Guama), en las cercanías del PIRS (MNSA1), y sería la única vigente hasta la fecha.

Otra modificación puntual nº 2, correspondiente a la legalización del Censo de edificaciones instada por el Gobierno de Canarias, ha sido aprobada a nivel de Avance por el Ayuntamiento el día 14 de mayo de 1999, en tanto que la última modificación nº 3, que tiene por objeto la obtención de suelo extractivo en el ámbito del Salto del Roque y Las Revueltas, colindante con la Urbanización Jardín del Atlántico, ha sido aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento el día 30 de julio de 1999 y remitida a la mencionada Dirección General el día 6 de agosto de 1999.

I.4.- ALCANCE DE LA ACTUACION PREVISTA.-

Desde hace varios años y culminando en 1999, se han llevado a cabo por representantes municipales las gestiones precisas para hacer efectivo el traslado de la Base Militar, ubicada en la Punta de Abona e inmediata al área urbana de Los Abriguitos, hacia otros terrenos elegidos por la autoridad militar, que ha estimado más idóneos los inmediatos al lugar conocido como Vera de Abaco, entre el Barranco de Los Helechos o del Bonito y las inmediaciones de la carretera TF-613 del Porís de Abona a Arico Viejo, aguas arriba de la autopista TF-1, entre sus p.km 37,0 y 38,6, .

La efectividad de tal planteamiento pasaría, en principio, por la entrega al Ministerio de Defensa, como representante del Estado Español, de tal extensión de terreno para las actividades del uso militar como campo de instrucción y tiro, que se concretaría en la permuta de los terrenos de la actual Base por los de nueva ubicación, operación prevista llevar a cabo por la sociedad Playa de Arico, S.A., actual propietaria de otros terrenos situados entre la citada Base y Playa Grande, en la costa del caserío de Punta de Abona.

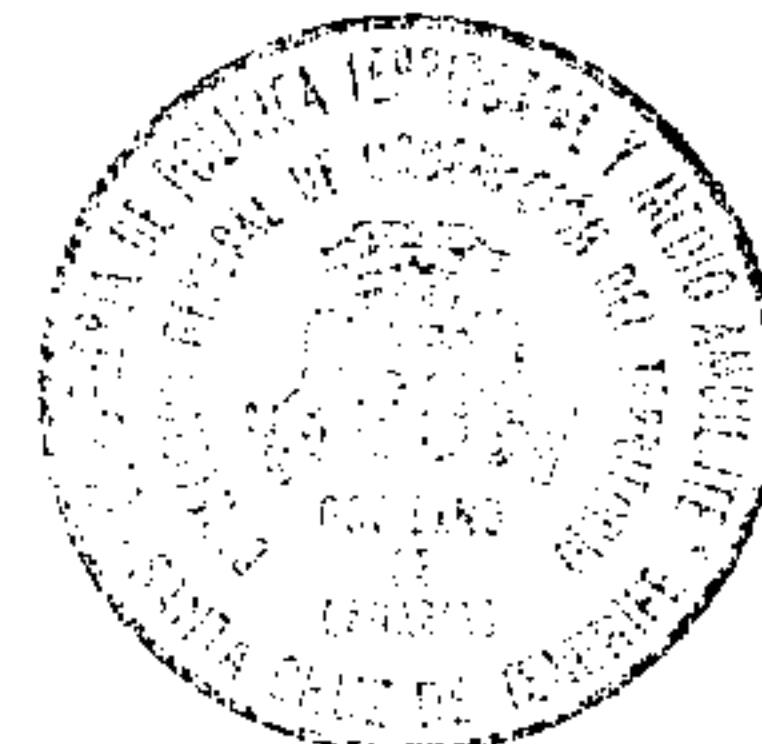
No obstante, la autoridad militar ha planteado la necesidad de obtener la garantía del cambio de uso de los terrenos previstos para, a partir de ahí, preparar la permuta pertinente.

Por lo tanto, y como actuación preliminar, se pretende reclasificar unos terrenos con la finalidad de servir a unas instalaciones militares incluibles en el grupo primero de los previstos en el artículo 8 del Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero.

Esta modificación de las NSPA plantearía, como consecuencia, la consideración del régimen urbanístico de los terrenos afectados correspondiente a un sistema general dotacional para la defensa, que afectaría a una extensión de unas 170 ha..

I.5.- INFORMACION URBANISTICA SOBRE LA ACTUACION PROPUESTA.-

Las vigentes NSPA clasifican y califican el ámbito correspondiente a los terrenos objeto



de la actuación pretendida, tal como se grafía en el plano de Información respectivo, en parte como Suelo Rústico Residual y, el resto, como Suelo Rústico de Protección del Paisaje (PBp), de Parajes Naturales (PBn) y de Singularidades: Yacimientos Arqueológicos (ND).

La extensión del suelo clasificado como Suelo Rústico Residual alcanza unas 118,80 ha., en tanto que, en el suelo sujeto a alguna protección específica, concretamente en el Suelo Rústico de Protección Paisajística, unas 37,46 ha. se encuentran calificadas como subcategoría de Parajes Naturales, correspondiente a la Montaña de Magua, en tanto que unas 10,36 ha. se califican en la subcategoría de Protección del Paisaje correspondiente a borde de barranco y una pequeña superficie como Protección de Singularidades: Yacimientos Arqueológicos, que afectaría a unos cinco elementos ND.

A este respecto habría de considerar que los límites de estos espacios singulares, tomados en su día de la Carta Arqueológica Municipal de 1997, respecto a los yacimientos arqueológicos, no coinciden exactamente con la realidad, al margen de que la autenticidad de alguno de ellos no aparezca suficientemente contrastada, tal como se demuestra en la Memoria Ambiental, incluida en el Anexo II a esta Memoria.

1.6.- BASE LEGAL DE LA MODIFICACION PROPUESTA.-

Las NSPA, entre sus determinaciones, establecieron la posibilidad de proceder a su modificación con el alcance previsto en el artículo 1.0.4.4 NU, que *"...no podrá alterar sustancialmente sus determinaciones o la coherencia entre previsiones de población y ordenación territorial, debiendo fundamentarse, en todo caso, en un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación propuesta y, específicamente, en el mantenimiento o mejora de los estándares urbanísticos previstos en cuanto a equipamientos y espacios libres"*. Tal previsión se basaba en la habilitación efectuada por el artículo 154.4 RPU.

En el caso que se plantea, que propone la reclasificación de parte del suelo rústico residual y de protección paisajística, en las subcategorías de parajes naturales, protección del paisaje y de protección de singularidades, con la finalidad de obtener una zona apta para la instalación militar requerida, que podría calificarse como sistema general dotacional para la defensa, sería necesario plantear la modificación puntual de las NSPA vigentes.

Como consecuencia, la documentación que se redacta debería seguir la tramitación establecida en los artículos 45.2 LOTC y 138 RPU, no siendo de aplicación la pretendida ampliación de la autonomía municipal, a que se refiere el artículo 5º LML, pero sí el procedimiento de agilización de aprobación de planes que marca su artículo 6º (si se entienden ambos artículos vigentes y no afectados por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997).

En cualquier caso, con la modificación que se propone no se da ninguno de los supuestos a que se refieren las reglas del artículo 47.2 LOTC, ni podría entencerse como una revisión de las NSPA, ya que sólo supone un cambio aislado en la calificación del suelo, sin distorsionar fundamentalmente la estructura general y orgánica del territorio municipal ni la clasificación del suelo, tal como plantea el apartado 3 del artículo 154 RPU

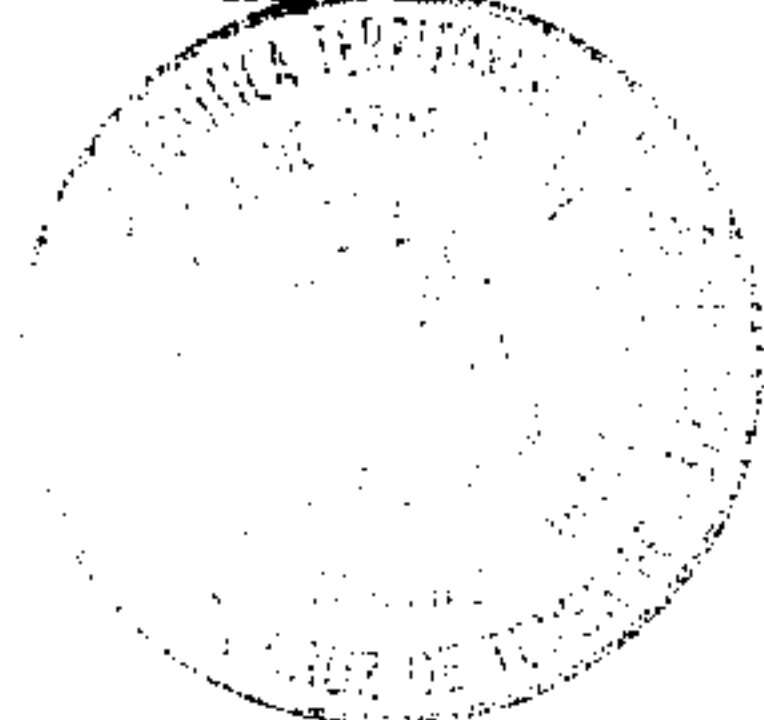
al definir la revisión del instrumento de planeamiento en vigor.

I.7.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACION PROPUESTA.-

La modificación planteada se justifica en la necesidad planteada por las autoridades militares de disponer de un documento que permita el cambio de uso de los terrenos afectados, como condición previa a la permuta con los que en la actualidad dispone en el área de Abades, en la costa de la Punta de Abona.

La ubicación prevista para las nuevas instalaciones militares ha sido elegida directamente por las autoridades militares, en función de sus necesidades, por lo que no cabría el planteamiento de alternativa alguna, que ya fue considerada en su momento por dichas autoridades.

Por otro lado, esta actuación atiende el interés del Ayuntamiento de Arico de reconducir las previsiones iniciales de tales NSPA, con el fin de eliminar la actual Base Militar B-3, ubicada en un área costera prevista para usos residenciales y turísticos, fundamentalmente.



II.- MEMORIA DE INFORMACION.

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

II.1.1.- *Características generales:*

Los terrenos afectados por la modificación propuesta sobre el planeamiento vigente, tal como se ha indicado y se analiza exhaustivamente en el citado Anexo II, se encuentran situados en la zona baja del municipio, justo por encima de la autopista TF-1, entre el Barranco del Helecho, en las cercanías de Montaña Magua y hasta las inmediaciones de la carretera TF-613 del Porís de Abona a Arico Viejo, comprendiendo una faja del territorio municipal con una extensión media de unos 1.470 m paralelamente a la citada autopista y unos 1.350 m en sentido perpendicular, entre las cotas de nivel 48 m s.n.m. y 150 m s.n.m.

En la Memoria de Contenido Ambiental relativa a la modificación que se plantea, y que se incluye como Anexo II, se describen claramente las características naturales del territorio municipal, extendiéndose más ampliamente en la zona afectada por la MNSPA4 propuesta.

No obstante, a continuación se hará un breve resumen de las características más señaladas o que puedan revestir cierta importancia respecto a la modificación planteada.

II.1.2.- *El medio físico:*

La parte del territorio del municipio de Arico afectada por la modificación propuesta está situada en su vertiente nordeste, ocupando una franja irregular comprendida desde la autopista TF-1, a la altura de sus p.km 37 y 39,1, aproximadamente, entre el barranco del helecho, al norte, y el de las Aguas, al sur, en el paraje de Vera de Cartaya y a poca distancia de la carretera TF-613, hasta las cercanías del barranco de Tamadaya, a una distancia de unos 1.350 m desde el borde de la citada autopista. Este espacio aparece dominado por la Montaña de Magua y atravesado por el barranco de las Aguas y otros barranquillos de menor importancia.

II.1.3.- *Geología y geomorfología:*

El ámbito que se estudia se inserta en las denominadas "Bandas del Sur", que ofrecen una cierta homogeneidad, tanto en cuanto a su constitución geológica como respecto a la articulación de su relieve.

Este ámbito parece dominado, desde el punto de vista geológico, por un edificio de escorias y lápili, conocido como Montaña de Magua, de unos 154 m de altitud, que fue centro de emisión de naturaleza basáltica de la denominada Serie III, con una cronología comprendida entre los 0,95 y 0,03 m.a.. Este edificio, situado muy próximo a la costa, emitió en su día coladas basálticas en dirección al mar, construyendo así la Punta del Rincón y originando un malpaís de lavas tipo aa, de superficie pedregosa y áspera, en la que abundan mogotes rocosos y túmulos lávicos de pequeñas dimensiones. El cono

conserva los límites de la boca eruptiva, orientada al este, apareciendo parcialmente cubierto por un depósito de tobas pumíticas cuaternarias en su ladera oriental, que han sufrido un importante desmantelamiento erosivo. Estos mantos piroclásticos rodean casi por completo la montaña, si bien en los barrancos que la flanquean por el norte y por el sur (Barrancos de la Cuerva-Icor o del Helecho y Barranco de Magua, respectivamente) afloran materiales correspondientes a la más antigua Serie II, constituida por traquibasaltos y fonolitas máficas, que han sido puestas al descubierto por la capacidad erosiva de sus cauces.

Desde el punto de vista petrológico, estos traquibasaltos y fonolitas máficas de la Serie II suelen ser rocas porfídicas con fenocristales de anortosa, plagioclasa, anfíbol y augita egrínica. La matriz de los primeros presenta abundante plagioclasa y algunos piroxenos y minerales opacos, mientras que las fonolitas tienen una matriz feldespática y algunos piroxenos opacos.

Los basaltos presentes son fundamentalmente porfídicos, con fenocristales de augita y de olivino, existiendo dentro de ellos bastante variedad en cuanto al grado de cristalización. La matriz está formada por abundantes microlitos de plagioclasa, piroxeno y olivino, a veces iddingsitizado.

Las tobas pumíticas sálicas contienen fragmentos de rocas traquíticas, fonolíticas e, incluso, algunas basálticas y, sobre todo, fragmentos de pómez en una matriz sálica, muy alterada y deleznable, que también contiene cristales o fragmentos de cristales, principalmente de anortosa.

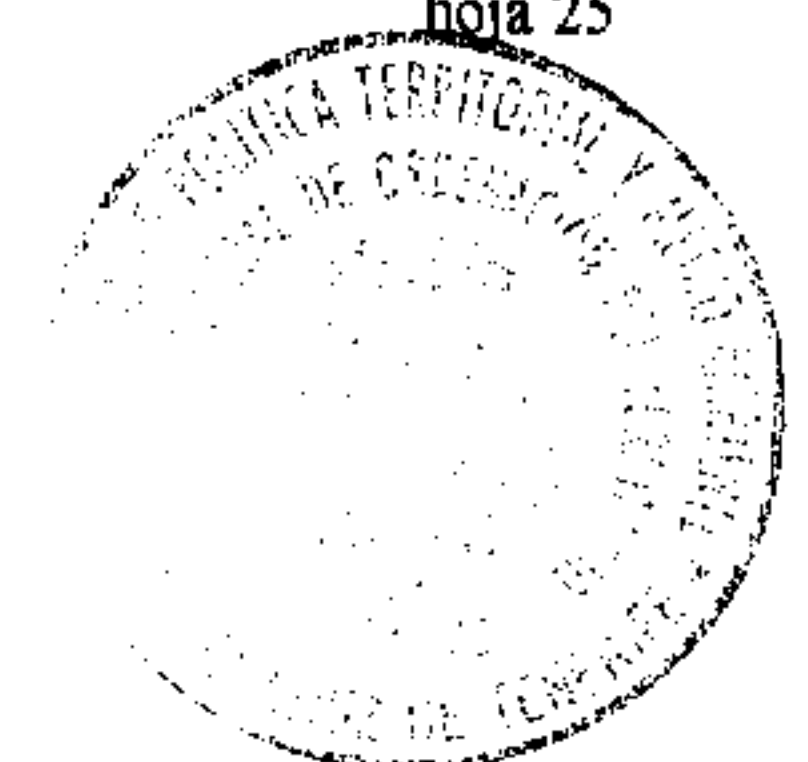
II.1.4.- Edafología:

El territorio en estudio, desde el punto de vista edafológico, presenta suelos incluidos en el Orden Entisoles (según la clasificación americana: Soil Taxonomy), distinguiéndose sobre todo el Suborden Orthens, que son suelos minerales brutos (litosoles), inútiles para la agricultura, y suelos de depósitos piroclásticos pumíticos, capaces de retener la humedad atmosférica y evitar la pérdida de agua (colchón térmico), que se recubren normalmente de una vegetación arbustiva baja o solo de líquenes. No obstante, en el cauce de los barrancos suelen aparecer suelos pertenecientes al Suborden Fluvents, de carácter heterométrico y con abundante fracción gruesa.

Algunos espacios del área presentan sorribas o suelos de aporte, donde anteriormente existían huertas de cultivo, por lo que son suelos alóctonos (incluso inceptisoles) de transporte artificial.

II.1.5.- Hidrología:

En el área que se estudia, incluida en el sector 433 de la Zona Hidrológica IV, no existe pozo alguno de agua ni aún en sus proximidades, debido a las características hidrogeológicas, según se desprende del PHI y se matiza en el citado Anexo II.



II.1.6.- Flora, vegetación y fauna:

Bajo las condiciones anteriormente descritas, el territorio presenta unas comunidades vegetales condicionadas por una gran aridez y una clara pobreza edáfica, al margen de una alta antropización, tal como se describe exhaustivamente en el citado Anexo II.

La zona, pues, se encuentra dominada por un tabaibal dulce, relativamente conservado, en el que prosperan las especies vegetales y faunísticas típicas de estos ambientes y ya descritas en el referido Anexo II.

II.1.7.- El paisaje:

II.1.7.1.- Características generales:

El paisaje aparece presidido por un elemento geomorfológico singular como es el propio cono de escorias, bien conservado, con una coloración rojiza, producto de los fenómenos de oxidación que ha ido sufriendo los materiales que lo componen.

Las laderas, además, aparecen cubiertas por un cardonal-tabaibal relativamente bien conservado, que pone el contrapunto de manchas verdes sobre la coloración rojiza de la roca.

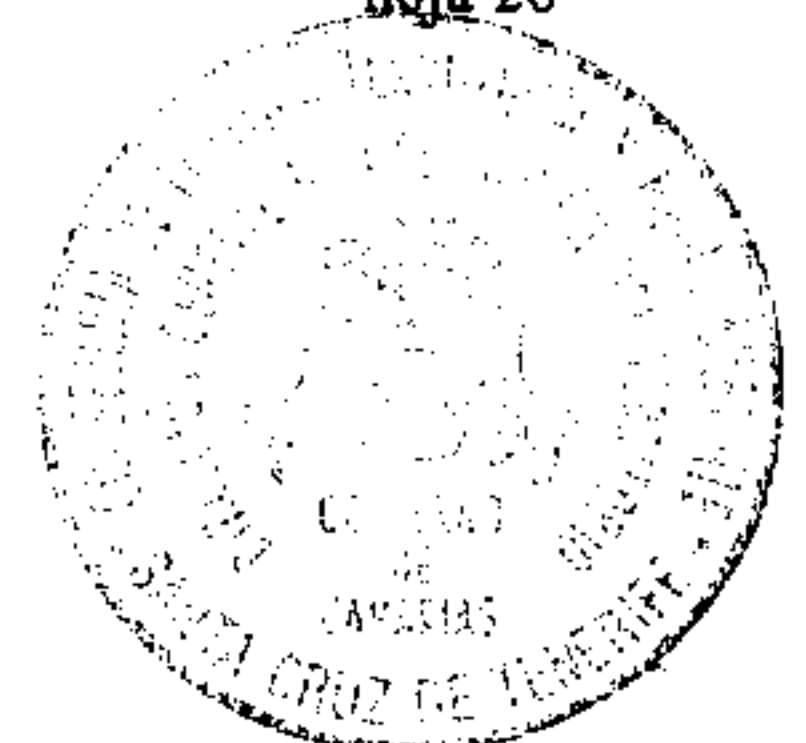
El entorno de la montaña aparece flanqueado por barrancos, que muestran escasos indicios de humanización, salvo la presencia de alguna pista o de antiguas huertas y bancales, con sus bloques de tobas, hoy abandonadas.

II.1.7.2.- Elementos visuales:

El paisaje está configurado por una serie de elementos visuales (forma, línea, color, textura, escala y tiempo), que dan distintas propiedades y características a cada una de las unidades territoriales que lo componen.

En cuanto al *espacio*, el paisaje apreciable en la zona estudiada, debido a la ausencia de barreras visuales, se puede clasificar dentro del tipo de los paisajes panorámicos, dominado por la vasta extensión de mar que queda en el fondo escénico, mientras que la montaña de Magua y la rampa descendente del suelo aparecen en primer plano. La zona litoral, con las playas y el cantil costero, no se percibe, al quedar oculto por su brusco descenso sobre el mar. En estos paisajes se aprecian *líneas* oblicuas, irregulares y complejas, de poca fuerza, definidas por los lomos y promontorios, si bien las líneas de mayor fuerza están constituidas por la siluetas de las edificaciones y construcciones existentes, cuyos colores y formas contrastan con los tonos ocres y marrones del terreno y sus bordes ondulados. Por último, en el fondo escénico destaca la línea nítida, larga y continua del horizonte entre el mar y el cielo que sería, junto con las de los servicios y edificios, el conjunto de líneas de mayor fuerza.

Al tratarse de un paraje de zona baja, posee una *iluminación* alta durante la mayor parte del año, con escasa nubosidad, al encontrarse en la vertiente insular de sotavento, lo que hace más patente los tintes y aumenta los contrastes internos. Al estar en la orientación SE, la luz es más intensa desde el amanecer hasta pasado mediodía, aunque al atardecer se muestran las mejores tonalidades y resalta la apreciación de los detalles, al incidir lateralmente la luz solar. La nubosidad puede hacer aparición, en especial si se forma la



capa de estratocúmulos que muy esporádicamente surge sobre esta región sureña.

El *colorido* presenta un cierto contraste entre los tintes del componente tierra en el primer plano -ocres y sienas-, con la coloración rojiza más intensa de la citada Montaña, que contrastan con el azul intenso del mar en el fondo escénico.

II.1.7.3.- Componentes del paisaje:

Una unidad fundamental y omnipresente en el paisaje es la debida a la componente agua, constituida en este caso por el mar, con un color azul intenso de gran contraste con el resto del territorio.

El componente tierra representa el sustrato de fondo del conjunto, con texturas gruesas y tonos marrones, ocres y sienas, correspondientes a coladas y tobas pumíticas.

En cuanto al componente vegetación, se superponen retazos verdosos y marrones-rojizos sobre el componente tierra, con brillos bajos, con algunas combinaciones salpicadas a base de verdes y pajizos-rojos de la vegetación anual. También se hace preciso recordar que, en la época invernal y primaveral, los tonos verdes se acentúan gracias a que la vegetación anual aún no se ha secado y a que las tabaibas mantienen las hojas.

El componente antrópico, como ya se ha señalado, casi no existe: sólo las antiguas terrazas agrícolas abandonadas, la red viaria a su servicio, los tendidos eléctrico y telefónico y, sobre todo, la cinta de la autopista, constituyen los elementos más significativos del paisaje de este territorio.

El *sonido* apreciado es de una intensidad media-alta en la parte más oriental del territorio, debido al intenso tráfico que soporta la cercana Autopista del Sur, que no se detecta en las zonas más alejadas de esta vía insular.

En cuanto al *olor*, sólo se percibe el de la tierra y, en ocasiones, el de las actividades agrícolas y ganaderas de algunas fincas productivas próximas.

II.1.7.4.- Fragilidad visual:

Entendido este término como la susceptibilidad a los cambios en el paisaje, motivados por cualquier actividad sobre el territorio y representativo de una medida del posible deterioro del paisaje frente a actuaciones transformantes, el área en estudio presenta una baja intervisibilidad con escasa incidencia visual en el entorno, pero si se atiende también a zonas exteriores, este parámetro incrementaría sus valores, pues muchos de los asentamientos costeros más o menos próximos son visibles desde la Autopista del Sur y, casi todos, desde las medianías.

Esto último genera un aumento de la fragilidad visual.

II.1.7.5.- Calidad visual:

El predominio de los componentes naturales, sean bióticos o abióticos, sobre el componente antrópico, afecta positivamente a la calidad del paisaje de la zona que se estudia.



II.1.8.- Espacios naturales protegidos afectados:

En esta modificación que se plantea no se actúa sobre los Espacios Naturales Protegidos que se encuentran en el término municipal de Arico, que son los siguientes:

T-11: Parque Natural Corona Forestal: Situado a unos 6,5 km de Montaña de Magua.

T-15: Monumento Natural Montaña Centinela: Situado aproximadamente a 3,0 km de la misma zona de Montaña de Magua.

T-38: Sitio de Interés Científico El Tabaibal del Porís: Situado aproximadamente a 0,03 km de la zona citada, al otro lado de la Autopista TF-1.

Fuera del término municipal de Arico, pero relativamente cercanos a las áreas costeras ariqueras, se encuentran los siguientes espacios, tampoco afectados por la actuación propuesta:

T-16: Monumento Natural de los Derriscaderos (Granadilla): A unos 12,0 km de la zona de Montaña de Magua.

T-17: Monumento Natural de las Montañas de Ifara y Los Riscos (Granadilla): A unos 13,5 km de la zona señalada.

T-18: Monumento Natural Montaña Pelada (Granadilla): A unos 13,5 km de la misma zona.

T-37: Sitio de Interés Científico Acantilado de La Hondura (Fasnia): A unos 1,5 km de Montaña de Magua.

II.1.9.- Patrimonio histórico-artístico-etnográfico.-

Dentro de las zonas de estudio no existe elemento alguno que pueda considerarse como bien incluíble en el patrimonio histórico-artístico-etnográfico del municipio.

II.1.10.- Patrimonio arqueológico.-

Según la Carta Arqueológica del Municipio de Arico, el ámbito de la Montaña de Magua se caracteriza por la presencia de varios yacimientos arqueológicos (un total de 8 en el propio edificio y 5 más en los barrancos circundantes).

Estos yacimientos corresponden a estructuras de superficie (fondos de cabaña) realizadas en piedra seca y con abundante material lítico, cerámico y malacológico asociado. En los cauces y laderas aparecen oquedades naturales de cierta potencia estratigráfica y alguna presencia de restos arqueológicos en superficie.

II.1.11.- Conclusiones:

1.- En resumen, el espacio territorial afectado por la modificación tiene una cierta calidad geológica, biológica y, sobre todo, geomorfológica, al tratarse de una de las representaciones eruptivas de la Serie III, que muestra un buen grado de conservación,

sin signos demasiado evidentes de alteraciones antrópicas en sus laderas, asociadas a la extracción de picón, tan frecuentes, desgraciadamente, en este tipo de edificios volcánicos en la isla.

2.- Este espacio, además, puede considerarse como una unidad paisajística singular con predominio de la componente abiótica y escasa incidencia antrópica, ubicada en una zona de alta concentración de observadores (al estar próxima a la Autopista TF-1), aunque no puedan apreciarla en su totalidad debido a su morfología variada, por lo que las transformaciones de este espacio deberían ser lo menos impactantes posible y procurar integrarlas en su entorno natural.

3.- Como consideración final y con carácter general, ha de insistirse en que la propia naturaleza de los yacimientos arqueológicos hace que muchos de ellos - en especial los de naturaleza funeraria o las estructuras en piedra seca enterradas - no siempre puedan ser detectados mediante la prospección superficial, por lo que no se descarta a priori la existencia de vestigios materiales ocultos en el espacio objeto de estudio. Por este motivo, se recomienda actuar con precaución, paralizando de inmediato cualquier trabajo que se efectúe en el caso de un hipotético hallazgo de restos arqueológicos, con vistas a proceder a las pertinentes labores de excavación y recuperación de los mismos.

4.- Por todo ello, se prevé una evolución negativa de este singular espacio, como se estudia en el Anexo II, que debería ser mitigada en la medida de lo posible con el cumplimiento de las limitaciones de uso establecidas.

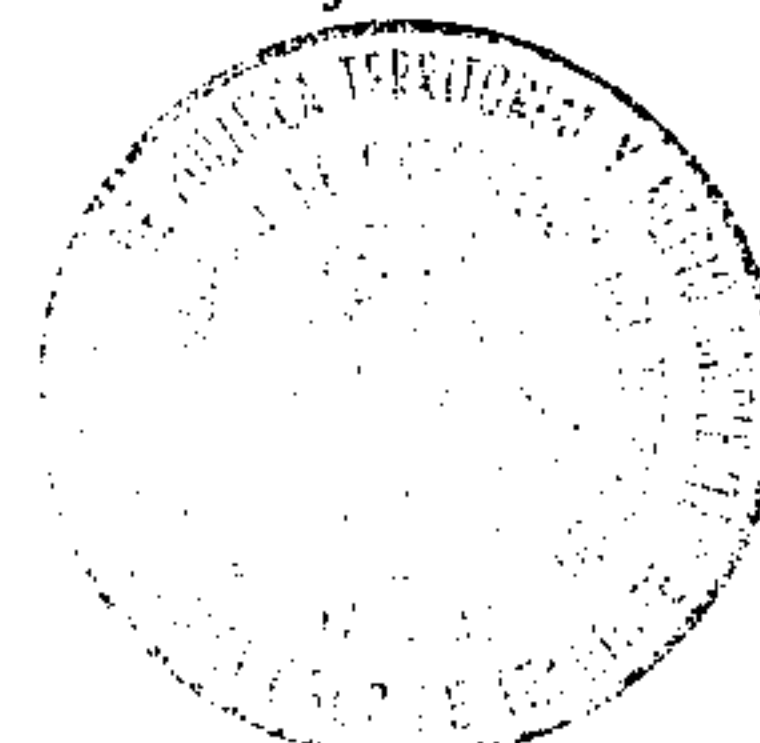
II.2.- USOS ACTUALES DEL TERRITORIO.-

II.2.1.- *Aspectos generales:*

El municipio de Arico ha sido un territorio tradicionalmente vinculado a las actividades del sector primario, destacando los cultivos de secano (cereales, viña, millo, papas), así como algunos frutales y hortalizas, complementados por una ganadería de ovicápridos, en régimen de trashumancia, que se articulaba en torno a los núcleos de medianías, donde se localizan las mejores tierras al ser su microclima el más idóneo de la vertiente meridional de la isla. Estas actividades tradicionales, que proporcionaban la mayor parte de los alimentos y materias primas de la población, se complementaban con la pesca litoral (desde algunos asentamientos costeros que servían, asimismo, para entrada y salida del escaso volumen de comercio en Abona), con una modesta actividad de transformación (quesos, vino, tejidos) y extracciones de piedra y madera.

La canalización del agua procedente de las galerías de Arico hacia cotas más bajas facilitó, desde mediados de siglo, la introducción de cultivos de regadío en sectores costeros y de medianías, dedicados esencialmente a la papa y el tomate (85% de la superficie regada), propiciando el desarrollo de cooperativas e, incluso, de varias instalaciones de empaquetado. En menor medida, existen invernaderos dedicados a hortalizas, flores y frutos tropicales.

Estas actividades se han concretado en actividades cooperativistas que se han añadido



a la Cooperativa de Tomates Nª Sª de Abona, como la Cooperativa Bodegas Cumbres de Abona y el Huerto Ocupacional.

La ganadería estabulada es otro de los sectores económicos de cierta importancia en el municipio, habiendo permitido el auge de la fabricación de quesos, centralizado en la Quesería de Arico, promovida por instancias oficiales y mantenido por particulares.

La pesca está presente en algunos encaleves costeros del municipio, destacando el núcleo de Tajao, que cuenta con una importante y dinámica cofradía de pescadores y un puerto en proceso de modernización. En el resto, se registran algunas barcas de pesca, con una actividad más limitada, salvo el caso de El Porís.

Otro tipo de actividad económica en el municipio es la extracción minera, aprovechando los extensos y potentes mantos de tobas, que han permitido el desarrollo de una industria extractiva dedicada a la producción de tosca y puzolanas, de gran arraigo en este sector sureño.

II.2.2.- Aspectos concretos:

A) Usos tradicionales:

Una parte de los terrenos afectados por la alteración propuesta ha estado destinados a la agricultura y ganadería, hoy desaparecidas, así como algunas extracciones mineras constreñidas al picón.

B) Usos actuales:

En la actualidad no se registran usos importantes en el área de estudio

II.2.3.- Infraestructuras y equipamientos existentes:

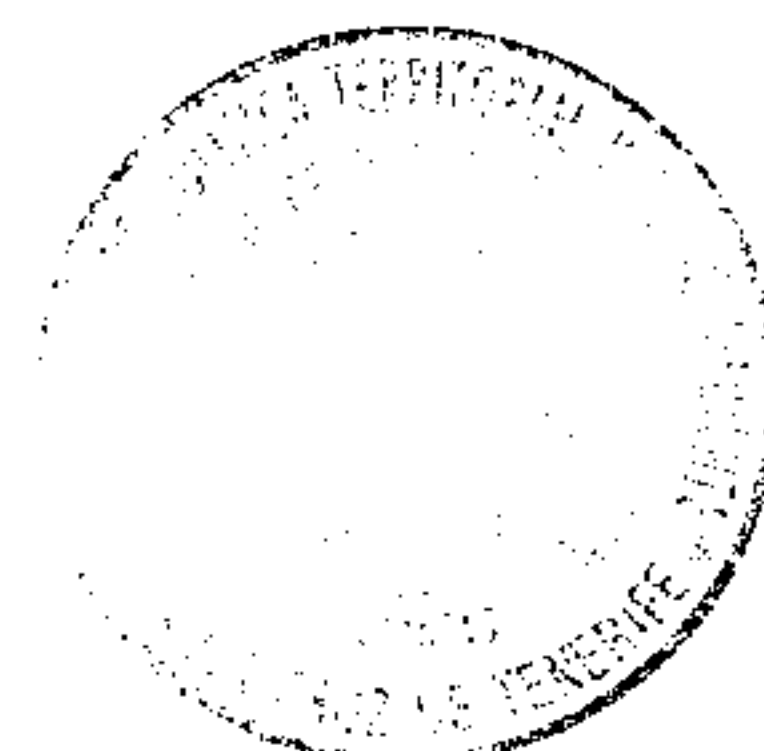
La red viaria está constituida por unos viales de ancho inferior a 3 m, pavimentados con tierra o picón, adaptados a las irregularidades del terreno y al servicio de los usos agrícolas o extractivos citados. Estos caminos rurales parten de la carretera TF-613, por el sur, o de un vial inmediato a la citada autopista, por el naciente.

No existen redes de suministro al servicio del área, aunque sí destaca, sobre todo, el tendido eléctrico en alta tensión de 66 KV que la atraviesa paralelamente a la Autopista TF-1 y a unos 750 m de ella.

II.3.- POBLACION.-

II.3.1.- Aspectos generales:

Las características demográficas del municipio de Arico responden al patrón propio de las comarcas del sur de la isla, especialmente Abona, cuyo rasgo demográfico dominante históricamente ha sido la escasa población que albergan estos territorios meridionales, función de su menor munificencia y disponibilidad de recursos. Se trata de hábitats en los



que la escasez de precipitaciones y las condiciones de aridez de las zonas costeras condicionaron un poblamiento de medianías (entre los 300 y 600 m), dependiendo de actividades económicas tradicionales, como el cultivo de secano, la ganadería trashumante y la pesca. El litoral acogió un grupo humano reducido que, de forma estacional, ocupaba este nicho durante la temporada invernal para aprovechar los pastos costeros y, sólo en algunos enclaves, permanecer durante todo el año viviendo de los recursos pesqueros, como ya se indicó.

El municipio de Arico, como consecuencia de la crisis desencadenada tras la II Guerra Mundial y el aislamiento de España en el concierto internacional, sufrió un ininterrumpido descenso poblacional, motivado por el intenso flujo migratorio interior (hacia los núcleos metropolitanos) y, especialmente, exterior (hacia Venezuela), ante la falta de expectativas en el propio municipio, el agotamiento de las actividades económicas tradicionales y la escasa implantación en su territorio de los nuevos impulsores económicos: el cultivo de exportación y el turismo. Esta situación se ha mantenido en fechas posteriores, provocando una situación de estancamiento demográfico continuado, que sólo parcialmente ha sido detenido a raíz de la mejora de las comunicaciones, con la apertura de la autopista TF-1.

En 1986 la población municipal ascendía a 4.243 habitantes, incrementándose muy ligeramente en 1991, con 4.662 habitantes, y sólo en fechas recientes, con el desarrollo de los enclaves costeros (Tajao, Las Maretas y Las Eras), con la potenciación de diversos sectores económicos en el municipio vinculados a la elaboración y comercialización de productos artesanales, como los quesos, miel y tejidos, con la mejora de la red de carreteras y con el auge de nuevas modalidades de turismo rural, se asiste a un cierto crecimiento, situándose la población municipal en 5.064 habitantes (1996) y 5.938 habitantes (1999). No obstante, Arico sigue presentando la densidad de población más baja de la isla (35 hab./km²), debido a la amplia superficie municipal, frente a los 340 hab./km² de media insular.

Se nota un incremento relativo en la población del Porís de Abona, sobre todo, así como en las medianías: El Río, Villa de Arico y Arico Viejo.

El aspecto más sobresaliente que ha caracterizado 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, que casi es igualada por la de ancianos, 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, 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.

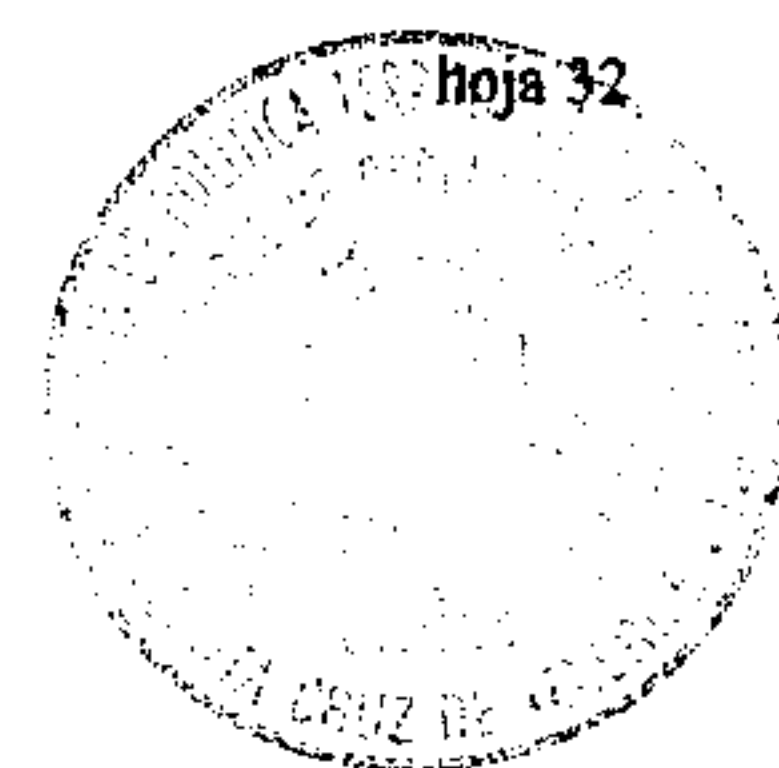
II.3.2.- Población del ámbito de la modificación:

El área afectada por la modificación que se propone no cuenta con asentamiento alguno, ya que la única construcción de su ámbito, ubicada en su parte alta, se ha destinado a las actividades productivas que se efectuaron hace años.

II.4.- EVALUACION DE LA INFORMACION.-

Como se ha analizado, sobre todo en el Anexo II, relativo a la Memoria de Contenido Ambiental, el ámbito territorial afectado por la modificación que se plantea no presenta un uso característico ni asociado, al tratarse de un espacio sin asentamientos ni actividades productivas de relieve.

La modificación no supondría un cambio sustancial en los criterios de ordenación previstos en las NSPA vigentes ni una alteración de su modelo territorial.



III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

III.1.- INTERVENCIONES EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.-

La propuesta de alteración de la ordenación vigente, como se ha ido adelantando, se refiere exclusivamente a la reclasificación a sistema general del espacio del territorio municipal próximo a la autopista TF-1, situado entre Montaña de Magua y las cercanías de la carretera local Porís-Arico Viejo, con el fin de ubicar unas instalaciones militares, sobre una extensión de unas 166 ha..

Con el fin de matizar el alcance de la instalación militar prevista, se modificarán los apartados pertinentes de las vigentes NU, siempre dentro del respeto a las actividades inherentes a la defensa militar.

Por consiguiente, la modificación propuesta tendría dos aspectos:

- 1º) Reclasificación de la zona de Montaña de Magua como Sistema general Dotacional para la Defensa.
- 2º) Modificación de IOS apartados 3.3.5 y 8.5.15 de las NU con la finalidad de concretar el alcance de los usos y actividades admitidos por la modificación.

III.2.- CRITERIOS DE LA REORDENACION PROPUESTA.-

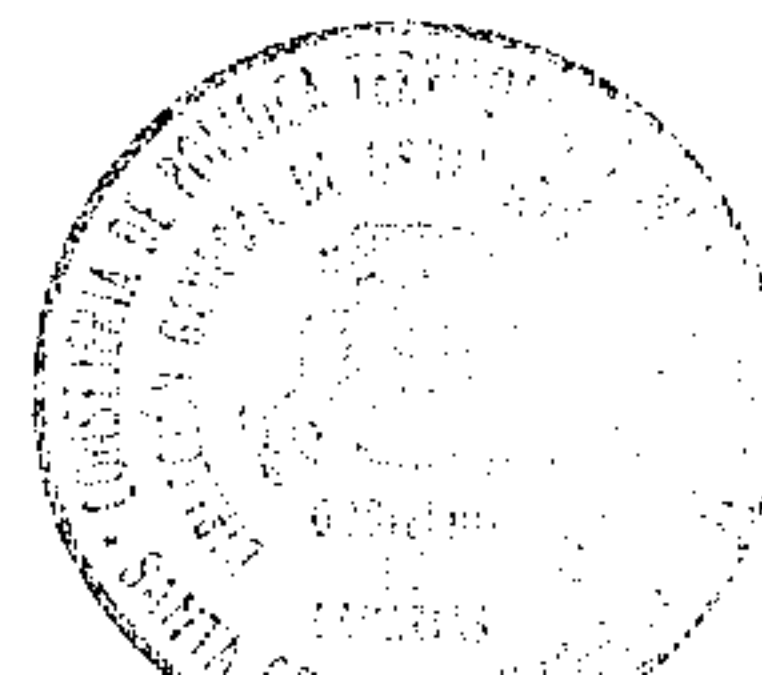
La reordenación del territorio afectado por la modificación prevista pretende conseguir el suelo necesario para ubicar una instalación militar tal como plantea la autoridad militar, con la premisa de tener que encontrarse en las inmediaciones de la costa y con buenas condiciones de acceso.

La planteada modificación del planeamiento vigente intenta conseguir una respuesta adecuada a las dos preocupaciones básicas de las determinaciones del planeamiento municipal: Una primera, referente a clarificar el proceso normativo que conduciría a la utilización racional del suelo para los usos demandados, y una segunda, dirigida a plantear la inserción de controles sobre la calidad ambiental y paisajística de los resultados a que conducirían las previsiones del planeamiento a modificar.

Se trata, pues, de mantener los mismos criterios generales básicos planteados en la ordenación de las NSPA vigente, sin alterar sustancialmente la estructura orgánica del territorio, y cumpliendo los objetivos y criterios definidos en la elaboración de tales NSPA, al mismo tiempo que no se coartarían los desarrollos futuros de la población y actividades municipales.

III.3.- ANALISIS Y JUSTIFICACION DE LA ALTERACION PROPUESTA.-

Los cambios a introducir con la reordenación propuesta se grafian en los denominados planos de Ordenación, en los que se detallan las determinaciones precisas para precisar el ámbito del territorio afectado por la alteración que se introduce.



Como es lógico, no cabría aceptar la alternativa inmovilista de mantener sin cambios la ordenación de las actuales NSPA, puesto que las necesidades de la defensa obligan a tener en cuenta las pretensiones de la autoridad militar y a aceptar la elección de su ubicación, que incluso podría suponer un cierto avance respecto a la preservación de aquellos valores más significativos.

En contrapartida, el deterioro que podría sufrir el área de emplazamiento, concretada en los alrededores de Montaña de Magua, podría mitigarse si la autoridad militar colaborara en tal sentido, camuflando sus instalaciones de las vistas desde la autopista y la carretera Porís-Arico Viejo y sin degradar el cono volcánico de Magua, tal como aconsejaría la táctica sobre instalaciones militares.

III.3.1.- Ordenación estructural:

III.3.1.1.- Modelo de ocupación del territorio:

La reestructuración propuesta no significaría alteración fundamental en la estructura general del territorio municipal, tanto por el mantenimiento de las previsiones estructurales iniciales como por el exiguu alcance de la reordenación planteada como, a medio plazo, por el desarrollo del proceso edificatorio previsible que, en última instancia, estaría vinculado a las necesidades de la defensa nacional.

Así, se mantiene la anterior regulación del suelo rústico, con toda su variedad y potenciación protectora, y las determinaciones para los suelos urbanizable y urbano.

Los sistemas generales de infraestructuras y las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico, tampoco sufrirían transformación o afección alguna.

Se mantiene, además, el sistema de equipamientos de carácter general y local ya previstos, aunque, como es obvio, se incluye el nuevo sistema general dotacional para la defensa, matizándose sus usos y actividades.

III.3.1.2.- Clasificación del suelo:

La clasificación del suelo repite la ya determinada en las NSPA sin más que añadir el nuevo sistema general que se propone.

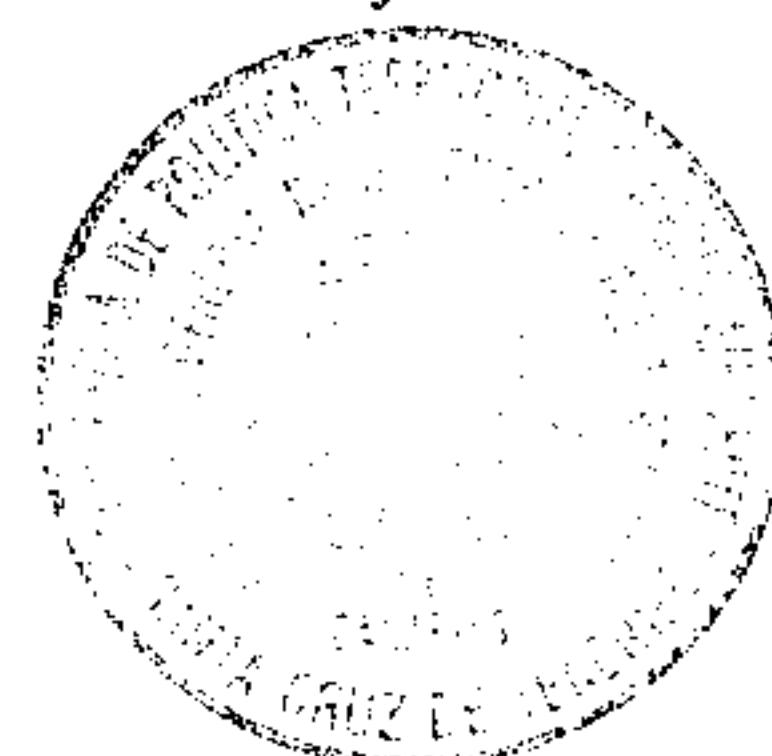
III.3.1.3.- Categorización del suelo:

En el siguiente cuadro se expone la comparación entre las clasificaciones y categorías que se proponen y la vigente conforme a las NSPA.

SUELO URBANO	
MODIFICACION Nº 4	NSPA 1997
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS O DOTACIONES:	
Sistema general dotacional para la defensa (SGdf)	No previsto

III.3.1.4.- Medidas protectoras precisas:

Se mantienen las medidas protectoras determinadas en las vigentes NSPA.



III.3.2.- Ordenación urbanística pormenorizada:

Se mantiene la ordenación pormenorizada del suelo urbano y del suelo apto para urbanizar con planeamiento aprobado y vigente, tal como se ha ido señalando.

IV.- CARACTERISTICAS DE LA MODIFICACION PROPUESTA.-

IV.1.- CUMPLIMIENTO NORMATIVA SECTORIAL.-

IV.1.1.- Afecciones de la normativa sobre carreteras:

El ámbito del territorio afectado por la modificación no aparece afectado por carretera alguna, al margen de la Autopista TF-1 que discurre por su borde inferior u oriental.

No obstante, se mantienen las líneas límites de edificación definidas en las NSPA, con las correcciones impuestas al respecto por la Dirección General de Carreteras.

IV.1.2.- Limitaciones de la normativa de costas:

Al encontrarse el ámbito territorial de la modificación a menos de 500 m de la costa, se haría necesario justificar el desarrollo previsto, al encontrarse afectadas por la zona de influencia de la vigente Ley 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 en dicho ámbito, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre, al no plantear un uso prohibido por tal normativa.

IV.1.3.- Afecciones sobre los Espacios Naturales Protegidos:

El área a modificar no se encuentra incluida en alguno de los Espacios Naturales Protegidos que total o parcialmente existen en el municipio de Arico, según la LENC:

T-11: Parque Natural Corona Forestal.

T-15: Monumento Natural Montaña Centinela.

T-38: Sitio de Interés Científico Tabaibal del Porís.

No obstante, este Sitio de Interés Científico se encuentra a unos 30 m hacia el naciente de su borde inferior, lindante con la Autopista TF-1 del anillo insular de circulación existente, pero sin incidir sobre su conservación.

IV.2.- CARACTERISTICAS PARAMETRICAS DE LA MODIFICACION.-

La superficie del espacio introducido por la modificación propuesta puede desglosarse como sigue en el siguiente cuadro:



Zona de Montaña de Guama:

Rústico	Protección	Parajes Naturales	PBn	374.600	Sistema General	Dotacional para la defensa	SGdf	1.666.000
Rústico	Protección	Paisaje	PBp	104.000				
Rústico	Protección	Singularidades	ND	32.000				
Rústico	Residual			1.156.000				

En el cuadro incluido en el Anexo I se explicita la comparación de las respectivas extensiones de suelo equivalentes con el de las NSPA que se modifican.

IV.3.- CONCRECIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA.-

La modificación propuesta afectaría algunos aspectos de la documentación de las NSPA vigentes y, en concreto, a los siguientes:

Planos de Ordenación Zonas 2 y 3. Régimen y usos del suelo. Escala 1:5.000
Planos nº A391-07 y A391-08

Normas Urbanísticas:

Apartado 3.3.5.- Sistema de equipamientos o dotaciones.

Se introduce un nuevo subapartado 5 referente a considerar un Sistema General Dotacional para la Defensa.

Apartado 8.5.15.- Condiciones específicas del uso de servicios de la Administración.

Se matiza el uso y las actividades admitidas en el propuesto Sistema General Dotacional para la Defensa.

En Santa Cruz de Tenerife, a 10 de diciembre de 1999.

El arquitecto,

LORENZO SANCHEZ RODRIGUEZ

ARQUITECTO

C/ H. Adguez. López, 9

4º-1. M. 922.215.417

SANTA CRUZ DE TENERIFE

fdo.: Lorenzo Sánchez Rodríguez,
colegiado nº 66 C.O.A.C.

