



primer dato que es preciso obtener es el conjunto de aprovechamientos lucrativos de la Unidad de Actuación o Polígono, incluido el correspondiente al uso dotacional privado o lucrativo, expresado homogéneamente por referencia al uso y tipología edificatoria característicos. Esto último exige que, una vez computados los aprovechamientos lucrativos de cada uso y tipología, previamente a su suma, se homogeneicen aplicando a los no característicos el coeficiente de ponderación que los convierta al uso y tipología edificatoria característicos.

Los coeficientes de ponderación deberán ser definidos por el planeamiento, conforme señala el artículo 85.1 RPU. A este respecto, su artículo 80.2.a) establece que, entre las determinaciones de las NSPA, se contendrá una Memoria justificativa de sus fines y objetivos, para la que el artículo 38.6 RPU, entre otros, exige la justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio, aspecto que será predicable también de las NSPA, al ser éstas de nivel general.

Habida cuenta de que el aprovechamiento medio ha de expresarse en el uso y tipología edificatoria característicos, la segunda operación consistirá en asignar a cada uso y tipología no característicos un coeficiente de ponderación que exprese el valor que el propio planeamiento general les atribuye en relación con los definidos como característicos o predominantes.

Al uso y tipología característicos se les asignará siempre el valor de la unidad y, por relación a éste, se atribuirá a los restantes un coeficiente que exprese su superior o inferior valor. Es claro que la aplicación a los aprovechamientos lucrativos de los usos y tipologías no característicos de su correspondiente coeficiente de ponderación los convierte, a estos efectos de cálculo de dicho aprovechamiento, en aprovechamientos del uso y tipología característicos, obteniéndose de su suma el aprovechamiento lucrativo total del Polígono o Unidad de Actuación, expresado en este último uso y tipología edificatoria.

La última operación necesaria consistiría en la división de dicho aprovechamiento lucrativo total entre la totalidad de la superficie del área.

I.7.4.2.- Porcentaje sobre el aprovechamiento referencial:

El artículo 14.2.c LS98 ha venido a establecer últimamente que, en suelos urbanos no consolidados o incluidos en actuaciones llamadas sistemáticas, el propietario tiene el deber, entre otros, de ceder a la Administración actuante *el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del correspondiente ámbito*, como máximo, al margen de lo que pueda establecer la legislación urbanística autonómica. El resto del aprovechamiento lucrativo, obviamente, sería para el propietario del suelo.



I.7.5.- EJECUCION JURIDICA: EQUIDISTRIBUCION Y CESIONES:

I.7.5.1.- Equidistribución:

La equidistribución, cuya proyección en el ordenamiento jurídico aparece en el artículo 5 LS98, al delimitar las funciones que integran la competencia urbanística en orden al régimen del suelo, pretende "garantizar en todo caso el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre todos los propietarios afectados, en proporción a sus aportaciones."

Su realización se instrumenta, por un lado, en la elaboración del planeamiento, al exigirse que la delimitación de los polígonos o unidades de actuación deberá efectuarse de forma tal que permitan, entre otros, el cumplimiento del deber de equidistribución (artículo 14.2.d LS78); por otro lado, en la ejecución del planeamiento, imponiéndose el deber de equidistribución (artículo 117.3 LS76), en cierta manera, a través de los procedimientos establecidos en la legislación urbanística según el sistema de actuación.

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

El ámbito donde hacer efectivo este derecho/deber de la equidistribución sería el correspondiente a los polígonos o unidades de actuación (artículos 83.4 LS76 y 36.1 RGU), para el suelo urbano.

I.7.5.2.- Cesiones obligatorias y gratuitas:

El deber de cesión conllevaría tanto la cesión de terrenos dotacionales como lucrativos (párrafos a) y c), respectivamente, del artículo 14.2 LS98):

Todo el suelo afecto a dotaciones locales incluido en una unidad de actuación ha de ser cedido gratuita y obligatoriamente por el conjunto de propietarios afectados mediante el desarrollo del correspondiente sistema de actuación (proyecto de compensación o de parcelación), según el artículo 14.2.a LS98.

Al no existir los mecanismos equilibradores para evitar situaciones de grave e injustificada discriminación, sólo cabría la aplicación del artículo 121 LS76, por el que, cuando la actuación en determinados polígonos o unidades de actuación no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Ayuntamiento podrá instar del Consejo de Gobierno Autónomo, en tal caso, la autorización, sin modificar las determinaciones del Plan, de una reducción de la contribución de los propietarios a la misma o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

A) Terrenos afectos a dotaciones públicas:

a.1) Con Actuaciones Sistemáticas:

Todas las dotaciones locales incluidas en la unidad de actuación son de cesión obligatoria y gratuita (artículo 14.2.a LS98).

Las desigualdades se compensarán, en su caso, conforme al artículo 121 LS76.



a.2) Sistemas generales:

Sería cedible obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión (artículo 14.2.b LS98).

B) Terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente o perteneciente a la Administración en suelo urbano no consolidado:

El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo real del polígono o unidad de actuación corresponde a la Administración actuante y el resto a los propietarios (artículo 14.2.c LS98).

C) Obtención de terrenos dotacionales y sistemas generales:

La ejecución del planeamiento determinará la adscripción de los terrenos correspondientes a los sistemas generales y a dotaciones públicas y su adquisición por el ente público en cada caso competente mediante la cesión prevista por el planeamiento o por expropiación (artículo 14.2.b LS98 y 134.2 LS76).

Estos terrenos, en el suelo urbano no consolidado, se obtendrían como sigue:

- a) Sistemas generales: Cesión obligatoria y gratuita (artículo 14.2.b LS98).
- b) Sistemas locales: Cesión obligatoria y gratuita (artículo 14.2.a LS98). Las compensaciones se dilucidarán conforme al artículo 121 LS76, en su caso.

I.7.6.- EJECUCION MATERIAL DEL PLANEAMIENTO.-

I.7.6.1.- Consideraciones previas:

Una vez concluida la ejecución jurídica del planeamiento, es decir, efectuadas las operaciones de cesión de los terrenos dotacionales públicos y lucrativos que correspondan a la Administración Municipal y su equidistribución, se hace preciso llevar a cabo la ejecución material del planeamiento previsto, consistente en la urbanización de la totalidad del ámbito del respectivo polígono o unidad de actuación (artículo 117.1 LS76) y edificación de las parcelas aptas, según la ordenación urbanística.

I.7.6.2.- Clases de proyectos técnicos:

La ejecución material de las determinaciones del planeamiento de desarrollo, conforme a las NSPA, se realizará mediante la aprobación de Proyectos Técnicos, redactados de acuerdo con la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.

Los Proyectos Técnicos (apartado 2.4.1 NU) se clasifican, según el objeto de su ejecución, en:

- Proyectos de Urbanización (PU).
- Proyectos de Edificación (PEd).
- Proyectos de Actividades e Instalaciones (PAI).



- Proyectos de Otras Actuaciones Urbanísticas (POA).

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

I.7.6.3.- Actuaciones necesarias para la ejecución:

A) Proyectos necesarios para la urbanización:

Previo Proyecto de Urbanización (artículo 15 LS76) o de Obras Ordinarias (artículo 67.3 RPU).

B) Gastos de urbanización:

Obras de urbanización e indemnizaciones por demolición de construcciones, obras, instalaciones y plantaciones, así como los gastos del proyecto de urbanización y reparcelación o compensación (no incluye gastos del PERI) (artículos 58 a 61 RGU).

En la extinción de situaciones jurídico-reales o arrendamientos existentes sobre la parcela, la indemnización correrá a cargo del propietario (artículo 60 RGU).

C) Edificación:

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

En todo caso, este deber de edificación aparece regulado en la LS76 y completado por la LDUT como dos deberes distintos aunque íntimamente relacionados: solicitar licencia para edificar y realizar la edificación con sujeción a la licencia concedida y en el plazo marcado.

1) Solicitud licencia de edificación:

La solicitud de licencia de edificación se efectuará en los plazos establecidos por el planeamiento (artículo 154 LS76), previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.

2) Edificación en el plazo fijado en la licencia:

Otorgada la licencia se adquiere el deber de concluir el edificio en el plazo marcado en ella (artículo 5.2 LDUT). En el supuesto de incumplimiento del plazo, se producirá la caducidad de la licencia, aunque deba seguirse un procedimiento contradictorio y no automático, tal como exige la legislación sobre procedimiento administrativo, para la extinción del derecho de licencia.

D) Licencia de edificación:

Tiene por finalidad esencial verificar si la actividad proyectada es conforme con la



ordenación urbanística aplicable (control objetivo). Tiene carácter reglado, admitiéndose sólo condicionamientos legales (condiciones iuris), real y neutral, no pudiendo incidir en las situaciones jurídicas privadas entre el solicitante y terceras personas, además de naturaleza declarativa.

I.7.6.4.- Deber de urbanizar:

Según el artículo 122.1 LS76, se considerará gasto de urbanización el coste de las obras de urbanización que constituyen el contenido típico del Proyecto de Urbanización, es decir, el derivado de los costes de realización de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, previstas en los planes y proyectos (artículo 59.1 RGU).

Además, se consideran también gastos de urbanización a cargo del conjunto de propietarios de la unidad de ejecución (artículos 122.1.b LS76 y 60 RGU), las indemnizaciones por el derribo de construcciones y destrucción de plantaciones, obras e instalaciones, así como el coste de los proyectos de urbanización (no del PERI) y gastos originados por la compensación o reparcelación (artículos 122.1.c LS76 y 61 RGU).

I.7.6.5.- Ejecución de sistemas generales:

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

Su ejecución se llevará a cabo directamente por la Administración competente, conforme determina el artículo 116.3 LS76, a no ser que se incluya en el ámbito de actuación, como se ha adelantado (artículo 14.2.b LS98).

I.7.7.- VALORACIONES.-

I.7.7.1.- En el suelo urbano:

La LS98 establece un preciso criterio para justipreciar el suelo urbano, en el caso de no aplicarse la expropiación, diferenciando el suelo urbano sin urbanización consolidada o consolidado por la urbanización, además de los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana (artículo 28 LS98).

A) En el suelo urbano sin urbanización consolidada, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento, resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar. Para traducir a pesetas o monetarizar este aprovechamiento han de aplicarse los valores de repercusión que resulten de la normativa catastral (los ya fijados en las correspondientes Ponencias o, en su defecto, los que se obtengan por el método residual contenido en la expresada normativa).

B) En los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora



urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela, a efectos valoratorios, será el resultante del planeamiento o de la edificación existente, si fuera superior.

C) En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento, establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle, corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral (Real Decreto 1.020/1993, de 25 de junio). En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

I.7.7.2.- En suelo urbano sin atribución de aprovechamiento:

En los supuestos en que no se atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en un determinado ámbito de gestión, el aprovechamiento a tener en cuenta para su valoración será el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que, a efectos catastrales, se encuentre incluido (artículo 29 LS98).

I.7.8.- REGIMEN INDEMNIZATORIO.-

El régimen indemnizatorio representa uno de los aspectos más relevantes del estatuto jurídico de la propiedad del suelo. El principio general de que la ordenación urbanística no genera derechos indemnizatorios (artículo 2.2 LS98) encuentra algunas excepciones cuando se limitan o reducen contenidos urbanísticos ya adquiridos o cuando otro gran principio rector de la materia, el de la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanística, no alcanza efectividad.

I.7.8.1.- Estudio pormenorizado del régimen indemnizatorio:

A) Indemnizaciones por cambios del planeamiento urbanístico:

El precepto principal está contenido en el artículo 41 LS98: La modificación o revisión de los Planes sólo conferirá derechos indemnizatorios si los aprovechamientos susceptibles de apropiación derivados del nuevo planeamiento fueren inferiores a los resultantes del anterior, siempre que tal modificación o revisión se haya producido antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución en el ámbito correspondiente o, transcurridos aquéllos, cuando la ejecución no se hubiere llevado a cabo por causas imputables a la Administración. En ningún caso, las situaciones de fuera de ordenación no serán indemnizables, a excepción de lo señalado anteriormente.

El primer requisito sería, por tanto, el de darse una reducción efectiva del aprovechamiento, aunque en ocasiones pueda darse que un aumento del aprovechamiento sobre el anterior planeamiento pueda perjudicar al interesado, pero entonces no sería



indemnizable.

De esto se deriva que cualquier instrumento de planeamiento podría producir derechos indemnizatorios, incluso en suelo urbano no incluido en ámbitos de planeamiento especial.

El segundo requerimiento, que tal reducción se haya impuesto antes de transcurrir los plazos de ejecución urbanística en el ámbito de actuación o, transcurrido estos plazos, si la ejecución no se hubiere realizado por causas imputables a la Administración.

Será, en consecuencia, el aprovechamiento ya patrimonializado (superior al susceptible de apropiación según el nuevo plan) que no pueda materializarse por impedirlo la nueva ordenación urbanística el preciso concepto indemnizable.

Una vez determinado el aprovechamiento indemnizable, la monetarización del mismo, es decir, su conversión a metálico, habrá de fijarse conforme a lo dispuesto por el artículo 28 LS98 (aplicación a los valores básicos de repercusión de las ponencias catastrales o a determinar con arreglo a la normativa catastral).

Para cuando al sobrevenir el cambio del planeamiento urbanístico el aprovechamiento de este carácter estuviera no sólo patrimonializado, sino que fuera directamente materializable (edificable) por haber sido ya otorgada la preceptiva licencia de edificación, dispone el artículo 42.1 LS98: Si en el momento de entrada en vigor de la modificación o revisión del planeamiento se hubiera obtenido la licencia de construcción, pero aún no se hubiera iniciado la edificación, se declarará extinguida, con audiencia del interesado, la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación, debiendo indemnizarse la reducción del aprovechamiento lucrativo resultante de las nuevas condiciones urbanísticas, así como los perjuicios que justificadamente se acrediten en base a la legislación de expropiación forzosa.

Pero en el caso de alteraciones del planeamiento que afectase a construcciones ya iniciadas, el artículo 42.2 LS98 atribuye a la Administración la potestad de modificar o revocar la licencia otorgada, por lo que, en puridad, aparecerían tres posibles actuaciones de la Administración:

- Una meramente pasiva, consentidora de la consolidación de la edificación que, necesariamente, quedará fuera de ordenación, al entenderse el concepto de reducción del aprovechamiento en el sentido de aprovechamiento real atribuido por el planeamiento a la parcela.
- Otra, la modificación de la licencia, que parece responder a la idea de una compatibilidad de lo ya construido con lo permitido por el planeamiento, de tal manera que una modificación del proyecto de obra ampararía una nueva licencia, al tratarse de una discrepancia sin carácter sustancial.
- Y, por último, la revocación de la licencia, cuando se dé una radical incompatibilidad, que vendría a ser un supuesto específico de los que, con carácter general, contempla el artículo 16.1 y 16.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales: cambio de circunstancias y adopción de nuevos criterios se funden en la normativa urbanística en el cambio de planeamiento.



B) Indemnización por limitaciones singulares:

Resulta obligado distinguir entre las limitaciones o vinculaciones que imponen deberes positivos de conservación y las relacionadas estrictamente con el aprovechamiento urbanístico, si bien su consideración conjunta y global se impondrá, en última instancia, para determinar la viabilidad o no de la pretensión indemnizatoria y su cuantía.

El artículo 43 LS98 contempla dos tipos diferentes de vinculaciones: una, las derivadas de la imposición de obligaciones al propietario de edificaciones con el objeto de asegurar su conservación en unas determinadas condiciones y, otra, aquellas que, sin señalar expresamente su concreta finalidad, conllevan una restricción del aprovechamiento urbanístico que no puede ser objeto de distribución equitativa.

Las ordenaciones que impusieran vinculaciones singulares en orden a la conservación de edificios, conferirán derechos indemnizatorios en cuanto excedan de los deberes legales establecidos.

El artículo 19.2 LS98 dispone que el coste de las obras necesarias para el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de terrenos y construcciones, así como la protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico y la rehabilitación urbana se sufragarán por el propietario o la Administración en los términos que establezca la legislación aplicable.

De lo anterior se desprende que la singularidad en el trato, derivada de la protección ambiental, histórica o artística, ha obligado a la legislación a adoptar medidas fiscales y ayudas materiales o económicas dirigidas a compensar o reducir el perjuicio ocasionado por aquella vinculación singular.

El límite del deber legal de conservación estaría representado por los supuestos en los que procede la declaración de ruina (artículo 183.2 LS76).

Respecto a las vinculaciones singulares derivadas o relacionadas con el aprovechamiento urbanístico (uso, intensidad del mismo y tipología edificatoria), frecuentemente encontrarán corrección a través de las técnicas redistributivas. No en todos los casos, sin embargo, será posible la equidistribución, bien porque no jueguen las técnicas del aprovechamiento medio o delimitación de unidades de actuación, o bien por encontrarse alguna edificación sujeta a rehabilitación forzosa: En los supuestos de rehabilitación forzosa y respecto de edificaciones que tengan un aprovechamiento distinto al correspondiente al área de reparto en que se encuentren, se tendrá en cuenta esta circunstancia a efectos de ayudas específicas y beneficios fiscales (artículos 24 y 36 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español).

C) Otros supuestos indemnizatorios:

Cuando se produzca anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, conforme dispone el artículo 44.2 LS98, la indemnización



resarcirá los daños y perjuicios causados, con base en lo establecido al respecto con carácter general en la normativa sobre responsabilidad. Es decir, la procedencia de indemnización no tiene lugar por la sola anulación de la licencia sino que, además, deberán concurrir los restantes requisitos regulados en el Título X de la Ley de Procedimiento Administrativo Común, es decir, que exista una lesión, un daño patrimonial, antijurídico, efectivo, actual, evaluable económicamente, individualizado en relación con una persona o grupo de personas e imputable a la Administración.

Así, en el caso de indemnización por anulación de licencia, a diferencia de los supuestos previstos en el artículo 42 LS98, en que la licencia era conforme con el planeamiento vigente al tiempo de su otorgamiento, se trataría de una licencia ilegal que, por esta misma razón, sería anulada.

En cuanto a la procedencia de la indemnización por demora injustificada en el otorgamiento de la licencia, parece ampararse la pasividad del administrado originada en una cuestionable operatividad del silencio que, precisamente, le impide asumir el riesgo de la ejecución de la obra de dudosa legalidad.

En el caso de indemnización por denegación improcedente de la licencia, la concurrencia de responsabilidad de la Administración exigiría la correspondiente declaración administrativa o jurisdiccional del carácter improcedente de la denegación de la licencia, además de la presencia de los restantes requisitos determinantes de aquélla.

D) La regla indemnizatoria general contenida en el artículo 44 LS98:

Según este artículo, serán en todo caso indemnizables los gastos producidos por el cumplimiento de los deberes inherentes al proceso urbanizador, dentro de los plazos establecidos al efecto, que como consecuencia de un cambio en el planeamiento o por acordarse la expropiación devengan inservibles o inútiles.

Esta regla general cubre los supuestos merecedores de indemnización no específicamente contemplados en los artículos 41 a 44.2 LS98.

I.7.8.2.- Responsabilidad patrimonial de la Administración por motivos urbanísticos:

El artículo 106 de la Constitución Española (CE) garantiza el derecho de los particulares a ser indemnizados por toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos, en los términos establecidos en la ley, términos que no son otros que los dispuestos en el artículo 40.2 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado (LRJAE).

Los requisitos que necesariamente han de concurrir para que proceda la indemnización reclamada serían:

- a) Existencia de una lesión o daño en cualquiera de los bienes o derechos del particular.
- b) Imputación a la Administración de los actos productores de la lesión o daño.
- c) Relación de causalidad entre el hecho imputable a la Administración y la lesión, daño



o perjuicio producido.

- d) Que el daño o perjuicio alegado sea efectivo y evaluable económicamente.
- e) Que el sujeto que sufre el daño no tenga el deber jurídico de soportarlo.
- f) Que la lesión no se haya producido por fuerza mayor.
- g) Que la acción de la responsabilidad indemnizatoria sea ejercitada en el plazo de un año del hecho que la motivó.

Además, la responsabilidad de la Administración sería objetiva, sin diferencia cualitativa alguna, a los efectos de la viabilidad de la pretensión indemnizatoria, entre una actuación jurídica lícita o ilícita, por lo que la exigencia de la responsabilidad se centra en el nexo causal que haga imputable a la Administración la obligación de resarcir y en la antijuricidad de la lesión, referida a la existencia de la obligación en el administrado de soportar el perjuicio sufrido.

La regulación sobre la responsabilidad patrimonial de la Administración puede encontrarse en la actualidad en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (LPC), incluyendo el Real Decreto 429/1993, sobre los procedimientos para hacer efectiva la responsabilidad patrimonial.

Respecto a la regulación en el ámbito de la Administración Local, la Ley de Bases de Régimen Local de 1985 declara, en su artículo 54, la responsabilidad de las entidades locales por los daños y perjuicios causados a los particulares como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos o actuación de autoridades, funcionarios o agentes.

De las normativas reguladoras de la ordenación urbanística mencionadas, y de las correspondientes interpretaciones doctrinales y jurisprudenciales, se desprende en primer lugar y como principio general, que la delimitación del contenido del derecho de propiedad no otorga ningún derecho a indemnización, porque no limita o restringe el dominio, sino que lo define o concreta.

Si el planeamiento define el contenido normal de la propiedad significa que este contenido será en cada momento el que derive de la ordenación urbanística.

El carácter estatutario de la propiedad inmobiliaria significa que su contenido será el que derive de la ordenación vigente, sin que las determinaciones urbanísticas de un planeamiento den lugar al nacimiento de derechos adquiridos, porque las facultades propias del dominio son las concretadas y vigentes en cada momento.

No obstante, el derecho de la Administración Pública a alterar el planeamiento, este *ius variandi* de que dispone, debe combinarse con el principio de seguridad jurídica, constitucionalizado en el artículo 9 CE.

El tráfico jurídico que generan las determinaciones urbanísticas debe protegerse. De aquí surgió la necesidad de determinar en qué supuestos la alteración del planeamiento podía comportar la indemnización para los particulares por poner en crisis aquella seguridad jurídica. Con esta finalidad de garantizar el tráfico jurídico inmobiliario se incorporará en la legislación urbanística el supuesto indemnizatorio.



I.7.8.3.- Situación de fuera de ordenación:

El artículo 41.2 LS98 determina que las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios de planeamiento no serán indemnizables, tal como establecía el artículo 60 LS76.

No obstante, la situación de fuera de ordenación de un edificio, y por tanto la reducción del aprovechamiento por alteración del planeamiento, no reduce el valor del mismo, toda vez que este valor se determinaría en función del aprovechamiento materializado (excepto en las construcciones ilegales).

I.7.8.4.- Responsabilidad penal del propietario del suelo:

El nuevo Código Penal tipifica, en su artículo 319, como delito sobre la ordenación del territorio la construcción no autorizada en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan legal o administrativamente reconocido su valor paisajístico, ecológico, artístico, histórico o cultural, o por los mismos motivos hayan sido considerados de especial protección.

La responsabilidad penal recaerá sobre los promotores, constructores o directores técnicos, no limitándose, por tanto sólo al propietario-promotor de la actuación.

La pena prevista es la de prisión de 6 meses a 3 años, multa de 12 a 24 meses e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de 6 meses a 3 años.



Capítulo II.- MEMORIA DE INFORMACION.

II.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.-

Los terrenos donde se pretende actuar, en función de los objetivos propuestos, se encuentran localizados en las proximidades del tercio meridional de la costa de Arico, en el lugar conocido como Salto del Roque, por debajo de la autopista del Sur TF-1, a la altura de su punto kilométrico (p.km.) 44, de la que dista unos 50 m. La costa, moderadamente acantilada, se encuentra a unos 600 m de distancia y unos 50 m más baja que la zona inferior del área en estudio, entre las Puntas de Los Moriscos y de Cueva Los Monijos.

Este territorio, ordenado en su día por el citado PPJA y situado entre las cotas 50 a 80 m de altura sobre el nivel del mar, comprende una extensión aproximada de unas 15 hectáreas y 35 áreas, lindando, por el norte, con terrenos de Lucio Crisóstomo González, Manuel Gómez y Mercedes Rodríguez de Acero Salazar, y por el este, sur y oeste, con finca de Mercedes Rodríguez de Acero Salazar.

La mayor parte de la finca sobre la que se actúa, excepto un trozo triangular incorporado en el acceso a través de las NSPA, aparecía antes de su parcelación registrada con el número 3.623-N, en el folio 103, libro 83 de Arico, tomo 1.171 del Archivo del Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona. Del trozo incorporado citado se desconoce su propietario y su matriculación.

Existe acceso a estos terrenos a través de la vía de servicio de la autopista por el sur, que comunica el acceso a Abades de la autopista con La Jaca hasta la carretera de enlace a Tajao, a la altura del PIRS. Precisamente, tales terrenos lindan por el noroeste con la citada carretera de servicio en una línea de unos 270 m, aunque sólo conectan con ella mediante un trozo de vía de unos 30 m de longitud, a unos 1.800 m de distancia desde el citado acceso de Abades.

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

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

Los terrenos a reordenar se configuran como una plataforma inclinada, en forma de T quebrada, con una longitud media de unos 500 m cada rama y un ancho medio de unos 200 m, surcada por dos pequeñas barranquillos y delimitada parcialmente por otros dos en



sus extremos, de mayor importancia, lo que ha producido desniveles acusados en algunos lugares cercanos a la parte baja del área.

Estos terrenos tienen una pendiente media cercana al 7%, aunque aparecen zonas con el 4%, en la parte intermedia y occidental, y hasta el 13%, en la parte opuesta.

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

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

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

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

El régimen pluviométrico, por la orientación y posición relativa en el territorio insular, es muy reducido, con medias anuales no muy superiores a 75 mm. Como consecuencia, la insolación es alta, con días despejados y buena visibilidad, excepto durante la influencia del denominado "tiempo sur", por la acumulación del polvo africano.

La orientación del área determina, asimismo, una humedad relativa con valores más bajos de los que corresponderían por su cercanía al mar, como consecuencia del descenso de



vientos secos por las laderas de sotavento hacia el mar. La humedad relativa media oscila alrededor del 60%.

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

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

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

La vegetación introducida, como tomates, ha sido abandonada desde hace algunos años, aunque persisten algunas construcciones y partes de los canales rudimentarios de riego, sobre todo en el área central. En el resto de la finca matriz, sobre todo por la parte baja, se mantienen los cultivos de tomates.

La vegetación actual es salvaje, constituida por hierbas y algunos arbustos de pequeño porte, destacando algo la vegetación autóctona, que ha cubierto parcialmente el suelo de la finca abandonada, constituida principalmente por balos, cardones (algunos ejemplares muy interesantes), tarajales, tabaibas y magarzas, además de algunos curiosos y bellos tapizantes, como el de color rojo intenso de las magarzas.

La fauna ha de considerarse prácticamente nula, debido a la escasa extensión superficial del territorio en estudio, ya que sólo aparecen algunos lagartos y lagartijas, algún que otro conejo o rata, ciertos nemátodos e insectos comunes.

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

Como puede observarse en los planos correspondientes, los terrenos sobre los que se actúa se encuentran parcialmente transformados por las obras de urbanización iniciadas a finales de la década de 1970, cuando se sustituyeron las huertas para el cultivo del tomate por un desarrollo orientado a la explotación turística.

Su suelo aparece parcialmente transformado por tales obras de urbanización, en parte con vías con pavimentación asfáltica y el resto con una simple apertura viaria, y la ejecución de una veintena de edificaciones residenciales de tamaño no excesivamente grande, en general, con una planta de altura. En algunas zonas se mantienen los muros de piedra de las huertas agrícolas abandonadas, al margen de varias construcciones erigidas en su día con la misma finalidad, y hoy en día fuera de uso.

La parcelación llevada a cabo coincide aproximadamente con la prevista en el anterior PPJA, aunque aparecen parcelas inferiores a la mínima de la zona correspondiente.



Las parcelas edificadas presentan construcciones con volúmenes paralelepípedos blancos y cubiertas con tejas curvas cerámicas, cerramientos de bloques de picón vistos, en su mayor parte, y algunos jardines con plantas y arbustos, al margen de algunas palmeras y balos, que salpican el fondo parcialmente quebrado y pedregoso del ámbito que se pretendió urbanizar en su día. No obstante, algunas edificaciones presentan añadidos desafortunados, con materiales de mala calidad y terminación, erigidos tiempo después de la conclusión normal de las obras que estuvieron, en su caso, amparadas en licencia.

No se dispone de datos sobre los habitantes del área, ya que desde el año 1991 se encuentra incluida en la entidad de población del Porís de Abona y, anteriormente, estuvo en diseminado.

No obstante, según referencias municipales, de la veintena de construcciones existentes sólo una docena de viviendas suelen estar habitadas todo el año, usándose las demás durante los fines de semana o en vacaciones, momentos en los que viene siendo normal la incorporación de familiares y/o amigos, fluctuando así la población entre unas 30 y 65 personas, aproximadamente.

La infraestructura llevada a cabo, al margen de las vías más o menos pavimentadas, de 14 m de ancho en el acceso y 8 m en el resto, sobre todo en los dos anillos de la zona baja, con capa de rodadura en muy mal estado de conservación y sin aceras (que suponen unos 1.350 m de vías parcialmente pavimentadas y unos 560 m de vías de tierra muy poco operativas), cuenta con una precaria red de abastecimiento de agua (tubería de PVC de \varnothing 75 mm), en mal estado, completada en las vías en fondo de saco situadas en la parte superior con otra de acero galvanizado (\varnothing 2", con algunos tramos de \varnothing 1/2"), servida desde un depósito ubicado en la parte alta de acceso, de unos 600 m³ de capacidad, a su vez conectado, mediante una tubería de \varnothing 3" de propiedad municipal, con el depósitomunicipal de la parte baja de El Río, de unos 3.500m³ de capacidad.

No existen, pues, redes de alcantarillado, de suministro de energía eléctrica ni de alumbrado público, evacuándose las aguas servidas las viviendas existentes al subsuelo volcánico, mediante fosa séptica o directamente, pese a la construcción de una rudimentaria red de desagüe en la parte baja, que vierte directamente al barranquillo.

En la actualidad, el servicio de limpieza municipal atiende la recogida de basuras domiciliarias, aunque no recoge los escombros y vertidos depositados en el territorio del área y sus proximidades.

Las edificaciones existentes disponen de energía eléctrica producida mediante motor privado, así como de baterías para el teléfono en muy pocas de ellas.



II.3.- JUSTIFICACION DEL CONTENIDO AMBIENTAL ESPECIFICO.-

El Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento (RCA) establece las medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales que deben contener tanto los instrumentos de planificación territorial como los de planeamiento municipal y sus instrumentos de desarrollo, sin limitación alguna de superficie o destino. El momento más adecuado para la valoración de las consecuencias ambientales de la ordenación urbanística se fija en el avance de planeamiento, fase que se recomienda para los instrumentos de desarrollo.

En este caso, el artículo 13.2 RCA, para los instrumentos de desarrollo distintos a los Planes Parciales, exige que las determinaciones de contenido ambiental a contemplar, entre las que específicamente señalada, deberán adecuarse a su grado de precisión, fines que persigan y usos que asignen al suelo.

Por ello, y partiendo de la base de que este PERI no actúa sobre un territorio virgen sino parcialmente transformado desde hace unos veinte años para suelo residencial, con base en un planeamiento parcial, sólo se considerarán los contenidos ambientales relacionados con las variables más significativas y sobre las que queda margen de actuación.

II.4.- INFORMACION URBANISTICA DEL INVENTARIO TERRITORIAL.-

A continuación se expondrá el inventario territorial que servirá de base para la consideración ambiental que las determinaciones del plan, actividades y usos, produzca sobre el suelo del ámbito del PERI, con el fin de evaluar sus consecuencias.

II.4.1.- Características y delimitación espacial de las variables ambientales significativas:

El área en estudio es un enclave aislado, ajustado perimetralmente a los linderos de una antigua finca rústica, que se ubica en el tercio meridional de la costa de Arico y en las inmediaciones de la autopista TF-1 (p.km. 44), distante unos 600 m de la costa y unos 800 m de los núcleos urbanos de La Jaca-Las Listadas, así como unos 2,0 km de Montaña Centinela, 4,7 km del Porís y 2,5 km de las instalaciones del PIRS.

Como se ha adelantado, está constituida por un territorio parcialmente abarrancado y fragmentado, como la totalidad de su entorno, donde el viario introducido, por un lado, ha variado algo significativamente su superficie y, por otro, las edificaciones levantadas han alterado su aspecto inicial, en ocasiones hasta antiestéticamente, al elevarse en demasía el nivel de planta baja de algunas construcciones sobre el terreno circundante.

Integrada en el ambiente costero, presenta un clima casi desértico, con una pluviometría inferior a 200 mm y una evapotranspiración potencial superior a 900 mm. Pese a ello, la influencia de los vientos alisios inferiores, que discurren paralelamente a la costa en la



dirección NNE, con mayor frecuencia en verano, cuando alcanzan velocidades medias de 40 km/h, determinan una temperatura media anual que ronda los 22°C, sin grandes diferencias entre el verano y el invierno. La insolación, por lo tanto, es alta, con días despejados y buena visibilidad, excepto durante la influencia del tiempo "sur", por la acumulación de polvo africano.

Sintéticamente, la característica geológica del término municipal se debe a cuatro circunstancias:

- a) Predominio de materiales fonolíticos en la parte alta de la secuencia estratigráfica.
- b) Presencia, coincidiendo con el meridiano, del eje estructural Sur que, aunque incipientemente desarrollado, es uno de los tres insulares.
- c) Ruptura de la conexión original con los ejes estructurales NE y NW, al formarse la depresión de Las Cañadas, que ahora aparecen incluidos en otra comarca.
- d) Existencia en el subsuelo de temperaturas anormalmente elevadas y de gases.

Básicamente, el entorno presenta características de formaciones volcánicas extrusivas del segundo ciclo volcánico (Plioceno-Cuaternario), un suelo sódico muy degradado del tipo aridisol claciorthid y una climatología de tipo desértico cálido con precipitaciones medias anuales muy por debajo de los 250 mm.

El área se caracteriza geomorfológicamente por el dominio generalizado de depósitos pumíticos consolidados, que cubren en gran parte las coladas fonolíticas precedentes, formando laderas moderadas y lomas más o menos abarrancadas. Destaca, por ello, la presencia de ignimbritas, que rodean por el este y sur el área, en tanto que, por el oeste aparecen unas coladas sálicas, mientras gran parte de los terrenos septentrionales aparecen con tobas pumíticas, procedentes de la denominada colada piroclástica de El Abrigo, de matiz cinerítica muy compacta, que es el depósito estratigráfico más alto de la Serie II de la banda sudeste de la isla, sobre los piroclastos de caída de Casas de la Luz, sobre las coladas sálicas y las ignimbritas de Arico, con flamas intermedias y base cinerítica, sobre todo hacia la costa y Abades. La calidad de la geología se considera baja en los depósitos extendidos de coladas sálicas; media, en las zonas de tobas pumíticas, y alta, en los afloramientos de las ignimbritas.

De todas formas, el área aparece incluida en un riesgo volcánico bajo, con protección topográfica pero con zonas de riesgo medio, según el Mapa de riesgo volcánico insular (Estación volcanológica de Canarias, C.S.I.C.-C.I.T.).

Al presentar, en general, bajas pendientes, los suelos son moderadamente profundos y pedregosos, con algunos afloramientos rocosos, muy erosionados y con textura gravosa y arcillo-arenosa, porosos y friables, observándose pseudomicelios de caliza discontinuos. Se trata, pues, de suelos coluviales y muy alcalinos, con un alto contenido en sodio (relación



Na/T = 50%) y valores altos de la conductividad (12-20 mmhos/cm) y sales solubles, en especial sodio y cloro, lo que indica salinización. Son suelos sódicos, muy degradados, del tipo aridisol calciorthid, aunque con alguna presencia de sodio.

Los terrenos del área aparecen más o menos contorneados por la vía de servicio de la autopista, tanto por el norte como por el poniente, en tanto que, por el naciente, un barranco no muy profundo llega a introducirse en su territorio por la parte baja. Se muestran, pues, como un plano suavemente inclinado hacia el mar pero distorsionado por unas lomadas, incluyendo la del Salto del Roque (85 m de altitud), constreñidas por unas barranqueras que se unen unas con otras y varían rápidamente de dirección.

Las obras de abancalamiento agrícola primero y las de urbanización llevadas a cabo han alterado el borde del barranco primeramente citado, así como terraplenado la zona central del área, desdibujando los cauces de los barranquillos intermedios que contornean al Salto del Roque.

Agrológicamente, el área ha de considerarse con una calidad baja, ya que la salinidad y la escasez de precipitaciones constituyen la base de un uso agrícola bajo, pudiéndose aprovechar tan sólo con sistemas de riego y plantas resistentes a la salinidad, como el tomate, antiguo cultivo del área y que se da en la finca colindante hacia el mar.

Al encontrarse el área en un piso basal de ambiente costero y caracterizado por la escasez de precipitaciones, altas temperaturas, alto grado de insolación, vientos más o menos constantes en verano y un territorio abrupto y erosionado, la hidrología no presenta significación alguna: el nivel freático está muy bajo y parcialmente mezclado con aguas marinas, además de la salinización que introducen los materiales del subsuelo. En el área de estudio no existe, pues, pozo alguno, habiéndose traído el agua de riego desde galerías del piso montano.

Los terrenos, al estar desprovistos de vegetación en gran parte son fácilmente modelables por el viento dominante, originando superficies pedregosas por el barrido de los granos finos del suelo.

Los parámetros ecológicos de análisis del ecosistema en estudio se caracterizarán conforme a sus componentes básicos, es decir, su biotopo y su biocenosis.

En el biotopo se encuentran unas características geológicas representadas por formaciones volcánicas extrusivas del segundo ciclo volcánico (Plioceno-Cuaternario), apareciendo coladas y piroclastos basálticos, además de coladas y piroclastos sálicos, que son los que predominan, al margen de materiales como ignimbritas de la serie de Arico, sobre todo hacia el norte del área de estudio.

Precisamente, la gea del entorno presenta una morfogénesis con una meteorización mecánica, arroyamientos, y procesos fluviotorrenciales y eólicos, con presencia de



materiales pumíticos.

La climatología del área, como se ha adelantado, es de tipo desértico cálido con verano seco, propio de las regiones semiáridas de Canarias, presentando algún que otro mes húmedo al año, con precipitaciones medias anuales no superiores a 250 mm. La incidencia de los vientos alisios, que suelen presentar una frecuencia media anual del 40 % con una velocidad media entre 30 y 40 Km/h en verano, e inferiores a 30 Km/h en invierno, propicia una gran evapotranspiración potencial debido a las características del suelo.

Respecto a la biocenosis, la vegetación potencial del área es la característica del piso climático termocanario árido y semiárido, de porte herbáceo muy antropizada y con reductos arbustivos-arbóreos. La diversidad de especies en la biocenosis animal está determinada por la combinación de las zonas agrícolas y la vegetación natural existente.

Como consecuencia del tipo de suelo y clima, predominan las plantas suculentas del matorral xerófilo, correspondientes a la comunidad vegetal cardonal-taibabal y matorrales de costa, de porte herbáceo, muy antropizada y con algunos reductos arbustivos-arbóreos, es decir, una vegetación típica de sustitución y espacios humanizados, catalogable como comunidades ruderales y nitrófilas del piso basal de transición. Así aparecen representaciones de tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y cardón (*E. canariensis*) y algún que otro aislado ejemplar de balo (*Plocama pendula*), jaral (), aulaga (*Launaea spinosa*) y verode (*Senecio kleinia*), balacón (*Traganum mogani*), tabaco moro (*Nicotiana glauca*), cerrillo (*Hiparrhenia hirta*), (*Tricholaena tenerifae*), magarza (*Argiranthenum sp.*), cosco (*Mesembryanthemum nudiflorum*), (*Heliotropium ramosissimum*), (*Reseda scoparia*), (*Pennicetum setaceum*), (*Patellifolia patellaris*), (*Cneorum pulverulentum*).

En todo caso la riqueza y cobertura de las especies descritas no es importante, al margen de algunas asociaciones taibaibal-cardonal que se grafían en el Plano de Información, apareciendo el resto como ejemplares aislados poco significativos.

Este área se incluía hace décadas en una zona agrícola con invernaderos de tomates, incluyendo unos terrenos de extracción y transformación de áridos en su centro, hoy día abandonada.

En la actualidad, y debido a la actividad urbanística, no aparecen cultivos en el ámbito del PERI, quedando algunos vestigios de los tomatales de hace décadas. La acción edificatoria posterior ha introducido especies extrañas en los jardines de algunas parcelas del área junto con otras más características, como la palmera canaria (*Palmae canariensis*).

En cuanto a la fauna, debido a la pequeña extensión del área no se han detectado especies características, aunque han aparecido algunos reptiles, arácnidos e insectos. Entre estos artrópodos, son específicos de algunas plantas el coleóptero *Lepromoris gibba* para el cardón, *Stenia albida*, para la tabaiba, o las orugas de la mariposas *Danaus chrysippus* y *D. plexippus*, para el cardoncillo. No obstante, destaca el paso por los alrededores de diversas aves, tanto migratorias como exclusivas de la parte sud-oriental de la isla, al margen de otros vertebrados como conejos, ratas, ratones y lagartos (entre los que cabría citar la



alpista, la calandria, la bisbita caminero, el alcaudón (el alcaudón común), el gorrión vulgar y el lagarto tizón o verdino), sin haberse encontrado ave alguna nidificando en el área en estudio. Entre los invertebrados asociados a la flora descrita aparecen también dípteros (moscas), himenópteros (hormigas), coleópteros (escarabajos), cucarachas (ortópteros) y lepidópteros (mariposas). Por ello, la calidad de la fauna ha de considerarse baja. Entre la fauna introducida destaca la presencia, en ocasiones ruidosa, de perros de presa o guarda en la mayor parte de las viviendas usadas.

Las características paisajísticas son comunes a las áreas próximas a la costa ariquerā constituida por depósitos pumíticos, muy fragmentada y de tonalidades ocres, constituyendo por ello espacios cerrados y de horizontes cercanos. No obstante, la zona alta del área aparece como la más visible desde los puntos de vista más frecuentes, tanto desde la autopista como desde la vía de servicio señalada.

La calidad del paisaje, pues, conformado por laderas moderadas abarrancadas en pumitas con tabaibal dulce, alternando con lomas de análogas características con cardonal-tabaibal, ha de considerarse de calidad media, sobre todo en los espacios que rodean al área de estudio, más transformada por la acción urbanizadora, que afecta incluso al área, y la introducción de cultivos, en general de regadío.

Se trata, pues, de un paisaje fenotípico del sur de la isla, antrópicamente degradado por los movimientos de tierra y vertidos de escombros y basura, al margen de construcciones desafortunadas, y con cierta carencia de regularidad arquitectónica, aunque se palie con el tratamiento de las cubiertas en tejado, en general.

II.4.2.- Localización de elementos naturales y culturales existentes:

En el área de estudio no se encuentra elemento alguno protegido por la legislación vigente, ni natural ni culturalmente. Al margen de las edificaciones recientes, aparecen restos de los muros de piedra seca y abancalamientos de las huertas agrícolas, vinculadas al cultivo del tomate.

Tampoco existen minerales ni recursos culturales importantes ni aspectos arqueológicos interesantes, al margen de lo que se dirá más adelante, ni elemento emblemático paisajístico alguno.

En todo caso, las NSPA proponen la protección de las zonas de las ignimbritas de Arico antedichas (como Forma Geomorfológica Característica), que aparecen en parte del subsector inferior, y de algunos elementos culturales, como un yacimiento en el borde oriental del pequeño altozano de Salto del Roque, ambos incluidos como Lugares Singulares del Patrimonio Municipal que deberán ser protegidos.

Este último yacimiento corresponde al identificado en la ficha nº 17082109000 de la carta Arqueológica de Arico de la Dirección General de Patrimonio Histórico del Gobierno de Canarias, como ejemplar de paradero de utilización pastoril, incluido en el denominado



sector 21 de la Zona Arqueológica de La Centinela (que se extiende entre los barrancos de Vijigua y Los Caballos), con nivel de protección muy baja, aunque se considera interesante por estar próximo al conjunto existente hacia la zona de Los Revueltos, al NE (ficha nº 17082107000), un grupo de paraderos y escondrijos en los bordes de unas barranqueras algo profundas de ignimbritas.

II.4.3.- Localización de impactos ambientales preexistentes:

En el área de estudio o en sus cercanías no aparecen impactos ambientales distintos a la colonización agrícola anterior o la urbanización del área, con vías abiertas y edificaciones, y los espacios con cultivos de regadío, en general tomateras bajo invernaderos o no. En aquel aspecto, los movimientos de tierras y la disposición sobre el terreno de algunas edificaciones producen un impacto discordante, tan llamativo como el producido por las instalaciones agrícolas próximas y los jardines de algunas parcelas del área.

En todo caso, la amplia y característica extensión de las ignimbritas señaladas se muestra como un factor paisajístico determinante por el borde oriental, que las NSPA han decidido proteger.

La uniformidad de la ordenación territorial efectuada solamente permite, pues, la utilización de las variables expresadas para definir la única Unidad Ambiental existente.

La inexistencia de elementos de interés cultural y patrimonial significativos propiciaría el tratamiento más simplificado de la unidad del paisaje urbano en estudio, al margen de evaluar las muestras que interesen.

La Calidad Visual que ofrecen las edificaciones y elementos del área urbana aparece fragmentada, por la dispersión de las pocas construcciones, y distorsionante, al encontrarse abandonadas las instalaciones de infraestructura y mal concebidos algunos de los pocos jardines existentes. Así se propicia una Imagen Visual desapacible y poco acogedora, aunque únicamente se capta en el interior del ámbito, ya que desde fuera es imposible su comprensión global por la fragmentación de los terrenos circundantes.

La inadecuada colocación de algunas edificaciones, excesivamente levantadas sobre el terreno circundante por mor de adaptarse a la rasante viaria de acceso, la proliferación de muros de cerramiento altos y sin enlucir, así como el deterioro del conjunto de las infraestructuras realizadas, en general, provocan impactos significativos.

En este sentido, las conducciones de las instalaciones, tendidas a lo largo de las futuras aceras y sobre el terreno de parcelas vacías, unido a los escombros y residuos vertidos por los bordes del área, provocan impactos significativos.

Análogamente, es de destacar la excesiva excavación efectuada en su día en la parte central del área, al aprovecharse como cantera de piedra tosca, con desmontes que han llegado hasta 6 m, al margen de erradicar cualquier signo de vegetación, aspecto que también se da en la parte occidental del área, donde se ha extremado el desmonte del terreno para su terraplenado, incluso con la excavación en trinchera de parte de la vía de



circunvalación.

Más significativa es la incidencia del sistema general de comunicaciones que afecta al área de estudio, en concreto, el trazado de la autopista TF-1 y su carretera de servicio entre Los Abades y el enlace con Tajao. La citada autopista discurre en sentido NE-SO, a una distancia de unos 100 m desde las posibles edificaciones previstas en el ámbito del área desde el margen SE o izquierdo de la vía. Al atravesar el territorio próximo en trinchera, y localizarse el área urbana en una ladera descendente, esta vía insular no produce ruidos significativos detectables en el interior del área, ya que aparece a nivel a una distancia de unos 250 m y en la dirección N respecto al área. No obstante, la instalación reciente de una estación de servicio en la esquina occidental del área, aún en obras, sí propiciaría la llegada de ruidos desde la autopista sobre las edificaciones previstas en el borde noroccidental del espacio urbano.

La carretera de servicio, que sirve de acceso al área, discurre por el borde S de su ámbito, afectando tanto al extremo occidental como a la parte sur del ámbito territorial del área en estudio. Los ruidos producidos por el tráfico, en todo caso, incidirían significativamente sobre los usuarios de las construcciones más próximas al borde occidental del área, pese al escaso tráfico que, por ahora, se detecta en la vía de servicio y que suele aumentar en verano.

Otros aspectos menos significativos, pero con cierta incidencia en la Imagen Visual y en la Tranquilidad, son las basuras y escombros que aparecen por los bordes del área y los ladridos de los perros guardianes de la mayoría de las edificaciones.

· II.4.4.- Condicionantes ambientales de las áreas remitidas a planeamiento especial:

El EDIE de las NSPA fijó los siguientes condicionantes ambientales generales con el fin de completar los señalados en aquéllas:

- Se deberá intentar aprovechar al máximo los elementos naturales y los relieves existentes a la hora de diseñar los espacios libres y ubicar las edificaciones, ya que ésto conducirá a una mayor integración de las actuaciones en el medio y a un ahorro económico. Del mismo modo, deberán conservarse las vías naturales de desagüe, evitándose su relleno con escombros o su edificación.
- La existencia de varias zonas de servicios en el Municipio, hace inviable la instalación de cualquier actividad industrial, salvo la extractiva, en suelo rústico. Estas actividades deben concentrarse en las áreas diseñadas para ello.

En cuanto a los condicionantes ambientales específicos, el citado EDIE no fijó determinación alguna al respecto para el PERI en estudio.

Entre las determinaciones ambientales fijadas por las NSPA para las áreas remitidas a planeamiento especial, se comprenden las condiciones ambientales específicas que se



indican en el epígrafe d) del apartado 6.2.8 NU:

- Los bordes del área con el suelo rústico no presentarán edificaciones sin fachadas tratadas ni vías de tráfico rodado, debiendo arbolarse y ajardinarse profusamente.
- Las fachadas visibles desde el exterior del área presentarán colores uniformes o no muy diferentes, entonados al blanco y ocres claros.

Por otro lado, y de acuerdo con lo establecido por el apartado 6.2.1, en relación con los apartados 5.2.7, 7.1.1 y 9.1.1.2, todos ellos de las NU, serían de aplicación al suelo urbano de régimen diferido los criterios referentes a la urbanización que se relacionan en los apartados 5.2.7 y siguientes de las citadas NU, que se relacionarán en el próximo subapartado C) del apartado II.5.3 de esta Memoria, que determinan las condiciones específicas del viario (se prohíben pendientes superiores al 12%, muros de contención de tierras de más de 3 m de altura y revestirse de piedra del entorno), red de saneamiento (canalización subterránea y vertido controlado y a estación depuradora para reutilización de las aguas para riego), red de abastecimiento de agua (conexión a red municipal con depósito propio y canalización subterránea), red de suministro de energía eléctrica (canalización y casetas para transformadores subterráneas, con trazado radial), red de alumbrado público (canalización subterránea, luminarias suspendidas con inclinación nula respecto al horizonte y con lámparas de V.S.B.P.), características del ajardinamiento (especies frugales, heliófilas y xerófilas, reconquistando las áreas potenciales de las autóctonas y arrazando los espacios libres) y movimientos de tierras (prohibiéndose los superiores a 3 m de altura y que afecten a más de 15 m² en planta y los vertidos incontrolados).

II.5.- IDEA SOBRE EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.-

II.5.1.- Planeamiento inicial.-

Hace bastantes años, fue aprobado definitivamente el PGOU por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 1966.

Sus objetivos podrían resumirse en la consolidación de los núcleos tradicionales de las medianías y la potenciación de la costa para desarrollos turísticos, al clasificar el área costera, por debajo de la proyectada autopista del Sur, como suelo de reserva urbana, previsto para albergar una población turística de unas 54.000 plazas, con la creación de unas 4.800 camas hoteleras y unos 2.900 puestos de trabajo vinculados, mientras que la población municipal, en el horizonte del Plan, llegaría a 12.000 personas, en su mayor parte concentrada en los núcleos existentes. Sin embargo, este desarrollo sólo se concretaba en una normativa, típica de la época, que contemplaba cada actuación como autónoma y



desvinculada de las demás.

Por otro lado, la entrada en servicio de la carretera TF-1, o autopista del Sur, y la ausencia correlativa de una planificación insular, o por lo menos del territorio impactado, determinaron una dinámica de desarrollo a partir de la década de los sesenta, imprevista en muchos casos y originadora de un tremendo desequilibrio. De todas formas, el acortamiento de distancias que produjo la construcción de la autopista ha repercutido, además de facilitar el transporte agrícola, en la implantación rápida de un turismo fácil, en la movilidad de la mano de obra y en los desplazamientos de la población con fines diferentes al del trabajo, aumentando la ocupación temporal del suelo.

Como consecuencia, a partir de la entrada en vigor del planeamiento municipal en 1966, se aprobaron diversos Planes Parciales con finalidad turística, en su mayoría desconectados unos de otros y con hipotéticos accesos y servicios. Estas actuaciones fueron contemporáneas con otras análogas en los municipios próximos (Planes Generales de Arona, en 1965; de El Médano (Granadilla de Abona), en 1966; de Candelaria, en 1967; Planes Parciales Costa del Silencio, en Arona, en 1963, y El Guincho, en San Miguel, en 1966), reflejo de las presiones de intereses privados sobre la iniciativa municipal, favorecidas por la pobreza de su propio erario.

Al mismo tiempo, y en la parte meridional de la costa, diversos propietarios de suelo, ajenos a los requerimientos legales y hasta a una cierta responsabilidad, pusieron a disposición cierto número de lotes para edificación de segunda residencia, originando enclaves desprovistos de infraestructuras y equipamiento e, incluso, de un mínimo bosquejo de ordenación. Se trataría, pues, de unos enclaves marginales con una estructura viaria precaria e interna, prevista únicamente para facilitar la venta de parcelas y, por tanto, sin facilidades de acceso, desconectada del entorno y, en muchos casos, irracional y ocupando el suelo de la futura estructura general.

II.5.2.- Actuaciones desarrolladas con base en el PGOU.-

Las actuaciones llevadas a cabo en la costa de Arico pueden relacionarse resumidamente como sigue, distinguiendo las aprobadas, por un lado, y las que nunca llegaron a entrar en vigor, por otro:

A) Actuaciones aprobadas:

- Plan Parcial "El Porís de Abona": Aprobación: 1967.
Extensión: 80,5 Ha.
Situación: Algo ejecutado.
Desarrollo: 500 plazas extrahoteleras y 130 viviendas.
Distancia al área: 4,3 km.

- Plan Parcial "Llanos del Porís": Aprobación: 1970.