Extensión: 13,27 Ha.
Situación: Parcialmente ejecutado.
Desarrollo: 1.070 plazas extrahoteleras.
Distancia al área: 5,0 km.

- Plan Parcial "Punta de Abona": Aprobación: 1970.
Extensión: 14,57 Ha.
Situación: No ejecutado.
Desarrollo: Caserío desordenado.
Distancia al área: 3,5 km.

- Plan Parcial "Las Eras": Aprobación: 1973.
Extensión: 15,97 Ha.
Situación: Muy poco ejecutado.
Desarrollo: 40 viviendas.
Distancia al área: 7,5 km.

- Plan Parcial "Los Abades": Aprobación: 1975.
Extensión: 49,5 Ha.
Situación: No ejecutado.
Desarrollo: Nulo.
Distancia al área: 1,2 km.

- PlanParcial"El Manantial": Aprobación: 1976.
Extensión: 25,3 Ha.
Situación: Explanación viaria.
Desarrollo: Nulo.
Distancia al área: 1,0 km.

- Plan Parcial "Bahía del Sol": Aprobación: 1977.
Extensión: 51,37 Ha.
Situación: No ejecutado.
Desarrollo: Nulo.
Distancia al área: 1,6 km.

- Plan Parcial "Playa Grande": Aprobación: 1977.
Extensión: 47,17 Ha.
Situación: No ejecutado.
Desarrollo: Nulo.
Distancia al área: 3,5 km.

* Plan Parcial "Jardín del Atlántico": Aprobación: 1977.
Extensión: 15,35 Ha.
Situación: Poco ejecutado.
Desarrollo: 30 viviendas.

- Plan Parcial "Los Abriguitos": Aprobación: 1983.
Extensión: 10,86 Ha.
Situación: En ejecución.
Desarrollo: 120 viviendas.
Distancia al área: 2,1 km.

- Plan Parcial "Canteras del Sol": Aprobación: 1990.
Extensión: 13,97 Ha.
Situación: Iniciando ejecución.
Desarrollo: Nulo.
Distancia al área: 1,9 km.

Además, y en tanto se tramitaban las NSPA, se procedió a la formulación y aprobación de los siguientes instrumentos de planeamiento:

Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano:

- "Las Listadas": Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias CUMAC, en sesión celebrada el día 6 de julio de 1993, publicándose sus Ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) del día 15 de octubre de 1993. Se encuentra a casi 1 km del área.
- "La Jaca": Aprobado definitivamente por la CUMAC, en sesión celebrada el día 6 de julio de 1993, publicándose sus Ordenanzas en el BOP del día 15 de octubre de 1993. La distancia al área es de unos 1,3 km.
- "La Caleta": Aprobado definitivamente por la CUMAC, en sesión celebrada el día 6 de julio de 1993, publicándose sus Ordenanzas en el BOP del día 15 de octubre de 1993. Distancia al área de unos 3,7 km.
- "Las Arenas": Aprobado definitivamente con reparos por la CUMAC, en sesión celebrada el día 11 de mayo de 1994, con toma de conocimiento de su texto refundido mediante Orden de 29 de julio de 1994, publicándose sus Ordenanzas en el Boletín Oficial de Canarias (BOC) del día 19 de agosto de 1994. Distancia al área de unos 3,4 km.
- "Las Maretas": Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, en sesión plenaria del día 15 de febrero de 1990, fue sometido a información pública a través del B.O.P. del día 2 de marzo del mismo año y aprobado definitivamente con reparos por la

CUMAC, en sesión celebrada el día 11 de mayo de 1994, con toma de conocimiento de su texto refundido mediante Orden de 29 de julio de 1994, publicándose sus Ordenanzas en el BOC del día 19 de agosto de 1994. Distancia al área de unos 4,2 km.

- Modificación Puntual del PGOU en Las Eras Altas: Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, en sesión plenaria del día 15 de julio de 1992, fue sometido a información pública a través del B.O.P. del día 24 de julio del mismo año y aprobado definitivamente por la CUMAC, en sesión celebrada el día 3 de febrero de 1994, publicándose sus Normas Urbanísticas en el BOP del día 5 de octubre de 1994. Distancia al área de unos 7,5 km.

- Plan Parcial de Ordenación Industrial o de Servicios "Las Eras Altas": Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, en sesión plenaria del día 25 de agosto de 1992, fue sometido a información pública a través del BOC del día 9 de septiembre del mismo año y aprobado definitivamente con reparos por la CUMAC, en sesión celebrada el día 25 de mayo de 1995, con toma de conocimiento de su texto refundido mediante Orden de 8 de noviembre de 1995, publicándose sus Ordenanzas en el BOP del 24 de enero de 1996. Distancia al área: unos 7,5 km.

B) Planeamiento no aprobado:

- Plan Especial "Tajao": Aprobado inicialmente en 1971, comprendía un territorio que se extendía desde las cercanías de la Autopista del Sur hasta la costa, incluyendo el caserío del mismo nombre. No llegó a ser aprobado, pese a que en 1974 se remodeló como Plan Parcial, que ni tan siquiera llegó a iniciar su tramitación.

- Plan Parcial "Tajao": En 1972 no llegó a ser aprobado otro planeamiento previsto ubicar en las proximidades de la Autopista del Sur, extendiéndose en un área de 11,98 Ha, y que contó unicamente con una aprobación inicial en el citado año. En esos años, pese a no continuarse su tramitación, se procedió a la explanación viaria, contando actualmente con una edificación de vivienda.

- Plan Parcial "Tajao": Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en 1987, todavía se encuentra en tramitación. Su extensión abarca parte del área contemplada en el primitivo Plan Parcial que englobaba al caserío de Tajao, llegando hasta las 11,2 Ha. El inicial caserío, clasificado como suelo urbano por el Plan General, ha sido desbordado incontroladamente y sin ajustarse tampoco a las previsiones de desarrollo de este Plan Parcial. Se han ejecutado 32 viviendas nuevas, llevándose a cabo actualmente además otra segunda fase, sin contar otras muchas en el casco viejo. La distancia al área, como para las anteriores propuestas es de unos 2,6 km.

- Modificación delimitación sector Plan Parcial "Bahía del Sol": Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, en sesión plenaria del 28 de julio de 1986, ha sido sometido al trámite

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
Santa Cruz de Tenerife

de información pública (B.O.P. 6 de agosto de 1986).

- Plan Parcial "Esmeralda": Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, en sesión plenaria del 6 de agosto de 1990, ha sido sometido a información pública (B.O.P. 13 de agosto de 1990) y denegada su aprobación definitiva por acuerdo de la CUMAC del día 26 de octubre de 1995. Su distancia al área es de unos 2,1 km.

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

II.5.3.- Breve referencia a las determinaciones de los planeamientos municipales anterior y vigente.-

II.5.3.1.- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU):

Este planeamiento municipal calificó (hoy se denominaría clasificación) como suelo urbano los núcleos o caseríos de Icor, Arico Viejo, Arico El Nuevo, La Degollada, La Sabinita, Villa de Arico, La Cisnera y El Río, en las medianías, y Porís de Abona, Playa Grande y Tajao, en la costa. Se preveían unos enclaves muy geométricos, con delimitaciones rectangulares, trazadas con líneas rectas y en ángulo recto. La superficie conjunta de estos núcleos para el suelo urbano que se clasificaba, se preveía de unas 70,4 Ha. El suelo de reserva urbana ocupaba una enorme franja, a todo lo ancho del término municipal, comprendida entre la costa y la futura autopista, con una superficie aproximada de unas 900 Ha, además de otras franjas, de distinta profundidad, que contorneaban los núcleos urbanos previstos en las medianías. Este suelo llegaba a las 117 Ha de superficie. El resto del territorio municipal, se clasificaba como suelo rústico.

El suelo urbano se clasificaba (hoy, calificación) en tres tipos de asentamientos:

1) asentamientos turísticos,
2) nuevos asentamientos para la población estable, y
3) asentamientos existentes.

A continuación se hará un resumen de la tipología aplicada en el estudio del PPJA, detallando las denominadas categorías de suelo o niveles de calidad de los sectores, determinaciones mínimas para su desarrollo por planeamientos parciales (como exigía la Ley del Suelo de 1956, tanto para el suelo de reserva urbana como incluso para el suelo urbano sin estructura prevista o no desarrollado), y las diversas zonas admitidas, con sus características o aprovechamientos:

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
Santa Cruz de Tenerife

1) Asentamientos turísticos:

Los asentamientos turísticos se dividían en tres categorías para su desarrollo:

DE LUJO (edificabilidad media de1,0 m^3/m^2, densidad máxima de 60 hab/Ha y 750 m^2 de parcela mínima);

MEDIA (1,2 m^3/m^2,. 75 hab/Ha y 500 m^2, que se consideraba la actuación general);

ECONOMICA (1,4 m^3/m^2, 90 hab/Ha y 400 m^2).

Esta última categoría debía justificarse adecuadamente.

Otras determinaciones para el desarrollo de estos suelos urbanos matizaban el destino de algunas clases de suelo. Así, se exigía una zona de entorno, para separar suelo de distintas categorías, de 10 m de ancho mínimo y en función de la altura perimetral de las edificaciones; zonas verdes con un mínimo del 10% del territorio afectado; viales con un mínimo del 20% del área (vías de tráfico rápido con ancho mínimo de 16 m; de tráfico medio, 12 m, y de servicio, 10 m); previsión de zonas deportivas, que podrían ubicarse en las zonas verdes, y diversas zonas edificables: Residencial en parcelas individuales, en parcelas comunes o en colonias, en bloque de apartamentos y en hoteles, moteles y residencias; instalaciones comerciales, religiosas, sanitarias, administrativas y restantes servicios; y zona de alojamientos para la población residente (2 viviendas/100 plazas turísticas). No se admitían industrias, que debían ubicarse a más de 1 km del núcleo urbano, con excepción de las vinculadas a los servicios de la población.

2) Nuevos asentamientos para la población estable:

Previsiones análogas, con reducciones de algunos estándares, se exigían para este tipo de asentamiento: vías de 14 m, 10,5 m y 8 m de ancho, respectivamente, para las de tráfico rápido, medio y de servicio; edificabilidad media de 1,5 m^3/m^2 y densidad máxima de 150 hab/Ha.

En las previsiones del desarrollo turístico del municipio se proponía contar con el 10% del incremento de plazas turísticas de la isla, lo que hubiera supuesto, según los datos de la época, unas 4.800 plazas en el horizonte del Plan, es decir, hacia 1980.

Por otro lado, la población residente de entonces, cifrada en unos 5.432 habitantes de hecho, se estancaría, al margen del citado crecimiento turístico. De todas formas, aún contando con un pequeño incremento de la población agrícola, se estimaba que la población, incluyendo la correspondiente a los servicios turísticos, podría llegar a los 10.640 habitantes, sin rebasar los 12.000 habitantes, en el horizonte del Plan.

Como criterios de planeamiento, se distinguía entre asentamientos existentes y turísticos:

Entre los primeros, se incluían los considerados aptos para asentamientos turísticos (como El Porís de Abona, Playa de las Eras, Playa Grande y San Miguel de Tajao), los que se encontraban en la inmediata proximidad de la carretera C-822 (que se estimaban como asentamientos básicos, necesitados de mejora y transformación) y los que se estaban distantes de tal carretera, concentrados en su mayoría hacia la parte N.E. del municipio,

entre los que se encontraban los núcleos de El Bueno y La Sabinita.

Se preveían nuevos asentamientos para la población agraria y de servicios, para lo que se quería potenciar sobre todo el área entre Arico Viejo y la Villa de Arico, donde se proponía radicar un asentamiento para la población de servicio, de unas 30,4 Ha de superficie, capaz para unas 785 viviendas, de las que unas 1.029 personas podrían dedicarse a la población de los servicios turísticos, que no se deseaba implantar en los núcleos turísticos propiamente tales.

Por otro lado, se proponía la mejora de las pistas forestales y la apertura de diversas vías de comunicación, entre las que destacaba la que uniría El Porís con San Miguel de Tajao, a un mínimo de unos 100 m de la costa, de 17 m de ancho, de los que sólo 7 m serían para el tráfico rodado.

Además, se planteaban otras vías entre la Villa de Arico y el Salto del Roque, los accesos a La Cisnera y Los Gavilanes desde la C-822, entre las asfaltadas, y las pistas desde la casa forestal a la Villa de Arico por el Lomo del Calvario y el enlace desde el monte por Lomo de la Gatera, Valle Blanco y Degollada de Guajara, hasta el monte de Granadilla.

En el programa de actuación, previsto en tres etapas de 5 años cada una, se proponía desarrollar los planes parciales de El Porís, Villa de Arico y la citada nueva población de servicios turísticos y agrarios por encima de El Porís, en el primer quinquenio; los planes parciales del área Arico Nuevo-Arico Viejo-La Degollada, en el siguiente quinquenio, y los de Los Gavilanes, La Sabinita, Icor, El Bueno, San Miguel de Tajao y Las Eras, en el último quinquenio.

Además, los asentamientos turísticos existentes deberían ser dotados de los servicios mínimos adecuados, además de los de comunicación y de la instalación de campos de deportes y escuelas, al igual que se planteaban dotaciones análogas para los caseríos de las medianías.

II.5.3.2.- Planeamiento parcial y, en concreto, el PPJA:

Basados en las amplias previsiones del PGOU, tal como se ha adelantado, fueron aparecido muchas promociones turísticas dentro de la zona calificada como reserva urbana, aunque sólo una pequeña proporción ha sido llevada más o menos a término. La década de los setenta, cuando la presión de la oferta turística se hace ostensible y el Ayuntamiento aparece deslumbrado por el fenómeno turístico, lleva al error de base de aprobar cualquier actuación, incluso desconexa con las más próximas, y sin previsión alguna de su gestión, con la mira puesta en obtener cuanto más suelo mejor.

El monto total del suelo promocionado en estas condiciones ha llegado a más de tres millones y medio de metros cuadrados (805.000 m² en la década de los 60; 2.425.807 m², en la década de los 70, y 246.538 m² desde entonces hasta hoy en día, además de otros 202.535 m² en tramitación), con una capacidad de unos 33.000 habitantes.

Las características más sobresalientes de estas quince promociones, que abarcan casi 370 Ha de suelo en la costa, se desglosaron sintéticamente en el apartado anterior, por lo que,

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
Santa Cruz de Tenerife

a los efectos de este estudio, interesa exponer a continuación las características del anterior Plan Parcial de Ordenación Urbana Jardín del Atlántico (PPJA):

Superficie actuada: 153.500 m².
Edificabilidad media: 1,50 m^3/m^2.
Densidad prevista: 150 hab/Ha, equivalente a unos 2.300 habitantes.
Etapas: 2 de 5 años cada una.
Sistema de actuación: cooperación (LS 1956).

Este PPJA se incluía como un Nuevo Asentamiento para la Población Estable, cuyas condiciones se esbozaron en el anterior subapartado A.2), pese a señalarse su vocación turística (apartado 2.2 de su Memoria).

Tal planeamiento no ha tenido una gestión adecuada, puesto que apoco de obtenerse la aprobación del PPJA y su Proyecto de Urbanización, las obras de infraestructura iniciadas fueron paralizadas, pese a llegarse a vender una gran parte de las parcelas. A este respecto, no consta la aprobación de ningún parcelario por la Administración Municipal, por lo que se tiene referencia de al menos dos versiones, además del catastral, todos ellos con ciertos errores.

Resumen de la zonificación del PPJA:

zona:	superficie m^2	edificabilidad m^3/m^2	ocupación %	altura plantas
edificación cerrada tipo A:	52.968	2,22	74	1
" " tipo B:	8.890	4,44	74	2
residencial parcela individual:	6.540	1,26	42	1
edificación abierta:	12.000	3,0	40	3
equipamiento:	2.300	3,6	libre	
zona verde y deportiva:	5.361			
zona verde peatonal:	2.064			
zona verde entorno:	18.320			
zona verde polígono servicio:	6.357 (minigolf)			
viario:	33.016			

Este planeamiento, promovido por la Sociedad Mercantil Bentayga, S.L., fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Arico, en sesión plenaria celebrada el día 25 de abril de 1974, con exposición al público mediante anuncio en el BOP de fecha 6 de mayo de 1974, obteniendo aprobación provisional, mediante acuerdo plenario de la sesión del día 21 de febrero de 1975. Remitido a la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU), esta Comisión, en su sesión de fecha 9 de junio de 1975, denegó su aprobación definitiva, ya

que no aparecía definido el acceso, que discurre por terrenos ajenos a los Promotores, sin que apareciera cumplimentado lo dispuesto en el artículo 42.1 de la Ley del Suelo de 1956, además de los defectos que existían en diversos aspectos técnicos de sus Ordenanzas. En la sesión del día 31 de octubre de 1975, la CPU acuerda devolver el expediente para que sea cumplimentado el acuerdo anterior. Análogamente, en su sesión de fecha 23 de junio de 1976, la CPU reitera la devolución del expediente, ahora porque el acceso presentado debería tener una sección mínima de 14 m, por tratarse de vía de tráfico rápido, tal como disponía el artículo 13.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU aplicable, al margen del condicionamiento que imponga el Ministerio de Obras Públicas a tal vía. Finalmente, la CPU, mediante acuerdo de fecha 17 de marzo de 1977, al cumplimentarse y aclararse lo solicitado anteriormente, aprueba definitivamente el PPJA, cuyo texto fue publicado en el BOP del día 1 de abril de 1977.

Poco después, el Ayuntamiento de Arico acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización del PPJA (PUJA), en sesión plenaria celebrada el día 5 de agosto de 1977. Sometido tal PUJA a información pública mediante anuncio en el BOP del día 9 de noviembre de 1977, fue aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 30 de diciembre de 1977 y, en sesión del día 7 de abril de 1978, definitivamente por la CPU (publicado en el BOP con fecha 28 de abril de 1978).

En cuanto a la parcelación, existe un plano de parcelario (denominado del Proyecto de Urbanización), que no ha sido aprobado por el Ayuntamiento y, en cualquier caso, incluye varias parcelas con dimensiones inferiores a las mínimas exigidas por el propio PPJA. Este plano incluye un total de 335 parcelas (identificables con el número de viviendas previsto, aproximadamente, según la promoción), distribuidas como sigue:

Zona	Nº de parcelas
edificación cerrada tipo A:	31
" " tipo B:	251
residencial parcela individual:	41
edificación abierta:	12

El planeamiento propuesto entonces preveía una vía principal de 14 m de ancho (con 3 m de aceras a cada lado) que enlazaría con una vía de 10,50 m de ancho que contorniaría la zona de equipamiento y continuaría hacia el poniente, en las proximidades de la carretera de servicio. Tanto este tramo secundario como la anterior rotonda alargada sirven de acceso a vías de distribución de 8 m de ancho, bien constituyendo fondos de saco, bien circunvalando el subsector occidental o configurando sendos bucles, en la parte sur. Se preveían varias zonas de aparcamiento, en estos dos subsectores.

Se emplearía firme asfáltico sobre subbbase granular, con bordillos de hormigón y aceras de baldosas hidráulicas. Los muros de contención de tierras serían de hormigón ciclópeo, mientras que los caños para desagüe serían de hormigón en masa.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
Santa Cruz de Tenerife

La red de agua potable se diseñó para un caudal de 250 l/hab/día, al margen de la previsión de 5 l/s para hidrantes contra incendios y riego, con un depósito de 1.550 m^3, bajo tubería de fibrocementode 10 atm de trabajo de 300 a 60 mm de diámetro, además de las acometidas a parcelas, de 50 a 80 mm de diámetro.

La red de alcantarillado se preveía unitaria, bajo tubería de hormigón vibrado de 200 a 450 mm de diámetro, incluyendo imbornales, pozos, cámaras de descarga y planta depuradora (tipo CSC-25) en la zona alta con impulsión, cuyo vertido se efectuaría al barranco, en caso de no emplearse para riego.

La red eléctrica en alta tensión se tomaba a 22 KV hasta varias estaciones transformadoras subterráneas (de 400 a 630 KVA), con una previsión de 0,6 kw/hab. La red eléctrica en baja tensión se canalizaría bajo tubería de fibrocemento de 100 mm de diámetro, con armarios metálicos de acometida a parcelas.

El alumbredo público estaría constituído por luminarias de 125 w de v.m.c.c. sobre báculos de 8 m de altura, colocados a tresbolillo.

El planeamiento estudiado preveía tres etapas de cuatro años cada una, a partir de la fecha últimamente citada, bajo gestión privada.

Pese a todo lo anterior, no ha llegado a aprobarse ninguno de los instrumentos de gestión necesarios para el desarrollo del PPJA y la materialización de su obra de urbanización.

No obstante, y como era habitual entonces, desde los primeros momentos de la promoción, se iniciaron obras de urbanización, concretamente la explanación viaria, con algunos tramos pavimentados y encintado de aceras, en la parte norte del área, así como parte de la red de abastecimiento de agua y un rudimentario alcantarilado, al mismo tiempo que se llevaban a cabo varias construcciones destinadas a viviendas unifamiliares, en su mayor parte sin licencia municipal. Así, desde el año 1977, sólo constan en el Registro Municipal siete solicitudes de licencia (una de ellas para desmonte con explosivos) para un total de 8 viviendas, de las que sólo las tres últimas (de 1991) han obtenido licencia de obras. Ninguna de las viviendas cuenta con licencia municipal de primera ocupación.

En la actualidad las obras de urbanización se encuentran paralizadas y en estado de abandono, lo que condujo a la Alcaldía, mediante Decreto de fecha 9 de noviembre de 1993, a iniciar el expediente declarativo del incumplimiento de los deberes urbanísticos asumidos con la aprobación definitiva del PPJA por la sociedad promotora, cuando sólo se encontraban edificadas unas 22 parcelas, la capa de rodadura de las vías aparecía en bastante mal estado de conservación, sin pavimentación de aceras y con el encintado deteriorado, y la red de abastecimiento de agua con tubería de PVC se encontraba casi fuera de uso, por lo que los usuarios la han sustituído por tuberías de acero galvanizado de escasa sección, al margen de un tramo en mejor estado, en la doble vía en fondo de saco más septentrional, al margen del enlace con la red municipal del depósito de la parte baja de El Río (3.500 m^3), que sirve al depósito del área (600 m^3), ubicado en su parte alta.

La energía eléctrica para las viviendas existentes se consigue en la actualidad con motores particulares, al igual que los pocos usuarios del teléfono de baterías.

El Ayuntamiento se ha hecho cargo de la recogida de basuras (pese a lo cual proliferan los escombros y vertidos incontrolados, sobre todo por los bordes del área y las zonas abarrancadas).

Todas las construcciones erigidas cuentan con una planta de altura, aunque algunas, como se ha señalado, sobresalgan del terreno circundante varios metros al intentar mantenerse la planta baja a nivel de la rasante viaria. No aparecen medianerías al descubierto, al haberse hecho uso de patios abiertos, de ancho igual a la décima parte de su longitud y mínimo 1,20 m, en los linderos laterales.

La circulación interior sólo emplea las calzadas parcialmente pavimentadas, al no existir casi aceras (algunas de las vías abiertas y sin pavimentar se usan esporádicamente), organizándose el tráfico según un uso discrecional de las vías con sentidos de circulación enfrentados y mezclado con el peatonal. El aparcamiento se efectúa en los bordes de las calzadas.

No existe actividad alguna distinta de la residencial.

Los espacios libres usados por los residentes y visitantes se circunscribe a las calzadas viarias, al no encontrarse acondionados los espacios necesarios.

II.5.3.3.- Determinaciones de las NSPA:

En el anterior apartado I.3 de esta Memoria ya se indicó el marco establecido por las NSPA respecto a los objetivos y criterios a tener en cuenta para el desarrollo del PERI.

Concretamente, en la Ficha Urbanística nº 11 de las Normas Urbanísticas de tales NSPA se detallan los siguientes objetivos:

- Los generales de adaptación y reforma de un núcleo parcialmente consolidado, cuyo PP, anteriormente vigente, no ha concluido su gestión. (La ordenación en planos es simplemente indicativa).
- Se redactará un PE del tipo señalado en el artículo 76.2.c) RPU para el desarrollo del sistema de espacios libres destinado a parque público y de equipamiento.
- Se estudiará la localización adecuada dentro del ámbito del PERI para obtener tales sistemas de espacios libres y de equipamiento, así como conseguir una distribución lógica de las parcelas aprovechables.
- Reservar terrenos para dotaciones a nivel de Unidad Elemental, según el artículo 10 del Anexo al RPU.
- Resolver las situaciones de borde y las vistas desde la TF-1, así como ajustar la parcelación.
- Completar la urbanización.

Además, y tal como matiza el apartado 6.2.8.1 NU, se determinan unas tipologías

edificatorias aislada y adosada, con las particularidades procedentes en función de la disposición de la edificación existente, y un uso característico de vivienda, bajo las condiciones fijadas en los Bloques 7.2 a 7.6 NU, al margen de establecerse la necesidad de fijar un sistema de actuación adecuado a las características del área, teniendo en cuenta el alcance de la participación vecinal y las posibilidades financieras municipales, la parcelación, la edificación existentes y cualquier otra singularidad, al mismo tiempo que se garantizaría la gestión del equipamiento y las áreas libres.

Entre las determinaciones ambientales, emanadas del EDIE de dichas NSPA para las áreas remitidas a planeamiento especial, se comprenden las generales siguientes:

- Aprovechamiento de los elementos naturales y los relieves existentes a la hora de diseñar los espacios libres y ubicar las edificaciones, conservándose las vías naturales de desagüe.
- Previsión de un plan de saneamiento, mediante el que se diseñen las redes de saneamiento y estaciones depuradoras necesarias para aquellos núcleos carentes de ellas.

También, las condiciones ambientales específicas que se indican en el epígrafe d) del apartado 6.2.8 NU, como ya se ha adelantado:

- 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.

Conforme a las determinaciones establecidas en el anterior artículo 78 LS92, las NSPA, a diferencia con la legislación anterior, no contempla el esquema indicativo del equipamiento, infraestructura y servicio para la totalidad del territorio que, para estos dos últimos se refería a los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y áreas verdes y equipamiento comunitario, tal como fijada el artículo 93.1.f) RPU, párrafo derogado expresamente por el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única de la LS92.

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. De ahí, las siguientes condiciones:

A) Condiciones del viario: Viario local:

- Rasante: El perfil longitudinal de la vía se adaptará, en lo posible, a las condiciones topográficas del terreno, proscribiéndose pendientes longitudinales superiores al 12% e inferiores al 1%.

- Muros de contención: La altura libre de los muros de contención de tierras no superará 3 m en ningún punto respecto al terreno natural. En todo caso, su aspecto exterior deberá asemejarse a los materiales naturales del entorno inmediato o tratarse con piedra natural de la comarca.

- Sección viaria: El ancho de la vía estará condicionado al tráfico previsto. El ancho de los carriles de circulación rodada será de 3,00 m, y el de las aceras, de 1,30 m. El ancho mínimo en calles principales será de 14 m; en calles distribuidoras, de 10 m, y en vías de enlace, de 9 m. En aceras de más de 3,50 m se aconseja la colocación de zonas ajardinadas o áreas verdes, siempre que permitan un espacio libre de 1,75 m para los peatones y se sitúen entre este espacio y la zona del tráfico rodado. Los fondos de saco tendrán diámetros mínimos de 15 m. Se preverán bandas para la circulación de bicicletas de 1,20 m de ancho mínimo en las vías de mayor ancho y vados para personas discapacitadas con características análogas a las arterias.

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

En línea: 2,25 m de ancho mínimo (2,90 m para reserva para minusválidos).

En batería: a 45°: 2,30x4,75 m; ancho mínimo de calzada de maniobra: 3,00 m.

a 60°: 2,30x5,65 m; ancho mínimo de calzada de maniobra: 5,50 m.

a 90°: 2,30x5,50 m; ancho mínimo de calzada de maniobra: 7,00 m.

- Características del firme: La ejecución de las superficies viales y sus elementos funcionales se atendrán, en lo posible, a las condiciones exigidas por las Instrucciones de Carreteras 3.1-IC Trazado, 4.1-IC Obras pequeñas de fábrica, 5.1-IC Drenaje, 6.1 y 2-IC Secciones de firme, 6.3-IC Refuerzo de firmes, 7.1-IC Plantaciones en la zona de servidumbre de carreteras, 8.2-IC Marcas viales, y 8.3-IC Señalización de obras, así como al PG-4/88 Pliego de prescripciones técnicas generales para obras de carreteras y puentes, aprobado por Orden de 6 de febrero de 1976 y modificado por Orden de 21 de enero de 1988. Los vados para personas discapacitadas serán de distinto material o textura que los pavimentos inmediatos, duros y antideslizantes.

B) Condiciones de la red de saneamiento:

a) Bases de cálculo: Para aguas residuales se considerará una dotación media de 200 l/habitante/día y un coeficiente de punta de 2,5 para aguas domésticas. Para aguas pluviales se tomará una precipitación función del área de emplazamiento, con unos mínimos de 60 mm/hora, con un período de retorno de 5 años, un tiempo máximo de precipitación de 10 minutos y unos coeficientes de escorrentía para lluvias de corta duración equivalentes a: Cubiertas de edificios y pavimentos: 0,9; pavimentos cementados y adoquinados: 0,8; otros pavimentos, como de tierra, empedrados o ladrillo: 0,5-0,7, y jardines y cultivos: 0,2-0,4.

b) Trazado de la red: Se dispondrán tramos rectos entre pozos de registro, que se situarán cada 50 m, como máximo, y en los puntos de enlace de colectores, cambios de pendiente y de dirección y donde se ubiquen llaves, válvulas o mecanismos, y siempre en terrenos de dominio público. A ambos lados de la calzada, junto a los bordillos, y en los cruces de vías se dispondrán imbornales (obligatoriamente si la red es unitaria) o rejillas de recogida de aguas pluviales. La pendiente longitudinal mínima será del 1%.
c) Secciones: El diámetro mínimo de la red será de 200 mm, en acometidas domiciliarias y enlaces a imbornales, y 300 mm, para colectores.
d) Vertido: El vertido de la red se efectuará a colector existente, con capacidad suficiente, extremo que se acreditará documentalmente por el organismo competente. Los vertidos a estaciones depuradoras o fosas decantadoras-digestoras se atendrán a la normativa sectorial de aplicación. Las aguas pluviales se verterán preferentemente a cauces públicos, siempre que se tomen las medidas pertinentes para evitar estancamientos o inundaciones a particulares. Se prohíbe el vertido de aguas negras a cauces, ni aún con previa depuración. En todo caso, deberán cumplirse las condiciones establecidas en el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Hidráulico, aprobado por Decreto Territorial 174/1994, de 29 de julio.

C) Condiciones de la red de abastecimiento de agua:
a) Bases de cálculo: La dotación mínima, sin considerar jardines ni cultivos, se fija en 150 l/hab./d, con una reserva mínima de 3 días en depósito regulador en el área de emplazamiento o en sus cercanías.
b) Características de la red: Las tuberías de la red primaria serán de hierro fundido, en tanto que las redes secundarias y terciarias podrán ser de plásticos, adecuadas a una presión nominal de 16 atmósferas.

D) Condiciones de la red de suministro de energía eléctrica:
a) Bases de cálculo: La dotación mínima se fija en 0,8 kw/hab., debiendo presentar certificación de la Compañía Suministradora sobre las condiciones del suministro.
b) Condiciones de las líneas: Las líneas de media y baja tensión deberán colocarse subterráneamente, debiendo eliminarse, incluso, las líneas aéreas existentes en la zona de actuación. Las casetas de transformación serán asimismo subterráneas, revistiéndose su frente adecuadamente al entorno, en general con piedra tosca del lugar.

E) Condiciones de la red de alumbrado público:
a) Características de la red: La red del alumbrado público se ajustarán a las prescripciones de la Comisión Internacional de Iluminación (CIE) y, como mínimo, a las siguientes:
Nivel de iluminación: L = Iluminancia media: 10 lx; iluminancia máxima: 20 lx; iluminancia puntual: 30 lx.
Uniformidad general: U_o = luminancia mínima/luminanacia media = 0,35 a 0,5.

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

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

c) Condiciones del Proyecto: El Proyecto de Instalación, además de cumplir las condiciones exigidas en la Parte 2 de las NU, justificará el cálculo de las luminarias y su factor de iluminación, incluyendo las curvas isolux de la zona en estudio, utilancia, nivel de iluminación en servicio previsto y factor de depreciación, así como las condiciones de estabilidad y resistencia de las cimentaciones de los báculos o postes. Especificará, además, los costes de mantenimiento y consumo de energía de la red durante el período de garantía hasta la recepción definitiva, que será de un año, a costa del promotor.

F) Condiciones para el ajardinamiento:

1.Se tenderá al empleo de especies vegetales de instalación fácil y crecimientorápido,con buenas caracterísicasde frugalidad,he
liofilia y xerofilia, aunque evitando las especies foráneas, como tuneras, piteras y cactus foráneos.

2. La elección de especies estará orientada por los siguientes criterios:
- Selección de las especies autóctonas regionales que partezcan más adecuadas a los fines previstos, mediante la observación de las trazas y sus entornos.
- Potenciar el empleo de especies con las características de fácil implantación, crecimiento rápido, capacidad de formar cubierta densa en corto plazo, buen estado sanitario, vigor y resistencia a daños y ausencia de peligro de agresividad e invasiones de entornos cultivados y espacios protegidos.

3. El diseño de los espacios libres y las plantaciones estará presidido por las consideraciones siguientes:
- Se estudiará la disposición de espacios aterrazados y adaptados a la pendiente del

terreno, creándose pequeñas áreas pavimentadas dotadas con mobiliario adecuado, como bancos, papeleras y elementos análogos.
- Prever la reconquista de áreas potenciales de estirpes autóctonas, en especial endémicas, sobre todo las estenócoras.
- Potenciar la constitución de vegetaciones densas, sobre todo en zonas degradadas y preferentemente en taludes o zonas de fuerte pendiente y el empleo de especies fertilizantes: leguminosas, eriáceas, eleagnáceas, alisos, etc..
- Crear zonas de sombras parcialmente pavimentadas, para el descanso.
- Establecer áreas de juegos y recreo para niños, con zonas soleadas y otras en sombra.

G) Condiciones para los movimientos de tierras:

1. No se admitirán movimientos de tierras que supongan diferencias de superiores a ± 3 m en vertical que afecten a una superficie mayor de 15 m² en planta.
2. Cualquier desvío respecto a la limitación anterior deberá justificarse clara y pormenorizadamente en el Plan de desarrollo, en su caso, y en el Proyecto de Urbanización, a través del Estudio Detallado de Impacto Ambiental.
3. Los escombros y tierras sobrantes de las obras no podrán verterse sino en los lugares aprobados al efecto por el Ayuntamiento o autoridad medioambiental.

II.6.- EVALUACION DE LA INFORMACION.-

Del análisis efectuado, puede deducirse que el territorio que se propone ordenar presenta una aptitud racional para consolidar los usos planteados y permitir una mayor oferta de suelo para usos residenciales, una vez llevadas a cabo las operaciones de adaptación y reparcelación necesarias.

Se trata de terrenos con aceptables condiciones de accesibilidad y características adecuadas para servir al uso pretendido, presentando una buena localización y aptitud para su destino, tanto por sus condiciones de accesibilidad como por sus características topográficas y situación relativa, con vistas al establecimiento de segundas residencias no tan vinculadas ni ala costa ni a las medianías.

No obstante, los impactos ambientales más significativos deberían ser contemplados para corregir sus aspectos no deseables, con el fin conseguir una residencia confortable en el área en estudio, obteniéndose un espacio urbano de calidad en un territorio con ciertas singularidades.

II.6.1.- Evaluación de las consecuencias ambientales:

En un análisis de la clasificación de los aspectos ambientales pueden establecerse los siguientes:

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
Santa Cruz de Tenerife

- elementos o recursos ambientales,
- fuentes o actividades contaminantes,
- agentes contaminantes y
- técnicas de protección y mejora del medio ambiente.

Entre los elementos que integran el medio ambiente y que deben ser protegidos, parece claro que hay que incluir el aire, el agua, el suelo. la naturaleza en general (flora, fauna y espacios naturales), el patrimonio histórico y otros bienes culturales.

En las técnicas de protección y mejora del medio ambiente pueden incluirse, entre otras, el urbanismo y la ordenación del territorio, completadas, en su faceta planificadora con otros instrumentos o medidas para que resulten eficaces, como las medidas correctoras de diversa índole (como el alejamiento, las medidas técnicas instrumentales, etc.).

Entre los agentes contaminantes y sus fuentes productoras aparece un denominador común: los efectos son perjudiciales para el medio ambiente. Por un lado, entre tales elementos contaminantes se encuentran los ruidos, las vibraciones, los residuos y las radiaciones, mientras que, por otro lado, aparecen esas mismas actividades clasificadas, in cluyendo las actividades industriales y cualesquiera otras que produzcan efectos perjudiciales para las personas, los animales y las cosas. Estas actividades clasificadas (no coincidente con las contempladas en el Reglamento de Actividades Clasificadas). Las actividades clasificadas se consideran, pues, productoras de lsos agentes contaminantes citados, sin atender a su posible consideración como una técnica protectora, ya que se trata de diferenciar claramente los focos productores y los efectos o agentes producidos, diferenciándose, a su vez, tanto de los elementos integrantes del medio ambiente (en cuanto objetos protegibles para el mantenimiento de éste en buen estado) como de las técnicas utilizables para mejorarlo.

Pero el hecho de que el área urbana en estudio constituya en sí una Unidad Ambiental Homogénea implica que, básicamente, la delimitación cartográfica efectuada concuerde con el ámbito de actuación y que las variables ambientales significativas se concentren en la determinación de los siguientes aspectos:

- Determinación de la calidad visual del paisaje urbano.
- Características del patrimonio existente.
- Tipología y localización de los impactos ambientales existentes en la etapa previa a la redacción del PERI.

Estos aspectos, por lo tanto, se estudian a continuación con referencia al área de estudio:

a) Determinación de la calidad visual del paisaje urbano:

La deteriorada imagen que presenta en la actualidad el área urbana, como consecuencia

de las actuaciones descontroladas y esporádicas llevadas a cabo, se pretende mejorar y ajustar con la normativa propuesta y las determinaciones planteadas, con el fin de lograr una calidad visual, tanto desde fuera del área como desde su interior, aceptable, alterando lo menos posible los espacios de borde y los elementos significativos o sometibles a protección.

b) Características del patrimonio existente:

Como se ha adelantado, en el área urbana de actuación se han detectado varias zonas con ignimbritas de interés, así como asociaciones del tabaibal-cardonal interesantes que han permanecido más o menos sin deterioro sobre todo en las previstas zonas verdes ubicadas al norte y naciente del enclave urbano. Además, se encuentra un pequeño yacimiento arqueológico en la parte alta, no muy bien conservado ni de excesivo valor.

Su mantenimiento o protección se considera indispensable para lograr la transición entre el ambiente urbano y el rural que rodea al área, al margen de preservar elementos naturales o culturales cuya desaparición no se estima insignificante.

c) Tipología y localización de los impactos ambientales existentes en la etapa previa a la redacción del PERI:

Como se ha ido exponiendo anteriormente, sobre todo en el apartado II.4.3 anterior, los impactos ambientales existentes son los excesivos movimientos de tierras efectuados, sobre todo en la parte central del área y algunas zonas bajas; la disposición inadecuada sobre el terreno de algunas edificaciones, por mor de mantener el nivel del acceso igual al de la vía; el deterioro de algunas masas de ignimbritas que afloran por el contorno oriental del ámbito urbano; el abandono de un pequeño yacimiento arqueológico en la parte alta, en la base de un pequeño morro que sobresale en el borde de la zona verde inmediata al acceso al área; el abandono de las instalaciones de infraestructuras junto con los escombros y basuras desperdigados por el área, como consecuencia de la falta de vigilancia y del exiguo número de familias radicadas en ella, así como la dispersión y falta de mantenimiento de algunas edificaciones, en ocasiones abandonadas o cuya construcción ha sido interrumpida desde hace algún tiempo, producen un impacto significativo sobre el entorno urbano que se hace preciso corregir. Las basuras y escombros, junto con los ladridos de perros guardianes (ubicados generalmente en casetas antiestéticas), tampoco ayudan a minimizar el impacto significativo que se advierte.

II.7.- DIAGNOSTICO AMBIENTAL DEL AMBITO A REORDENAR.-

En el ámbito que se propone reordenar, la problemática ambiental preexistente está configurada por la alteración del suelo inicial, efectuada sobre pequeños cauces de barranquillos y, en mayor medida, en la zona central prevista para el equipamiento, donde

se procedió a la excavación de toscas hasta unos 5 m de profundidad, al margen de la colocación de algunas vías, muchas sin pavimentación alguna, varios metros sobre el nivel del terreno o en trinchera respecto al mismo.

Además, la ejecución de varias edificaciones, en mayor proporción de segunda residencia, ha propiciado la aparición de escombros y basuras, en mayor medida por los bordes del área, la desaparición de algunos ejemplares de vegetales, como euphorbias y cardones, así como la filtración de los vertidos líquidos de las aguas negras hacia el subsuelo, sin tratamiento alguno de cierta importancia, dada la escasa idoneidad de las fosas sépticas construídas y la inexistencia de unas redes de alcantarillado y de riego.

Entre los elementos de valor natural o cultural que deberían ser sometidos a algún régimen de protección destacan ciertas extensiones de terreno con vegetación del conjunto tabaibal-cardonal, localizadas principalmente en la futura zona verde inmediata al acceso general, la zona del aparcamiento próximo al equipamiento central y algunas parcelas edificables en la zona baja, donde también aparecen masas afloradas de las ignimbritas de Arico, tal como se ha señalado más arriba y se grafía en el plano correspondiente.

Respecto a la fauna, no se ha detectado presencia alguna de especies protegidas, si bien, debido a la situación relativa del área, podría darse el caso de sobrevuelo de alguna de ellas.

También, es de destacar un pequeño yacimiento arqueológico ubicado en la base del pequeño morro de la parte alta del área, incluído en en la carta Arqueológica de Arico de la Dirección General de Patrimonio Histórico del Gobierno de Canarias, y correspondiente a un ejemplar de paradero de utilización pastoril, muestra de la gran riqueza arqueológica que se encuentra en el municipio de Arico.

Por otro lado, deberá cuidarse la ejecución de la urbanización del área y las edificaciones, reduciendo el impacto de sus elementos, como las luces del alumbrado tanto público como privado, previendo una disposición escalonada y poco compacta de las construcciones y eligiendo sus formas y colores.

II.8.- OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES SOBRE EL PATRIMONIO.-

En estos aspectos se siguen los objetivos y criterios ambientales determinados en las NSPA para el área o sector, atendiendo, por un lado, a evitar o controlar la producción de residuos generables y, por otro lado, a proteger el patrimonio natural y cultural señalado.

La mejora de este patrimonio, en todo caso, se considera objetivo del Plan Especial de Protección que, al respecto, elabore la Administración con una visión de conjunto y una operatividad mayor,según las NSPA.

II.9.- RESULTADO DE LOS INFORMES Y ALEGACIONES EFECTUADOS.-

II.9.1.- Resultado de los informes de los Organismos Públicos:

Conforme a la normativa sectorial aplicable, el proyecto de PERI fue remitido, para su cabal información, al Servicio de Carreteras de Santa Cruz de Tenerife de la Dirección General de Obras Públicas de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias.

El citado Servicio emitió informe, con fecha 5 de febrero de 1998, en el sentido de hacer notar que el ámbito del PERI no debe incluir la actual vía de servicio de la Autopista TF-1 que es, en principio, una vía de dominio y uso público, adscrita a dicha Consejería.

II.9.2.- Alegaciones presentadas en el período de información pública:

Durante el periodo de información pública del planeamiento aprobado inicialmente por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Arico mediante Decreto dictado el día 23 de diciembre de 1997 con el nº 1.253/97, se presentaron 7 alegaciones, que fueron informadas técnicamente en un documento fechado el día 25 de febrero de 1998.

Estas alegaciones plantearon el mantenimiento de la anterior calificación del suelo para la zona Residencial en Parcelas Individuales del Plan Especial "Jardín del Atlántico", fijando una parcela mínima de 250 m² de superficie y una ocupación del 50%, pese a ser el aprovechamiento derivado del planeamiento anterior equivalente a un volumen de 1,26 m^3/m^2, la ocupación del 42% y la parcela mínima 300 m².

Por Decreto de la Alcaldía nº 301/98, se resolvió en el sentido de aprobar el informe evacuado por el Técnico redactor en relación con las alegaciones presentadas en el periodo de información pública abierto tras la aprobación inicial del documento del PERI, debiendo incluirse sus propuestas técnicas en el nuevo documento que deba formarse para que sea sometido a la aprobación provisional que compete al Pleno de la Corporación.

Las propuestas técnicas citadas planteaban, por un lado, mantener la consideración de Sistema General de Comunicaciones, determinado ya por las NSPA vigentes, para el tramo de vía de servicio de la autopista TF-1 que transcurre por el borde occidental del ámbito del PERI y, por otro lado, admitir, mediante una disposición transitoria T.2 en las Ordenanzas del PERI, la edificación de las parcelas con superficies inferiores a las mínimas propuestas, siempre que se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de las NSPA y se ajusten a las restantes determinaciones del PERI.

II.10.- RESULTADO DE LA APROBACION DEFINITIVA.-

La CUMAC, en sesión celebrada el día 30 de junio de 1998, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

"Visto el expediente relativo al Plan Especial de Reforma Interior Jardín del Atlántico, Arico, la Comisión acuerda suspemder su aprobación definitiva a fin de que se subsanen los siguientes reparos:

Primero.- El Plan no cumple no cumple algunas determinaciones de las Normas Subsidiarias, tales como reordenación del ámbito, morfología de algunas manzanas (entre ellas, la situada junto a la vía de servicios), excesivos fondos de sacos, posición marginal de los espacios libres y excesivo uso de la tipología de edificación adosada.

Segundo.- Al tratarse de un plan de ejecución y desarrollo inmediato, sin instrumentos intermedios, no es admisible el planteamiento de alternativas, ya que impiden la necesaria y exigible concreción.

Tercero.- Las Normas Subsidiarias establecen para este suelo como uso característico el de vivienda, no contemplándose la tolerancia del uso turístico alojativo. No obstante, de aceptarse, deberá cumplir la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias.

Cuarto.- La delimitación realizada de unidades de actuación no cumple el principio de equidistribución de cargas y beneficios.

Quinto.- El Plan hace continua referencia a un convenio suscrito con el promotor del antiguo Plan Parcial, pero no se aporta como documento integrante del PERI, lo que es determinante para la gestión del mismo.

Sexto.- Debe resolverse el tratamiento de aguas residuales.

Séptimo.- Deberá rectificarse la nomenclatura empleada, suprimiendo la que se refiere a Leyes que no están en vigor.

Octavo.- Debe resolverse la disconformidad existente con la Dirección General de Obras Públicas en cuanto a la vía de servicio de la Autopista e incluir su línea de afección."

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
Santa Cruz de Tenerife

Capítulo III.- MEMORIA DE ORDENACION.

III.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA REORDENACION.-

La reordenación planteada sobre el territorio en estudio pretende desarrollar las determinaciones de las NSPA sobre el suelo urbano, con la finalidad de completar las actuaciones necesarias para lograr una mejorara en la calidad de vida de sus habitantes, en general radicados en la actualidad en otros municipios del norte de la isla.

En un área urbana, el tratamiento del paisaje urbano sería, precisamente, el que contuviese en gran medida la clave para una buena conjunción de los usos y la armonización de las edificaciones, así como el esmero en la utilización de materiales y colores, que ganarnticen tanto la integración ambiental como su aceptación y la mitigación de los posibles impactos visuales existentes.

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

Se trata, pues, de mantener los mismos criterios generales de la ordenación vigente, manteniendo la estructura básica del territorio y cumpliendo los objetivos y criterios definidos en la elaboración de las NSPA.

En cualquier caso, en la ordenación finalmente planteada se tendrán en cuenta los requerimientos expuestos en el citado acuerdo de la CUMAC, señalado en el anterior subapartado II.10.

III.2.- ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DE LA REORDENACION.-

Durante la formulación de las NSPA aplicables, las propuestas respecto al régimen del anterior PPJA fueron variando sucesivamente, en función de las valoraciones políticas y de las conversaciones con los propietarios afectados:

En el Avance de Planeamiento se proponía, simplemente, desclasificar el citadp planeamiento parcial, aunque su vía principal se integraba en el sistema general de comunicaciones hasta su entronque con la vía colectora de Los Abriguitos a La Jaca, entre la autopista y el mar.

En la documentación para la aprobación inicial se incluyó como suelo urbano de régimen diferido, a desarrollar por un Plan Especial de Reforma Interior, la parte situada al NE de

la denominada anteriormente vía principal del ámbito del PPJA.

Posteriormente, en la documentación para la aprobación provisional se incluyó la totalidad del ámbito del citado PPJA.

La ordenación propuesta asume y desarrolla los criterios y determinaciones establecidos en las citadas NSPA, ajustándose a las limitaciones respecto al tamaño de las actuaciones, problemas de borde y colindancia, accesibilidad y adaptación al paisaje, así como los requisitos o condiciones de la aprobación definitiva, expuestos en el anterior subapartado II.10.

Como ya se ha adelantado, se pretende conseguir un suelo urbanizado para el asentamiento de una población de nivel económico medio-bajo, tanto de ariquera como del norte de la isla y tanto para primera como para segunda residencia, eliminando la tendencia a erigir construcciones anárquicas y sin servicios y, en la medida de lo posible, la continuada emigración de la población del municipio de Arico.

De todas formas, es criterio de las autoridades municipales mantener, en general, la ordenación actual del territorio del área, evitando una gestión posterior excesivamente dificultosa, para lo que debería dividirse la actuación en varias unidades de actuación.

Una vez definidos los objetivos y criterios de la ordenación, siguiendo los establecidos en las NSPA y los planteados por el Ayuntamiento, así como los derivados de la normativa aplicable, como la de carreteras, como no podía ser menos, el análisis de las posibles soluciones se ha reducido al estudio de las distintas redes viarias que podrían adoptarse, aunque teniendo en cuenta las limitaciones impuestas por la existencia de un parcelario, puesto a la venta casi sin control, que condicionaría tanto la ubicación de los sistemas de equipamiento y espacios libres como la misma distribución viaria.

A este respecto, y como premisas para el rediseño de los diferentes espacios y la reserva de terrenos, se fijan las siguientes:

- La red viaria debería permitir unos enlaces fáciles en el interior de su trama y unos accesos claros a las parcelas, dando importancia a las aceras sobre las calzadas, que podrían ser de sentido único de circulación.
- Localización de los equipamientos en la parte central del área, tanto por razones de la propiedad del suelo como por su centralidad.
- Mantenimiento de la zona de entorno como franja perimetral de valoración y defensa del borde urbano.
- Previsión de un sistema de ordenación de la edificación que conjugue la excesiva división del parcelario con la minimización de la volumetría edificatoria.

Como base programática, se intenta conseguir la reserva de terrenos para dotaciones que el Anexo del RPU exige para el suelo residencial en planes parciales, concretamente, ~~los~~

CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
Santa Cruz de Tenerife

estándares señalados para la denominada Unidad Básica, previsto para unas 325 viviendas, pese a no ser obligatorios tales estándares mínimos para el suelo urbano. No obstante, se cumplirán las dotaciones exigidas por el planeamiento general, en todo caso.

Debido a la forma del área, una especie de "T" que origina dos subsectores hacia el poniente y sur desde la zona de acceso, así como la existencia de un trazado viario más o menos materializado y de diversas edificaciones, la reordenación no podría hacer tabla rasa de todo ello, antes bien, debería reorganizar los distintos espacios y prever las condiciones necesarias para conseguir un asentamiento de calidad.

Por ello, y siguiendo la estructura viaria prevista en el planeamiento inicial, se ha mantenido su estructura básica, constituida por una vía de penetración con anillo que contornea las zonas de equipamiento centralizadas, que sirve a vías de servicio en bucle, abierto hacia el poniente y con una vía central con zonas de aparcamiento, que se duplica en el subsector sur.

Además, se propone la eliminación de algunos fondos de saco, al reconvertir la tipología edificatoria de algunas manzanas, y se intenta permeabilizar el área urbana hacia el exterior con la previsión de vías que enlazarían las más perimetrales con el exterior, al margen de conectar la vía de servicio de la TF-1 con la esquina sur del área, duplicando así las conexiones con ese sistema general de comunicaciones.

No obstante, se propone ampliar el ancho de las aceras, tanto para disfrute de los usuarios como para permitir la instalación de las redes precisas.

Se mantienen los espacios libres inicialmente previstos, aunque con las matizaciones referentes a desagregar el parque deportivo y perfilar los fondos de parcelas hasta un máximo de 30 m, quedando el resto de los terrenos integrado en la zona verde de borde, que se mantiene para permitir un cierto aislamiento visual y sonoro del entorno próximo y ubicar algunas de las instalaciones generales.

El espacio de aparcamiento incluido en el bucle inferior del viario se traslada frente a la zona central de equipamientos, en un terreno de topografía dificultosa para espacio libre, pero con la posibilidad de construir bajo su superficie algún local de uso público.
Además, el espacio libre previsto inicialmente en el interior de las zonas de equipamientos se lleva hasta el exterior, frente a la nueva zona de aparcamientos, previendo una conexión mediante escalinatas con la vía posterior de acceso al área, situada a varios metros de altura.

Con base en las determinaciones del planeamiento general, y respecto a los sistemas de ordenación de la edificación, se plantea el destino público de los equipamientos distintos al comercial, que se conserva de titularidad privada, y se mantiene para las parcelas residenciales la altura edificable a una planta sobre el terreno, para las antiguas zonas de edificación cerrada tipo A y residencial en parcela individual (ciudad jardín), aunque exigiendo retranqueos a todos los linderos, mientras que, para las restantes parcelas residenciales, se mantiene la altura de 2 plantas en la antigua zona residencial cerrada tipo B, a la que también se exigen retranqueos, y se reduce a 2 plantas la anteriormente zona

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
Santa Cruz de Tenerife

de edificación abierta, con el fin de evitar la distorsión visual que producirían las 3 plantas sobre una lomada fácilmente visible. Por otro lado, se introduce un sistema de ordenación de edificación agrupada en orden a propiciar el reparto más equitativo de las parcelas afectadas por las alteraciones que se proponen.

A continuación, se justificará cada una de las peculiaridades de las actuaciones propuestas:

III.2.1.- Delimitación del área a reordenar:

El suelo que se propone reordenar coincide con el ámbito territorial clasificado como suelo urbano de régimen diferido por las NSPA, que incluye el establecimiento de alguna servidumbre o afección sobre algún trozo de terreno exterior para la instalación de servicios necesarios, como la estación depuradora.

La delimitación propuesta aparece grafiada en los planos adjuntos, lindando, por el poniente, con la vía de servicio de la autopista TF-1 y terrenos de la empresa Bentayga, S.L. (c/. Cruz del Señor, nº 10, 38008 Santa Cruz de Tenerife), y de la Asociación de Amigos del Mar (c/. Hernández Afonso,nº 10, Santa Cruz de Tenerife); por el sur, con fincas de Mercedes Rodríguez de Acero (Enlace Porís de Abons, SM 32, 38588 Arico) y de Pedro Angel García Gómez (Crta. General, Los Gavilanes, 38589 Arico); por el naciente, con finca de Juan Rodríguez Morales (c/. Fraternidad Pueblo, nº 47, Guajara, 38205 La Laguna) y un barranquillo que separa el área de la masa de ignimbritas señaladas, finca de Mercedes Rodríguez de Acero y, por el norte, con restos de los terrenos de sendas fincas rústicas de dos propietarios citados, Mercedes Rodríguez de Acero y Bentayga, S.L..

III.2.2.- Incidencia de la estructura general:

Por el borde occidental del área discurre la vía de servicio de la autopista TF-1, también muy próxima al enclave urbano en estudio. Ambas vías se incluyen en el sistema general de comunicaciones establecido por las NSPA, en la actualidad operativas.

Además, y por la parte baja del área, tales NSPA prevén el trazado de una vía colectora, entre la costa y la autopista y dentro del mismo sistema general, que enlazaría las áreas turísticas de Los Abriguitos y alrededores con los núcleos urbanos de La Jaca-Las Listadas, vía con la que debería conectarse el área en estudio mediante un enlace que partiría desde el quiebro que forma el territorio por el sur.

El abastecimiento de agua, tal como propone el Ayuntamiento, se efectuará desde la red municipal que llega desde la parte baja de El Río, al margen de enlazarse, en su día, a la nueva red prevista hacia el Porís.

En cuanto a la infraestructura contemplable, se estima que la red de saneamiento integral de la Zona Sur de Tenerife, actualmente a nivel de anteproyecto del Gobierno de Canarias, sólo sería operativa a largo plazo, aunque sus previsiones podrían aceptarse y tenerse en cuenta. De ahí que se prevea una EDAR en la parte baja del área.

Respecto al suministro de energía eléctrica, existe una red de media tensión sobre el

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
Santa Cruz de Tenerife

margen derecho de la autopista TF-1, del que se prevé derivar un ramal hacia la Estación de Servicio que se construye en la esquina NO del área, en el margen izquierdo de la citada vía insular.

III.3.- La reordenación propuesta:

Teniendo en cuenta los criterios y planteamientos expuestos más arriba, se ha elegido una solución congruente, por un lado, con las limitaciones señaladas por las NSPA, y por otro, perfectamente capaz de llevar a cabo la gestión urbanizadora necesaria.

El suelo del ámbito del PERI que se propone se califica, en función de su destino o uso concreto, en Sistemas de Ordenación de la Edificación y en Sistemas Dotacionales o complementarios.

Los Sistemas de Ordenación de la Edificación se subdividen como sigue:

- Sistema de Ordenación de la Edificación Adosada.
- Sistema de Ordenación de la Edificación Aislada.
- Sistema de Ordenación de la Edificación en Grupo.

Los Sistemas Dotacionales se subdividen en:

- Sistema de Comunicaciones.
- Sistema de Espacios Libres.
- Sistema de Equipamiento Comunitario.
- Sistema de Infraestructuras Técnicas.

El suelo califica de tal manera que los equipamientos específicos se concentren en la parte central del territorio a reordenar y los más generales, en la zona de acceso, más abierta a otros usuarios, manteniendo los espacios libres previstos en el acceso al área y en la parte baja, donde se incorpora o concreta un parque deportivo, al margen de la zona verde de entorno o borde del ámbito de actuación, contemplando las parcelas privadas residenciales como calificables en el sistema de ordenación de edificación aislada, con las peculiaridades sobrevenidas con el planeamiento inicial.

A continuación se detallan las características más sobresalientes de los distintos sistemas de la estructura local del territorio:

III.3.1.- Sistema local de comunicaciones:

La red de comunicaciones del área, manteniendo casi el trazado inicial, estaría constituida por una vía principal, que arranca desde la carretera de servicio y se diversifica en dos ramales: uno que atraviesa el subsector occidental y otro que, rodeando la zona de