

construcción de la carretera de tercer orden C-822, que llegó a Fasnía en 1907 y a Granadilla en 1937. Los últimos barcos de cabotaje que faenaron en el muelle del Porís fueron el Virgen de Abona, de dos palos y construido en la Punta por Juan Cabrera Alvarado, el Villa de Arico, Lolita, que era el mayor, La Amelia, construido en El Porís, y el San Pedro, montado en Las Eras, ambos por el citado carpintero de ribera; a éstos los sustituyó el vapor Isora. Hacia 1895, la actividad portuaria permitió, aunque de un modo efímero el establecimiento de una fábrica de conserva de pescado. En 1899 concluyeron los trabajos de la construcción del faro de la Punta de Abona. En 1923 se construyó el aeródromo del bailadero, situado en la carretera de Arico al Porís de Abona, que se convirtió en el lugar de aterrizaje de los primeros aviones españoles que llegaron a Tenerife en enero de 1924, los Breguet Archipiélago Canario y Tenerife.

El crecimiento del sector agrario exportador tuvo efectos positivos sobre la sociedad de Arico, que recibió con júbilo el título de Villa, otorgado por Real Decreto de Alfonso XVIII de 9 de mayo de 1916. Asistimos a una relativa modernización de la estructura productiva y la población asalariada alcanzó un mejor nivel de conciencia de clase, aunque sus tímidas reivindicaciones sólo aparecen en los años de la Segunda República. Hacia 1870 los vecinos de El Río sostenían una escuela que en 1887 pasó a ser mixta y a depender del Ayuntamiento, existiendo en dicho también una escuela de primeras letras de niños en Arico El Nuevo. En 1920 se crearon las escuelas mixtas de La Degollada y Porís de Abona; en 1924, la de Altos de León en Icor; en 1931, la de La Cisnera, y en 1932, las de Arico el Viejo y El Bueno. Esta preocupación cultural tuvo también otras manifestaciones. En febrero de 1883, por iniciativa del político y poeta Ramón Peraza Pérez, salió a la calle el periódico literario manuscrito La Voz de Guajara, de dos páginas y distribución gratuita, y una hoja volante titulada "El Bañista. Periódico de literatura, historia, poesía y novedades", igualmente manuscrito y del que sólo consta que vio la luz el primer número. La jurisdicción de Arico llegó a contar con tres casinos, situados en El Lomo, Arico Nuevo y Arico el Viejo, que desaparecieron en la Segunda República. La Biblioteca Pública Municipal comenzó a funcionar en 1934. Finalmente, la primera banda de música se crea en 1844-1846 bajo la dirección de Francisco Rodríguez Rodríguez.

La Guerra Civil interrumpió este proceso de modernización económica y social, si bien el proletariado agrícola encontró una precaria salida a las dificultades económicas en las obras hidráulicas propiciadas por el nuevo Régimen (construcción del canal del Sur o de los Altos para conducir las aguas alumbradas en los municipios de Arico y Fasnía y los excedentes de agua del barlovento insular) y en la expansión de la tierra irrigada. Pero a partir de 1950 el municipio sufrió un fuerte descenso poblacional, producido por la continua emigración hacia Venezuela y al área metropolitana de Santa Cruz-Laguna, como consecuencia de la crisis de agricultura tradicional y al fracaso parcial del turismo en la demarcación municipal. Esta difícil coyuntura económica repercutió negativamente sobre la actividad cultural del municipio que continuó siendo un activo importante. Su segunda banda de música, dirigida por Máximo Albertos debutó en 1952; y la tercera, La Lira de Abona, se presentó oficialmente al público en 1991 bajo la batuta de Vicente Esteban Fariña Fariña. En 1982 había nacido la Agrupación folclórica Atxoña de Arico. En Arico el Nuevo destacó la actividad teatral, con grupos dirigidos por Francisco Rodríguez Pomar y el maestro Manuel Delgado Saavedra. Arico contó también con tres cines. Por último, en el aspecto deportivo, tuvo desde la década de 1930 su equipo de lucha canaria, y cuenta asimismo en la actualidad con un equipo de fútbol, la U.D. Arico, que tiene su campo en Arico el Nuevo.

El municipio de Arico aparece, como se ha adelantado, como un área de notable riqueza hidrológica (galerías, canal del Sur) y vegetal, pues cuenta con unas 4.000 ha de terreno forestal, básicamente pinar de repoblación. En las medianías, los valores de la pendiente se reducen, los lomos son más amplios y permiten el desarrollo de la actividad agraria y el asentamiento de los caseríos. Por debajo de los 300 m, se localizan los espacios más planos del municipio; se trata de eriales semidesérticos donde los cultivos sólo prosperan en espacios limitados (Llanos de Guama, Santiago, La Esquina); la montaña Magua (158 m) y Centinela (269 m) son los únicos elementos que destacan en esta monótona topografía. El litoral abarca desde la Punta Marfea hasta la Playa del Río; abundan las puntas (Abona, Abades, Los Abrigos) que resguardan ensenadas y playas, ligadas estas últimas a la desembocadura de algún barranco (Playa Grande, Los Abrigos, La Tosca, Abades, La Jaca). Las condiciones climáticas son similares al resto de la vertiente meridional de la Isla, en la que el elemento dominante es la aridez, sólo modificada por la altura. La cobertura vegetal es muy pobre: pinar en los altos y tabaibal-cardonal en zonas bajas y medias.

La población de hecho en el censo de 1996 ascendía a 5.244 habitantes, con tendencia a superar el estancamiento tras un período de fuerte regresión, presentando las densidades más bajas de la Isla (30 hab/km², frente a los 340 de media insular). El 80% de sus habitantes y la mayor parte de las tierras cultivadas se asientan entre los 300 y 500 m de altitud; los caseríos se disponen a lo largo de la carretera General (Arico el Nuevo, Arico Viejo, Villa de Arico, La Cisnera.) y de los canales del Estado e Intermedio. Por encima de 550 m, en los altos del municipio, se ubica una serie de pequeñas entidades semiabandonadas, en las que domina el poblamiento disperso. El resto de los caseríos se localiza en el litoral, donde también han surgido varios enclaves de viviendas autoconstruidas. La mayor parte del término se encuentra deshabitado, en especial la zona baja, donde sólo existen algunas viviendas dispersas, ocupadas de manera ocasional; la agrupación más importante es la denominada Casas de San Juan, en la margen

derecha del Barranco de Las Revueltas junto al Tablero.

La agricultura es la actividad dominante a pesar de que sólo se cultivan 380 ha (3,8% de la superficie municipal). Se hallan censadas (1989), 934 explotaciones agrarias con 1.730 parcelas. Los cultivos de secano prácticamente han desaparecido, mientras que papas y tomates ocupan el 85% de la superficie regada, que se extiende sobre todo por las zonas medias y bajas, y permiten el funcionamiento de una cooperativa agraria y de varias instalaciones de empaquetado. La explotación directa es la más generalizada, aunque el arrendamiento registre cierta significación. La población activa dedicada a la agricultura y la pesca (que superaba el 60% de los activos en 1981) se ha reducido de forma notable a lo largo de la última década (39,5% en 1991), mientras que la dedicada al sector servicios ha pasado del 20% al 42% en el mismo período, con puestos de trabajo situados fuera del municipio. La declaración de Arico como comarca de acción especial y la intervención de los fondos comunitarios han permitido la creación de cooperativas de vinos, quesos, miel y tejidos, y se espera que el turismo rural se convierta en otra fuente importante de ingresos, pues el término posee bellos núcleos histórico-artísticos y una amplia gama de espacios naturales.

II.4.2.- Descripción general histórica de Las Eras:

Desde finales del siglo XVI se tienen noticias del empleo de la playa de Las Eras para el calafateo de barcos de tamaño medio y pequeño, dedicados al cabotaje insular, con base en El Porís, y a la pesca en el frente sahariano. De ahí, precisamente, el nombre del lugar: Ceras o Las Ceras ya que la pez de los árboles de la zona montaña se traía atravesando el camino desde Icor a la costa.

Tales trabajos propiciaron un incipiente y minúsculo asentamiento humano de características estacionales y materiales pobres, al que se agregó, a principios de este siglo XX, alguna que otra construcción de pescadores modestos, tanto del vecino municipio de Fasnía como del de Arico.

El actual núcleo de Las Eras se inició lentamente a partir de finales de la década de los años 20 de este siglo, como consecuencia, primero, del acondicionamiento de algunas cuevas para morada humana para estancias relacionadas con la salud, para posteriormente originarse una demanda veraniega., satisfecha ya a mediados de este siglo por la actuación loteadora de varios propietarios de suelo Sin embargo, sólo una pequeña parte de las construcciones se llevó a cabo en la primera mitad del siglo, mientras que la mayor parte se ha levantado a partir de las últimas décadas. Es de destacar que en los últimos años, desde 1987, se ha ido construyendo la parte más alejada de la costa, al construirse algunas parcelas del anterior Plan Parcial de Ordenación Urbana Las Eras (aprobado en 1973 sobre 15,97 hectáreas), que no ha sido respetado, en general, ni en sus alineaciones ni en el aprovechamiento permitido, y al colmatarse algunas de las parcelas de la nucleización de la parte baja, que incluso ha estrangulado los previstos accesos al mar, con lo que se totalizan unas 69 construcciones a partir de la fecha citada, cuando antes existían unas 15 edificaciones, incluyendo unas cuevas transformadas.

Las parcelas sobre las que se asientan las edificaciones comentadas han sido adquiridas por familias vecinas de la zona septentrional de Arico y zonas periféricas de La Laguna y Santa Cruz de Tenerife, así como, en menor medida, de otras zonas de Arico e incluso de Fasnía, Granadilla y Tacoronte.

II.4.3.- Población de Las Eras:

En general, aproximadamente la mitad de los propietarios de parcelas de los núcleos costeros procede de municipios del sur de la isla, detectándose bastantes casos de familias procedentes originariamente de Arico y de Granadilla de Abona, emigrados ellos mismos o hijos de emigrados en años anteriores, en especial los residentes en La Laguna. De todas formas, se nota una tendencia a radicar en el núcleo personas mayores, actitud frenada quizás por la falta de servicios adecuados. Se trata de jubilados que buscan un clima más agradable o benigno o de familias con hijos deficientes, para los que las actividades playeras son aconsejables.

No obstante, la mayor parte de los usuarios emplea su propiedad en el núcleo para pasar los fines de semana o los veranos, dependiendo de la escolaridad de sus hijos.

No se dispone de datos de la población del núcleo de Las Eras hasta el padrón municipal de 1986 (01/IV/1987), cuando se detectan 69 habitantes presentes y 15 transeúntes, sobre un total de 4.390 habitantes en el municipio, desglosados en 4.159 presentes, 146 transeúntes y 86 ausentes.

En la actualidad, los datos del padrón municipal de habitantes son los siguientes:

Varones presentes	Mujeres presentes	Subtotal de hecho	Varones ausentes	Mujeres ausentes	Subtotal ausentes	Total de derecho
39	42	81	0	0	0	81

El índice de crecimiento de la población en las últimas décadas ha sido el siguiente, como base 100 en 1940:

entidad	1940	1950	1960	1970	1980	1986	1997
Las Eras:	--	--	--	--	--	100*	117

* Las Eras no existía hasta el censo de 1986 al encontrarse incluida en el núcleo de Icor.

Distribución de la población por edades:

ENTIDAD	AÑOS	0/4	5/9	10/14	15/19	20/24	25/29	30/34	35/39	40/44	45/49	50/54	55/59	60/64	65/69	70/74	75/79	80/84
LAS ERAS	POBLACIÓN			14	19	24	29	34	39	44	49	54	59	64	69	74	79	84
En 1986	69	6	9	6	9	4	3	8	1	3	3	5	4	5	1	2	-	-
En 1997	81	2	7	9	10	8	4	7	5	6	4	5	2	5	2	3	2	-

La distribución de la población, según sexo y estado civil, sería la siguiente (1986)

	Varones				Mujeres			
	Solteros	Casado	viudo	Divorc/ Separado	soltera	casada	viuda	Divorc/ separada
Las Eras	39	42	81	0	0	0		
Municipio								

La distribución de la población por edades (1997):

ENTIDAD	AÑOS	0/4	5/9	10/14	15/19	20/24	25/29	30/34	35/39	40/44	45/49	50/54	55/59	60/64	65/69	70/74	75/79	80/84	>85
LAS ERAS:	POBLACIÓN																		
SIN LEER O ESCRIBIR	7	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-
SIN ESTUDIOS	7	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	2	1	2	-	-
EDUCACIÓN INFANTIL	8	-	4	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HASTA 5ª EGB	31	-	-	-	2	3	2	5	3	4	2	2	1	1	-	1	-	-	-
GRADUADO ESCOLAR/ EGB	18	-	-	-	6	3	1	1	-	1	2	2	-	2	-	2	-	-	-
BUP BACHILLERATO	5	-	-	-	2	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
DIPLOMADO	2	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LICENCIADO	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TITULADO SUPERIOR	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	79	6	9	6	9	4	3	8	1	3	3	5	4	5	1	2	-	-	-

II.4.4.- Actividades en Las Eras:

Aunque se carece de datos al respecto, la mayor parte de la población se inserta en las capas medio-bajas de su sociedad, con pocos recursos económicos y bajo nivel cultural, pese a lo cual disponen de medios de transporte (imprescindible para acceder al área) y de ciertas comodidades.

La actividad de la población, según el citado padrón municipal de 1986, se distribuía como sigue, en el siguiente cuadro que relaciona la actividad de la población:

	Relación de la actividad										
	Económicamente activa				Económicamente inactiva						
En 1986	a	b	c	d	E	f	g	h	i	j	Total activa
Las Eras	-	14	1	9	4	-	14	20	2	5	24
Total	42	1.159	89	214	569	7	282	843	74	56	1.462

Donde la relación de actividades se ha simplificado como sigue:

- a: Cumpliendo el servicio militar
- b: Trabajando en un oficio, profesión o puesto de trabajo; en régimen de ayuda familiar y sin remuneración
- c: Buscando su primer empleo
- d: Parado y buscando empleo, habiendo trabajado antes
- e: Retirado, jubilado, pensionista, etc.
- f: Rentista (vive de alquileres, dividendos u otros rendimientos)
- g: Escolar o estudiante
- h: Dedicándose a labores domésticas sin remuneración
- i: Incapacitado permanente para el trabajo
- j: Otros: menores no escolarizados, opositores, etc.

De la exposición anterior se deduce que la población activa ocupada de Las Eras suponía el 0,57% del total de la población municipal que, a su vez, significaba el 1,64% de la población potencialmente activa, con lo que la tasa de desempleo alcanzaba el 29,41%, lo que suponía un 0,24% de parados respecto a la población total municipal.

En la actualidad sólo existe en Las Eras un local destinado a comercio, un bar-restaurante, enclavado en la calle principal del núcleo más antiguo.

Su actividad pesquera se reduce a unas pocas y pequeñas barcas, casi todas propiedad de vecinos del núcleo del mismo nombre enclavado en el vecino municipio de Fasnía.

En general, la composición profesional de la población de este núcleo urbano parece revelar que, en su mayor parte, son trabajadores o agricultores, aunque aparecen pequeños comerciantes, artesanos, encargados, pequeños autónomos, funcionarios e incluso no activos, para los que la compra de suelo debe ser una inversión interesante, al margen de disponer de un lugar a donde escapar, más relajante que el de su residencia habitual.

En resumen, todas las familias de este asentamiento costero tienen en común la característica de proceder de los barrios periféricos de los municipios más arriba señalados. Por otro lado, y del análisis de las fichas que obran en el expediente municipal sobre el núcleo considerado, puede indicarse que la correlación entre el indicador "barrio de procedencia" y el indicador "nivel profesional" de las fichas analizadas, muestra que, en muchos casos, se trata de una población procedente de barrios periféricos pero situada en posiciones intermedias, o cercanas a ellas, de la escala de nivel profesional. Esto puede significar que los habitantes mejor situados dentro de tales barrios periféricos son los protagonistas principales del fenómeno de la segunda residencia ilegal que se registra a lo largo de la costa de Arico. Si, además, se relacionan estas variables con el "nivel de estudios" alcanzado por la población, puede concluirse que son habitantes que no solo proceden de la periferia y que su posición económica es intermedia, sino que su nivel de estudios es bajo.

II.4.5. - Características actuales y parcelación de Las Eras.

La superficie de suelo objeto del planeamiento especial en este área urbana de Las Eras supone aproximadamente unas 12,5 hectáreas, aspecto que se detallará más adelante.

El acceso principal se lleva a cabo por el norte, a través del caserío de Las Eras de Fasnía y atravesando el mencionado barranco de Las Ceras, mediante una pista pavimentada recientemente que enlaza con la autopista TF-1 a través de una vía asfaltada que parte del nudo de la autopista, correspondiente al su Enlace nº 16. No obstante, se conserva el antiguo acceso, hoy en día bajo la autopista, que enlazaba tal enclave con los núcleos de las medianías a través del camino a Icor.

El caserío en estudio dispone de un grupo de vías que van adaptándose más o menos a las irregularidades del terreno, dispuestas paralelamente al mar y que son atravesadas por otras en sentido contrario, conformando manzanas irregulares.

Desde la aprobación del PPLE, se procedió al trazado de un grupo de vías que se apoyaban en la primitiva vía paralela al mar, donde se concentró la edificación inicial del núcleo. De todas formas, tales previsiones del planeamiento no han evitado que, en la zona costera, se haya consolidado un conjunto de manzanas dispuestas paralelamente a la línea de costa y se haya estrangulado el acceso desde el núcleo fasniero de Las Eras.

El parcelario, que proviene del establecido en el anterior Plan Parcial de Ordenación Urbana, presenta parcelas reducidas, de alrededor de unos 100-135 m² (para edificaciones de tipo cerrado, aunque suelen presentar un retranqueo de 3 m en las manzanas tipo Aa., parcelas denominadas nº 1 a 7, distintas al denominado núcleo

consolidado, manzanas Ab, parcelas nº A.8 a A.23) o, en menor número, de superficies intermedias (unos 400-500 m² para edificaciones de tipo abierto, manzanas C y D) o incluso mayores (de unos 1.000 m², manzanas B)

Según las previsiones de tal planeamiento, se definieron unas 300 parcelas edificables, de las que 222 integraban la denominada zona A: Residencial en edificación cerrada, con 35.810 m² de superficie global; 12 parcelas la zona B: Residencial unifamiliar agrupada, con 12.136 m²; 43 parcelas la zona C: Residencial en edificación abierta, con 17.918 m²; 19 parcelas la zona D: Residencial unifamiliar aislada, con 10.207 m², y 4 parcelas la zona E: Deportiva recreativa, con 4.087 m² de superficie.

Por otro lado, el parcelario catastral ha detectado unas 348 parcelas, incluyendo 6 parcelas consideradas zonas públicas de protección de costas o de entorno de autopista y barranco, con un valor asignado para el conjunto de algo más de 350 millones de pesetas.

Por su forma y dimensiones, las parcelas existentes se adaptan, en líneas generales, a las previsiones del PPLE, con excepción de algunas manzanas del núcleo inicial, en las proximidades del entrante costero de El Pozo y en el borde del barranco de Las Ceras, donde su disposición no se corresponde con las previsiones de tal planeamiento, al disponerse casi ortogonalmente las vías existentes.

En la actualidad, la zona costera presenta varias manzanas con edificaciones de tipología cerrada con 2 ó 3 plantas de altura, en general, mientras en el resto del área, entre esa zona costera y la autopista, la edificación aparece mucho más rala, con tipología adosada o, en menor medida, aislada, con retranqueos a vías de 3 m, en general, y 2 plantas de altura, al margen de alguna que otra edificación de 3 plantas con remates sobre cubierta.

El conjunto cuenta con casi un centenar de edificios, de los que unos 40 se encuentran en la zona más reciente, distinta a la citada zona costera, que incluye unas pequeñas edificaciones en el borde del barranco. Estas edificaciones suponen, aproximadamente, un 20% de las posibilidades de construcción de parcelas.

II.4.6.- Usos, edificaciones y equipamiento existentes en Las Eras:

Como puede observarse en los planos correspondientes, los terrenos sobre los que se actúa se encuentran en gran manera transformados por las obras de urbanización iniciadas a mediados de la década de 1970, cuando se sustituyeron las huertas para el cultivo del tomate, ya entonces abandonadas hacia años, por un desarrollo orientado a la explotación turística, por lo menos teóricamente, y a la segunda residencia, en la práctica.

El espacio más consolidado, en los bordes de la costa, presenta pendientes suaves, aunque algunos desniveles bruscos han sido mal resueltos aumentando el número de plantas de las edificaciones, sin escalar adecuadamente el volumen construido. Asimismo, el resto del territorio abarcado por el anterior PPLE, y hoy en día con una incipiente construcción, presenta una pendiente media del 7%, perfectamente adecuada para los requerimientos urbanísticos previstos.

Los bordes norte y oeste del ámbito en estudio presentan fuertes pendientes hacia el barranco de Las Ceras y la autopista, respectivamente, convirtiéndose en unos límites topográficos de notable impacto, cuyas fuertes pendientes tienden a suavizarse a medida que nos aproximamos hacia el mar, en la desembocadura del barranco, o hacia el sur, donde la rasante de la autopista sólo se levanta unos 2 m respecto al terreno inmediato.

El suelo del enclave aparece parcialmente alterado por las obras de urbanización llevadas a cabo, 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 dos o tres plantas de altura, en las zonas menos construidas del interior, y varias manzanas con tipología edificatoria cerrada en la proximidad de la costa, con alturas entre dos y tres plantas, y alguna que otra edificación aislada de una o dos plantas de altura.

Las edificaciones presentan construcciones con volúmenes paralelepípedos blancos y cubiertas con azotea, cerramientos laterales de bloques de picón enfoscados, en su mayor parte, y algunos pintados, con varios 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 municipal.

Este núcleo urbano se identifica, en general, con el típico desarrollo de la autoconstrucción, ya que el nivel adquisitivo de las familias adquirentes no les permite sufragar los mayores desembolsos de la vivienda de segunda residencia, al margen de poder adecuar su construcción a la disponibilidad presupuestaria familiar en un momento dado, sin agovios ni prisas. La pasividad de las Administraciones Públicas suele, además, jugar a su favor y hasta, psicológicamente, constituye un cierto respaldo a su "derecho" a disfrutar de una vivienda, aunque sea de segunda residencia.

Este proceso, desde el mismo acto parcelatorio hasta el levantamiento de la construcción, sin intervención de personas cualificadas, ha propiciado la caótica implantación de edificaciones de muy baja calidad, desde todos los puntos de vista, efectuando desmontes tremendos de la roca puzolánica y, quizás en contrapartida, construyendo

amplios volados sobre estrechas vías pretendidamente comunes.

La mayor parte de las construcciones presenta dos plantas, aunque hay casos de una planta e, incluso, de tres y cuatro. Por supuesto, las construcciones de una sola planta aparecen con pretensiones de ampliación. Era característica la construcción inicial de la cimentación con el aljibe enterrado para el agua, que permanecía en tal estado hasta que el propietario conseguía más ahorros para continuar la construcción. Esta previsión hoy en día ha desaparecido.

Los materiales empleados son de baja calidad pero en concordancia con las innovaciones técnicas de la época: bloques prefabricados de hormigón, viguetas semirresistentes, carpintería de madera o, más a menudo, de aluminio (que se consideraba resistente a los aires marinos), revestimientos de mortero de cemento (en raras ocasiones enlucidos de yeso) y baldosas prefabricadas de cemento en pavimentos.

La tipología edificatoria es cerrada o adosada, al no constituir manzanas, en su mayor parte, sino filas de construcciones al borde de una vía con patios minúsculos o inexistentes, debido a las escasas dimensiones de la parcela, y cubierta plana, donde suelen aparecer depósitos de agua, que también se encuentran, como aljibes, en el subsuelo.

La distribución interior es espontánea, simple, pero en general mal resuelta y reñida con la satisfacción de las necesidades higiénico-sanitarias más elementales, como ventilación e iluminación, ya que normalmente dentro de la vivienda no existe ningún condicionante físico claro que impida localizar un determinado uso en sitios diversos. De ahí que la multifuncionalidad de los espacios, exceptuando las áreas de cocina y baño y el cambio de uso a través del tiempo, sea una de las características de estos alojamientos. De todas formas, y en la mayor parte de los casos, la construcción se reduce a un local multifunción, con alguna compartimentación singular, como la del aseo, sin revestir ni pavimentar, en muchas ocasiones.

Desde hace cinco años, tanto el Ayuntamiento como la respectiva Asociación de Vecinos han intentado llevar a cabo la legalización de las construcciones y la implantación de sugerencias de diseño exterior, respectivamente. Esta actuación municipal, hasta la fecha, ha resultado un fracaso.

Así, aparecen fachadas sin revestir, en algunos casos; construcciones sin terminar pero en uso, y accesos a las mismas sin análisis previo, con lo que la rasante de las vías existentes produce un trazado caótico, resolviendo cada cual la accesibilidad a su propiedad sin pensar en sus vecinos o en la rasante que aparenta la vía.

En consecuencia, estas edificaciones muestran un aire de precariedad muy acusado, aunque casi la mitad cuentan con revestimientos exteriores. Un aspecto llamativo es la proliferación de grandes volados, con la intención de ganar algún espacio adicional, pese a la aparición de pilares exentos en tal espacio en la planta superior.

El núcleo de Las Eras no dispone de equipamiento comunitario o instalaciones o dotaciones análogas, reflejo quizás de la falta de planificación de sus necesidades o de la tremenda individualidad de sus moradores y del abandono de los promotores urbanizadores iniciales. Es decir, no existen locales comerciales, servicios sanitarios mínimos, cabinas telefónicas, etc., así como plazas, zonas ajardinadas o arboladas o algún banco para disfrute de la panorámica sobre el mar.

Ultimamente, como se ha adelantado, se ha instalado un local de bar en la vía principal del enclave, que ha sido pavimentada recientemente junto con algunos tramos de las vías transversales que desembocan en la costa, en el ámbito del Estudio de Detalle ED-1.

II.4.7.- Servicios e infraestructuras en Las Eras:

El asentamiento de Las Eras surgió con una carencia total de servicios e infraestructuras mínimos. Si no se cuentan la única vía pavimentada y las restantes vías de tierra de acceso a las parcelas, no ha dispuesto de redes de alumbrado público ni de abastecimiento de agua en condiciones hasta las últimas fechas. Sin embargo, desde hace algunos años funciona un conjunto de redes de evacuación o aguas servidas, más o menos agrupadas, que vierten directamente, con muy escasa o casi nula depuración previa y por medio de fosas sépticas, al mar. Asimismo, desde hace unos cuatro años se dispone de suministro de energía eléctrica, aunque no se encuentra en muy buen estado por la mala calidad de los materiales empleados. La red de abastecimiento de agua no llega a la totalidad de las parcelas con caudal suficiente. En los últimos años, no obstante, la autoridad municipal junto con la iniciativa vecinal ha logrado completar mínimamente las instalaciones de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía, al margen de la pavimentación asfáltica y encintado de aceras en las vías costeras, permaneciendo las restantes de tierra, permaneciendo las demás vías del interior de tierra y mal rasanteadas, con algunas aceras de cemento con diferentes rasantes.

La infraestructura ejecutada presenta unas vías pavimentadas, de unos 9 m de ancho, tanto en el acceso desde Las Eras de Fasnía como en la vía como en la vía inmediata al litoral, donde se asienta el núcleo urbano inicial, y que suponen una longitud de unos 200 m. El resto de las vías, aproximadamente de unos 8 m de ancho, y que discurren por unos 2.850 m, se encuentran en mal estado, cubiertas de tierra más o menos apisonada, presentando partes con

restos de los bordillos colocados inicialmente y algunas arquetas de instalaciones, hoy día inservibles y potencialmente peligrosas para los transeúntes y el tráfico de vehículos.

La precaria red de abastecimiento de agua se encuentra en mal estado, discurriendo superficialmente por los bordes de las vías no terminadas. Está enlazada con la red proveniente del depósito ubicado en la parte alta de El Poris, a través de una tubería de acero galvanizado de 3" de diámetro que, en varios tramos, llega hasta ¾".

No existe red de alcantarillado (se detectan pozos de registro medio ejecutados y parcialmente taponados con piedras en varias de las vías), evacuándose las aguas servidas de las viviendas existentes al subsuelo volcánico, mediante fosa séptica o directamente, aunque se dispone de unas rudimentarias redes de desagüe en la parte baja o costera, que vierten a un emisario submarino.

La red de suministro de energía eléctrica, totalmente aérea, se sirve del transformador instalado en el borde del barranco de Las Ceras, en el núcleo de Fasnía. Su potencia es insuficiente para la demanda que se está planteando en los dos núcleos del mismo nombre.

La red de alumbrado público, también aérea, está constituida por algunos puntos de luz sobre postes de madera de 6 m de altura o empotrados en las fachadas de los edificios, sobre todo en la zona costera, siendo más rala su disposición en el resto del área, con edificaciones más desperdigadas y carentes de infraestructura adecuada. En la parte alta aparecen restos de unas columnas metálicas para farol, de 3 m de altura, hoy día muy deterioradas.

La red telefónica, de instalación reciente, también es aérea y se extiende a la mayor parte del área, presentando, junto con las otras redes aérea, una caótica y enmarañada proliferación de cables y postes que, no obstante, tiene su desafortunada continuidad visual hacia los terrenos del otro lado de la autopista y del municipio colindante.

En la actualidad, el servicio de limpieza municipal atiende la recogida de basuras domiciliarias, que suelen depositarse en contenedores de PVC, aunque no diariamente ni extendida a los escombros y vertidos depositados en el territorio del área y sus proximidades.

II.5.- ASPECTOS URBANISTICOS PRELIMINARES.

Como la mayoría de las entidades de población existentes entonces, el núcleo urbano en estudio se encontraba clasificado como suelo urbano por el anterior Plan General de Ordenación Urbana, en la denominada zona general de Asentamientos Existentes, pero sin detallar la estructura urbana. En este aspecto, la norma 1.1 de sus Normas Urbanísticas disponía, como no podía ser menos, la necesidad de redactar planes parciales para el desarrollo de tal Plan General, mediante la división del territorio en polígonos. Las Normas Urbanísticas de este Plan General, en su artículo 20.6.c, admitían el tipo de edificación cerrada hasta 3 plantas de altura máxima, además de otros tipos residenciales en parcelas individuales o comunes, edificación abierta, turística y para equipamientos, con una edificabilidad global, para la totalidad de la actuación, de 2 m³/m² y una densidad límite de 200 habitantes/hectárea.

De ahí que se formulase por particulares el Plan Parcial de Ordenación Urbana Las Eras, aprobado en 1973, que incluía el ámbito del suelo clasificado como urbano. Este Plan no ha tenido un desarrollo de su gestión ajustado a la legislación urbanística, encontrándose, pese a la apertura de varias vías, que en parte disponen de bordillos o sus restos, y la instalación de algunas redes de servicios precarias, cuya ejecución se encuentra paralizada desde hace bastantes años. La calificación del área costera, según este planeamiento, proponía un trazado viario para tráfico rodado, enlazado a través del barranco (unos 20 m tierra adentro del acceso actual) con el núcleo urbano del mismo nombre en el término municipal de Fasnía, sensiblemente paralelo a la ribera del mar, con una vía de 8 m de ancho, desde la que partían sendas peatonales transversales de anchos variables entre 1,5 y 4 m, que cortaban otras sendas, dispuestas en sentido longitudinal, con una de ellas casi en el borde del mar, también de 4 m de ancho. Una zona de aparcamientos para unos 23 vehículos, en la parte central del acceso, y una plaza de unos 500 m² de superficie, completaban el conjunto, donde las manzanas edificables se calificaban como Residencial en edificación cerrada (2 plantas de altura y 5,60 m³/m²), excepto a partir de la Playa de Las Carretas, donde se preveían manzanas calificadas como Residencial unifamiliar aislada (2 plantas de altura y 1,40 m³/m² de edificabilidad con ocupación del 40%). Varias edificaciones próximas al borde del mar, además de otra situada en el actual acceso desde el vecino núcleo de Fasnía, se calificaban como, fuera de ordenación.

Pese a la clasificación como suelo urbano o de reserva urbana, el suelo del área objeto del planeamiento especial se ha considerado, en gran parte, fiscalmente como rústico hasta el último censo.

A la entrada en vigor de la LC, este núcleo costero tenía, pues, la clasificación de suelo urbano, por lo menos por consolidación de la edificación, por lo que sería aplicable el régimen de su Disposición Transitoria Tercera 3 LC.

Actualmente, mediante las citadas NSPA, este asentamiento costero ha sido clasificado como suelo urbano, pero con la consideración de Régimen Diferido.

Los espacios edificables, en el territorio afectado por el planeamiento en estudio, han sido calificados como de edificación cerrada (RCe), además de una pequeña manzana como edificación agrupada (RAg), para dos plantas de altura, en el ámbito de la franja costera que las NSPA incluyen en un área a desarrollar mediante un Estudio de Detalle (ED-1), al concretar la mayor parte de sus características urbanísticas (manteniendo las alineaciones

existentes, en general, con las correcciones precisas que ha introducido el vigente deslinde probable de la costa últimamente aprobado), quedando el resto del territorio incluido en el desarrollo de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI-6), para cuyo ámbito las citadas NSPA sólo se determinan las características urbanísticas básicas, como más adelante se detallará.

Por otro lado, las Normas Urbanísticas de las mencionadas NSPA detallan el régimen urbanístico aplicable al PERI que se propone:

En su apartado 1.0.4.2 se declara la derogación del anterior PPLE de 1973.

En su apartado 1.0.6 se dictan normas respecto a las situaciones transitorias, tanto del planeamiento no desarrollado como de las edificaciones que resultaren disconformes, matizadas en su apartado 3.4.1, remitiendo a las medidas y plazos para la adaptación del planeamiento existente de las Fichas Urbanísticas, concretamente la nº 15 para el PERI en estudio.

En el apartado 2.2.5 NU se remite a la legislación urbanística aplicable, incluyendo el RCA y ACU, el contenido de las determinaciones y documentos del PERI, cuyos criterios y objetivos de ordenación y terminología de su documentación se adecuarán a los expresados en tales NSPA.

En su apartado 2.3.1.5, en relación con el desarrollo del suelo urbano de régimen diferida, remite a la Ficha Urbanística nº 15, donde se resumen las características a desarrollar por el PERI que, de manera específica, se contienen en el apartado 6.2.8.1 NU.

II.6.- IDEA SOBRE EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL.~

II.6.1.- Planeamiento anterior.

Hace algo más de treinta 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 podían 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

población turística 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 concentradas, 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, 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 fueran 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 trataba, 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.6.2.- 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.

II.6.2.1.- Actuaciones aprobadas:

- Plan Parcial "El Porís de Abona": Aprobación: 1967

- Plan Parcial "Llanos del Poris":
 Extensión: 80,5 ha.
 Situación: Algo ejecutado
 Desarrollo: 500 plazas extrahoteleras y 150 viviendas
 Distancia al área: 3,2 km.
 Aprobación: 1970
 Extensión: 13,27 ha.
 Situación: Ejecución parcial
 Desarrollo: 1.070 plazas extrahotelera
 Distancia al área: 3,0 km.
- Plan Parcial "Punta de Abona":
 Aprobación: 1970
 Extensión: 14,57 ha.
 Situación: No ejecutado
 Desarrollo: Caseria desordenado inicial
 Distancia al área: 5,0 km.
- Plan Parcial "Las Eras":
 Aprobación: 1973
 Extensión: 15,97 ha.
 Situación: Muy poco ejecutado
 Desarrollo: 45 viviendas
- Plan Parcial "Los Abades":
 Aprobación: 1975
 Extensión: 49,5 ha.
 Situación: No ejecutado
 Desarrollo: Nulo
 Distancia al área: 4,6 km
- Plan Parcial "El Manantial":
 Aprobación: 1976
 Extensión: 25,3 ha.
 Situación: Explanación viaria
 Desarrollo: Nulo
 Distancia al área: 7,2 km
- Plan Parcial "Bahia del Sol":
 Aprobación: 1977
 Extensión: 51,4 ha.
 Situación: No ejecutado
 Desarrollo: Nulo
 Distancia al área: 6,0 km
- Plan Parcial "Playa Grande":
 Aprobación: 1977
 Extensión: 47,2 ha.
 Situación: No ejecutado
 Desarrollo: Nulo
 Distancia al área: 5,0 km
- Plan Parcial "Jardín del Atlántico":
 Aprobación: 1977
 Extensión: 47,2 ha.
 Situación: No ejecutado
 Desarrollo: Nulo
 Distancia al área: 5,0 km
- Plan Parcial "Los Abriguitos":
 Aprobación: 1983
 Extensión: 10,9 ha.
 Situación: En ejecución
 Desarrollo: 120 viviendas
 Distancia al área: 5,6 km
- Plan Parcial "Canteras del Sol":
 Aprobación: 1990
 Extensión: 14,0 ha.
 Situación: Iniciando ejecución
 Desarrollo: Nulo
 Distancia al área: 5,7 km

II.6.2.2.- Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano:

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

- "Las Listadas": Aprobado definitivamente por la CUMAC, en sesión celebrada el día 6 de julio de 1993, se publicaron sus Ordenanzas en el BOP el día 15 de octubre de 1993. Se encuentra a casi 9 km del área.
- "La Jaca": Aprobado definitivamente por la CUMAC, en sesión celebrada el día 6 de julio de 1993, se publicaron sus Ordenanzas en el BOP el día 15 de octubre de 1993. Se encuentra a unos 10 km del área.
- "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, se publicaron sus Ordenanzas en el BOP el día 19 de agosto de 1994. Se encuentra a unos 10,8 km del área.
- "Las Maretas": Aprobado definitivamente con reparos por la CUMAC, en sesión celebrada el día 11 de mayo de 199, con toma de conocimiento mediante Orden de 29 de julio de 1994, se publicaron sus Ordenanzas en el BOP el día 19 de agosto de 1994. Se encuentra a unos 12,3 km del área.
- Modificación Puntual del PGOU en "Las Eras Altas": Aprobado definitivamente por la CUMAC, en sesión celebrada el día 3 de febrero de 1994, fueron publicadas sus Normas Urbanísticas en el BOP del día 5 de octubre de 1994.
- Plan Parcial de Ordenación Industrial o de Servicios "Las Eras Altas": En desarrollo de la modificación anterior, fue aprobado definitivamente con reparos por la CUMAC en sesión celebrada el día 25 de mayo de 1995, con toma de conocimiento mediante Orden de fecha 8 de noviembre de 1995. Distancia al área aproximadamente de 0,15 km, por encima de la autopista TF-1.

II.6.2.3.- Planeamiento no aprobado:

A título simplemente indicativo, a continuación se recoge el planeamiento tramitado en alguna fase del procedimiento pero nunca aprobado por diversas circunstancias:

- Plan Especial "Tajao": Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en 1971, comprendía un territorio que se extendía desde las cercanías de la autopista TF-1 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 ser tramitado.
- Plan Parcial "Tajao": En 1972 no llegó a ser aprobado otro planeamiento con el mismo nombre en las inmediaciones de la autopista TF-1, que se extendería sobre un área de unas 11,98 ha. Y que contó únicamente con su aprobación inicial en el citado año. En esos años, pese a no continuarse su tramitación se procedió a la explanación viaria, contando en la actualidad con una sola vivienda construida.
- 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 el caserío de Tajao en la costa, con unas 11,2 ha. El inicial caserío, clasificado como suelo urbano por el anterior PGOU, fue desbordado incontroladamente y sin ajustarse a las previsiones de desarrollo de este Plan Parcial. Se han ejecutado unas 32 viviendas nuevas, llevándose a cabo actualmente además otra segunda fase, sin contar otras más en el casco viejo. La distancia al área, como para las anteriores propuestas, es de unos 10 km.
- Modificación Delimitación Sector Plan Parcial "Bahía del Sol": Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en sesión del día 28 de julio de 1986, fue sometido al trámite de información pública a través del BOP de fecha 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 (BOP del 13 de agosto de 1.990) y denegada su aprobación definitiva por acuerdo de la CUMAC del día 26 de octubre de 1995. Su distancia al área es de unos 10 km.

Por otro lado, y con la intención de revisar el PGOU, en la sesión plenaria del día 28 de julio de 1986, el Ayuntamiento de Arico acordó someter a información pública las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio, que habían sido aprobadas inicialmente en la sesión plenaria del día 28 de noviembre de 1984, sobre un expediente redactado por el arquitecto Antonio Calvo Alonso Cortés y el ingeniero de caminos Miguel Angel González Bernabé. Este expediente quedó paralizado.

Finalmente, aprobadas definitivamente las NSPA mediante Orden de fecha de diciembre de 1997, sus Normas Urbanísticas fueron publicadas en el BOP de los días 21 de enero y 23 de marzo de 1998, por lo que se encuentran en la actualidad vigentes.

Con base en sus determinaciones, y por iniciativa del Ayuntamiento, han sido aprobados definitivamente los Estudios de Detalle de las fachadas marítimas de "Las Eras" ED-1 y "Tajao" ED.2, en sesión plenaria del Ayuntamiento del día 31 de marzo de 1998, con publicación del acuerdo en el BOC del día 22 de junio de 1998, así como el Plan Especial de Reforma Interior "Porís de Abona".

Asimismo, han sido sometidos al trámite de exposición pública los Avances del Plan Especial de Reforma Interior "Las Eras", del Plan Especial de Protección y Reforma Interior "Villa de Arico" y del Plan Especial de Protección "Icor", mediante anuncio en el BOP de fecha 21 de agosto de 1998.

II 6.3 - Breve referencia a las determinaciones del planeamiento parcial anterior: PPLE.

Basados en las amplias previsiones del anterior PGOU, 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 años setenta, cuando la presión de la oferta turística se hacía ostensible y el Ayuntamiento aparecía deslumbrado por el fenómeno turístico, se llega al error de base de aprobar cualquier actuación, incluso desconectada de las más próxima, y sin. previsión alguna de su gestión, con la mira puesta en obtener rápidamente una disposición del suelo para la venta.

El suelo promocionado en estas condiciones llegó a más de tres millones y medio de metros cuadrados (805.000 m² en la década de 1960; 2.425.807 m², en la década de 1970, y 246.538 m², en la década de 1980, además de otros 202.535 m² en tramitación), con una capacidad global prevista de unos 33.000 habitantes.

Entre las quince promociones más sobresalientes, que casi se extendían por unas 370 hectáreas de suelo de la costa, el Plan Parcial de Ordenación Urbana "Las Eras" (PPLE) se encontraba entre el grupo pionero de tales promociones, cuyo territorio aparecía calificado (hoy, clasificado) por el entonces vigente PGOU como Suelo Urbano como Asentamiento existente con las siguientes características:

Superficie actuada: 159.706 m²
 Edificabilidad media: 1,66 m³/m². Densidad prevista: 163 hab./Ha., equivalente a unos 2.603 habitantes.
 Etapas: 2 de 5 años cada una.
 Sistema de actuación: cooperación (LS56).

Resumen de la zonificación del PPLE:

zona:	superficie m ²	edificabilidad m ³ /m ²	ocupación %	altura plantas
A: residencial en edificación cerrada:	35.810	5,60	100	2
B: residencial unifamiliar agrupada:	12.136	2,09	50	2
C: residencial en edificación abierta:	17.918	1,40	40	3
D: residencia unifamiliar aislada:	10.207	1,40	40	2
E: zona deportiva y recreativa:	4.057	0,35	10	1
F: protección de costa:	10.565			
G: zona verde: entorno:	32.178			
viario:	36.834			

La normativa del PPLE exigía las siguientes

- Medición altura edificio: En punto medio fachada hasta último techo.
- Construcción sobre cubierta: Escalera y depósitos hasta 25% superficie cubierta.
- Volumen: Espacios con posibilidad de abrir hueco de 1 m² de superficie, incluyendo cuerpos volados y la mitad de terrazas entrantes.
- Alturas libres de plantas edificables: 2,50 m mínimo,
3,20 m máximo.

Particularmente, se establecían las siguientes limitaciones y usos para cada zona:

- Zona A: Residencial en edificación cerrada:
 - Parcela mínima: 80 m²
 - Vuelos: 7% ancho vía > 9 m (incluyendo retranqueo) < 1,20 m
 - Retranqueos: Subzona Aa: 3 m a vía (manzanas A-1 a A-7)
 - Usos: Vivienda y paraje particular.
 - Comercio y relación en Subzona Aa.

- Zona B: Residencial unifamiliar agrupada:
Parcela mínima: 1.000 m²
Vuelos: Dentro del 50% de la superficie edificable
Retranqueos: 3 m a todos los linderos
Usos: Vivienda unifamiliar y apartamentos
- Zona C: Residencial en edificación abierta:
Parcela mínima: 400 m²
Vuelos: Dentro del 40% de la superficie edificable.
Retranqueos: 3 m a todos los linderos.
2/3 altura edificio entre bloques.
Usos: Vivienda, hoteles y apartamentos
En planta baja: comercial y de relación.
- Zona D: Residencial unifamiliar aislada:
Parcela, mínima: 500 m²
Vuelos: Dentro del 40% de la superficie edificable
Retranqueos: 1/2 altura edificio > 4 m a todos los linderos.
Usos: Vivienda y garaje particular.
- Zona E: Deportiva y recreativa:
Parcela mínima: 4.092 m², única.
Vuelos: Dentro del 10% de la superficie edificable.
Retranqueos: No se exigen
Usos: instalaciones deportivas, recreativas y servicios complementarios.
- Zona F: Protección de costa:
Sólo instalación de vestuarios y complementos de una planta y 4 m de altura sobre 400 m² edificables, así como piscinas naturales y de abrigo y refugio de embarcaciones.
- Zona G: Zona de entorno:
Se prohíbe cualquier tipo de edificación.
Se plantará intensivamente con especies típicas de la región.

Este planeamiento, promovido por los señores D. Fernando Pérez Aguiar y D. José González Suárez, sobre unos terrenos de su propiedad y de D. Olindo Fermín Pérez Bermudes y D. Leoncio González Morales fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Arico, en sesión plenaria celebrada el día 22 de mayo de 1972, con exposición al público mediante anuncio en el BOP de fecha 18 de septiembre de 1972. Obtenida la aprobación provisional, el expediente fue remitido a la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU), que aprobó definitivamente el expediente en su sesión de fecha 25 de septiembre de 1973, pero con las siguientes observaciones: No se admitirá ningún Proyecto de Edificación hasta que no sea aprobado definitivamente el Proyecto de correspondiente que defina las rasantes de las vías y sendas peatonales; en la zona de 50 m desde el eje de la nueva carretera del Sur no se podrán ejecutar obras ni vía de ninguna clase y recomendar la unificación de la rasante del tramo de vía 17-4-6-8-10-12 y 14.

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

En cuanto a la parcelación, existe un plano de parcelario (denominado así en el 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 PPLE. 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
Edificación cerrada tipo B:	251
Residencial en parcela individual:	41
Edificación abierta:	12

El planeamiento propuesto entonces preveía sendos accesos al ámbito ordenado por el PPLE desde la conexión con el puente existente en el p.km. 36 de la autopista TF-1 y atravesando el núcleo de Las Eras en el municipio de Fasná, y un futura enlace con la citada TF-1 en el camino hacia Icor, pasando bajo el pontón del perfil 3.307 de la autopista.

Precisamente, estos accesos son los que el planeamiento proponía enlazar mediante una vía principal de 10,50 m de ancho, desde la que partían dos vías de reparto de 8 m de ancho: una sensiblemente adosada al Barranco de Las Vigas o de Las Ceras, desde la que saldrían otras cinco vías derivadas y paralelas a la principal e interconectadas mediante unas áreas de aparcamiento, y otra vía paralela a la principal y entre ésta y la costa y que vuelve a unirse con aquélla en el extremo sur del área. Todas estas vías terminaban en fondo de saco en el borde de la zona de servidumbre de 50 m desde la autopista.

El núcleo antiguo de Las Eras, al igual que el resto de la franja costera, dispondría de varios peatonales con anchos distintos.

La zonificación propuesta mantenía la tipología de edificación cerrada para el núcleo antiguo (2 plantas de altura y 7 m), al igual que en las manzanas previstas entre la vía que discurriría próxima al referido barranco y las mencionadas áreas de aparcamiento, y la prevista entre la vía principal y la vía inmediata a la costa (con retranqueos de 3 m a vía).

En la franja comprendida entre el citado barranco y la vía de reparto más próxima y su parte inmediata a la autopista se proponían sendas manzanas de edificación agrupada para conjuntos adosados o escalonados (2 plantas y 7 m) mientras que en las proximidades de la vía principal de acceso se ubicaba zona Deportiva y recreativa.

En las manzanas comprendidas entre las vías derivadas paralelas y lindando con la zona de servidumbre de la autopista, se proponían varias manzanas de edificación abierta (3 plantas y 10 m).

En el borde sur del territorio se establecían varias manzanas de edificación unifamiliar aislada (2 plantas y 7 m).

La zona de Entorno correspondía a la franja de protección de la autopista, fijada en 50 m de ancho desde su eje, en tanto que la zona de Protección de costa se ceñía a la línea de deslinde marítimo-terrestre.

Se emplearía firme asfáltico sobre subbase 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.

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 m³ de capacidad, bajo tubería de fibrocemento de 10 atmóferas de trabajo de 300 a 60 mm de diámetro además de las acometidas a parcelas, prevista 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 670 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 alumbrado público estaría constituido por luminarias de 125 w de v.m.c.c. sobre báculos de 8 m de altura, colocados a tresbolillo.

El planeamiento estudiado preveía dos etapas de cinco años cada una, bajo gestión privada

Pese a todo lo anterior, no ha llegado a aprobarse ninguno de los instrumentos de gestión necesarios para el desarrollo del PPLE 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 alcantarillado 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 9 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 PPLE por la sociedad promotora, cuando sólo se encontraban edificadas unas 24 parcelas en el ámbito del PERI (correspondiendo las demás a la delimitación del ED-1 recientemente aprobado y coincidente con el casco antiguo, aproximadamente), la pavimentación viaria se reducía a la apertura de su caja de base con un encintado de bordillos o muretes de separación, hoy día residuales y muy deteriorados) sin pavimentación de aceras; la red de abastecimiento de agua se reducía a los restos de una tubería de PVC que se encontraba casi fuera de uso, por lo que los usuarios la han sustituido por tuberías de acero galvanizado de escasa sección, al margen de un tramo en mejor estado, en la parte oriental y el enlace municipal con la red del depósito municipal ubicado en la parte baja de El Río (3 500 m³).

La energía eléctrica para las viviendas existentes se consigue en la actualidad desde el transformador ubicado en la

parte urbana del municipio de Fasnia, al borde del barranco.

La red de alumbrado público, conectada a dicho transformador, sólo ha sido mejorada en la zona del casco antiguo con fondos municipales y del Cabildo Insular, aunque aparecen restos de algunas luminarias, la mayor parte todas y todas inservibles, colocadas en su día por la promoción y luego abandonadas. En el resto del área se ha instalado recientemente, por iniciativa pública, una red aérea con diversos puntos de luz a lo largo de las vías de mayor densidad de edificación, en la parte baja del área.

La red telefónica ha sido instalada, también aérea, con la mejora de la red de alumbrado público, existiendo, en el área de estudio, una media docena de conexiones.

El Ayuntamiento se ha hecho cargo de la recogida de basuras domiciliarias, instalándose algunos contenedores en puntos estratégicos. No obstante, y debido a la baja periodicidad de recogida y a la poca colaboración vecinal, proliferan los vertidos incontrolados, sobre todo por los bordes del área y las zonas abarrancadas, incluyendo algunas parcelas excavadas.

Todas las construcciones erigidas cuentan con unas dos plantas de altura, en general, aunque algunas, como se ha señalado dispongan de tres y hasta cuatro plantas de altura, y las que sólo tienen una planta muestran signos evidentes de continuar levantando otra en su momento.

Aparecen bastantes medianerías al descubierto, tanto por inedificación de la parcela inmediata como por las diferencias de altura entre las construcciones adyacentes.

La circulación interior sólo emplea la calzada pavimentada de la zona oriental, en el ámbito del ED-1, ya que las vías del área sólo permiten llegar a las parcelas edificadas, en ocasiones sin posibilidad de conectar con otras, salvando los pozos del alcantarillado que se encuentran abiertos y, en su mayoría, sin protección suficiente.

El tráfico se organiza según un uso discrecional de las vías con sentidos de circulación enfrentados y mezclado con el peatonal.

El aparcamiento de vehículos se efectúa en los bordes de las vías, sin someterse a regulación alguna.

No existe actividad alguna, distinta a la residencial en el ámbito del área (el local de bar-restaurante se encuentra en el casco antiguo).

Los espacios libres usados por los residentes y visitantes se circunscribe a las vías y la plataforma costera, al no encontrarse acondicionados los espacios necesarios.

Este planeamiento no ha tenido una gestión adecuada, puesto que a poco de obtenerse la aprobación del PPLE y su Proyecto de Urbanización las obras de infraestructura que se habían iniciado fueron paralizadas, pese a venderse 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.

II.6.4.- 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, así como, en su apartado II.7, una breve reseña del régimen del suelo previsto.

A continuación, se expondrán las determinaciones impuestas por las NSPA para el desarrollo del PERI en estudio: las NU de las NSPA:

- En el apartado 3.2.8.5 NU se concretan las áreas del suelo urbano remitidas a un ulterior desarrollo mediante planes especiales de reforma interior, como viene a ser el caso del PERI-6 para el territorio de Las Eras, cuya ordenación y ejecución se regulan detalladamente en sus apartados 6.2.8.1 y 6.3.5, respectivamente al margen de las condiciones generales a tener en cuenta para la reglamentación detallada de la edificación (Parte 7), usos (Parte 8) y la aplicación de los sistemas de ordenación (Parte 9), conforme determinan los apartados 6.1.3.2 y 6.2.1.1 NU.
- En el Bloque 3.5 de las NU se fijan las directrices generales respecto a la protección del medio ambiente municipal, incluyendo la depuración de las aguas y la protección del patrimonio de los lugares singulares yacimientos o formas geomorfológicas características y de la flora.
- El apartado 5.2.7 NU, que precisa los criterios de urbanización de los desarrollos en el suelo apto para urbanizar pero también para toda nueva obra de urbanización en otra clase de suelo, determina las condiciones a tener en cuenta en el diseño y ejecución del viario, redes de infraestructura, ajardinamiento y movimientos.

En concreto, y tal como se ha adelantado, el apartado 6.2.8.5 NU define las siguientes determinaciones urbanísticas para el PERI-6 que se pretende desarrollar en el ámbito de "Las Eras":

- Deberá mantenerse el aprovechamiento urbanístico del anterior planeamiento (PPLE) de las edificaciones amparadas en licencia urbanística y conforme con su ordenación urbanística o susceptible

de legalización.

- Las nuevas actuaciones se reordenarán con base en los siguientes criterios de zonificación.
 - Zona Residencial Cerrada (Zona A): Zona de Edificación Cerrada RCe del Bloque 9.2 NU. Las parcelas denominadas A-1 a A-7 tendrán un retranqueo fijo de 3 m a vías.
 - Zona Residencial Agrupada (Zona B): Zona Edificación Agrupada RAg del Bloque 9.5 NU, con alturas limitadas a 2 plantas y 7 m de cornisa.
 - Zona Residencial Abierta (Zona C): Zona de Edificación Aislada en Bloque RAb del Bloque 9.4 NU pero sin admitirse usos complementarios industrial, docente, asistencial, sanitario, religioso, deportivo, servicios de la Administración ni espacios de aparcamiento. Alturas limitadas a 2 plantas y 7 m de cornisa.
 - Zona Residencial Unifamiliar aislada (Zona D): Zona de Edificación Aislada en Ciudad Jardín RAc del Bloque 9.4 NU, pero sin admitirse usos complementarios de comercio, hospedaje, industrial, docente, cultural, asistencial, socio-cultural, sanitario, religioso, deportivo, servicios de la Administración ni espacios de aparcamiento. Alturas limitadas a 2 plantas y 7 m de cornisa.
 - Zona Deportiva y recreativa (Zona E): Zona de Edificación Aislada en Bloque RAb del Bloque 9.4 NU, pero sin permitirse subdivisiones de la parcela, limitarse la altura a 1 planta y 4 m de cornisa, no exigirse retranqueos a linderos y sólo permitirse los usos deportivo y socio-cultural.
 - Zona de Protección de Costa (Zona F): Sistema de espacios libres, apartado 9.7.7 NU con las peculiaridades señaladas para la protección de 1ª costa en el apartado 6.1.11 NU.
 - Zona de Entorno (Zona G): Sistema de espacios libres, apartado 9.7.7 NU.
- Se completarán las dotaciones exigibles para una Unidad Elemental, conforme al artículo 10 del Anexo al RPU.
- Las condiciones de aprovechamiento del espacio, de forma, calidad e higiene, seguridad y estéticas de la edificación y su entorno serán las determinadas en los Bloques 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 y 7.6, respectivamente, de las NU.
- Como condiciones ambientales específicas, las NSPA determinan que deberá estudiarse la adecuación de los volúmenes construibles para evitar las posibles visuales discordantes hacia el mar desde la autopista, calificando como fuera de ordenación las partes inadecuadas.

Por otro lado, en la Ficha Urbanística 15 se matizan otros aspectos:

- **Objetivos:**
 - Los generales de adaptación y reforma de un núcleo parcialmente consolidado, cuyo PP, anteriormente vigente, no se ha adaptó al PGOU en varios aspectos.
 - Se redactará un plan especial del tipo señalado en el artículo 76.2.c) RPU para el desarrollo del sistema de dotaciones a nivel de Unidad Elemental, conforme al artículo 10 del Anexo al RPU.
 - El plazo para el inicio del PERI exigido se fija en 5 años
 - La edificabilidad bruta media se limita a 0,65 m²c./m².
 - El uso característico será el de viviendas colectiva y unifamiliar.
 - No se admitirá el uso industrial.
 - Se determinará el sistema de actuación adecuado a las características del área.
- En cuanto a la gestión, al margen de la normativa aplicable, se tendrá en cuenta lo siguiente:
 - La Ficha Urbanística 16 bis contiene los coeficientes de ponderación a emplear, en función de la intensidad y usos de las zonas o sistemas de edificación que se prevean.

En el Plano de Ordenación 391-18 se señala el ámbito del territorio a incluir en el PERI-6, al margen del correspondiente al ED-1, ya tramitado y en vigencia, que casi coincide con el del anterior PPLE, con excepción de la franja de entorno inmediata a la autopista, que las NSPA clasifican como suelo rústico Residual en la subcategoría de Afección de infraestructura (PC), perteneciente al sistema general de comunicaciones, e incluyendo unos terrenos en el borde sur del área en previsión del equipamiento necesario.

Por otro lado, dicho plano también señala que la ordenación grafiada es simplemente indicativa en el ámbito del PERI-6.

Por otro lado, y de acuerdo con lo establecido por el apartado 5.2.7, 7.1.1 y 9.1.1.2, todos ellos de las UN, 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:

- Rasantes: El perfil longitudinal de las vías 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 deberá asemejarse a los materiales 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 aconseje 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 de 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, así como vados para personas discapacitadas, con características análogas a las arterias.
- Aparcamientos: 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 atenderán, 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 1989. 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, por 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 será del 1%.
- c) Secciones: El diámetro mínimo de la red será de 200 mm, en acometidas domiciliarias y enlaces a imbornales, y de 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 atenderán a la normativa sectorial de aplicación. Las aguas pluviales se verterán preferentemente a cauces públicos, siempre que se tomen las medidas pertinentes para evitar estancamientos o inundaciones a particulares. Se prohíbe el vertido de aguas negras a cauces, ni 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, se fija en 150 l/hab./día, 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 para 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 de alumbrado público se ajustará a las prescripciones de la Comisión Internacional de Iluminación (CIE) y, como mínimo, a las siguientes:
- Nivel de iluminación: L = Iluminancia media: 10 lux,
Iluminancia máxima: 20 lx,
Iluminancia puntual 30 lx.
 - Uniformidad general: U^0 = luminancia mínima/luminancia máxima media = 0,35 a 0,50.
 - Utilancia en vías: 0,25, hasta 6 m de ancho,
0,35, de 6 m a 12 m de ancho,
0,45, de más de 12 m de ancho.
- b) Características del alumbrado: Todos los alumbrados exteriores no producirán emisión de luz por encima del horizonte, para lo que las luminarias se instalarán sin ninguna inclinación en orden a que toda la luz emitida se proyecte por debajo del plano horizontal tangente al punto más bajo de la luminaria. La luz emitida por la lámpara se ajustará a la condición de que la suma de las radiancias espectrales para todas las longitudes de onda menores de 440 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 admitirse en determinadas zonas urbanas y previa autorización razonada con informe del Instituto de Astrofísica de Canarias. Excepcionalmente, podrá autorizarse cualquier tipo de lámpara 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 periodo 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 crecimiento rápido, con buenas características de frugalidad, heliofilia y xerofilia, aunque evitando las especies foráneas, como tuneras, píteras y cactus introducidos.
2. La elección de especies estará orientada por los siguientes criterios
 - Selección de las especies autóctonas regionales 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 aterrizados y adaptados a la pendiente del terreno, creándose pequeñas áreas pavimentadas dotadas con mobiliario adecuado, como bancos, papeleras y elementos análogos.
 - Prever la reconquista de áreas potenciales de estirpes autóctonas, en especial endémicas, sobre todo las estenócoras.
 - Potenciar la constitución de vegetaciones densas, sobre todo en zonas degradadas y preferentemente en taludes o zonas de fuerte pendiente y el empleo de especies fertilizantes: leguminosas, ericáceas, eleagnáceas, alisos, etc.
 - Crear zonas de sombras parcialmente pavimentadas, para el descanso.
 - Establecer áreas de juegos y recreo para niños, con zonas soleadas y otras sombreadas.

G) Condiciones para los movimientos de tierras:

1. No se admitirán movimientos de tierras que supongan diferencias nivel superiores a ± 3 m en vertical que afecten a una superficie mayor de 15 m^2 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 necesario.
3. Los escombros y tierras sobrantes de las obras no podrán verse sino en los lugares aprobados al efecto por el Ayuntamiento o autoridad medioambiental competente.

II.6.5 - Imposiciones derivadas de otras normativas:

Redactadas las NSPA, otras normativas generales de aplicación al planeamiento o a su desarrollo han sido aprobadas y afectan, en mayor o menor medida, a las previsiones a tener en cuenta para la elaboración de este PERI, tal como se expondrá sucintamente a continuación:

II.6.5.1 - Influencia de la nueva legislación sobre el régimen del suelo:

La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones (LS98) según su artículo 1º, tiene por objeto definir el contenido básico del derecho de propiedad de acuerdo con su función social.

Por ello, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán, conforme al artículo 2º LS98, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

Para el caso que nos ocupa, el artículo 13 LS98 concreta los derechos de los propietarios de suelo urbano en los siguientes aspectos:

- Completar la urbanización de los terrenos para adquirir la condición de solar.
- Edificar los solares conforme a la legislación urbanística y el planeamiento.

En contrapartida, el artículo 14 LS98 fija los deberes de los propietarios del suelo urbano que, para el suelo urbano consolidado por la urbanización (suelo que dispone de los cuatro servicios básicos definidos en el artículo 8.a LS98: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y energía eléctrica, pero ha de completarse la urbanización para su conversión en solar), según apartado 1 de aquel artículo, se limitan a los siguientes:

- Completar a su costa la urbanización para alcanzar la condición de solar.
- Edificar los solares en los plazos determinados por el planeamiento.
- Cumplir los deberes legales de uso, conservación y mantenimiento, fijados en el artículo 19 LS98.

Análogamente, el artículo 14.2 LS98 y para el suelo urbano no consolidado por la urbanización (como suelo consolidado por la edificación, conforme al artículo 14.2 LS98 y, como en el caso del PERI-6, se trata de un área de planeamiento remitida a posterior desarrollo), establece los siguientes deberes:

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo destinado a:
 1. Viales.
 2. Espacios libres.
 3. Zonas verdes.
 4. Dotaciones públicas locales.
- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo previsto para sistemas generales incluido por el planeamiento general en el ámbito de actuación.
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo del 10%, como máximo y en el porcentaje que fije la Comunidad Autónoma, del aprovechamiento correspondiente al ámbito de actuación.
- Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, antes del inicio de las obras de urbanización.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización correspondiente.
- Edificar los solares en el plazo establecido, en su caso, por el planeamiento.

Por otra parte, el artículo 17 LS98 restringe el alcance de los usos y obras provisionales, con carácter excepcional y bajo análogas condiciones a las vigentes, al suelo clasificado como urbanizable, según la nueva legislación del suelo, pero sólo en los sectores o ámbitos delimitados para su desarrollo correspondiente. En el resto del suelo urbanizable y antes de su inclusión en sectores o ámbitos para su desarrollo, sólo podrán autorizarse los usos previstos en el artículo 20 LS98, que corresponde a los derechos del propietario de suelo no urbanizable o rústico.

Por consiguiente, no cabrían estos usos y obras provisionales, con carácter excepcional, en el suelo urbano correspondiente al área del PERI-6 en estudio.

En cuanto a los supuestos indemnizatorios, la citada LS98, en sus artículos 41 a 44, plantea los siguientes:

- Por alteración del planeamiento: En el artículo 41 LS98 se exige la indemnización por alteración del planeamiento vigente con las siguientes matizaciones:
 - Modificación o revisión del planeamiento: La indemnización, en estos casos, sólo se dará cuando se produzca una reducción del aprovechamiento antes del transcurso de los plazos para la ejecución del

planeamiento o, transcurridos tales plazos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

- Situaciones de fuera de ordenación: Estas situaciones no son indemnizables, a excepción de los casos previstos en el apartado anterior.
- Por alteración del planeamiento con licencia en vigor:
 - Sin iniciarse las obras: Se declarará extinguida la licencia, con audiencia del interesado, en el caso de ser disconforme la licencia con la nueva ordenación, debiendo fijarse la indemnización en el mismo expediente, cuando se produzca reducción del aprovechamiento resultante de las nuevas condiciones urbanísticas, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten, de conformidad con la legislación de expropiación forzosa.
 - Con las obras iniciadas: En este caso, la Administración podrá modificar o revocar la licencia, fijando la indemnización conforme al caso anterior.
- Por limitaciones singulares: Serán indemnizables las vinculaciones o limitaciones singulares que se produzcan respecto a la conservación de edificios, cuando se sobrepase el deber legal correspondiente o que supongan una restricción del aprovechamiento sin posibilidad alguna de redistribución.
- Otros supuestos indemnizatorios:
 - Por gastos producidos por el cumplimiento de deberes inherentes al proceso urbanizador y que devengan inservibles por cambio del planeamiento o por expropiación, dentro de los plazos establecidos al efecto.
 - Por daños y perjuicios causados, según las normas generales de responsabilidad administrativa, por los siguientes supuestos:
 - a) Por anulación de licencia.
 - b) Por demora injustificada en su otorgamiento.
 - c) Por denegación improcedente.

Por otro lado, la Disposición Transitoria 5ª.1 LS98 establece que las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelo urbano o urbanizable y realizadas de conformidad con el planeamiento aplicable o respecto de las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

II 6.5.2. - Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación:

La entrada en vigor del Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, aprobado por Decreto Territorial 227/1997, de 18 de noviembre (RAB), exige que el planeamiento de desarrollo garantice la accesibilidad y utilización de los espacios libres, lo que comporta las siguientes exigencias:

- La planificación, trazado y realización de la red viaria peatonal y, en particular, de los itinerarios públicos serán accesibles, por lo que los desniveles de sus perfiles, los elementos comunes de urbanización y el mobiliario urbano que se instale se ajustarán a las condiciones de adaptabilidad que se especifican en su anexo I del RAB.
- Las vías y espacios urbanos existentes, que resulten no adaptados, se ajustarán a las exigencias del RAB mediante las modificaciones necesarias y la incorporación de los elementos comunes de urbanización o del mobiliario urbano adaptados.
- Las condiciones mínimas de accesibilidad urbanística serían las siguientes:
 - 1) Red viaria adaptada: Cumplirá las siguientes condiciones:
 - Dispone de un recorrido o itinerario peatonal adaptado o una solución alternativa o itinerario mixto para peatones y vehículos conforme a las Normas U.1.1.1 y U.1.1.2 del anexo I del RAB:
 - a) Itinerario adaptado: banda libre: 1,40 m mínimo,
pendientes: longitudinal: $\leq 6\%$,
transversal: $\leq 2\%$,
elementos salientes: < 10 cm situados a menos de 2,10 m de altura,
no existen escaleras ni peldaños,
pavimento duro, no deslizante y sin resaltes (en zonas ajardinadas puede ser blando, sin gravilla,
elementos comunes de urbanización: adaptados (Norma U.1.2),
mobiliario urbano: adaptado (Norma U.1.3.2).
 - b) Itinerario mixto: anchura: 3,00 m mínimo,
franja peatonal adaptada clara,
altura libre de obstáculos: 3,00 m,
anchura libre en cambios dirección o giro: 6,50 m,
no existen escaleras ni peldaños aislados,
pavimentos adaptados (Norma U.1.2.2)

elementos comunes de urbanización: adaptados (U.1.2),
mobiliario urbano: adaptado (U.1.3.2).

- Los elementos comunes de urbanización cumplen la Norma U.1.2 del anexo I del RAB.
 - El mobiliario urbano del recorrido cumple la Norma U.1.3.2. del anexo I del RAB.
- 2) Espacios de uso público adaptados:
- Cuando se disponga de un itinerario que permita llegar a todos los edificios públicos del entorno.
 - Cuando sea posible entrar en todos los edificios públicos de ese espacio.
 - Cuando sea posible usar todas las instalaciones públicas del entorno.
 - Cuando los elementos comunes de urbanización se ajusten a las Normas del anexo I del RAB.
 - Cuando el mobiliario urbano se ajuste a las Normas del anexo I del RAB.
- 3) Elementos urbanísticos comunes: Se consideran dentro de esta acepción los componentes de las obras de trazado de viales y de espacios públicos correspondientes a obras de pavimentación, saneamiento y distribución de servicios con todos sus elementos. Estos elementos se ajustarán a las siguientes Normas del RAB:
- Aceras: Cumplirán la Norma U.1.2.1: banda libre de 1,40 m, banda de acceso de 0,10 m y banda externa de 0,50 m, con pendientes longitudinal $\leq 6\%$ y transversal $\leq 2\%$.
 - Pavimentos: Cumplirán las Normas U.1.2.2 (piso duro) o U.1.2.3 (piso blando).
 - Vados: Cumplirán la Norma U.1.2.4: anchura mínima de 1,20 m, pendientes longitudinal $\leq 8\%$ y transversal $\leq 2\%$, con banda señalizadora de 1 m de ancho y diferente textura.
 - Alcorques, tapas y rejillas: Cumplirán la Norma U.1.2.5.
 - Arbolado, setos y jardinería: Cumplirán la Norma U.1.2.6.
- 4) Escaleras y rampas exteriores: Siempre que sea posible se construirán las dos soluciones, escaleras y rampas adaptadas, conforme a las Normas U.1.2.7 y U.1.2.8.
- Escaleras: anchura mínima 1,20 m, con tramos de 10 peldaños, descansillos de 1,20 m, huella de 30 cm (sin vuelo) y tabica de 15 cm, máximo, pasamanos de 5 cm de diámetro a 90 y 70 cm de altura, separados 4 cm del paramento vertical y prolongados 40/45 cm al arranque y final del tramo, pavimento duro y antideslizante y banda de aviso de entrada y salida de 1,50 m de ancho.
 - Rampas: Sus longitudes, en tramos no superiores a 9 m y con tramos horizontales intermedios de 1,50 m de longitud, no superarán 3 m para pendientes del 10%; 10 m, para 8%; 15 m, para 6% y, para longitudes superiores, 3%, mientras que su pendiente transversal no superará el 2%. La anchura mínima será de 1,80 m, disponiéndose pavimentación, barandillas y bandas de aviso análogas a las de las escaleras, con zócalo de 15 cm de altura o pletina metálica de 10 cm a 5 cm del suelo.
- 5) Ascensores: Se ajustarán a la Norma U.1.2.9.
- 6) Pasos peatonales: Según su posición, los pasos a nivel cumplirán la Norma U.1.2.10.1; los pasos elevados, la U.1.2.10.2 y, los pasos subterráneos, la U.1.2.10.3.
- 7) Mobiliario urbano: Cumplirán la Norma U.1.3, previéndose un espacio libre mínimo de 1,40 m en itinerarios con elementos urbanísticos de ancho 0,90 m o inferior, ya que para anchos de hasta 1,20 m, tal espacio será de 1,50 m; de 2,40 m, para anchos hasta 2,20 m y de 3,00 m, para anchos superiores.
- 8) Aparcamientos: Cumplirán la Norma U.1.4, disponiéndose reservas de plazas para minusválidos a razón de 1 plaza adaptada cada 40 plazas de aparcamiento, hasta 200 plazas, reduciéndose entonces a una plaza adaptada cada 100 plazas. Dichas plazas adaptadas tendrán unas dimensiones de 3,30*5,00 m (ó 2,30*5,00 m cuando existe un paso compartido de 1,00 entre ellas), colocadas en batería, y de 2,30*5,00 m, en fila.

II.6.6.- El modelo territorial propuesto inicialmente en el PIOT:

El desarrollo turístico, el incremento de la valoración del paisaje insular en su conjunto y la generalización de de una mayor atención a las características territoriales y ambientales de su ámbito han supuesto cambios sustanciales tanto respecto al planteamiento del modelo territorial, en general, como del papel del desarrollo turístico, en particular, para la isla de Tenerife.

El Plan Insular de Ordenación Territorial de Tenerife (PIOT) constituye una referencia obligada para situar el municipio de Arico en su contexto insular, mientras que sus Normas Subsidiarias de Planeamiento (NSPA) son la referencia próxima en la determinación del futuro papel del desarrollo del sector urbano de Las Eras en relación con la ordenación de la costa ariquera.

El modelo territorial del PIOT parte de una valoración integral del territorio insular, atendiendo y proponiendo la integración de los diversos sectores de su desarrollo. En todo caso, la importancia del turismo en el ámbito insular, como motor económico fundamental de la isla, no debe quedar desvinculado del desarrollo de otros sectores, en particular de aquéllos que tienen una influencia decisiva en la conformación del paisaje y de las características medioambientales de la isla.