

El PIOT integra el municipio de Arico en la Unidad Paisajística de la Costa Este, comprendiendo los municipios de Arico y Fasnía y el área de Agache, parte del de Güimar. Para este sector, la propuesta de intervención se centra en la mejora de las comunicaciones entre los núcleos de medianías y la costa, potenciando la accesibilidad de los ámbitos intermedios. A su vez, se propone la impulsión del desarrollo económico endógeno, fomentando la implantación de actividades de carácter productivo y ganadero, acordes con las aptitudes del territorio. En cuanto al fomento de las áreas residenciales, se distingue entre las correspondientes al crecimiento de los núcleos urbanos tradicionales, situados en este caso en las medianías, de los desarrollo específicamente turísticos, incluso con destinos de segunda residencia del residente en la isla, ubicados en la costa.

Las Eras aparece en el PIOT como un ámbito para la residencia turística, cuyo desarrollo deberá completarse con un plan parcial en el ámbito comprendido entre el núcleo actual y la autopista. En este sentido, la redacción y desarrollo de un Plan Especial de Reforma Interior se adapta a los criterios y objetivos de intervención definidos en el PIOT que, como no podía ser menos, propone diversas transformaciones para el sector costero de Arico, incluyendo ambos márgenes de la autopista. Además, y al margen de la recuperación turística de algunos enclaves, como el de El Porís, se propone un amplio sector de desarrollo por encima de la autopista, así como otras medidas encaminadas a la reactivación económica de esta unidad, incluyendo instalaciones productivas vinculadas al vertedero, medidas de apoyo para el desarrollo del sector primario (rehabilitación de depósitos de cabecera, cooperativas y mercadillos locales, promoción de la actividad ganadera, mejora de las infraestructuras pesqueras, etc.) e impulso de las diversas propuestas de turismo rural integradas en el programa ARCE.

Los planos de Esquema de Ordenación y de Áreas Homogéneas del PIOT muestran la localización precisa de algunas de estas propuestas, así como el tratamiento de las áreas rústicas.

En el entorno próximo a Las Eras cabe destacar el espacio protegido del S.I.C. del Tabaibal de El Porís, integrado en el Sistema de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, además de la Montaña de Magua y el barranco de Las Ceras, protegidos directamente por las NSPA, que incorporan ciertas precisiones en cuanto a la localización de los sectores, definición de los ámbitos de crecimiento y protección, así como la concreción de ciertos parajes de suelo rústico con valores paisajísticos o naturales.

II 6.7.- Propuestas planteadas a nivel de Avance de planeamiento:

El Avance del Plan Especial de Reforma Interior (AvPERI-6), con base en la previsión contenida en el artículo 115 RPU, fue redactado en octubre de 1997, y sobre un contrato suscrito con GESPLAN, aunque no llegó a exponerse al público hasta el mes de agosto siguiente, a través del anuncio efectuado en el BOP de fecha 21 de agosto de 1998, habiéndose un periodo para formular sugerencias o alternativas de planeamiento por corporaciones, asociaciones y particulares.

El documento del AvPERI-6 proponía las siguientes determinaciones más importantes:

1. Se mantenía, en general, el trazado viario contenido en el anterior PPLE aunque se eliminaba la mayor parte de los fondos de saco-previstos en las inmediaciones de la autopista, con excepción de los dos más próximos a la esquina nordeste del área.
2. Se calificaban como espacio libre (plazas: VZ) tres de las anteriores áreas de aparcamiento del tercio norte del área más próximas a la costa.
3. Se introducía una zona de equipamiento público docente-deportivo en el borde sur del área, siguiendo las referencias del acuerdo de aprobación definitiva de las NSPA.
4. Se creaba un equipamiento socio-cultural, inmediato a una propuesta zona verde, en parte de la anterior zona deportiva-recreativa (zona E), que había sido totalmente alterado por otros usos.
5. Se proponía recalificar como zona de edificación cerrada (RCe) el ámbito de los terrenos edificados de la citada zona E del PPLE, con el fin de ajustar su desuso a la realidad sobrevenida.
6. También se proponía recalificar como espacio libre público (VJ) la parte del borde costero de la esquina sudeste del área, anteriormente calificada como zona de edificación unifamiliar aislada (zona D), al encontrarse afectada por la franja de servidumbre de 20 m de la legislación de costas.
7. Análogamente, se planteaba la recalificación de la anterior zona residencial cerrada tipo A.b (manzanas A.8 a A.23) como zona de edificación adosada (RAd), manteniendo el retranqueo frontal de 3 m.
8. Se proponía limitar la altura de la edificación en la anterior zona residencial abierta (zona C) a 2 plantas, en lugar de 3 plantas, ahora recalificada como zona de edificación abierta (RAb).
9. Se mantenía la calificación de zona de edificación aislada en ciudad jardín (RAc) en la manzana más meridional del área, anteriormente calificada como zona residencial unifamiliar aislada (zona D).
10. Se mantenía la calificación de zona de edificación agrupada (RAg) de la anterior zona residencial unifamiliar agrupada (zona B), en las inmediaciones de la esquina noroeste del área.
11. Se proponía mantener la operatividad de la denominada zona de entorno (zona G) del anterior PPLE, sobre todo por el borde del barranco de Las Ceras y en la parte más próxima a la autopista, aunque desunando su uso principalmente al tráfico de bicicletas y el paso de peatones, al margen de exigirse una

pantalla sónica y visual vegetal para la protección de los ruidos y vistas generables desde la autopista.

Además, se proponían diversas correcciones a las disfunciones advertidas en el área urbana que se pretendía mejorar, tanto respecto a la infraestructura propuesta como sobre los volúmenes edificatorios que se permitían y en cuanto a los usos permisibles.

II.7.- EVALUACION DE LA INFORMACION.

Del análisis efectuado, puede deducirse que el territorio que se propone reordenar 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 y ultimar las obras de urbanización que se prevían.

Se trata de unos 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 vinculadas a las proximidades de la costa.

Por otro lado, el análisis de la parcelación del territorio, precisamente, se considera de gran influencia en el estudio de la ordenación futura, ya que la estructura parcelatoria muestra un notable nivel de consolidación, difícil de alterar significativamente en orden a proponer alternativas a la ordenación o tipologías edificatorias.

En cuanto a las determinaciones de las NSPA a desarrollar por el PERI que se propone, a continuación se detallarán analíticamente su alcance y previsiones:

A) Respecto al régimen urbanístico del suelo:

Las NSPA incluyen la mayor parte del ámbito del PPLE en el suelo clasificado como Urbano de Régimen Diferido (Área SURD PERI-6: Las Eras y ED-1: Las Eras-Costa), al determinar bien la ordenación básica, con remisión de la detallada al ulterior desarrollo mediante un plan especial de reforma interior, o bien la ordenación detallada pero pendiente de completar a través de un estudio de detalle, incluyendo la pormenorización de los usos (apartado 3.2.8.4 NU).

Por otro lado, aquellos terrenos considerados edificables en el anterior PPLE y que han sido afectados por las NSPA, bien por incluirse en el ámbito del citado ED-1 con calificaciones de sistemas de comunicación o de espacios libres, o bien por la afección introducida por los límites de la zona marítimo-terrestre y la línea de servidumbre de tránsito de la legislación de costas (LC y su RC), quedarán calificados como fuera de ordenación.

Siguiendo el criterio municipal, este PERI no pretende introducir nuevas afecciones sobre los aprovechamientos anteriores aunque, ineludiblemente, han de recogerse las limitaciones propias de las servidumbres impuestas por las legislaciones sectoriales de costas y de carreteras, además de las determinaciones impuestas directamente por las NSPA, tanto en la clasificación y calificación del suelo, en su caso, como en las concreciones de los sistemas de ordenación de la edificación previstos.

De todas formas, y con la premisa señalada de evitar afecciones innecesarias, se plantea mantener la ordenación anterior establecida en su día por el PPLE en los ajustes necesarios derivados, bien de un cambio de destino introducido hace tiempo (caso de la anterior zona E y de algunas costeras) o bien por las limitaciones impuestas por las propias NSPA (como sería el caso de la anterior zona C, cuya altura de 3 plantas se reduce a 2 plantas, como se prevé en todo el territorio municipal para edificaciones residenciales).

B) Respecto a la ordenación:

En cuanto a los sistemas de ordenación, las NSPA permiten cualquier solución, al derogar explícitamente el anterior PPLE por las razones indicadas. No obstante, tanto el parcelario existente como los costes sociales que se derivarían de cualquier cambio sustancial, aconsejan mantener, dentro de lo posible, la mayor parte de la ordenación planteada en el anterior PPLE, siguiendo así el criterio municipal al respecto.

Así, los trazados viarios señalados en el anterior PPLE podrían mantenerse con las correcciones ya introducidas por el uso cotidiano, al margen de los ajustes necesarios.

En cuanto al sistema de espacios libres, dentro del ámbito considerado, el anterior PPLE apenas reservaba otros espacios libres que las pequeñas playas y bordes costeros, además de una franja de 10 m de ancho del entorno junto al barranco y en el límite sur. La franja de protección de la autopista, fijada en su momento en 50 m del eje de la vía insular, también se introducía entonces como espacio libre, aunque las NSPA han reclasificado la mayor parte de tales terrenos como suelo Rústico de Protección de Carreteras. Por ello, podrían rescatarse algunas posibles pequeñas plazas imbricadas en la trama residencial, destinadas anteriormente a zonas de aparcamientos, así como toda la franja costera del ámbito del PERI, libre de construcciones pero afectada por la normativa costera. Por supuesto, se mantendría el cauce del barranco,

desaconsejando su ocupación, ni siquiera con instalaciones dotacionales (hoy en día: un pequeño campo de fútbol).

Respecto al sistema dotacional, el PPLE sólo reservaba la denominada zona E Deportiva y recreativa para el equipamiento del sector. Deberían respetarse, pues, las determinaciones de las NSPA que imponen un sistema dotacional equivalente al de una Unidad Elemental, en concreto, un centro docente y servicios de interés público y social: equipamiento social y comercial, como mínimo.

C) Respecto a las calificaciones zonales y ordenanzas de la edificación:

En este aspecto es donde las NSPA han introducido diversos ajustes, concretando el desuno de cada una de las zonas previstas en el anterior PPLE, fijando los parámetros de regulación de las edificaciones, algo incompleto en la del PPLE, con el objetivo de evitar desacertados impactos sobre el territorio. En todo caso, las NSPA admiten ajustes puntuales de corrección no sustanciales, función de las circunstancias y la afinación al detalle de la ordenación posible.

A continuación, se expondrá, a título didáctico, una tabla comparativa de los aprovechamientos de las diferentes zonas del anterior PPLE y de las determinaciones exigidas, en principio, por las NSPA para el ámbito territorial del PERI en estudio:

Parte III.- MEMORIA DE ORDENACION.

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

La ordenación 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 mejora de la calidad de vida de sus habitantes, en gran parte radicados, no obstante, y en la actualidad en otros municipios insulares.

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 del volumen de las edificaciones, así como el esmero en la utilización de materiales y colores, que garanticen 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 contenidas en el 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, pero cumpliendo los objetivos y determinaciones definidos en la elaboración y aprobación de las NSPA.

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

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

En el Avance de Planeamiento de tales NSPA se proponía, simplemente, desclasificar el citado Plan Parcial, aunque se mantenía la clasificación de suelo urbano del núcleo ubicado en la franja costera, clasificándose el resto del ámbito como suelo apto para urbanizar con finalidad turística-residencial (SAU-T.1).

En la documentación para la aprobación inicial de las NSPA, no obstante, se incluye el ámbito del anterior PPLE como suelo urbano de régimen transitorio a completar mediante un Plan Especial de Reforma Interior (SURT.1).

Posteriormente, en la documentación para la aprobación provisional de las NSPA, se incluyó la franja costera, concretada en el núcleo de edificación consolidada como suelo urbano de régimen diferido a completar mediante un Estudio de Detalle, manteniendo el suelo urbano de régimen transitorio para el resto del área.

De todas formas, en la aprobación definitiva, la CUMAC ordena ampliar el régimen del suelo urbano diferido a la totalidad del ámbito de suelo del PPLE, incluyendo además unos terrenos para equipamientos en el borde sur del ámbito, a desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior, al margen de mantener el citado Estudio de Detalle (SURD: PERI-6 y ED-1, respectivamente).

La ordenación propuesta por este PERI asume y desarrolla los criterios y determinaciones establecidos en las citadas NSPA, ajustándose a las limitaciones respecto al tamaño de las actuaciones, los problemas de borde y colindancia, la accesibilidad y la adaptación al paisaje.

Como ya se ha adelantado, se pretende conseguir un suelo urbanizado para el asentamiento de una población de nivel económico medio-bajo, tanto ariquera como proveniente del norte de la isla y tanto para la construcción de la primera como para la segunda residencia, intentando encauzar las construcciones anárquicas y sin servicios erigidas hasta la fecha y, en la medida de la posible, la continuada emigración de la población del municipio de Arico y la atracción que ejerce la costa para las viviendas de segunda residencia.

De todas formas, es criterio de las autoridades municipales es el de mantener la ordenación actual del territorio del área, evitando una gestión posterior dificultosa, para lo que debería dividirse la actuación en varias unidades de actuación posibilista en el caso de que la iniciativa pública (Cabildo Insular y Ayuntamiento) no puedan llevar a cabo su urbanización.

Una vez definidos los objetivos y criterios de la ordenación, siguiendo los establecidos en las NSPA y los planteados por el Ayuntamiento, 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 consolidado, cuyas parcelas fueron puestas a la venta sin contrapartidas de ejecución de la urbanización, y la ejecución de diversas edificaciones, que condicionaría tanto la posición de los sistemas de equipamiento y de los espacios libres posibles como la distribución del sistema viario.

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 meridional del área, tanto por razones de la propiedad del suelo como por evitar afecciones a parcelas privadas de pequeño tamaño.
- Mantenimiento de la zona de entorno del planeamiento anterior como franja perimetral de valoración del borde urbano, pero integrando las categorías de suelo que determinan las NSPA para esta parte del suelo, ahora desgajadas del ámbito del PERI por tal circunstancia.
- Previsión de un sistema de ordenación de la edificación que conjugue la excesiva división del parcelario con la minimización de la volumetría edificatoria, corrigiendo las previsiones de las NSPA en cuanto a la ordenación de la edificación.

Como base programática, se intenta conseguir la reserva de dotaciones que el Anexo del RPU exige para el suelo residencial en planes parciales, concretamente, los estándares señalados para la denominada Unidad Elemental, pese a no ser obligatorios tales estándares mínimos para el suelo urbano, pero siguiendo así las determinaciones impuestas en la aprobación definitiva de las NSPA. No obstante, se cumplirán las dotaciones exigidas por el planeamiento general, en todo caso.

Debido a la forma del área, una especie de triángulo alargado que origina dos subsectores entre la autopista y la costa en función de su consolidación y la existencia de un parcelario excesivamente dividido y un trazado viario más o menos materializado, junto con diversas edificaciones erigidas en los espacios menos consolidados, la reordenación no podría hacer tabla rasa de todo ello, antes bien, deberían reorganizarse los distintos espacios y preverse 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 a base de una vía de penetración que llevaría hasta el extremo sur del área y hacia el pontón existente bajo la autopista, desde la que partirían dos vías de enlace, una paralela y otra adosada al barranco, desde las que, a su vez, partirían otras vías sensiblemente paralelas a la línea costera, que se enlazarían entre sí mediante peatonales, áreas de aparcamiento o espacios libres.

Se propone ampliar el ancho de las aceras, en los tramos donde sea posible, tanto para el mejor disfrute de los usuarios como para permitir la instalación de las redes precisas y permitir su uso por personas discapacitadas.

Se mantienen los espacios libres inicialmente previstos, aunque con las matizaciones correspondientes a trasladar hacia la parcela para nuevos equipamientos, al sur del área, el parque deportivo inicial 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.

Los espacios de aparcamiento, incluidos en varias bolsas entre las vías secundarias, se mantienen y reestructuran con el fin de brindar su servicio a la población visitante y un fácil acceso peatonal hacia la costa, al mismo tiempo que se crean pequeñas plazas o espacios libres para juegos de niños.

Con base en las determinaciones del planeamiento general, y respecto a los sistemas de ordenación de la edificación, se plantea el desuno público de los equipamientos y se limita la altura edificable para las parcelas privadas a dos plantas sobre el terreno y se concreta el uso de vivienda como el característico de las parcelas privadas.

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.

La delimitación propuesta aparece grafiada en los planos adjuntos, lindando, por el poniente, con la autopista TF-1; por el sur, con una finca agrícola abandonada; por el naciente, en parte con el mar y en parte, con el núcleo consolidado del ámbito del ED-1 y, por el norte, con el barranco de Las Ceras, límite con el término municipal de Fasnía.

III.2.2.- Incidencia de la estructura general:

Por el borde occidental del área discurre la autopista TF-1, incluida en el sistema general de comunicaciones establecido por las NSPA, aunque el acceso al área urbana se efectúa por una vía que, atravesando el citado

barranco, enlaza este territorio con el núcleo urbano de Las Eras del municipio de Fasnia y, a su través, con una carretera local hasta el enlace nº 16 de la autopista TF-1. No obstante, este precario y complicado acceso se pretende mejorar al preverse, para un futuro a plazo medio, un enlace con la autopista en la parte sur del área del PERI que en la actualidad, dispone de un acceso muy estrecho que enlaza, mediante un pontón bajo la autopista, con la zona alta de Las Eras, a la altura del Polígono Industrial de Las Eras Altas.

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

En cuanto a la infraestructura previsible, 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 en el estudio de este PERI.

Respecto al suministro de energía eléctrica, existe una red de media tensión sobre el margen derecho de la autopista TF-1, del que se deriva un ramal hacia el actual núcleo urbano de Las Eras, en el margen derecho del citado barranco.

III.2.3.- Incidencia del estudio de la Memoria de Contenido Ambiental:

La Memoria de Contenido Ambiental (MCA), que se incluye como Anexo 1 a esta Memoria de Ordenación, considera que las actuaciones a desarrollar en el ámbito a reordenar tendrán una incidencia poco significativa sobre el entorno y el propio territorio.

No obstante, propone algunas medidas correctoras que, en cualquier caso, vendrían a ser previsiones a tener en cuenta en cualquier desarrollo urbano, con la particularidad de encontrarse en un territorio costero y bajo la cobertura de unas Normas Urbanísticas de las NSPA con amplia protección sobre los diversos aspectos de los usos del territorio.

De acuerdo con las características ambientales analizadas por la MCA, se establecen las siguientes unidades ambientales (UA):

- Zona de pendiente elevada (UA.1): barrancos extremos y acantilados costeros.
- Zona de playas (UA.2): no incluidas directamente en el ámbito del PERI-6.
- Zonas urbanizadas (UA.3): núcleo inicial, no incluido en dicho ámbito, y zonas dispersas en su interior.
- Zonas no urbanizadas (UA.4): resto del área abarcada por el PERI-6.

La citada MCA, en el estudio del diagnóstico ambiental del área en estudio, destaca el resumen que efectuó la Memoria de Contenido Ambiental del Avance del PERI-6, al que únicamente añade el problema de la presencia de ejemplares de *Atractylis preauxiana* en el borde meridional del área. Sin embargo, este problema se considera que no reviste especial gravedad, ya que la Viceconsejería de Medio Ambiente cuenta con un programa destinado al traslado de esas especies hacia zonas protegidas, ubicadas en los Paisajes Protegidos del Acantilado de La Hondura y del Tabaibal del Porís. De ahí que la urbanización y edificación de la zona afectada deba demorarse hasta que culminen los trabajos de traslado de la especie a proteger, tal como se propone en el apartado 4.2 MCA.

Por otro lado, el mismo planteamiento tendente a completar el proceso de instalación de las infraestructuras y el desarrollo urbanístico, iniciado hace unos 30 años y estancado desde hace años, supone precisamente que la idoneidad del área para el desarrollo urbanístico se estime alta.

Además, la dinámica de transformación territorial de las unidades ambientales definidas, pese a la modificación que supondría el proceso urbanizador y su edificación, con la puesta en uso del territorio, en todo caso, se considera aceptable, ya que la ordenación propuesta mejoraría el paisaje y evitaría el actual estado de abandono, la dispersión y heterogeneidad de las edificaciones y los puntos de vertido de basuras y escombros (apartado 4.4 MCA).

En la valoración detallada de los impactos inducidos por el planeamiento (para lo que se han estudiado los parámetros ambientales posiblemente afectados, como la atmósfera, aguas subterráneas, geología, flora y vegetación, fauna, paisajes, empleo y sosiego público), la MCA llega a la conclusión de un Impacto Global Positivo, considerando el planeamiento propuesto como mediantemente ADMISIBLE (apartado 6.4 MCA).

Respecto al conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras del planeamiento, además de las incluidas en las Ordenanzas y determinaciones del PERI (adaptación de la red de comunicación al relieve, limitación exhaustiva de las emisiones de sustancias, ruidos, deslumbramientos y radiaciones, definición de un perfil urbanizado de las parcelas en consonancia con el natural del terreno, restricción de las alturas edificables en los bordes del área a una planta, implantación de infraestructuras subterráneas, concreción de los colores admisibles, eliminación de grasas no biodegradables, prohibición de plantación de especies vegetales foráneas o no integrables, constitución de barreras sónicas y visuales respecto a la autopista y los barrancos limítrofes y prohibición de obstrucción de sus cauces), la MCA propone las siguientes medidas ambientales correctoras:

- 1) Se recomienda que el agua necesaria para las obras de la fase de urbanización, así como para riegos de jardines, sea agua depurada.
- 2) Se deberá tramitar con la mayor urgencia posible la instalación de una planta depuradora y la conexión del servicio de saneamiento a la misma.

- 3) En relación a la presencia en la zona de ejemplares de *Atractylis preauxiana*, especie vegetal incluida en el Anexo I de la Orden Territorial de 20 de febrero de 1991, sobre Protección de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, y antes de cualquier actuación, todos sus ejemplares deberán ser trasladados a los espacios naturales protegidos más próximos (S.I.C. Acantilado de la Hondura o S.I.C. Tabaibal del Poris). Por otra parte, puede ser interesante estudiar la forma de mantener virgen la parcela donde se desarrollen estos especímenes, ordenándola como espacio libre y trasladando los equipamientos allí proyectados a otro lugar del área de estudio. Con ello se evitaría la pérdida irremisible del hábitat potencial de un taxón de tal extrema rareza.

En relación a los ejemplares presentes en el área y correspondientes a especies del Anexo II de la citada disposición legal y que previsiblemente vayan a ser destruidos, deberán ser retirados antes del comienzo de las actividades y trasladados a vivero. Esta labor podrá ser desempeñada por el Cabildo Insular de Tenerife y el material vegetal podrá ser reutilizado en tareas de ajardinamiento diversas.

- 4) Aunque no se han detectado yacimientos arqueológicos, el hipotético hallazgo de restos inesperados bajo tierra implicará la paralización de las actividades para posteriormente ser estudiado dicho yacimiento por los técnicos competentes de los organismos públicos implicados. La reanudación de los trabajos sólo se hará efectiva cuando la administración competente dé el permiso oportuno para ello.
- 5) Aunque el planeamiento municipal y el PERI en estudio restringen acertadamente el cortejo de especies a utilizar en los ajardinamientos, sería deseable un mayor grado de compromiso con la flora autóctona del entorno. En este sentido, se debería evitar el uso de todo taxón foráneo, a excepción de aquellos casos que requieran una fronda arbórea con fines de sombra, para lo cual se podrían utilizar especies como *Cocoloba* *sps.* En el resto de las actuaciones, sería preferible el uso de especies vegetales del entorno, como *Euphorbia balsamifera*, *Ceropegia fusca*, *Plocama pendula*, *Polycarpha nivea*, etc.. Incluso para el establecimiento de pantallas sónicas y visuales es recomendable el uso de tarajales (*Tamarix canariensis*).

El orden de prioridades en la ejecución de las medidas ambientales positivas previstas, en orden decreciente de prioridad, serían las siguientes:

- 1) Los ejemplares de especies vegetales protegidas por la legislación vigente, presentes en el área afectada y que previsiblemente vayan a ser destruidos, deberán ser retirados y trasplantados, antes del comienzo de las actividades, a viveros o a espacios naturales protegidos próximos.
- 2) El hallazgo de restos arqueológicos inesperados bajo tierra implicará la paralización de las actividades.
- 3) Se recomienda que el agua necesaria para las obras de la fase de urbanización, así como para riegos de ajardinamientos, sea agua depurada.
- 4) Se deberá tramitar con la mayor urgencia posible la instalación de una planta depuradora y la conexión del servicio de saneamiento a la misma.
- 5) Se deberá evitar el uso de especies foráneas en las labores de ajardinamiento.

Por último, la MCA señala como única circunstancia ambiental que haga procedente la revisión del planeamiento la hipotética aparición de restos arqueológicos enterrados. Ante este hecho, se deberán paralizar las obras y, dependiendo de la magnitud del yacimiento, proceder, si se estimase oportuno, a recalificar el suelo bajo una categoría que implique una mayor protección.

III.3.- LA REORDENACION PROPUESTA.

III.3.1.- Ordenación general de los sistemas o zonificación:

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 el expuesto criterio municipal y, por otro, perfectamente capaz de llevar a cabo la gestión urbanizadora necesaria.

El suelo se califica de tal manera que los equipamientos específicos se concentren en la parte meridional 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 un parque deportivo y el equipamiento docente, al margen de la zona verde de entorno o borde del ámbito de actuación y la zona costera, contemplando las parcelas privadas residenciales menos consolidadas como calificables en el sistema de ordenación de edificación aislada, con las peculiaridades sobrevenidas con el planeamiento inicial, y las ubicadas en el área consolidada como de edificación cerrada.

Por lo tanto, el suelo del ámbito del PERI que se propone se califica, en función de su desuno 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 Cerrada.

- Sistema de Ordenación de la Edificación Adosada.
- Sistema de Ordenación de la Edificación Aislada.
- Sistema de Ordenación de la Edificación Agrupada.

Los Sistemas Dotacionales se subdividen en:

- Sistema de Comunicaciones:
 - Vía principal.
 - Vías secundarias.
 - Vías de enlace.
 - Vías de servicio.
 - Carril de bicicletas.
 - Zonas de aparcamiento.
 - Sendas peatonales.
 - Vía mixta.
- Sistema de Espacios Libres:
 - Plaza.
 - Jardines.
 - Juegos de niños.
 - Zona de borde.
 - Zona de litoral.
 - Zonas verdes.
- Sistema de Equipamiento Comunitario:
 - Docente-Deportivo.
 - Socio-Cultural.
- Sistema de Infraestructuras Técnicas.

III.3.2. - Sistemas Dotacionales:

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

III.3.2.1. - 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 vía de enlace con el área de Fasnía y su carretera de servicio y se diversifica en dos ramales: uno que atraviesa el área paralelamente a la costa, hasta el equipamiento previsto hacia el sur y otro que, bordeando el barranco y la zona de protección de la autopista llegaría hasta la zona de equipamientos, con el fin de enlazar en su día con la vía que conectaría con la vía colectora entre la costa y la autopista, incluida en el sistema general de comunicaciones.

Así, se estructuran seis tipos básicos de subsistemas de comunicaciones:

1. Vía principal (P-1).
2. Vías secundarias (P-2, P-3 y P-4).
3. Vías de enlace (P-5 y P-6).
4. Vías de servicio (P-7).
5. Vía en fondo de saco (P-8).
6. Areas de aparcamiento (A-1, A-2 y A-3).
7. Sendas peatonales (S-1, S-2, S-3 y S-4).

III.3.2.1.1. - Vía principal:

La vía principal de acceso (P-1), de 10,00 m de ancho, estaría formada por dos calzadas y aceras de 2,00 m a ambos lados. Esta vía conecta directamente tanto el área del PERI como el ámbito del ED-1 con la vía que, atravesando el núcleo urbano de Las Eras en el municipio de Fasnía, enlaza con la autopista, integrándose tanto en el ámbito del casco antiguo o ED-1 como en el del PERI, por lo que su gestión deberá ser pública.

III.3.2.1.2. - Vías secundarias:

Las vías secundarias servirían al tráfico de distribución, permitiendo tanto el acceso a las áreas de aparcamiento

como la conexión con las vías de servicio a las parcelas, al margen de servir directamente a las parcelas colindantes. Estas vías se diversifican en tres subtipos: la vía que discurre o continúa paralelamente a la costa en dirección sur, con un ancho de 10,20 m y una sola dirección (P-2: aceras de 2,50 m, calzada única de 3,00 m y banda de aparcamientos en línea de 2,20 m en el borde interior de tierra adentro); la vía que contornean el ámbito del área urbana por el barranco de Las Ceras y por la zona de protección de la autopista, con un ancho de 9,50 m y dos direcciones (P-3: aceras de 1,00 m, hacia el exterior del área, y otra de 2,50 m con calzada doble) que se unirían en la parte sur del área frente a la zona de equipamiento, bordeando una manzana de edificación tipo Ciudad Jardín, para lo que se utiliza una vía de 10,00 m de ancho, con calzadas de doble dirección, de 6,00 m de ancho, y aceras de 2,00 m a cada lado (P-4).

III.3.2.1.3.- Vías de enlace:

Las vías de enlace conectarían la vía secundaria que contornea el área por las inmediaciones de la autopista con la vía de servicio de mayor longitud, con el fin de facilitar el paso bajo la autopista. Esta vía, de doble sentido, tendrá una sección transversal de 11,00 m, con aceras de 2,50 m y calzadas de 3,00 m (P-5). Además, se prevé otra vía de enlace, que conectaría las dos vías secundarias en la parte sur del área, también de doble sentido y ancho de 10,00 m, con calzadas de 3,00 m y aceras de 2,00 m (P-6).

III.3.2.1.4.- Vías de servicio:

Las vías de servicio permitirán el acceso fácil a la mayor parte de las parcelas del área desde la vía secundaria que bordea el barranco y la autopista hasta enlazar con la otra vía secundaria que discurre paralelamente a la costa. De un solo sentido, su sección se prevé para aceras de 2,50 m a cada lado de una calzada de 3,00 m de ancho (P-7).

III.3.2.1.5.- Vía en fondo de saco:

Se trata de una vía terminal desde el encuentro entre las vías secundarias que discurren al borde del barranco y de la autopista, con el fin de dar acceso a las parcelas de la manzana de esquina por la parte alta. De 14,50 m de ancho y doble sentido, esta vía tendrá una acera de 1,00 m hacia el borde del área urbana y de 2,50 m hacia el interior, con dos calzadas de 3,00 m de ancho y una banda de aparcamiento en batería a 45° en el margen interior. El fondo de saco dispondrá de una calzada de maniobra de 15 m de diámetro con acera perimetral de 1,00 de ancho (P-8).

III.3.2.1.6.- Áreas de aparcamiento:

En la parte más septentrional del área urbana se prevén dos áreas de aparcamiento, con disposición en batería a 45° doble entre sendas vías de servicio (A-1 y A-2), así como otra en el extremo sur, inmediata a la parcela de equipamiento, con disposición en batería a 45° y banda de aparcamiento en línea (A-3).

III.3.2.1.7.- Sendas peatonales:

Las sendas peatonales se prevén para enlazar las áreas de aparcamiento septentrionales con la vía secundaria que discurre paralelamente a la costa y la que bordea la autopista, con anchos de 4,00 m (S-1), así como para servir como vía de borde al área urbana por los márgenes del barranco y la autopista, incorporando un carril de bicicletas, para la que se prevé un ancho de 4,00 m pero con una doble banda para bicicletas de 1,30 m cada una y paseo peatonal de 1,40 m (S-2) y de acceso al espacio costero con 6,00 m de ancho (S-3). Además, en la zona de espacios libres inmediata a la costa y próxima a la zona de equipamiento docente-deportivo se prevé una senda peatonal de acceso al mar desde la vía secundaria, de 6,00 m de ancho (S-4) y otra análoga, rematada en fondo de saco, de acceso a la zona RCe, en la esquina nordeste del área, con categoría de vía mixta, permitiendo el acceso de ciertos vehículos a sus garajes.

III.3.2.2.- Sistema local de espacios libres

Las zonas verdes o espacios libres públicos al servicio del área urbana se corresponden aproximadamente con las previsiones del planeamiento inicial, aunque concretando su desuno particular. Así, se prevé una pequeña plaza urbana (VZ), en el tercio más septentrional de la vía secundaria paralela al mar, con el fin de servir de alternativa al disfrute del aire libre en las inmediaciones de la costa. A la misma altura pero más hacia el interior, se dispone otro espacio libre destinado a juegos para niños (VN), en conexión con sendas peatonales y las áreas de aparcamiento. En los bordes del área urbana, tanto en sus extremos norte, en la zona de acceso, y sur, en el borde de la costa, y como remate de algunas manzanas edificables en la parte más interior, se prevén unos espacios libres ajardinados que permitan la estancia tranquila de algunas personas.

Completando este sistema, y tal como se preveía en el planeamiento primitivo, se mantiene la franja de espacio libre perimetral al área de remodelación (VB), con el fin de que sirva de conexión con el entorno rústico inmediato como para proteger adecuadamente los bordes de los barrancos inmediatos. En parte de esta zona, en la parte septentrional del área, se reservará un espacio para la ubicación provisional de la infraestructura de depuración de la

red de saneamiento y la instalación de los centros de transformación necesarios.

III.3.2.3.- Sistema local de equipamientos:

Las dotaciones locales del área de planeamiento se concentran tanto en la parte meridional de la ordenación como en la parte nor-oriental o de acceso general. En el borde occidental, y en contacto con un espacio libre y una de las áreas de aparcamiento, se situarían el centro docente (D) y el parque deportivo (P) al servicio del área (integrados en una sola parcela), mientras que, en el extremo opuesto, se prevé un equipamiento socio-cultural (SC) anejo a un espacio libre de desahogo.

III.3.3.- Sistema de ordenación de la edificación:

Se mantiene, en líneas generales, el sistema de ordenación de la edificación inicialmente previsto, aunque con las matizaciones necesarias para ajustarlo a los perfiles edificatorios planteados y a la tipología adosada o aislada que presentan las construcciones actuales y desean los propietarios de parcelas.

Así, se proponen los siguientes sistemas edificatorios:

- Sistema de ordenación de la edificación cerrada (RCe.1).
- Sistema de ordenación de la edificación adosada (RAAd.2).
- Sistema de ordenación de la edificación aislada: En bloque (RAB.2).
En ciudad jardín (RAC.2).
- Sistema de ordenación de la edificación agrupada (RAG.1).

El sistema de ordenación de edificación cerrada (RCe.1), considerado excepcional sobre líneas determinaciones de las NSPA, responde a la necesidad, asumida por el Ayuntamiento, de mantener las edificaciones erigidas en la manzana inmediata al borde del barranco de Las Ceras (que formaba parte de la anterior Zona E deportiva-recreativa del PPLE. Prevista para una sola planta de altura, que no podrá sobrepasar la rasante del espacio libre público colindante, admitiría usos de vivienda unifamiliar y algunos usos complementarios comerciales.

El sistema de ordenación de edificación adosada (RAAd.2), previsto para parcelas pequeñas a lo largo de las vías de servicio de la parte inferior del área urbana y con la intención de recoger las características de la mayor parte de las edificaciones existentes del área menos consolidada (anterior zona residencial en edificación cerrada Aa con retranqueo de 3 m a vía), permitirá edificaciones de dos plantas de altura, con retranqueos frontales de 3 m y posteriores análogos pero opcionales, en función de la existencia de patio interior. El uso característico será el residencial, tanto en viviendas unifamiliares como colectivas. Se toleran los usos complementarios comerciales, recreativos y otros equipamientos al servicio vecinal.

El sistema de ordenación de edificación aislada en ciudad jardín (RAC.2), que ocuparía las manzanas situadas en el borde meridional del área, correspondería a edificaciones retranqueadas 5 m al frente y 3 m a restantes linderos, ocupando hasta el 30% de la parcela y con dos plantas de altura. El uso exclusivo será el de vivienda unifamiliar, con parcelas de tamaño mediano. Sustituiría a la anterior zona residencial unifamiliar aislada.

El sistema de ordenación de edificación aislada en bloque (RAB.2), previsto para parcelas medianas y separadas por una franja de protección de más de 35 m de ancho de la autopista, limitaría su altura a dos plantas con ocupación máxima del 40% y retranqueos de 3 m a linderos. El uso admisible sería el residencial, tolerándose algunos usos de equipamiento, como comercial, administrativo, reunión, cultural y otros análogos. Sustituiría a la anterior zona residencial abierta.

El sistema de ordenación de edificación agrupada (RAG.1) se daría en parcelas mayores, en las manzanas ubicadas en la esquina septentrional del área, donde se prevén viviendas unifamiliares o colectivas en disposiciones escalonadas y con una planta de altura, aunque se tolera otra segunda hasta el 25% de la superficie construida en planta baja. Se admitiría, como usos complementarios, el de equipamientos comerciales, administrativos, reunión, cultural, socio-cultural, asistencial, sanitario, deportivo y religioso, aunque con ciertas limitaciones que redundarían en la tranquilidad ambiental del espacio urbano y evitarían la congestión de las edificaciones.

III.3.4.- La edificación potencial:

La edificación prevista, destinada sobre todo a la vivienda unifamiliar y, con ciertas limitaciones, a la colectiva, se vincula a la estructura del parcelario con algunos reajustes para el Proyecto de Reparcelación que se lleve a cabo, deduciéndose su aprovechamiento, tanto la altura como la ocupación y el uso, de la normativa reguladora.

A través de las determinaciones de las Ordenanzas propuestas, fundamentalmente, se establece una normativa clara sobre la organización de las edificaciones, con el fin de conseguir unas alineaciones y volúmenes que conduzcan a una aceptable calidad del espacio urbano previsto, haciendo hincapié en la configuración estética de las edificaciones y en los controles ambientales de sus usos e instalaciones. Así, se intenta potenciar aspectos tan

significativos como la calidad de los materiales de acabado y la reducción de la altura y ocupación de las parcelas, además de incrementar las especies vegetales, incluso arbóreas, tanto en espacios privados como públicos.

La edificación, en general, deberá situar sus fachadas en las alineaciones previstas, coincidente con los retranqueos exigidos, planteándose unas fachadas eminentemente planas, sin cuerpos volados adicionales, en general.

Llevando a sus últimas consecuencias el cuidado por el entorno natural, se obliga a tratar como una fachada más las cubiertas de las edificaciones, para lo que se resolverán con soluciones y materiales adecuados, pero con acabados en colores en la gana del ocre. Además, la cubierta deberá ser inclinada, en general a cuatro aguas, en la edificación aislada, y sin remates de cajas de escaleras o ascensores visibles desde el entorno exterior, con la finalidad de conseguir un ambiente urbano digno y armónico, sin distorsiones visuales significativas.

La parte no edificada de las parcelas se destinará exclusivamente a jardín, no permitiéndose ningún aprovechamiento constructivo, ni siquiera subterráneamente. Completando las previsiones para otros espacios públicos, se exige la plantación de un árbol por cada 100 m² de superficie libre de parcela, al margen de preverse la plantación de otro árbol por cada dos plazas de aparcamiento, en el caso de disponerse en el espacio libre de la parcela, de forma análoga al exigido para las zonas de aparcamiento público.

Por otro lado, las zonas de equipamiento, por su propio desuno, tendrían un aprovechamiento función de las dimensiones de la parcela, con dos plantas de altura y una edificabilidad media. En cuanto a la zona de equipamiento sociocultural, al encontrarse incluida inmediata a una zona verde que serviría de expansión y complemento, se admitiría unos retranqueos mínimos, mientras que en la zona de equipamiento docente-deportiva sólo se permitirían dos plantas en la parte posterior de la parcela, en las proximidades de la autopista y a más de 50 m de distancia de la línea marítimo-terrestre, en cuya franja sólo se admitiría una planta a partir de los 20 m de tal línea, con una edificabilidad más reducida.

III.3.5.- Sistema local de infraestructuras técnicas:

Las parcelas y espacios aprovechables del área se dotarán de una red de comunicaciones local y de los servicios de abastecimiento de agua, hidrantes contra incendios y para riego, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y canalización telefónica.

Todas estas redes se esquematizan en los planos de Ordenación de las distintas redes de servicios urbanos, de acuerdo con lo exigido por los artículos 52.1 y 60.2 RPU, concretándose a continuación sus características.

III.3.5.1.- Red de comunicaciones:

Como se ha adelantado, el trazado de la red de comunicaciones parte de una vía de penetración, que arranca de la vía de servicio de la autopista que sirve también al núcleo urbano de Las Eras en el municipio de Fasnía. Esta vía se completa con un anillo distribuidor, constituido por diversos tramos de una vía secundaria de reparto, que se completaría con vías paralelas de servicio y acceso a las parcelas interiores.

Los elementos geométricos de las vías se han condicionado por dos factores determinantes del tipo de vía y de la función que ésta ha de cumplir: velocidad específica y tipo de control de accesos, que se eligen con base en la incidencia respecto a las cuatro variables que habrán de tenerse, también en cuenta: carácter de la vía; función que cumple dentro del sistema de comunicaciones; intensidad de tráfico previsible y tipos de vehículos que normalmente utilizarán la red.

Así, las normas de dependencia a tener en cuenta pueden resumirse como sigue.

- Carácter de la vía: urbana residencial.
- Función que cumple: distribución directa y local a parcelas.
- Intensidad de tráfico: IMDp = 80 vehículos/día.
- Tipos de vehículos usados: en general ligeros, con algún que otro vehículos semipesado de reparto.

Y, además, los factores determinantes a considerar serían:

- Velocidad específica: 25 km/h, que podría llegar a 30 km/h en las vías de penetración y secundarias.
- Tipo de control de accesos: con control, mediante entradas a parcelas con señalización de maniobra.

Con estos condicionantes, y teniendo en cuenta además la importante intensidad del tráfico peatonal, las secciones de calzadas y aceras prefijadas se consideran válidas, así como las pendientes longitudinales y transversales y los radios de giro propuestos. En este aspecto, se han potenciado las aceras, que se prevén adaptadas para su uso por personas con movilidad reducida, se dispone una sola calzada en las vías de servicio y se concentran las plazas de aparcamientos en sendas áreas en la parte norte del núcleo urbano, en el acceso a la parcela del equipamiento docente-deportivo y a lo largo de la vía secundaria más inmediata al mar.

En consecuencia, se ha adoptado una categoría de tráfico T4, con un nivel de servicio tipo B y un índice de servicio del 0,7. Así se aconseja, en general, seguir el tratamiento establecido en la Instrucción de Carreteras 3.1-IC, 5.2-IC y 6.1 y 2-IC, al margen de tenerse en cuenta la 8.2-IC, sobre Trazado, Drenaje superficial, Secciones de firme y Marcas viales, respectivamente.

Estas vías se ejecutarán, en principio, con un pavimento para asfáltico para las calzadas constituido por una doble capa de mezcla bituminosa en caliente tipo D-12, de 4 cm de espesor, sobre una base granular de zahorra artificial cimentada en una subbase granular de 15 cm de espesor mínimo, función de la resistencia y características del terreno.

Las calzadas se protegerán lateralmente con un encintado de bordillos achaflanados de hormigón vibrado de 15 a 18 cm de altura, separando una acera, o zona de aparcamiento, en su caso, por una capa de mezcla bituminosa sobre base granular o, alternativamente, por una capa de hormigón armado (2 kg/m^2) sobre base granular de 15 cm de espesor, disponiendo juntas cada 4 m, aproximadamente.

Las rasantes longitudinales, en el sentido de la máxima pendiente, se consideran prioritarias, debiendo las de las vías más horizontales ajustarse al acuerdo con aquéllas. Las pendientes previstas no pasan del 10%.

Las rasantes transversales serán convexas en las vías principales, con pendientes del 2% a cada lado, y dispuestas de forma inclinada en las vías más horizontales, con pendientes alrededor del 3-5%, adaptándose al acuerdo que exijan las vías que enlazan.

Las sendas peatonales, de 2,50 m de ancho, se pavimentarán con losetas con bandas practicables antideslizantes o tierra batida.

Las aceras dispondrán, en puntos estratégicos, de vados para el uso de personas discapacitadas o de vehículos tipo cochecitos de bebés, con el nivel de adaptación que exige la normativa sobre accesibilidad (RBA).

Se proponen cuatro áreas de aparcamientos concentrados en batería, con unas 67 plazas de capacidad, además de las zonas de aparcamiento que se disponen en línea, en las márgenes de la denominada vía P-2 y en el área de aparcamiento A-3, permitiendo el establecimiento de otras 70 plazas más, que se completarán con las exigidas por las Ordenanzas en el interior de cada parcela edificable. Se exigirá la colocación de un alcorque o zona ajardinada con árbol cada dos plazas de aparcamiento en línea y cada cinco plazas en batería.

Los muros de contención de tierras se ejecutarán, en general, con hormigón ciclópeo. Cuando queden vistos se protegerán con enchapado de piedra volcánica, preferiblemente toba, o mediante escalonamientos que puedan ajardinarse o plantarse.

Se prevé un carril para bicicletas en la zona libre del entorno, constituida por una senda que contorneará la urbanización, en conexión con las sendas peatonales, tratados ambos con pavimentación de tierra batida.

Se prevé la supresión de las barreras urbanísticas físicas que pudieran afectar a personas impedidas o minusválidas, para lo que se dispondrán rampas, de 1,50 m de largo y 0,90 m de ancho, y con textura diferente al resto de la acera, tanto en los pasos transversales de las vías, así como colocar los toldos, anuncios y señalizaciones a alturas no inferiores a 2,10 m.

Las calzadas se terminarán con pinturas adecuadas para las marcas viales, al margen de la necesaria señalización vial vertical.

III.3.5.2. - Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios:

Las características principales de esta red pueden resumirse como sigue:

A) Caudal necesario:

Teniendo en cuenta las condiciones exigidas en las NSPA, expuestas en el anterior apartado 2.5.3.C, se propone una dotación de 200 l/hab/día, que incluiría la previsión para el equipamiento, con una reserva de 3 días, además de preverse $2 \text{ l/m}^2/\text{día}$ para los espacios libres y $1 \text{ l/m}^2/\text{día}$, para las zonas viaria y deportiva, así como un caudal de 5 l/s para hidrantes contra incendios.

Siendo el número de parcelas previsto en el área alrededor de 320, equivalente a unas 355 viviendas, con un máximo de unas 1.600 personas, puede estimarse que el consumo diario del ámbito de planeamiento llegue a unos 16,5 l/s, es decir, unos $594 \text{ m}^3/\text{día}$.

Este cálculo deducido para la saturación del servicio, ha de atemperarse, no obstante, a las características de las actividades a desarrollar en el área. Por ello, se contempla la posibilidad de crear dos redes de abastecimiento de agua, una para el agua potable, servida desde la red municipal, y otra para el agua desunada a las actividades de servicios y riego, que podría obtenerse del agua reciclada del alcantarillado. De este caudal, se estima que un 85% correspondería a agua necesariamnete potable y, el resto sería la proveniente de la reutilización del agua tratada, por tanto, sólo unos $505 \text{ m}^3/\text{día}$ de agua se destinarían a consumo doméstico y servicios, incluidos los higiénicos que necesitasen agua potable, mientras que el resto del caudal previsto podría obtenerse del reciclado y destinarse al riego, sin cuidar o garantizar su potabilidad, destinándose al riego, tanto de espacios públicos como privados, y a servir a aparatos como inodoros, vertederos y fregaderos.

Por otro lado, el agua potable se obtendrá, tal como ha propuesta el Ayuntamiento, de la red pública que abastece a Las Eras desde El Poris. La presión de servicio de la red de agua auxiliar deberá encontrarse entre 1,5 y 5 atmósferas, mientras que la red de agua potable no debería sobrepasar 7 atmósferas, con una presión de servicio mínima de 22 m.c.d.a., por lo que se propone un grupo hidrocompresor.

B) Características de las redes:

Se recomienda el empleo de una red mallada, por lo menos en la principal de agua potable, con el fin de que, en caso de avería de un tramo, pueda abastecerse de tramos alternativos. En el resto de la red, podría emplearse una red ramificada, con llaves de paso en cada sector.

El diámetro mínimo se establece en 80 mm, recomendándose la tubería de polietileno de alto peso molecular, al margen de emplearse, en la acometida general, tubería de fundición con juntas express, y de PVC de alta densidad, en la red auxiliar no potable. En general, la red de distribución podría disponer de diámetros de 100 mm; la arterial, de 125 mm, en polietileno, y la de conducción general, de 200 mm.

Se preverán las correspondientes arquetas, válvulas de macho o de bola, ventosas y desagües para el perfecto funcionamiento de las redes.

Deberán seguirse los siguientes criterios para el establecimiento de la red:

- Acometida individual a cada una de las parcelas tipo.
- Posibilidad de aislar cada tramo entre nudos mediante válvulas de corte.
- Prever en las acometidas a parcela derivaciones con bridas ciegas en el extremo libre.

C) Red de riego:

La red de riego, con el caudal anteriormente señalado, podrá enlazarse a la mencionada red auxiliar, debiendo disponer de bocas de riego en las esquinas de las vías y en las zonas verdes, no separándolas, en general, más de 50 m. Se aconseja el empleo de aspersores para las zonas verdes o ajardinadas, tanto públicas como privadas, para lo que se tendrá en cuente una filtración media de unos 20 l/m²/hora, en el caso de programador para el automatismo.

Los diámetros de esta tubería de riego se prevén, en principio, de 80 a 60 mm.

C) Red de hidrantes contra incendios:

La red de hidrantes contra incendios, que será independiente de las anteriores redes de abastecimiento, dispondrá de bocas para incendio a distancias no superiores a 200 m, de acuerdo con la limitación establecida en la NBE-CPI/96, actualmente vigente. Estas bocas podrán sustituir a las correspondientes de riego en ciertas partes de las vías o en las proximidades de zonas verdes, lo que permitiría la comprobación periódica de correcto funcionamiento de este sistema contra incendios.

En general, deberán emplearse bocas de 50 mm de diámetro, capaces de proporcionar un caudal de 3 l/s, con racor y tapa, del modelo Barcelona o Santa Cruz.

III.3.5 3.- Red de alcantarillado.

Siguiendo la práctica habitual en áreas análogas y en toda la Región, se ha optado por emplear un sistema unitario de saneamiento, ya que el sistema separativo, al margen de su mayor coste, conllevaría la fácil descarga de los imbornales de recogida de aguas de lluvia, en un territorio de escasas precipitaciones, al margen de propiciar la obstrucción de los conductos, como consecuencia de los largos períodos de tiempo sin funcionar. No obstante, esta solución obligaría al empleo de sifones adecuados en los empalmes de estos elementos con la red principal de desagüe.

En todo caso, no se permitirán los vertidos directos a esta red de alcantarillado de materias grasas y aceites, que deberán retirarse y tratarse convenientemente en la Planta de Residuos Sólidos. De ahí que, en el caso de existir actividades cuyo efluente contuviera estos productos, u otros análogos en cuanto a la conveniencia de no introducirlos en la red, exigirá la instalación de previas arquetas separadoras de tales sustancias, para su posterior tratamiento y eliminación, a tenor de lo exigido por el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Decreto Territorial 174/1994, de 29 de julio (BOC del 24/VIII/1994).

El modelo de depuración y vertido se considera análogo el tipo E de la NTE-ISD/1974.

A) Cálculo de los desagües considerados:A.1) Aguas residuales:

Se parte de la hipótesis, generalmente aceptada, de suponer los caudales de aguas negras análogos a los de abastecimiento de agua potable consumida, es decir, unos 505 m³/día, es decir, alrededor de unos 14,03 l/s, al considerar la evacuación diaria ceñida a un período de unas 10 horas.

Teniendo en cuenta, además, las pérdidas en las redes exteriores e interiores, que pueden cifrarse alrededor del 10%, el caudal total vertido se estima en la cantidad de $Q_m = 12,6$ l/s.

A.2) Aguas de lluvia:

Del estudio de los datos facilitados por el Centro Meteorológico de Santa Cruz de Tenerife, que se exponen en la Memoria de Contenido Ambiental del Anexo 1, correspondientes a las estaciones más características,

sobre precipitaciones, humedades, temperaturas e insolación, se deduce que la máxima precipitación diaria en el área urbana, durante un periodo de 10 años, podría tener un valor $P_{60} = 45$ mm, dato a considerar para la determinación del caudal de cálculo correspondiente a las aguas pluviales, siguiendo el procedimiento expuesto en el Manual del IETcc "Datos para el dimensionamiento de albiges, avenamientos y desagües", de Nadal Aixala.

Por otro lado, y con el fin de hallar una correlación entre las intensidades medias horarias I_t , observadas durante un periodo de tiempo, podrían tomarse los gráficos de Yaruell y Hatheway.

Precisamente, en la publicación antes citada se estudia una curva análoga, del tipo $I_t = K * t^{-\alpha}$, con valores de $K = 9,25 * I_h$ y de $\alpha = -0,55$, siendo:

I_t = intensidad media horaria correspondiente a la precipitación de duración t , en mm/h,

I_h = intensidad media de la precipitación horaria máxima o intensidad específica, en mm, y

T = duración de la precipitación, en minutos.

El paso de la precipitación total en 24 horas a la intensidad máxima probable, en un periodo inferior, se determinaría por métodos estadísticos, con base en las bandas de registro del lugar, aunque en nuestro caso no se disponen de datos pluviométricos registrados.

Por ello, cabría aceptar la extrapolación de la fórmula anterior, haciendo la intensidad media $I_t = I_{24} = P/24$, con lo que $I_h = (P/24) * (1440^{0,55} / 9,25) \cong P/4$.

Sin embargo, el intervalo de tiempo de lluvia, que se acostumbra a estimar en el cálculo de desagües de un área como la que nos ocupa, suele ser el que proporciona mayor caudal de cálculo y, por consiguiente, mejor seguridad a la instalación.

La relación entre los aguaceros de una hora de duración y otros intervalos de tiempo se ha comprobado que se adapta a la fórmula indicada: $I_m = 9,25 * I_h * t^{-0,55}$ que, para $I_h = 11,25$, da un $I_m = 17,8$ mm/h = $49,4$ l/m²/h.

Por otro lado, el estudio hidrológico se ha hecho siguiendo el método racional de Cook, que define las características de una cuenca en función de las variables relieve, permeabilidad del suelo, vegetación y capacidad de almacenamiento, por lo que se consideran los siguientes coeficientes de escorrentía:

- en zonas pavimentadas y edificios:.. 0,9

- en zonas verdes:..... 0,225

Por tanto, el caudal de desagüe vendría dado por la fórmula:

$Q = C * I_t * A / 360$, donde:

Q = caudal en m³/s.

I_t = intensidad de lluvia en un tiempo igual al de concentración, en mm/h.

A = superficie de la cuenca, en hectáreas.

C = coeficiente de escorrentía de la cuenca.

En nuestro caso, tomando: $I_h = 45$ mm/h y $C = 0,85$, el caudal sería $Q = 0,87$ m³/s, es decir una media de $0,006$ l/s * m².

A.3) Caudal total:

El caudal total, suma de las aguas servidas y de las pluviales, equivaldría a: $12,6$ l/s + 870 l/s = $882,6$ l/s.

B) Punto de vertido:

El vertido de las aguas residuales se efectuará en una instalación depuradora de oxidación total, para su tratamiento y, en lo posible, posterior reutilización para riego y desvío a la futura red de alcantarillado municipal. Provisionalmente, y entre tanto se dispone de tal red, podría eliminarse el agua sobrante a un pozo absorbente en el subsuelo volcánico y poroso, alejado de pozos de agua utilizables y posibles acuíferos, ajustándose al mencionado Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico (RCV)

C) Descripción de la red:

La red se dispondrá con acometidas desde cada parcela y por su cota de nivel más baja, para lo que podrá emplearse una red secundaria de recogida de varias parcelas.

Se propone el empleo de tuberías de hormigón centrifugado, con un diámetro mínimo de 300 mm.

En los cambios de dirección y de pendiente deberán colocarse pozos de registro que, en todo caso, irán separados 50 m como máximo. Todos los extremos de los ramales dispondrán de cámara de descarga automática.

Además de imbornales o sumideros captadores de las aguas de lluvia, se prevé la colocación de rejillas-sumideros, con los correspondientes sifones, tanto en las vías como en las áreas de aparcamiento.

En cualquier caso, las aguas de lluvia que transcurran por tuberías separativas se desviarían a los barranquillos próximos o a los dos barrancos limítrofes con el área urbana, por lo que podría ser conveniente la instalación de un depósito acumulador de parte de las aguas de lluvia, en la parte sur del área, para el posterior

bombeo o empleo en las zonas de espacio libres.

Se dispondrán diversos dispositivos para el tratamiento preliminar de los efluentes, como un enrejillado para retener las materias voluminosas, así como un desarenador y separador de grasas, al margen de la sedimentación y tratamiento de los fangos.

Al preverse para el área una población de más de 500 habitantes, la depuración de sus aguas habrá de considerarse como una instalación de grandes usuarios, conforme al artículo 39 RCV, para aguas residuales urbanas (artículo 2 a) del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas urbanas), con una demanda biológica de oxígeno (DBO₅) menor de 30 mg/l.

III.3.5.4 - Red de suministro eléctrico:

A) Fuente:

La acometida en alta tensión se realizará desde una torre ligera, tipo Acacia o similar, situada en la esquina noroccidental del área, en las inmediaciones de la autopista TF-1, mediante una línea subterránea que llegará hasta las estaciones transformadoras previstas en el área urbana.

El suministro en alta tensión se efectuará a 22.000 voltios, transportando la energía en alta tensión en el interior del ámbito del área urbana mediante cable subterráneo hasta los centros de transformación, que se ubicarán subterráneamente en espacios públicos o en el interior de edificios públicos, para su posterior distribución en baja tensión a 380/220 voltios en cable subterráneo, al igual que la red de alumbrado público, que se efectuará a 220 voltios.

B) Potencia prevista:

La potencia demandada, en principio, se obtendría de la MI BT-010, para un grado de electrificación elevada para viviendas y una carga de 100 w/m²c. Para las edificaciones de equipamiento y los locales de edificios privados.

- Parcelas residenciales: 8.000 w/vivienda: 354 viviendas * 8 kw/viv. = 2.295 kw.
- Parcelas de equipamiento: 3.923 m²c. * 100 w/m²c. = 392 kw.
- Alumbrado público: 120 puntos a 125 w/ud. = 15,0 kw,
13 puntos a 70 w/ud. = 0,91 kw,
40 puntos a 2x26 w/ud. = 20,8 kw,

lo que equivaldría a unos 1.130 KVA, teniendo en cuenta un factor de potencia de 0,85, un coeficiente de simultaneidad de 0,70 y un coeficiente de utilización de 0,70.

Por consiguiente, se proponen dos centros transformadores, uno de 630 KVA y otro de 500 KVA para la alimentación a parcelas a la tensión de 380/220 v, al igual que para el alumbrado público del área. Estos centros se situarán, respectivamente, al borde del barranco de Las Ceras y en la parte central del área, pero de forma subterránea.

C) Características de las líneas:

La red de baja tensión se calculará siguiendo las especificaciones de las Instrucciones Complementarias MI BT-004 y 017 del vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como el artículo 17 del Reglamento de Verificaciones Eléctricas. El dimensionado satisfará simultáneamente las condiciones de densidad de corriente y caída de tensión previstas reglamentariamente, así como las particularidades (densidad de corriente) que permita el tipo de conductor adecuado.

El sistema de distribución en B.T. previsto será el radial, como solución más económica.

La distribución y trazado de la red en baja tensión serán subterráneos, bajo tubería de PVC de Ø 110 mm y a las distancias exigibles. Los cables dispondrán de aislamiento termoplástico y cubierta de PVC, sin armadura, o análoga, capaces para una tensión de prueba de 1 KV. Se colocarán de poliéster de fibra eje vidrio en los cerramientos de parcela con las correspondientes barras colectoras, fusibles y cartuchos, con el fin de suministrar la energía a varios abonados.

Las canalizaciones se completarán con las necesarias arquetas normalizadas, a efectos de enhebrado, empalmes y suministro.

La caída de tensión máxima admisible se fija en el 4%, mientras que las densidades de corriente o las intensidades tolerables en cada cable se ajustarán a los límites de la tabla II de la MI BT-017.

III.3.5.5 - Red de alumbrado público:

A) Predimensionamiento:

La red de alumbrado público tendrá las siguientes prestaciones:

- Iluminación media: 15 lux.
- Factor de uniformidad: entre 0,28 y 0,52.
- Coeficiente de luminancia: 0,07.
- Caída de tensión máxima admisible: 3%.
- Sección mínima de conductores a emplear: 6 mm², para fases y neutro.

Se tendrá en cuenta, por otro lado, la incidencia del tráfico de vehículos en el área, al margen del importante volumen que supondría, sobre todo los fines de semana y en verano, el tránsito de peatones.

C) Características de la red de alumbrado público:

Se colocarán postes metálicos troncocónicos de sección circular con brazo curvo, de 4,50 m de altura, en general y con vuelo de 0,70 m de la luminaria suspendida, servidos por cables bajo tubería de PVC enterrada, a las distancias reglamentarias. Estos báculos deberán colocarse a 30 cm del bordillo de las aceras y separados unos 30 m, aproximadamente, unos de otros.

Tanto los postes como los apoyos metálicos accesibles estarán unidos a tierra mediante las tomas correspondientes.

La disposición de los báculos se prevé a tresbolillo, excepto en la vía de enlace P-5, donde se dispondrán en hilera doble. Sus alturas deberán rondar 4,50 m y 6 m, respectivamente.

En la zona de jardines públicos y sendas se emplearán columnas de 3 m de altura, como máximo.

Se utilizarán luminarias de vapor de sodio a alta presión, de 100 w, en postes de vías, y de 75 w, en postes de jardines. La disposición de las luminarias se efectuará con un ángulo de inclinación nulo, con el fin de evitar el deslumbramiento tanto de los automovilistas, en especial de las vías cercanas (autopista TF-1), como de las aves que sobrevuelan el área o sus inmediaciones, y usando proyectores asimétricos, de tal forma que el haz principal del proyector nunca supere los 65°-70°. A título indicativo, podría emplearse la luminaria NOVA IV sobre base de plinton y poste con brazo para suspender la luminaria.

La red de alumbrado público se colocará de manera análoga a la de baja tensión, aunque empleando conductores tripolares de cobre.

III.3.5.6. - Red de telefonía:

Se prevé la instalación de una red para la canalización telefónica, siguiendo las recomendaciones de la CTE, canalización que se dispondrá subterránea, bajo doble tubo de PVC de Ø 110 mm, para acometidas a manzanas, y un tubo de Ø 60 mm, para las acometidas a parcelas, que dispondrán de arquetas, tipo M, para cada dos parcelas.

La toma se efectuará desde la red aérea que discurre paralelamente a la vía de servicio de la autopista por la parte aguas arriba, canalizándola bajo el pontón que discurre transversalmente hasta el área urbana.

III.3.5.7. - Tratamiento de los espacios libres:

Siguiendo las determinaciones de las NSPA, este PERI plantea, como uno de sus criterios básicos, la construcción de una red peatonal que deberá completar el proyecto de paseo litoral previsto en el ED-1 y a desarrollar dentro del Programa Tenerife y el Mar, en un primer impulso. Se trata, pues, de articular el conjunto de sendas y espacios libres previstos para que, junto con las vías de tráfico restringido, los espacios reservados a peatones en las demás y el citado paseo litoral, formen un conjunto completo y con características propias.

En cuanto al sistema de zonas verdes, además de ciertas superficies pavimentadas para el uso de paseantes o para el descanso, irán recubiertas de jardines con plantas resistentes, sobre una capa de tierra vegetal y turba, bien en talud natural u horizontalmente. Las zonas ajardinadas se protegerán con bordillos adecuados, evitando los bordes sin redondear. Se aprovechará el suelo vegetal y las especies vegetales existentes para su utilización en las áreas ajardinadas.

Los muros de contención deberán chaparse con piedra volcánica de toba, con alturas no superiores a 3 m.

Se dispondrá una red de riego y otra para el alumbrado público, además de la colocación de los urbanos necesarios, tales como bancos, papeleras, señales, cabinas, buzones, etc..

Respecto a las sendas peatonales, se propone la utilización como pavimento de bloques de tosca acostados o mortero de jable. En los tramos del litoral donde no sea posible mantener el acabado natural de la roca, deberán utilizarse adoquines de basalto de factura tradicional.

A lo largo de las sendas y aceras del viario, incluso en las áreas de aparcamiento, deberá estudiarse la disposición de vegetación autóctona y, en lo posible, resistente a la maresía, como los tarajales y las cocolobas.

III.3.5.8. - Vegetación:

Este PERI establece unas directrices genéricas o criterios básicos respecto a la idoneidad de diferentes especies para mejorar la vegetación del área, tanto su zona litoral como el borde de la autopista y las diversas

actuaciones edificatorias. Estas directrices harían referencia a los tipos de vegetación más convenientes en función de la influencia marítima, orientación, asoleo, tipo de suelo, espacio urbanizado, etc..

Atendiendo a sus características se distinguen varios ámbitos de proyecto: las áreas de plazas, las calles interiores, las áreas de aparcamientos, los jardines, el borde del área urbana y la franja del litoral.

III.3.5.9.- Eliminación de basuras:

Al existir un servicio municipal de recogida de basuras y un servicio insular de tratamiento, los residuos sólidos generables por las actividades que se lleven a cabo en el área urbana serán previamente en pequeños depósitos, contenedores o bolsas, que serán retirados y conducidos por personal de tales servicios a las instalaciones del PIRS, para su tratamiento y eliminación.

Para ello, se obliga a disponer de un pequeño depósito receptor en el interior de las parcelas, al margen de exigir la separación de grasas y aceites y de pilas contaminantes, previamente al vertido al alcantarillado de los residuos líquidos y al contenedor de basuras de los residuos sólidos, respectivamente.

III.4.- CONSIDERACION DE LA NORMATIVA SECTORIAL.-

III.4.1.- Afecciones de carreteras:

Las carreteras que afectan al territorio que se planifica discurren por el borde superior o septentrional. La carretera de más importancia por su afección es la autopista TF-1, que bordea por el norte, y a menos de 30 m, el área del PERI-6.

La vigente LCC establece, en sus artículos 25, 26 y 28, respectivamente, la definición de la franja de dominio público, zona de servidumbre y línea límite de edificación, que su RCC concreta en sendas distancias de 9 m, 17 m y 35 m desde el borde de la autopista, respectivamente, teniendo en cuenta lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del citado RCC

El PERI, al encontrarse fuera de las líneas de influencia, mantiene tales exigencias, aunque propone la reducción de las alturas de las edificaciones inmediatas a la autopista, concretamente en la denominada zona de edificación abierta (RAb) a dos plantas de altura respecto al nivel del terreno preparado, en lugar de las tres plantas previstas, para la denominada zona B edificación abierta, en el anterior PPLE.

La ordenación estudiada, como se grafía, en los planos correspondientes, establece una línea límite de edificación de 35 m desde el borde exterior de la autopista, línea que coincide aproximadamente con el límite del área en estudio, al haberse clasificado el resto de los terrenos comprendidos entre el ámbito del PERI-6 y la autopista como suelo rústico de protección de carreteras.

III.4.2.- Vinculaciones de la normativa de costas:

El artículo 21 LC establece la sujeción de los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre a las limitaciones y servidumbres que se determinan en su Título II:

- Servidumbre de protección: Franja de 20 m de ancho desde el límite interior de la ribera del mar, sujeta a las servidumbres establecidas en la LC, aunque se respetan los usos y construcciones existentes y se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con el planeamiento, al margen de exigirse la aprobación de un plan especial o estudio de detalle con el objetivo de proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima (manzanas consolidadas con edificación en más de las tres cuartas partes de su fachada), tal como matizan las Disposiciones Transitorias 3ª LC y 8ª y 9ª RC por remisión del artículo 43.4 RC.
- Servidumbre de tránsito: Franja de 6 m de ancho desde el límite interior de la ribera del mar, que deberá quedar permanentemente expedita para el paso público peatonal. Las edificaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de la LC, sin la autorización o concesión exigible entonces, serán demolidas cuando no proceda su legalización, por razones de interés público (Disposición Transitoria 12ª RC.). Una vez legalizadas, en su caso, conforme al procedimiento previsto en la legislación de costas, tales edificaciones quedarán calificadas en el régimen de fuera de ordenación.

De todas formas, el ámbito de este PERI casi no aparece afectado por las citadas líneas de servidumbre o tránsito, ya que ha sido en el Estudio de Detalle ED-1, recientemente aprobado definitivamente, donde se concentra el aprovechamiento o la posibilidad de edificación de la franja costera. En el caso del PERI-6, sólo limita con la ribera del mar una pequeña franja de suelo, por su borde sudeste, que se propone calificar como espacio libre de jardines (VJ) y equipamiento docente-deportivo (D-P), de uso y dominio público, quedando el resto de las parcelas edificables y demás espacios urbanos a más de 20 m desde la ribera del mar.

En concreto, la edificación a erigir en la parcela de equipamiento docente-deportivo deberá situarse a más de 20 m desde la ribera del mar, pero con una altura de una sola planta ó 4 m de altura en una profundidad de 35 m desde tal ribera, a partir de la cual se admitiría otra planta, con 8 m de altura de cornisa en total. La edificabilidad se limita a $0,5 \text{ m}^2\text{c./m}^2$ y la ocupación al 35% de la parcela

El PERI que se desarrolla, al margen de reducir la edificabilidad y la altura inicialmente propuestas en el anterior planeamiento (PPLE) para el ámbito de este suelo urbano, establecida entonces en $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$, presentaría una edificabilidad media de $0,6 \text{ m}^2\text{c./m}^2$ (inferior a la media del municipio para el suelo urbano, que se estableció en $0,775 \text{ m}^2\text{c./m}^2$, según las NSPA vigentes), con alturas no superiores a dos plantas y 7 m desde la rasante de la vía o terreno preparado, tanto para las tipologías cerradas o abiertas y adosadas, respectivamente.

III.4.3. - Otra normativa sectorial:

Respecto a otras normativas sectoriales, no se hace preciso considerar ninguna otra de importancia, ya que el área de planeamiento no se encuentra afectada por la influencia del Aeropuerto Reina Sofía ni por la cercanía de ningún espacio protegido, como a los que se refiere la Ley Territorial 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, o cualquier otra de análogos pronunciamientos.

Asimismo, y al no admitirse usos turísticos globales, no serían de aplicación las limitaciones o exigencias de la Ley Territorial 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Por otro lado, ha de tenerse en cuenta el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, aprobado por Orden de 7 julio de 1998 (BOE de fechas 20 de julio de 1998 y 11 de agosto de 1998), que completa el aprobado por Orden Territorial de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias (cuyo artículo 2º establecía las especies estrictamente protegidas en su Anexo I), en virtud de lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo. En este Catálogo aparece el taxón *Atractylis preauxiana* incluida en su Anexo I: Especies en peligro de extinción, que ya se recogía en el Anexo II de la Directiva de Hábitats 92/43/CEE como especie prioritaria. Ejemplares de este taxón se han encontrado en la parte sur del área urbana en estudio.

III.4.4. - Propuestas planteadas respecto al Avance de planeamiento:

Sobre el documento del AvPERI-6, cuyo resumen se expuso en el apartado II.6.5.4 de esta Memoria, el estudio de este PERI-6, tanto por las recomendaciones surgidas tras la redacción de la Memoria de Contenido Ambiental como por nuevos criterios municipales al respecto, ha introducido ligeros retoques a las concepciones o predeterminaciones anteriores, que pueden resumirse como sigue:

1. Se propone la protección de los ejemplares de *Atractylis preauxiana*, advertidos en la parte sur del área.
2. Se matizan las determinaciones de la zona RAd, corrigiendo la expresión del volumen de las edificaciones que puedan erigirse, con el fin de evitar alturas superiores a las dos plantas, medianerías al descubierto y densidades elevadas.
3. Análogamente, se matizan las determinaciones propuestas para la zona RA_g, concretando su altura a una planta, al margen de permitir desarrollos edificatorios escalonados y reservar parte de los terrenos de la esquina noroeste del área para la ubicación de las instalaciones de depuración y transformación de energía eléctrica, debido a la fuerte pendiente del terreno y su proximidad a la autopista.
4. Se concretan también las determinaciones de la zona RAb, manteniendo el retranqueo de 3 m a linderos, no inferior a 2/3 de la altura del edificio, tal como se preveía en el anterior PPLE.
5. Con la misma base, se mantenía el requisito de no permitirse adosamientos de parcelas colindantes en la zona RA_c, tal como aparecía en el anterior PPLE, debido a las escasas dimensiones de la manzana edificable y a su posición extrema, que obligaba a evitar las barreras edificatorias.
6. Se reduce a una planta la altura de la edificación en la zona docente-deportiva (D-P) en la franja de 35 m desde la ribera del mar, con el fin de evitar apantallamientos en la franja costera, incluso al borde del barranco de Las Carretas.
7. Se plantea la eliminación del fondo de saco previsto al borde del barranco de Las Ceras, en el extremo noroeste del área, sustituyéndolo por un paseo peatonal de conexión.
8. Se propone introducir sendas peatonales en los bordes de las zonas verdes destinadas a plazas (VZ), con el fin de permitir el trazado de rampas o escalinatas que conecten los aparcamientos previstos con la franja costera.
9. Por su forma excesivamente alargada, se propone alterar el desuno de la prevista zona de plaza (VZ) en el extremo nordeste del área a zona verde ajardinada (VJ), con el fin de facilitar la introducción de especies vegetales que disimulen las cubiertas de la inmediata zona de edificación cerrada (RCe).
10. Se adaptan las alineaciones y rasantes del trazado viario propuesto a las edificaciones existentes, con el fin de evitar excesivas afecciones.

III.4.5.- 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:
 - Por anulación de licencia.
 - Por demora injustificada en su otorgamiento.
 - Por denegación improcedente.
 - Por consultas urbanísticas incompleta o errónea.

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.

III.6.- CARACTERISTICAS DE LA REORDENACION PROPUESTA POR EL PERI.-

En este último apartado de la Memoria, se expondrán resumidamente las características y determinaciones más significativas de la reordenación propuestas por el PERI, con el objetivo de dar una idea del alcance de éstas, al margen de cumplimentar las exigencias establecidas en el artículo 45, en relación con el 85, ambos del RPU.

III.6.1.- El aprovechamiento previsto:

Tal como se ha expuesto en el anterior apartado III.3 de este Memoria la calificación del suelo en el ámbito del PERI, siguiendo las determinaciones de las NSPA, se ha estructurado sobre dos grupos de sistemas o zonas, en función de su desuno o uso concreto: Sistemas de Ordenación de la Edificación y Sistemas Dotacionales o Complementarios, que se han subdividido, a su vez, como sigue:

- a) Sistemas de Ordenación de la Edificación:
 - a.1) Sistema de Ordenación de la Edificación Adosada.
 - a.2) Sistema de Ordenación de la Edificación Aislada.
 - a.3) Sistema de Ordenación de la Edificación Agrupada.
 - a.4) Sistema de Ordenación de la Edificación Cerrada.
- b) Sistemas Dotacionales:
 - b.1) Sistema de Comunicaciones.
 - b.2) Sistema de Espacios Libres.
 - b.3) Sistema de Equipamiento Comunitario
 - b.4) Sistema de Infraestructuras Técnicas.

Esta recalificación del suelo, al reestructurar la inicialmente establecida por el anterior PPLE, mantiene casi el mismo sistema de comunicaciones y de espacios libres, aunque eliminando la mayor parte de los fondos de saco previstos y diversificando el desuno de los terrenos que deberían incorporarse como áreas de aparcamiento, pasando algunas a espacios libres, y creando un nuevo equipamiento comunitario docente-deportivo, en el sur del área, y reconvirtiendo parte del anterior equipamiento deportivo-recreativo del norte del área en socio-cultural y espacios libres.

Por otro lado las parcelas destinadas al uso residencial se recalifican sistemas de ordenación de edificación adosada y aislada, aunque la adosada, en puridad, se determine como un tipo de edificación análoga a la cerrada pero adaptado a la peculiaridad que, para el retranqueo frontal, exigía el anterior PPLE, mientras que se mantiene la tipología cerrada únicamente en las actuales construcciones erigidas al borde del barranco de Las Ceras, con el objetivo de no alterar excesivamente la parcelación existente ni que las edificaciones existentes tengan la