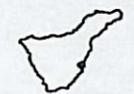


MEMORIA AMBIENTAL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

"LAS ERAS" (PERI - 6)



MAPA GEOLÓGICO

- TOBAS PUMTICAS DE LA SERIE III
- DEPÓSITOS DE PLAYA
- DEPÓSITOS COLUVO-ALUVIALES DE BARRANCO
- DIQUE ARTIFICIAL
- TRACHIBASALTOS Y FONOLITAS DE LA SERIE II
- BASALTOS DE LAS SERIES II Y III
- BARRANCOS ENCAJADOS
- BARRANQUILLO POCO ENCAJADO

GAROME CANARIAS, S.L.

Estudios, Servicios y Obras del Medio Ambiente
Soc. SP del ICA, C/ Avenida "Pablo Picasso"
30000 - Santa Cruz de Tenerife
Islas Canarias - España

MEMORIA AMBIENTAL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"LAS ERAS" (PERI - 6)

TÉRMINO MUNICIPAL
DE ARICO

AUTORES:
EDUARDO CARQUE ALAMO
MANUEL V. MARRERO GÓMEZ
JOSÉ CARLOS CABRERA PÉREZ

ISLA DE TENERIFE

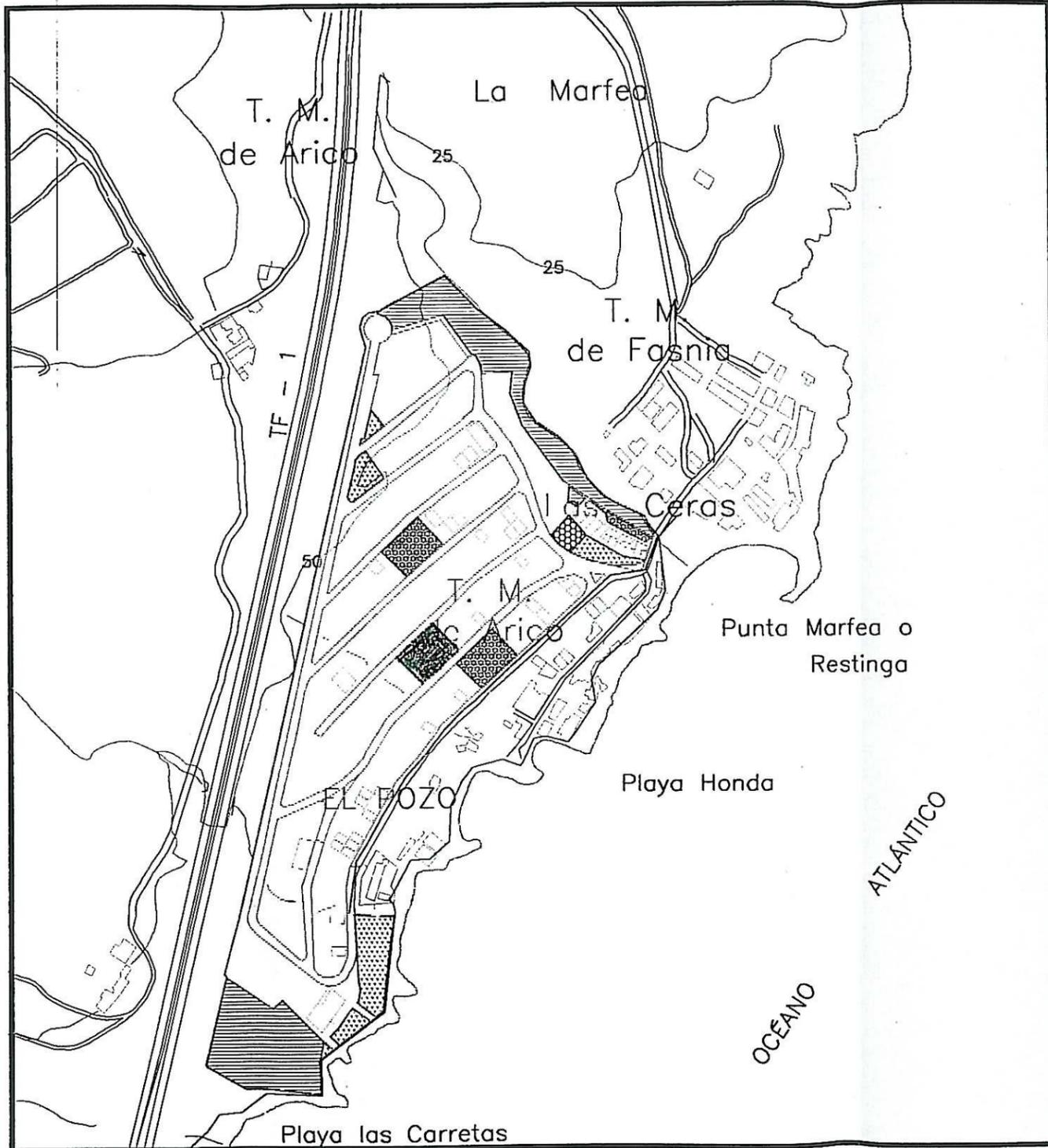
MAPA:
GEOLÓGICO

ESCALA 1: 5000

FECHA: AGOSTO 1998 DIBUJO CAD: Eduardo Carque Alamo

Aprobado definitivamente por
Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante
acuerdo de fecha 09-03-00





MEMORIA AMBIENTAL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

"LAS ERAS" (PERI - 6)



ZONIFICACIÓN SUELO URBANO

-  SUELO RESIDENCIAL (cerrada, adosada, agrupada y aladada): RED VARIA
-  ZONA DE USO PÚBLICO SOCIO-CULTURAL
-  ZONA DE USO PÚBLICO DEPORTIVO-DOCENTE
-  ZONAS DESTINADAS A JARDINES
-  ZONAS DESTINADAS A PLAZAS
-  ZONAS VERDES DE BORDE
-  LIMITE DEL PERI
-  LINEA DESLINDE MARITIMO-TERRESTRE

GAROME CANARIAS, S.L.

Servicios, Permisos y Obras del Medio Ambiente
P.O. del Sur, C/ Boreas, "Las Ventanas"
38194 - Santa Cruz de Tenerife
Islas Canarias - España

MEMORIA AMBIENTAL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"LAS ERAS" (PERI - 6)

TÉRMINO MUNICIPAL
DE ARICO

AUTORES:
EDUARDO CARQUÉ ALAMO
MANUEL V. MARRERO GÓMEZ
JOSÉ CARLOS CABRERA PÉREZ

ISLA DE TENERIFE

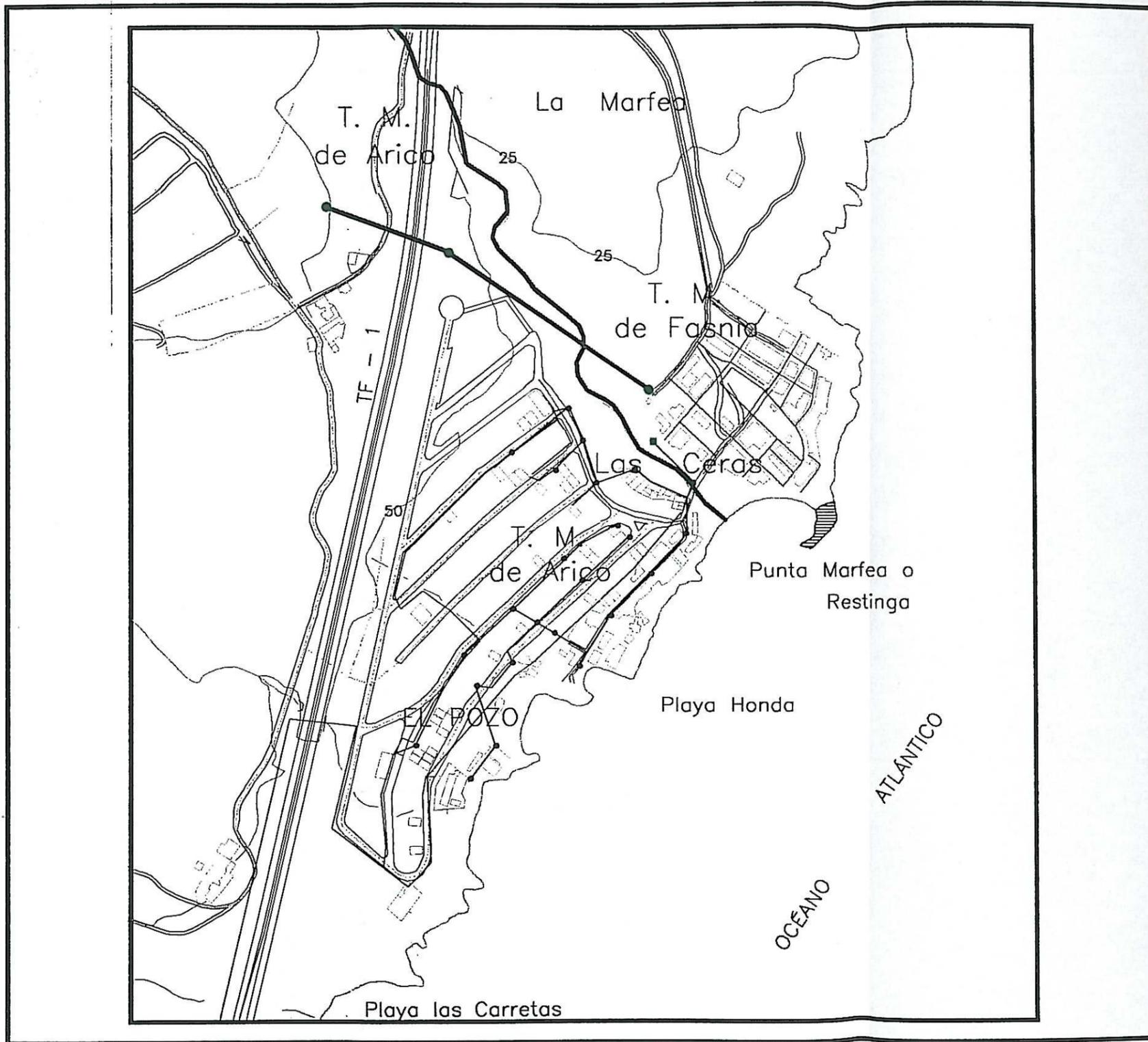
MAPA:
ZONIFICACIÓN SUELO URBANO

ESCALA 1: 5000

FECHA: AGOSTO 1998 DIBUJO CAD: Eduardo Carqué Alamo

Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante
acuerdo de fecha 09-03-00





MEMORIA AMBIENTAL 4

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"LAS ERAS" (PERI - 6)




INFRAESTRUCTURAS

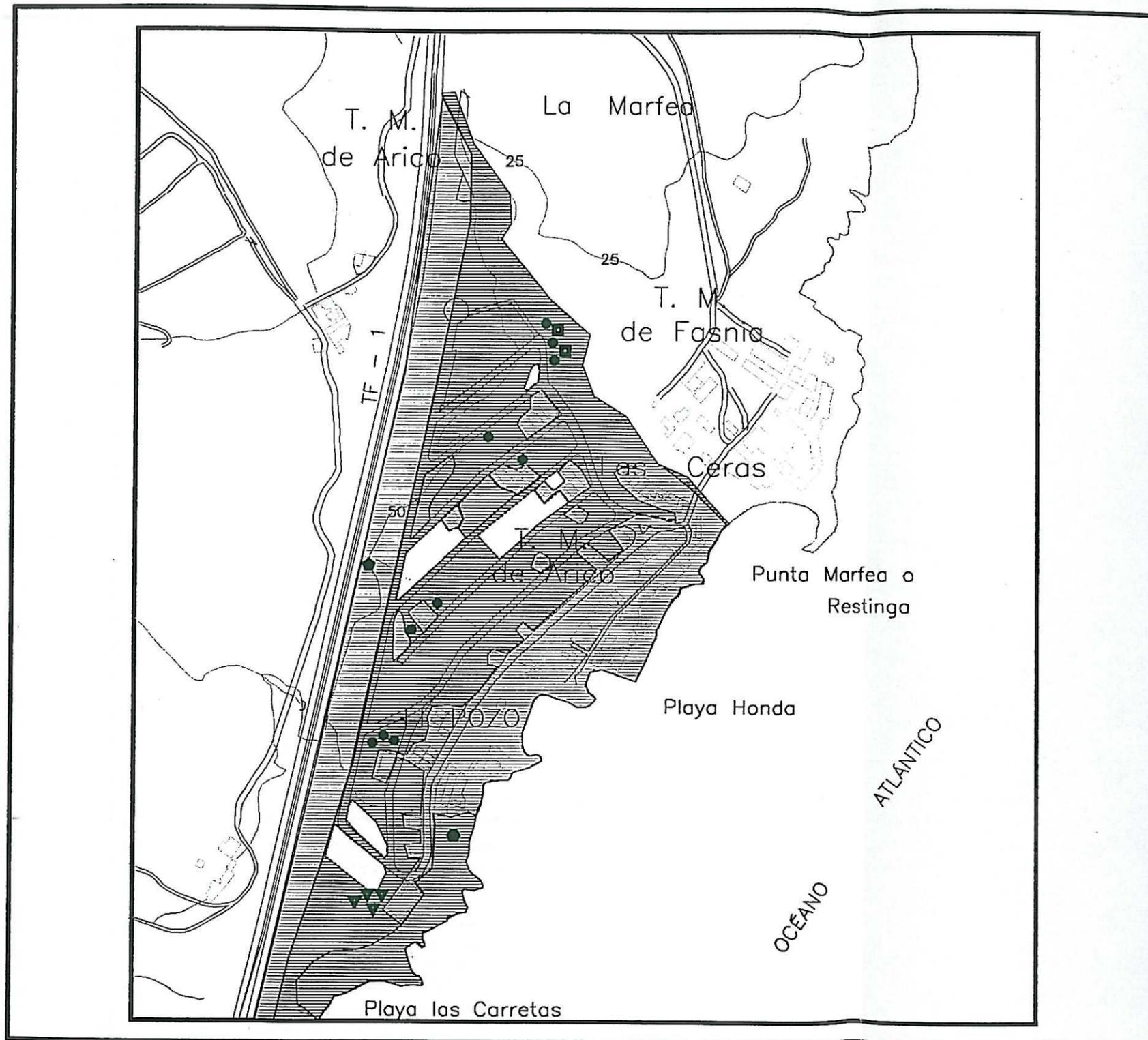
-  EDIFICACIONES
-  AUTOPISTA TF-1
-  OTRAS VAS DE COMUNICACIÓN
-  POSTES Y TENDIDO DE ALTA TENSION
-  RED ELECTRICA BAJA TENSION
-  RED DE AGUA
-  LIMITE TERMINO MUNICIPAL
-  ESPION ARTIFICIAL

-  VAS ASFALTADAS
-  VAS SIN ASFALTAR

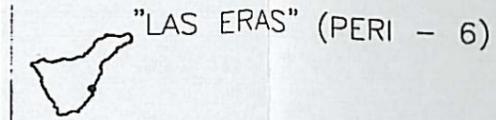
<p>GAROME CANARIAS, S.L. <small>Estudios, Servicios y Obras del Medio Ambiente C/ Dr. Arce, 21. 38001, San Cristóbal de La Laguna 38100 - Santa Cruz de Tenerife Islas Canarias - España</small></p>	<p style="text-align: center;">MEMORIA AMBIENTAL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LAS ERAS" (PERI - 6)</p>
<p style="text-align: center;">TERMINO MUNICIPAL DE ARICO</p>	<p>AUTORES: EDUARDO CARQUE ALAMO MANUEL V. MARRERO GÓMEZ JOSÉ CARLOS CABRERA PÉREZ</p>
<p style="text-align: center;">ISLA DE TENERIFE</p>	<p>MAPA: INFRAESTRUCTURAS</p>
<p style="text-align: center;">ESCALA 1: 5000</p>	<p>FECHA: AGOSTO 1998 DIBUJO CAD: Eduardo Carque Alamo</p>

Aprobado definitivamente
Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante
acuerdo de fecha **09-03-00**





MEMORIA AMBIENTAL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR



VEGETACIÓN Y FLORA

-  *Ceropegia fusca*-*Euphorbia* *balsamifera* (Tabibal dulce)
-  *Mesembryanthemum crystallinum* (Barrilorea)
-  *Frankenia*-*Azidametum* *latifolia* (Vegetación halófila-costera)
-  *Launaea arborescens*-*Schizogmelum* *sericeae* (Aulagar-solador)
-  Zonas urbanizadas y áreas muy degradadas casi desprovistas de vegetación
-  Barrilora + Aulagar-solador
-  *Atractylis preausiana*ANEXO I
-  *Ceropegia fusca* (cardanillo)ANEXO II
-  *Neochamaelea pulverulenta* (leña buena)ANEXO II
-  *Euphorbia canariensis* (cardón)ANEXO II
-  *Asparagus arborescens* (esparaguero)ANEXO II

Orden de 23 de febrero de 1991
sobre protección de especies de
la flora vascular silvestre de
la Comunidad Autónoma de Canarias

GAROME CANARIAS, S.L.

Servicios, Proyectos y Obras del Medio Ambiente
P.O. nº del Bar. 12, Avenida "El Vencedor"
38101 - Santa Cruz de Tenerife
Islas Canarias - España

MEMORIA AMBIENTAL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"LAS ERAS" (PERI - 6)

TÉRMINO MUNICIPAL
DE ARICO

AUTORES:
EDUARDO CARQUE ALAMO
MANUEL V. MARRERO GÓMEZ
JOSÉ CARLOS CABRERA PÉREZ

ISLA DE TENERIFE

MAPA:
VEGETACIÓN Y FLORA

ESCALA 1: 5000

FECHA: AGOSTO 1998 DIBUJO CAD: Eduardo Carque Alamo



Aprobado definitivamente por
Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante
acuerdo de fecha: 09-03-00

X

ANEXO 2

CUADROS DE CARACTERISTICAS

CUADRO DE CARACTERISTICAS:

Superficies de suelo y construidas:

Según artículo 58.3 RPU.

Sistemas o zonas	superficie	porcentaje	edificab.	superficie	porcentaje	parcelas	viviendas		densidad
	suelo	s/. total		construid	s/. total	previstas	previstas	coefic.	previstas
	Ss	Ss/St	Ei	Sc	Sc/Stc	n°	s/. parc.	coef.	máximas
	m²	%	m²c./m²	m²c.	%	n°	n°	coef.	n°
									viv/Ha
Sistema de Ordenación de Edificación:									
RAc	2.011	1,7	0,8	1.207	1,7	5	5	1/p.	5
RAb	19.387	16,0	0,8	14.525	20,5	40	100	1/100ss	194
RAd	27.086	22,4	1,6	43.338	61,2	189	220	1/65ss	417
RCe	968	0,8	1,0	988	1,4	11	11	1/p.	11
RAg	8.550	7,1	0,8	6.413	9,0	5	40	1/75ss	114
Subtotal Edificación:.....	57.982	47,9	1,1	66.450	93,8	250	376		740
Sistema de Ordenación Complementario:									
Dotacional:.....	7.712	6,4	0,6	4.408	6,2	2	2		2
SC	552	0,5	1,5	828	1,2	1	1	1/p	1
D-P	7.160	5,9	0,5	3.580	5,1	1	1	1/p	1
De espacios libres:.....	15.578	12,9							
VJ	5.385	4,5							
VB	6.945	5,7							
VZ	2.848	2,4							
VN	400	0,3							
De comunicaciones:.....	39.699	32,8							
senda	5.689	4,7							
viarío	31.517	26,1							
aparcamiento	2.493	2,1							
Subtotal Complementario:	62.989	52,1							
Total:.....	120.971	100,0	0,58574	70.858	100,0	252	376		742
Aprovechamiento privado:	58.534	48,4	1,14938	67.278	94,9	251	377		741
Aprovechamiento público:	62.437	51,6	0,05734	3.580	5,1	1	1		1

siendo:

- Ss: Superficie de la zona o sistema.
St: Superficie total del PERI-6.
Ei: Índice de edificabilidad de la zona o sistema.
Sc: Superficie construída de la zona o sistema.
1/p: Una vivienda cada parcela.
1/75ss: Una vivienda cada 75 m² de parcela.

Lorenzo Sánchez Rodríguez
ARQUITECTO

Aprovechamientos de la Unidad de Actuación del PERI-6

Zonas:	Uso lucrativo y tipología	Ss m ²	Ei m ² c./m ²	AP Ssx/Ei m ² c	Cp	AI ArpxCp m ² huc	Am AI/St Uda	Asa priv. SsxArm0,9 Uda	Asa públ. SsxArm0,1 Uda	Nv vivienda parcela ud.	Np parcela ud.	Dominio
RAa.2	Residencial	27.085	1,5	43.336	1,0	43.336		28.121	3.125	417	189	privado
RAb.2	Residencial	19.368	0,8	14.526	1,0	14.526		20.109	2.234	194	40	privado
RAg.1	Residencial	8.550	0,8	6.413	1,0	6.413		8.877	986	114	5	privado
RAc.2	Vv. unifam.	2.011	0,6	1.207	1,0	1.207		2.088	232	5	5	privado
RCe.1	Residencial	968	1,0	968	1,0	968		1.005	112	11	11	privado
Subtotal residencial		57.982	1,1	66.449		66.449		60.200	6.689	740	250	
Devolución privado		552	1,5	828		1.076		573	64	1	1	
SC	Socio-cult.	552	1,5	828	1,3	1.076		573	64	1	1	privado
Total lucrativo		60.534	1,1	67.277		67.526		60.773	6.753	741,372	251	
Devolución público		62.437	0,1	3.580		0		0	0	1	1	
D-P	Doc.-dep.	7.160	0,5	3.580	-	0		0	0	1	1	público
Esp-libres	Esp-libr.	15.578	0,0	0	-	0		0	0	0	0	público
Vías y aparac.	viario-ap	39.699	0,0	0	-	0		0	0	0	0	público
Subtotal dotacional		62.989	0,1	4.408		1.076		573	64	2	2	
Total.....		120.971	0,6	70.857		67.526	1,15361158	60.773	6.753	742	252	

siendo:

- Ss: Superficie neta de la zona o sistema
- St: Superficie total de la unidad de actuación
- Ei: Índice de edificabilidad de la zona o sistema
- Arp: Aprovechamiento real o potencial de la zona o sistema
- Cp: Coeficiente de ponderación relativa
- AI: Aprovechamiento lucrativo de la zona o sistema
- Am: Aprovechamiento medio de la unidad de actuación
- ASA: Aprovechamiento susceptible de apropiación por propietario en la zona
- Nv: Número de viviendas

Comparación aprovechamientos PPLE y PERI-6

Plan Parcial de Ordenación Urbana Las Eras

Calificación Zona	Tipo	Potenciales		Superficie construida		Población	Viviendas	Esquema ordenanzas			Edific.	Altura máxima	Usos admitidos	Observaciones
		Superficie parcelas m ²	%	m ²	%			Parcela mínima m ²	Frente mínimo m	Retranqueos a vida m				
Aa	RCcr	26.583	16,6	53.166	1.595	399	80	100	3	5,6	2	7	R-c	parcelas 1 a 7 volados 7% vía > 9 m ancho
Ab	RCsr	9.227	5,8	18.454	554	138	80	100	3	5,6	2	7	R-c CR	parcelas 8 a 23 volados: 7% vía > 9 m ancho
B	RUAg	12.136	7,6	12.136	363	96	1.000	50	3	3,0	2	7	R AP	vuelos dentro ocupación
C	REAb	17.918	11,2	19.411	555	139	400	40	3	3,3	4	12	R H Ap C R	vuelos dentro ocupación separación entre bloques 2/3 h
D	RUAAs	10.207	6,4	4.763	92	23	500	40	4	1,4	2	7	Ru	vuelos dentro ocupación admite adosamiento
E	Dep-Rec	4.057	2,5	473	-	-	10.207	10	-	0,4	1	4	P R	
F	Pcosta	10.565	6,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
G	Verde-Ent	32.179	20,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	vías	15.829	9,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	aparcam.	3.821	2,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	sendas	17.184	10,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total:		159.706	100,0	108.404	3.179	795				0,7				
	densidad:	viv./ha.:												(h=2,8 m en zona A, 3 m en resto)

Plan Especial de Reforma Interior Las Eras PERI-6

Calificación Potenciales

Zona anterior	Tipo	Superficie		Superficie construida		Población	Viviendas	Esquema ordenanzas			Edific.	Altura máxima	Usos admitidos	Observaciones
		Superficie parcelas m ²	%	m ²	%			Parcela mínima m ²	Frente mínimo m	Retranqueos a vida m				
Aa	RAd.2	27.086	22,4	43.338	770	220	125	80	3	1,6	2	7	R-c-ar-cu-r-g-A	volado abierto: 0,90 m-Sy=50%, resto en retranqueo
B	RAQ.1	8.550	7,1	6.413	140	40	1.000	60	3	0,8	1	3,5	R-c-ar-sc-r-g-A	2ª planta a 7,5 m oc. < 20% sup., vuelos dentro retranqueos
C	RAB.2	19.367	16,0	14.525	350	100	400	40	3	0,8	2	7	R-c-ar-cu	volado dentro retranqueo; retranqueos 1/2 H
D	RAC.2	2.011	1,7	1.207	18	5	400	30	5	0,6	2	7	Ru-desp	volado dentro retranqueo; edif. auxiliar-gar. oc. 7%
E	RCE.1	968	0,8	968	68	19	100	6	100	1,0	1	3,6	R-c-ar-cu-r-g-A	sin volados
	Subtotal:	57.982	47,9	66.450	1.345	384								
	SC	552	0,5	828	4	1	s./PERI	75	2	1,5	2	8	SC	retranqueos laterales: 3 m
	D-P	7.160	5,9	3.580	4	1	s./PERI	30	5	0,5	1-2	4-8	DP	1 planta hasta 35 m ribera mar y barranco, ocupando 20% baja
G	VZ	2.848	2,4	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	
	VJ	5.385	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	VN	400	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	VB	6.945	5,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Subtotal:	15.578	12,9											
	vías	31.517	26,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	aparcam.	2.493	2,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	sendas	5.689	4,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Subtotal:	39.699	32,8											
Total:		120.971	100,0	70.858	1.352	386				0,6				
	densidad:	viv./ha.:												

Lorenzo Sánchez Rodríguez
ARQUITECTO

ANEXO 3

SUGERENCIAS Y ALEGACIONES AL AVANCE

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

LAS ERAS PERI-6

ANEXO III a MEMORIA:

SUGERENCIAS Y ALEGACIONES AL AVANCE

Documento del artículo 85.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Tras el período de información pública abierto tras la aprobación del Avance del Plan Especial de Reforma Interior PERI-6 por el Ayuntamiento de Arico, se presentaron dos sugerencias o alegaciones, presentadas por D^a Victoria Benítez Ramírez, con fecha de entrada del 4 de septiembre de 1998, y D. Carlos Santiago Díaz, con fecha de entrada del 9 de septiembre de 1998 y registro municipal nº 4.298, que a continuación se analizan:

1) Alegación de D^a Victoria Benítez Ramírez:

1.1) Alegación planteada:

La alegante, propietaria de la denominada parcela D-5 del Plan Parcial de Ordenación Urbana "Las Eras", solicita se mantenga el régimen de edificabilidad de su parcela, al suponer un agravio comparativo respecto a otras parcelas.

1.2) Análisis:

Según el régimen establecido en su día por el citado Plan Parcial, la parcela a que se refiere la interesada se encontraba calificada como Zona Residencial Unifamiliar Aislada y comprendida en la manzana extrema del ámbito, a unos 25 m de la línea de costa que establecía tal planeamiento (de la que la separaba otra parcela y una senda peatonal), con una superficie aproximada de unos 527 m² y 20 m de ancho.

Conforme a la delimitación provisional de la línea probable de deslinde, elaborada por la Demarcación de Tenerife de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, de fecha mayo de 1998, que se ha tenido en cuenta para la redacción del Plan Especial de Reforma Interior Las Eras: PERI-6, esta parcela se encuentra afectada por la zona de servidumbre de protección entre 9 a 15 m de profundidad, al encontrarse a una distancia de la ribera del mar comprendida entre 11 m y 5 m.

La reordenación inicial planteada a nivel de Avance del Plan Especial de Reforma Interior PERI-6 que se propone recalifica, con base en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arico y atendiendo a las limitaciones derivadas de la vigente Ley de Costas, la parcela en estudio, en parte como espacio libre de dominio y uso público en la categoría de jardines (VJ) y, en parte, como vía para permitir el acceso a la inmediata parcela de equipamiento docente-deportivo.

1.3) Propuesta técnica:

El técnico redactor plantea en su informe la imposibilidad de atender la solicitud de la interesada, ya que la afección de la zona de servidumbre de la costa hace inoperante cualquier aprovechamiento edificatorio en la parte de parcela situada entre el límite de la citada zona y el lindero más alejado de la parcela. No obstante, la interesada tendría derecho al 90% del aprovechamiento medio de la unidad de actuación que se delimite, como cualquier otro de los propietarios incluidos en el ámbito del planeamiento que se pretende reordenar.

1.4) Resolución municipal:

El Ayuntamiento, a la vista del informe del técnico redactor, ha acordado no aceptar la petición o alegación de D^a Victoria Benítez Pérez, al aparecer su parcela afectada en gran parte por la zona de servidumbre de la costa e imposibilitar cualquier actividad edificatoria. Ello al margen de que pueda hacer efectivo su derecho al 90% del aprovechamiento medio de la unidad de actuación que se delimite

para la gestión urbanística del área, en su momento.

2) Alegación de Don Carlos Santiago Díaz:

2.1) Alegación planteada:

El alegante, propietario de una vivienda, ubicada en la denominada manzana A-19 del Plan Parcial de Ordenación Urbana "Las Eras", solicita se contemple su vivienda y parcela como zona urbana y edificable, al encontrarse en un área consolidada por edificaciones.

2.2) Análisis:

Según el régimen establecido en su día por el citado Plan Parcial, la parcela a que se refiere el interesado se encontraba calificada como Zona Residencial de Edificación Cerrada subzona A.b, sin retranqueos, y comprendida en la manzana más cercaba al borde del mar.

La parcela que graña el alegante en el plano que acompaña a su escrito se encuentra en el ámbito del Estudio de Detalle ED-1, recientemente aprobado definitivamente por el Ayuntamiento y fuera, por tanto, del territorio afectado por el Avance del Plan Especial de Reforma Interior PERI-6 que se proponía.

1.3) Propuesta técnica:

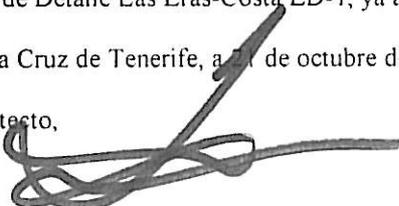
El técnico redactor plantea en su informe la imposibilidad de atender la solicitud por encontrarse la parcela de terreno y la edificación fuera del ámbito del citado PERI.

1.4) Resolución municipal:

El Ayuntamiento, a la vista del informe del técnico redactor, ha acordado no aceptar la petición o alegación de Don Carlos Santiago Díaz como consecuencia de no encontrarse el terreno de su propiedad en el ámbito territorial del Plan Especial de Reforma Interior a que se refería el Avance sino en el del Estudio de Detalle Las Eras-Costa ED-1, ya aprobado definitivamente por el Ayuntamiento.

En Santa Cruz de Tenerife, a 21 de octubre de 1998.

El arquitecto,



Fdo.: Lorenzo Sánchez Rodríguez.
Colegiado nº 66 COAC.

Lorenzo Sánchez Rodríguez
ARQUITECTO

ANEXO 4

PLAN DE ETAPAS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
LAS ERAS PERI-6
PLAN DE EPATAS

Documento del artículo 54 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Parte I.- CONSIDERACIONES PREVIAS..... hojas 1 y 2.
Parte II.- ACTUACIONES PREVISTAS..... hojas 2 y 3.
Parte III.- SISTEMA DE ACTUACION..... hoja 4.

Abreviaturas empleadas en el texto:

LS76: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril.

RPU: Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

RGU: Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto.

PERI: Plan Especial de Reforma Interior Las Eras (PERI-6) que se redacta.

NSPA: Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arico.

NU: Normas Urbanísticas de las NSPA.

PPLE: Plan Parcial de Ordenación Urbana Las Eras anteriormente vigente (derogado en la actualidad).

Parte I: CONSIDERACIONES PREVIAS. -

Las NSPA, al no contar con un programa de actuación de sus previsiones por la indole de su propio alcance competencial, sólo establecieron la posibilidad de que la programación de las obras y servicios determinados se contuviese en el correspondiente instrumento urbanístico de desarrollo o en la propia licencia de obras de edificación o instalación.

En todo caso, en el desarrollo concreto del PERI que se estudia, y a través del contenido de la Ficha Urbanística nº 15 bis NU, se indica un plazo de ejecución de 5 años para lograr los siguientes objetivos:

- Objetivo primario: Conseguir una calidad urbana de vida aceptable que, al margen de favorecer la implantación de viviendas, adecue la infraestructura urbana y desarrolle los equipamientos comunitarios y espacios libres públicos previstos, con la finalidad de resolver el problema de gestión que ha paralizado la urbanización del área desde casi su inicio hace unos veinticinco años.
- Objetivos generales: Los referentes a la adaptación y reforma de un esbozo de núcleo urbano parcialmente consolidado, cuyo PPLE anteriormente vigente no había concluido adecuadamente su gestión. Para ello, debería reestructurarse el desarrollo de los sistemas viario y de espacios libres públicos, con la finalidad de lograr una adecuada localización de tales sistemas y del equipamiento comunitario, al margen de resolver las situaciones de borde y las vistas desde la autopista TF-1.
- Objetivos de inversión: La tarea urbanizadora de creación del suelo urbano del área recaerá, sobre todo, en los propietarios de parcelas con la colaboración municipal, tal como se ha previsto por la Administración Municipal al atender las circunstancias que concurren, a través de la correspondiente Asociación Administrativa de Cooperación, comprendiendo el ámbito del área de planeamiento de remisión y las obras de instalación de una estación depuradora y

tratamiento, en tanto se ejecutan las obras de alcantarillado.

- Objetivos de programación: El programa de actuación pretende atender la ordenación de un área deficitaria en servicios, con el fin de corregir los actuales desequilibrios comarcales y municipales, con la anticipación de una ordenación adecuada a la problemática existente y unas obras de urbanización que servirían de acicate al resto del territorio municipal.

Por otro lado, los objetivos del Plan de Etapas de este PERI propiciarían una secuencia de actuaciones previstas para llevar a cabo sus determinaciones, con las siguientes finalidades:

- Gestionar la resolución de los problemas de propiedad de las parcelas vendidas y favorecer la puesta en el mercado de las restantes parcelas edificables aún pendientes de enajenar por la promotora inicial (previo Convenio con esta entidad para la obtención de los suelos de cesión determinados), atendiendo a la demanda de viviendas de primera y segunda residencia planteada por los propios interesados, al mismo tiempo que se lleva a cabo la ejecución de las obras de urbanización, actualmente en mal estado y paralizadas desde hace décadas, con arreglo a las prioridades que se establezcan.
- Atender a los costes de urbanización, secuenciando adecuadamente la inversión para disponer, en cada momento, de una relativa autonomía de funcionamiento de las diversas zonas del área.
- Acondicionar los espacios libres públicos y potenciar la implantación de los equipamientos comunitarios, con el fin de incorporarlos a la trama urbana y favorecer el disfrute de la población actual y, por supuesto, de la futura.

De todas formas, ya que el objetivo de la actuación urbanística es el de preparar y conseguir suelo a través de la obra urbanizadora, el criterio establecido por el PERI plantea, no solamente desarrollar secuencialmente estas obras en el tiempo, sino efectuar una mejora en los servicios, encaminada a poder ofrecer parcelas edificables y dotaciones para espacios libres y equipamientos públicos necesarios para el enclave urbano que se reordena.

Por otro lado, se propone también el criterio, complementario con el anterior, de propender a la ejecución de obras por unidades funcionales capaces de conseguir la estabilización de los costes fijos y propiciar el asentamiento de la población, tanto con miras a su residencia fija como temporal, en el área en estudio.

Parte II: ACTUACIONES PREVISTAS.-

El Plan de Etapas tiene por finalidad establecer y justificar las fases temporales para la realización de las obras de urbanización, conforme a las determinaciones fijadas en el artículo 23.2 LS76, concretando así la remisión circunstancial efectuada por el artículo 85.1 RPU al artículo 45 RPU.

De acuerdo con los objetivos y criterios prefijados, se delimita una sola Unidad de Actuación, aunque se establecerán dos etapas secuenciales para la efectiva realización de las obras de urbanización, de acuerdo con la habilitación contenida en los artículos 36.3 RGU y 54 RPU y la exigencia del artículo 23.2 LS76 en relación con su artículo 13.2.h, tanto como consecuencia de las propias características y circunstancias del territorio como de las previsiones de desarrollo que para la gestión urbanística se han previsto.

En todo caso, en cualquier momento se podría llevar a cabo una modificación de la delimitación de la Unidad de Actuación, en función de las circunstancias que sobrevengan, teniendo en cuenta las limitaciones y el procedimiento fijado por el artículo 38.2, en relación con los artículos 36.1 y 38.1, todos ellos del RGU.

La Memoria del PERI, concretamente en su apartado III.6.3, fija la programación para el desarrollo de la gestión de esta Unidad de Actuación: 2 años para la redacción del Proyecto de Reparcelación desde la vigencia del planeamiento de desarrollo o PERI, y un año, a partir de la aprobación de este Proyecto, para el inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización. Tales períodos han de considerarse como máximos.

En consecuencia, el Plan de Etapas se concretaría en las siguientes fases secuenciales:

- Fase inicial:

Al margen de la redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación, con el contenido requerido por el Título III RGU y siguiendo el procedimiento exigido por su Capítulo IV o, en su caso, la certificación de la innecesidad de la reparcelación por darse algunos de los supuestos señalados en el artículo 73 RGU, de la redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización, las obras de urbanización, en esta fase previa, comprenderán la ejecución de las obras de viabilidad correspondientes a las vías de tráfico y áreas de aparcamientos, ejecución de la parte respectiva de las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable y de riego, hidrantes contra incendios, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, incluyendo las acometidas de los servicios exteriores, la puesta en funcionamiento de los centros de transformación y la instalación de la red telefónica.

- Fase final:

Completará las obras de urbanización para el ámbito del área o Unidad de Actuación, para lo que se ejecutarán las sendas peatonales previstas, además de acondicionar las zonas verdes o espacios públicos e isletas de tráfico y alcorques, incluyendo el área de juegos y recreo para niños y la franja de borde, así como la construcción de la EDAR y su conexión al emisario submarino que se haya llevado a cabo.

No obstante, y previendo la posibilidad de que el Ayuntamiento aplique la opción prevista en el artículo 54.2 RPU, se habilita expresamente a variar el alcance material y temporal de las obras de urbanización o documento específico que se tramite al efecto, aunque no el resto de las secuencias programadas. Por ello, deberá respetarse la limitación de concluir las obras de urbanización en el plazo de 5 años desde la vigencia del PERI.

Al encontrarse todos los terrenos del PERI incluidos en la Unidad de Actuación, sólo podrá autorizarse la edificación en parcelas que no tengan la condición de solar, por no quedar completamente satisfechas las condiciones necesarias para obtener la condición de solar, si se cumplen todos los requisitos exigidos por el artículo 41 RGU, con las siguientes matizaciones respecto a su apartado 1.b) y al artículo 85 LS76:

- Que la infraestructura básica de la etapa esté ejecutada en su totalidad.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela que se pretenda edificar, se considere previsible que, a la terminación de la edificación, aquella podrá contar con todos sus servicios.
- Se entenderá por infraestructura básica, a estos efectos, la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación, al margen de sus conexiones exteriores:
 - 1) Explanación viaria
 - 2) Red de saneamiento.
 - 3) Encintado de bordillos y base del firme de las aceras.
 - 4) Capa intermedia del firme, pendiente de la capa de rodadura.
 - 5) Red de abastecimiento de agua potable.
 - 6) Red de suministro de energía eléctrica en baja tensión acoplada al centro de transformación.
 - 7) Red de alumbrado público.
 - 8) Canalización de la red telefónica.
 - 9) Obra civil en plazas y jardines públicos.
 - 10) Acometidas de servicios a parcelas dotacionales de equipamiento.
- Se entenderá por infraestructura complementaria, que podrá ser ejecutada simultáneamente con la edificación según las determinaciones de las NSPA, el conjunto de las instalaciones siguientes:
 - 1) Red telefónica.
 - 2) Base de rodadura de aceras
 - 3) Capa de rodadura de calzadas.
 - 4) Red de riego e hidrantes contra incendios.
 - 5) Acondicionamiento de las áreas de aparcamientos y de juego para niños.
 - 6) Plantaciones, servicios complementarios y mobiliario urbano de vías, plazas y jardines públicos.

Parte III. - SISTEMA DE ACTUACION PREVISTO. -

Atendiendo las previsiones y criterios del Ayuntamiento, al haber aceptado las sugerencias planteadas por los propietarios de parcelas como consecuencia de las necesidades surgidas y el problema creado por la inactividad de la antigua promotora, así como las características del planeamiento especial y medios económicos-financieros que puedan aportar aquéllos, se determina el **sistema de actuación por Cooperación**, con base en lo establecido en el artículo 153 RGU, teniendo en cuenta las previsiones contenidas en los artículos 85.2 RPU y 23.2 LS76, así como la exigencia prevista en el artículo 119.2 LS76.

Por otro lado, el esperado Convenio que llegue a suscribirse entre la promotora inicial y el Ayuntamiento facilitaría, por un lado, la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos afectos al destino público, que fueron sufragados en su día por los adquirentes de parcelas y, por otro lado, propiciaría la puesta en el mercado de la parte de parcelas que no han sido enajenadas a terceros por tal entidad privada, lo que redundaría en una fácil puesta en uso de las parcelas edificables.

El sistema de Cooperación se regirá, como es obvio, por las disposiciones de los artículos 131 y siguientes de la LS76 y por las peculiaridades contenidas en los artículos 98 y siguientes de la misma norma para la reparcelación, en su caso, y 71 y siguientes del RGU, en particular las de los criterios a) y f) del artículo 91.1 LS76.

En Santa Cruz de Tenerife, a 21 de octubre de 1998.

El arquitecto,

Fdo.: Lorenzo Sánchez Rodríguez.
Colegiado nº 66 COAC.

Lorenzo Sánchez Rodríguez
ARQUITECTO

ANEXO 5

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

LAS ERAS PERI-6

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Documento del artículo 85 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Parte I.- PLANTEAMIENTO PRELIMINAR.....	hojas 1 y 2
Parte II.- EVALUACION ECONOMICA.....	hojas 2 a 6.
Parte III.- MEDIOS ECONOMICOS.....	hojas 6 y 7.

Abreviaturas empleadas en el texto:

LS76: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril.

RPU: Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

RGU: Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto.

PERI: Plan Especial de Reforma Interior Las Eras (PERI-6) que se redacta.

Parte I: PLANTEAMIENTO PRELIMINAR.-

I.1.- ALCANCE DEL ESTUDIO.-

El estudio económico financiero de un Plan Especial tiene por objeto cumplimentar las exigencias contenidas en el artículo 85 RPU, en relación con el artículo 55 RPU, determinando la evaluación económica anticipada de la implantación material de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización previstas en el planeamiento para su ámbito.

Para ello, las especificaciones requeridas basadas en lo señalado en el párrafo anterior, se desarrollarán atendiendo a las siguientes consideraciones:

- Fijación de los módulos o precios unitarios de aplicación a las distintas unidades de obra o servicios previstos.
- Determinación del coste aproximado de las obras.
- Establecimiento de los costes estimados de urbanización, en función de su probable fecha de ejecución, el reparto propuesto por el Plan especial de los costes de financiación y el estudio comparativo de estos costes, aplicables a la unidad de medida de la parcela edificable o de la edificación prevista.

Por otro lado, la evaluación precisa del importe de las intervenciones propuestas en este PERI resulta considerablemente compleja, debido al carácter más o menos definido de las mismas, a la necesidad de verificarlas, ineludiblemente, mediante desarrollos posteriores dependientes de varias administraciones y a la escasa referencia previa de proyectos de las características deseadas para ámbitos iniciados y de pequeño alcance económico.

De todas formas, se ha pretendido una clasificación suficientemente estructurada de la sintervenciones que permita, en lo posible, su más ajustado dimensionado, con el objetivo de que la estimación de su coste llegase a ser lo más realista posible. Se ha planteado igualmente una predefinición de las características formales, tipos de materiales y acabados de las más importantes intervenciones propuestas.

Y, finalmente, se han evaluado sus costes con base, no tan solo en la experiencia de obras de urbanización de características comparables, o en los índices contenidos en publicaciones especializadas, sino atendiendo especialmente a diversos proyectos recientes en el litoral de la isla.

En los apartados siguientes, pues, se expone una clasificación por categorías de las diversas intervenciones propuestas especificando y comentando, en su caso, las características correspondientes, la posible atribución de las mismas o la participación de las instituciones públicas o particulares para, finalmente, estimar su coste y su posible escalonamiento temporal.

1.2.- CLASIFICACION DE LAS INTERVENCIONES.-

Una primera distinción respecto al conjunto de las intervenciones propuestas podría comprender aquellas partidas que afectan a los ámbitos de desarrollo privado (sistemas o zonas edificables y dotacionales) y aquellos otros que se refieren a los sistemas dotacionales públicos (viario, espacios libres, equipamiento y servicios técnicos).

Cabría distinguir, además, dentro de estos últimos sistemas, aquellas obras que se realizan o afectan a la franja costera y que, por su peculiaridad, implican una gestión bien diferenciada.

No obstante, existen otras intervenciones que, por sus características específicas e, incluso, por el sistema de gestión que llevarán aparejadas, convendría diferenciar, tales como la limpieza de cantiles y barrancos y el arbolado y vegetación de los paseos, plazas y espacios libres previstos.

Asimismo, existen algunos proyectos que, por su destino, propiedad de los terrenos o envergadura, serían afrontados posiblemente en colaboración con la iniciativa privada, o bien en base a concesiones administrativas para su explotación y que, por tanto, al no repercutir o hacerlo en diferente grado, sobre el presupuesto general de las obras previstas, convendría diferenciar.

Finalmente, se tendrán en cuenta ciertas operaciones de infraestructura y urbanización, cuya demanda es ajena a la ordenación propuesta, pero cuya realización incidiría sensiblemente sobre el uso de la franja litoral (accesos y saneamiento, sobre todo).

En función de las anteriores consideraciones, se establecen los siguientes grupos:

Limpieza de cantiles, terraplenes y barrancos.

Complemento del paseo litoral determinado en el Estudio de Detalle Las Eras (ED-1).

Vegetación y arbolado, tanto a lo largo del citado paseo litoral que se complementaría, como de las plazas y espacios libres previstos.

Algunas obras que pudieran llegar a preverse en la franja litoral, en especial las incluidas en el Proyecto de Tenerife y el Mar, en Las Eras, tales como: el adecentamiento de los bajíos, el facilitar el acceso al borde del agua o alguna instalación para actividades subacuáticas o pesquera para aficionados.

Operaciones susceptibles de ser realizadas mediante concesiones administrativas o directamente a cargo de la iniciativa privada.

Obras de urbanización de carácter más general, esencialmente vinculadas a la depuración y vertido de aguas al mar.

A continuación se comentan, brevemente, las características y el alcance de cada una de las intervenciones planteadas:

1.2.1.- Limpieza de cantiles y barrancos

En la Memoria del PERI, ya se ha comentado la existencia de algunos vertidos de escombros de construcción, basuras domésticas y otros residuos en la franja occidental de la autopista TF-1, las laderas septentrional del Barranco de Las Ceras y meridional del Barranco de Las Carretas y en la franja de la ribera del mar incluida en el ámbito del planeamiento que se reordena. Se incluyen en este subapartado, pues, el tratamiento ambiental de éstos o cualesquiera de otros taludes que hayan sufrido impactos paisajísticos; la retirada o, en su caso, la cubrición con vegetación adecuada de tales vertidos ilegales en la franja litoral; la rehabilitación de las formaciones costeras valiosas dañadas, y la recuperación o rehabilitación de los suelos removidos.

Habría que destacar que, tan importante como la reparación de los cantiles degradados, la limpieza de la franja litoral o la remoción de vertidos de tierras y desechos, sería el establecimiento de un control estricto, al

objeto de evitar que tales afecciones sigan produciéndose en el futuro. Por ello, dentro de este capítulo del presupuesto, y al margen del equipo de control de actuaciones sobre la franja litoral que establezca la administración competente (guarda costera), y previsto en el Plan de Acondicionamiento Ambiental del borde litoral de Tenerife y asumido por el citado Programa Tenerife y el Mar, o del propio de la Jefatura de Costas, se tomaría en consideración la contratación de un técnico municipal que pueda encargarse de velar por estos cometidos. Una segunda consideración a tener en cuenta sería la posibilidad de repercutir, aunque sea en parte, los costes de rehabilitación de los espacios costeros y bordes de los barrancos ambientalmente degradados sobre los agentes que los han ocasionado o, cuando menos, recabar su participación activa en dichas operaciones, tal como ha planteado en diversas ocasiones la Administración Municipal.

El coste de tales intervenciones de limpieza se estima en la cantidad global de 12.000.000 pesetas.

1.2.2.- Complemento en la construcción del paseo litoral:

Se trataría de completar, en el reducido ámbito costero de este PERI, la operación de construcción de un paseo litoral sobre toda la franja costera de Las Eras, previsto en el citado Proyecto de Tenerife y el Mar para el área. Por ello, sólo cabría contemplar sus propuestas e incluirlas, en su caso, entre los gastos a tener en cuenta para la realización de las obras de urbanización necesarias.

A nivel de sugerencia, se propone el empleo de muros de cara vista de piedra natural careada y pavimentos de mezcla bituminosa en frío rematada con slurry coloreado. Para alcorques y elementos delimitadores, se propone el empleo de piedras artificiales adecuadas. Las obras se completarían con la protección del paseo, su iluminación y mobiliario.

El coste de estas actuaciones se estima en un precio unitario de unas 18.000 pesetas/m.l. (ancho medio del paseo de 1,50 m, elevado 0,50 m, aproximadamente).

La construcción de las sendas peatonales previstas para el acceso al paseo litoral, se incluirán en las obras a realizar en su correspondiente ámbito, al igual que el acondicionamiento de los espacios libres inmediatos a la ribera del mar.

1.2.3.- Vegetación y arbolado:

Comprendería la vegetación y arbolado tanto del paseo litoral incluido en el ámbito del PERI como las de las plazas y otros espacios libres previstos, cuyas características se han expuesto en un apartado específico de la Memoria del PERI y reflejadas, asimismo, en el plano de Ordenación física.

La evaluación del coste de estas operaciones de vegetación y arbolado se ha desvinculado de la correspondiente a la urbanización de cada tramo concreto del paseo o de las restantes intervenciones.

Por ello, se sugiere para su ejecución, tal como se propuso en las NSPA, el establecimiento de un servicio de jardinería municipal, así como la organización de un vivero que permita disponer de un número adecuado de plantas al objeto de conseguir la rehabilitación ambiental de taludes y suelos degradados, debido al lento desarrollo de las especies necesarias y el interés de utilizar plantas de cierto porte. Todo ello al margen de que la Dirección General del Medio Ambiente de la Consejería de Política Territorial complemente tales actuaciones o sea la entidad municipal subsidiaria de sus programas.

En cualquier caso, se estima que el coste estricto del ajardinamiento y arbolado de los espacios libres comentados, incluyendo la parte proporcional del mencionado vivero, sería de cerca de 25.000.000 pesetas.

1.2.4.- Actuaciones en la franja litoral:

En este capítulo podrían incluirse, en principio, algunos accesos específicos al borde del mar, habilitando espacios para la práctica de la pesca de aficionado, el mantenimiento de la rasa costera del ámbito del PERI y algunas medidas de atenuación del oleaje mediante la instalación de una pequeña escollera sumergida o de diseño blando en la zona de los bajíos, con el fin de evitar o limitar las afecciones de los temporales del sudeste sobre el borde costero.

De todas estas obras tan sólo se prevén las que se refieren a las intervenciones de limpieza y preservación, cuya evaluación económica, en todo caso, se han incluido en el subapartado 1.2.1 anterior. Las restantes exigirían una verificación de su factibilidad y condiciones específicas, que escaparía del contenido de este PERI, y que exigiría en cualquier caso la redacción de proyectos concretos, al margen de repercutir económicamente sobre el Cabildo Insular, a través de su Programa Tenerife y el Mar, o sobre la Dirección General de Costas.

1.2.5.- Recursos estimados:

La adscripción de costes a los distintos agentes intervinientes en las actuaciones previstas y precisas para

llevar a cabo el acondicionamiento del área del PERI en estudio, requiere, previamente, la fijación de los siguientes comentarios:

Generalmente, los Ayuntamientos no cuentan con recursos suficientes para cubrir la inversión urbanística, tal es el caso del de Arico, y deben recurrir al concurso de otras administraciones, como el Cabildo o la Comunidad Autónoma, con mayor capacidad de gasto y programas de intervención específicos.

Así, tanto a través del Programa Tenerife y el Mar, para la franja costera, como del Plan de Obras y Servicios, el Cabildo Insular puede coadyuvar en parte de las inversiones necesarias.

Análogamente, y en colaboración de las Direcciones Generales de Medio Ambiente, Obras Hidráulicas e Infraestructuras del Gobierno de Canarias, podrían obtenerse fondos para instalaciones puntuales, como el reacondicionamiento de la vegetación y arbolado, reajuste de los barrancos e instalación de las conexiones con las infraestructuras eléctricas, de abastecimiento de agua y de alcantarillado.

También podría obtenerse la colaboración de la Dirección General de Costas, a través del Servicio de Costas, del Gobierno del Estado, para las instalaciones que se incluyan en el área de su competencia, como el emisario submarino, en conexión con el inmediato caserío de Las Eras de Fasnia, y el acondicionamiento del borde costero.

Otros trabajos, como la limpieza de espacio y la rehabilitación de otros, podrían recabar fondos de la Delegación del INEM en la isla, con el fin de colaborar en programas de regeneración o rehabilitación con abundante consumo de mano de obra.

La captación de fondos comunitarios, procedentes de programas previstos para el desarrollo de las regiones deprimidas y de regiones periféricas e isleñas, se considera como un objetivo interesante, pese a que requiera la redacción de proyectos concretos y exija un control técnico experto, lo que obligaría a una elaboración cuidada y fundada en el conocimiento de la práctica comunitaria.

Los vecinos propietarios de parcelas deberían colaborar, normalmente a través de las correspondientes contribuciones especiales derivadas del sistema de actuación por cooperación, en los costes que supondrían, en todo caso, una mejora sustancial en su modo de vida.

Por último, los promotores iniciales, que en su momento se lucraron con la venta de un suelo muy poco transformado, también deberían sufragar aquella parte de los costes que se considere adecuada, mediante convenios específicos, para resarcir la degradación ambiental producida en su día por sus actuaciones.

Parte II: EVALUACION ECONOMICA.-

II.1.- ALCANCE DEL ESTUDIO.-

Según dispone el artículo 58 RGU, los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de urbanización que se especifican en el mismo Capítulo III: Costes de urbanización, del Título II: Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios, del mismo RGU, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

Conforme a los artículos 59 a 61 RGU, el importe de las obras de urbanización que deba ser sufragado por los propietarios afectados, serían los siguientes:

Coste de las obras del viario, saneamiento, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el planeamiento, sin perjuicio de reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica con cargo a las empresas prestatarias de tales servicios.

Las indemnizaciones referidas al derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija el planeamiento.

El coste de redacción y tramitación de los proyectos técnicos de urbanización y los gastos ocasionados por la reparcelación que, en su caso, proceda.

En cualquier caso, conforme disponen los artículos 99.3 LS76 y 89, 90 y 92 RGU, no serían objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de

linderos, cuando fuese preciso, y de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos edificados con arreglo al planeamiento anterior (PPLE) y los terrenos con edificaciones no ajustadas a tal planeamiento cuando la diferencia en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme a dicho plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, fuese inferior al 15% de este último, siempre que no estuviesen destinados a usos incompatibles con la nueva ordenación urbanística que se propone (PERI).

Además, y de acuerdo con la habilitación contenida en el artículo 121 LS76, en el caso de que la actuación pretendida no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento lucrativo previsto para las zonas o sistemas de ordenación de la edificación y dotacional, el Ayuntamiento podría instar del Consejero competente en materia urbanística que el Consejo de Gobierno de Canarias pueda autorizar una reducción de la contribución de los propietarios a tales cargas o una compensación económica a cargo de la Administración, procurando equiparar tales costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables sin necesidad de modificar las determinaciones del planeamiento.

Por consiguiente, para la actuación prevista en el área delimitada, los costes aplicables se estiman como sigue:

Costes del suelo: Los terrenos públicos, delimitados para la actuación urbanística propuesta, se obtendrían con la reparcelación que en su caso proceda, por lo que no repercutirían directamente en los gastos necesarios, incluso los terrenos afectados por los accesos desde el exterior, tanto desde el núcleo vecino del municipio de Fasnía como desde la autopista, a través del pontón existente en la actualidad, que ya son de dominio público.

Costes de gestión: En estos costes han de incluirse tanto los honorarios facultativos correspondientes, y que se concretarán a continuación, como aquéllos otros que se engloban en el concepto de otros gastos y varios, en previsión de desembolsos por cualesquiera circunstancias de la gestión que se emprenda, para los que se consideraría un montante equivalente al 5% de los costes de urbanización, aproximadamente:

Proyecto de reparcelación:.....	2.800.000 Pt.
Proyecto de urbanización:.....	16.000.000 Pt.
Otros gastos y varios:.....	1.650.000 Pt.

Costes de urbanización: Las obras de urbanización previstas en este PERI se desagregarían en las siguientes partidas, cuyos precios unitarios se detallan a continuación:

Movimientos de tierras: Comprendería los trabajos de movimiento de tierras necesario para el cajado y regularización de la rasante de la red viaria, incluyendo las obras de fábrica necesarias para su contención:

Coste estimado:..... 1.800 Pt/m².

Obra civil en muros:

Incluiría los trabajos de ejecución y acabado de los muros de contención de tierras y los bordes de viales y espacios libres públicos, incluso sus revestimientos:

Coste estimado:..... 750 Pt/m².

Viario y aparcamientos:

Comprendería esta partida las obras de base y rodadura para la ejecución de las calzadas y áreas de aparcamiento y sendas peatonales, incluyendo el acabado de los bordes de las vías, con solera de hormigón, bordillos, pavimentos de acabado y peldaños o rampas:

Coste estimado:..... 2.900 Pt/m².

Red de agua, riego e hidrantes contra incendios:

Comprende todas las obras de apertura y relleno de zanjas y pozos, colocación de tuberías y piezas especiales, arquetas y demás elementos característicos, incluso la acometida a parcelas, bocas de riego e hidrantes contra incendios, tanto de la red de abastecimiento de agua potable como de la red auxiliar para

riego y servicio de agua no potable.

Coste estimado:..... 6.000Pt/m.l.

Estación depuradora y complementos:

Comprende las obras específicas de la instalación de la estación depuradora para el tratamiento de las aguas residuales, la conexión al emisario submarino previsto (alternativamente, al pozo absorbente provisional), además del aliviadero, desarenadores y separadores de grasas y estación de bombeo.

Coste estimado:..... 24.000.000 Pt.

Red de saneamiento y pluviales:

Incluye las obras de apertura y relleno de zanjas y pozos, colocación de tuberías, piezas especiales, arquetas y demás elementos específicos, incluyendo la acometida a parcelas y a imbornales.

Coste estimado:..... 8.250 Pt/m.l.

Canalización eléctrica en alta tensión:

Comprende las obras de conexión y transporte de energía eléctrica en A. T. hasta las E. T., incluyendo la apertura y relleno de zanjas, colocación de canalizaciones

Coste estimado:..... 80.000 Pt/m.l.

Centros de transformación eléctrica:

Comprende las estaciones transformadoras y líneas de M. T., incluyendo la ejecución de sótanos y arquetas correspondientes

Coste estimado:..... 12.000.000 Pt.

Red eléctrica en baja tensión:

Comprende la canalización de la red hasta las acometidas a parcelas, previa apertura y posterior relleno de zanjas, colocación de arquetas, cableado y cuadros de distribución en baja tensión.

Coste estimado:..... 3.550 Pt/m.l.

Alumbrado público:

Análogamente, incluye las obras de canalización, arquetas, cableado, cuadros y protección de la red de alumbrado público, con la parte proporcional de báculos y luminarias.

Coste estimado:..... 3.800 Pt/m.l.

Red telefónica:

Comprende las obras correspondientes a la canalización por la que la Compañía suministradora efectuará el tendido de la red propiamente dicha.

Coste estimado:..... 1.500 Pt/m.l.

Zonas verdes:

Comprende las obras de movimientos de tierras, pavimentación y colocación de las instalaciones de riego y alumbrado público de estos espacios

Coste estimado:..... 1.050 Pt/m².

Obras complementarias: Tal como se ha comentado más arriba, estas obras contemplarían los trabajos de limpieza de cantiles y barrancos, la complementación del paseo litoral en el tramo costero afectado por este PERI, la vegetación y arbolado de los espacios y zonas verdes públicos, incluyendo la zona o franja de entorno.

Limpieza:

Coste estimado:..... 2.000.000 Pt.

Complemento del paseo litoral:

Coste estimado:..... 3.960.000 Pt.

Vegetación y arbolado de zonas verdes:

Coste estimado.....24.928.000 Pt.

Acondicionamiento zona de entorno:

Coste estimado.....1.389.000 Pt.

II.2.- COSTE ECONOMICO PREVISTO PARA LAS OBRAS.-

De los datos analizados más arriba, se llega a la conclusión de que el coste estimado de las obras de urbanización, incluyendo los costes de gestión y las denominadas obras complementarias, ascendería a las siguientes cantidades:

Costes de gestión:..... 20.450.000 Pt
 Costes de urbanización:..... 264.262.780 Pt
 Obras complementarias:..... 32.277.000 Pt
 Total ejecución material:.... 316.989.780 Pt

Tales gastos supondrían, en su conjunto e incluyendo los gastos generales y beneficio industrial del contratista, la cantidad de 400.992.000 Pt, equivalente a una media de 3.315 Pt/m² de suelo bruto, ó 456 Pt/m²c. (pesetas/metro cuadrado de construcción) ó 6.851 Pt/m² de solar.

Parte III: MEDIOS ECONOMICOS.-

Como se ha adelantado en el apartado I.2.5 de este Estudio, el coste de las obras de urbanización del área se atenderá, principalmente, con la aportación de los propietarios de parcelas y, en segundo lugar, con los recursos que puedan captarse de las Administraciones Públicas, ya que los anteriores e iniciales promotores se han desentendido de sus obligaciones desde hace años.

Por ello, el criterio municipal ha sido llegar a acuerdos con diversas administraciones, como el Gobierno Canario y el Cabildo Insular, para que aporten recursos de sus fondos, bien para atender gastos compartidos con el núcleo inicial costero (paseo marítimo) o, incluso, con el núcleo fanstero vecino (como sería el caso del EDAR y su emisario submarino que se encuentra en estudio).

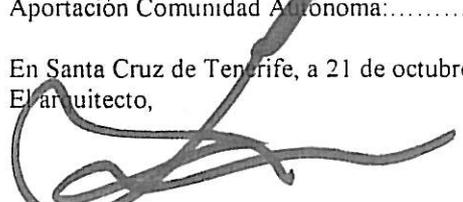
Por otro lado, la localización del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio, que debe cederse a la Administración actuante conforme a lo dispuesto en la LS98, debería sustanciarse mediante la tramitación, en su momento, del oportuno Proyecto de Cooperación aunque, en principio, deba el Ayuntamiento sufragar el 10% de los costes de urbanización previstos.

Por consiguiente, la financiación prevista podría desarrollarse como sigue:

Aportación propietarios de parcelas:..... 311.392.865 Pt
 Aportación Ayuntamiento:..... 34.599.207 Pt
 Aportación institucional: Cabildo Insular):.... 35.000.000 Pt
 Aportación Comunidad Autónoma:..... 20.000.000 Pt

En Santa Cruz de Tenerife, a 21 de octubre de 1998.

El arquitecto,


 Fdo. Lorenzo Sánchez Rodríguez.
 Colegiado nº 66 COAC.

Lorenzo Sánchez Rodríguez
 ARQUITECTO

ANEXO 6

ALEGACIONES A LA APROBA- CION INICIAL

ANEXO 6

ALEGACIONES A LA APROBACION INICIAL DEL PERI.

1.- Alegaciones presentadas:

Durante el periodo de información pública abierto tras la aprobación inicial del PERI-6, efectuada mediante Decreto de la Alcaldía número 1.303/98, dictado el día 9 de noviembre de 1998, que fue anunciado en el BOP el día 9 de diciembre del mismo año, sólo se presentó una alegación el día 25 de noviembre de 1998, bajo el número de registro de entrada 5.881/98, a nombre de D^a Arminda Viñoli Sanfiel, residente en la calle Juan de Austria, nº 18, 2º dcha., en el Puertito de Güimar, con DNI 42.126.825, del siguiente tenor:

Que considera oportuno sugerir sea reconsiderado el texto del Plan Especial de Reforma Interior "Las Eras", PERI-6, aprobado inicialmente con fecha 9 de noviembre de 1998, ya que:

La parcela de mi propiedad designada como D-7, del antiguo Plan Parcial Las Eras, con una superficie de 580 metros cuadrados, ha sido calificada como calle y espacios libres (VJ).

Que según Certificado Urbanístico expedido por este Ayuntamiento con fecha 27 de abril de 1994, la parcela de mi propiedad estaba calificada como RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

Que el Plan Especial de Reforma Interior Las Eras, PERI-6, es lesivo para mis intereses.

SUPLICA: Que previos los trámites convenientes sea contemplada mi reclamación en el documento de Aprobación Definitiva."

2.- Informe técnico sobre las alegaciones:

Con fecha 20 de enero de 1999, el Técnico redactor del PERI, atendiendo requerimiento del Ayuntamiento de fecha 12 de enero del mismo año, informa técnicamente sobre la alegación presentada en el periodo de información pública del planeamiento en tramitación, cuyo contenido se transcribe a continuación:

I-N-F-O-R-M-E T-E-C-N-I-C-O

sobre la alegación presentada durante la información pública del Plan Especial de Reforma Interior de Las Eras (PERI-6), promovido por el Ayuntamiento de Arico.

Vista y examinada la alegación presentada durante el periodo de información pública abierto tras la aprobación inicial del citado PERI-6, efectuada mediante Decreto de la Alcaldía nº 1.303/98, dictado el día 9 de noviembre de 1998, que fue anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife el día 9 de diciembre del mismo año, el técnico que suscribe informa de lo siguiente:

Abreviaturas o acrónimos considerados en el texto:

LC: Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

RC: Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

NSPA: Normas Subsidiarias de Planamiento de Arico, aprobadas en 30/12/1997.

PERI-6: Plan Especial de Ordenación Urbana de Las Eras, en trámite.

A continuación, en la página siguiente, se estudia la única alegación presentada.

En Santa Cruz de Tenerife, a 20 de enero de 1999.

fdo.: Lorenzo Sánchez Rodríguez

Lorenzo Sánchez Rodríguez
ARQUITECTO

Alegación nº 1: única:

Número registro entrada: 5.881/98, de 25 de noviembre.

Promotora: D^a Arminda Viñoli Sanfiel.

Situación: Parcela D-7, Las Eras.

A) Alegación planteada:

La interesada, en desacuerdo con el planeamiento propuesto, solicita mantener el aprovechamiento de su parcela conforme al anterior Plan Parcial de Ordenación Urbana Las Eras, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, el día 25 de septiembre de 1973, en cuyo plano parcelario aparecía individualizada como parcela D-7, con la calificación de Zona Residencial Unifamiliar Aislada,

B) Análisis:

El anterior Plan Parcial de Ordenación Urbana Las Eras, aprobado en 1973, tal como se ha señalado, fijó la línea marítimo-terrestre conforme a una Orden Ministerial de 1968.

Las NSPA, aprobadas definitivamente por acuerdo de la CUMAC, en sesión celebrada el día 30 de diciembre de 1997, se atuvieron al deslinde probable señalado por el Servicio Periférico de Costas de Santa Cruz de Tenerife en octubre de 1996, deslinde que fue también considerado en el Estudio de Detalle de la fachada marítima de Las Eras, a tenor de la competencia otorgada al Estado por el artículo 205 RC, modificado por Real Decreto 1.112/1992, de 18 de septiembre.

Tal deslinde ha sido informado favorablemente en el informe emitido por la Dirección General de Costas, de fecha 8 de los corrientes, línea de deslinde que coincide con la que figura en las NSPA vigentes.

En cualquier caso, la referenciada parcela D-7 del anterior Plan Parcial no coincide con la parcela catastral (01905.01) ni en superficie ni en la forma y, además, el actual deslinde marítimo terrestre retrasa la línea de costa del planeamiento parcial en algo más de 15 m, afectando a la parcela colindante hacia el mar y a la de la interesada la línea de servidumbre de protección de 20 m en una franja variable de 3 a 10 m.

Por otro lado, la introducción de un equipamiento docente y deportivo en el borde meridional del PERI-6, tal como planteaban las NSPA, ha obligado a continuar la vía existente inmediata a la costa. El espacio comprendido entre esta vía y la ribera del mar se propone calificar como Espacio Libre de Dominio y Uso Público, como zona de Jardines, al encontrarse afectada casi en su totalidad por la citada línea de servidumbre de protección, aunque en menor medida a la denominada parcela D-7 que, al encontrarse en un quiebro de la anterior vía, aparece menos afectada que las demás.

De ahí que, como señala la alegante, la anterior parcela D-7 aparezca afectada tanto por el Espacio Libre mencionado como por la ampliación de la vía, como puede observarse en el plano adjunto.

C) Propuesta técnica:

El PERI-6 en tramitación debe ajustarse a la ordenación y condiciones urbanísticas señaladas por las NSPA, al margen de poder proponer alteraciones respecto a la calificación del suelo y el trazado de alineaciones.

No obstante, el deslinde probable incorporado por las NSPA no puede modificarse por el Ayuntamiento, al no entrar en sus competencias. Por ello, se ha planteado afectar las parcelas de la franja costera con una calificación de espacio libre o viario, incluyendo la referida parcela de la interesada, con el fin de conseguir la ampliación viaria necesaria y liberar la línea de costa de edificaciones en parcelas reducidas.

En todo caso, las parcelas afectadas tendrán derecho a la correspondiente indemnización y reparcelación en el momento de la gestión del planeamiento que se apruebe.

3. - Otros informes sobre la aprobación inicial del PERI:

Tras la aprobación inicial, el Ayuntamiento de Arico, con fecha de entrada 20 de noviembre de 1998 recabó los informes correspondientes a la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio