

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE TEROR

Aprobación Definitiva
MAYO 2013



VOLUMEN I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

MEMORIA DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y AMBIENTAL



DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y AMBIENTAL. PGO SUPLETORIO DE TEROR

1. DIAGNOSTICO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO	1
1.3 LA SITUACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL	3
1.4 LA SITUACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	4
1.4.1 Valoración y situación actual.....	4
1.5 TEROR COMO TERRITORIO AGRÍCOLA	5
1.5.1 La importancia de la agricultura en la construcción y mantenimiento del paisaje del municipio.....	5
1.6 LA ESTRUCTURA DEL POBLAMIENTO	6
1.6.1 La distribución de las dotaciones	8
1.6.2 Un modelo del disperso edificatorio.....	8
1.7 DIAGNOSTICO ECONOMICO	9
1.7.1 LA ACTIVIDAD ECONÓMICA GENERAL	10
1.7.2 LA ACTIVIDAD ECONÓMICA SECTORIAL.....	11
1.7.3 EL MERCADO LABORAL	13
1.8 LA SITUACIÓN ESTRATÉGICA.....	14
1.9 LA MOVILIDAD Y EL TRANSPORTE.....	15
1.10 EL MODELO DE ORDENACIÓN VIGENTE	16
1.10.1 El problema de la gestión.....	18
1.11 LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN Y CONDICIONANTES QUE SE DERIVAN DE ÉSTA.....	18
1.11.1 Bienes de Interés Cultural.....	18
1.11.2 Espacios Naturales Protegidos	18
1.11.3 Servidumbres de Protección.....	19
1.11.4 Patrimonio Natural. Fauna y Flora Silvestres. Hábitats.....	19
1.11.5 Impacto Ambiental.....	19
2. DIAGNOSTICO AMBIENTAL	19
2.1 CARACTERÍSTICAS DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL	19
2.2 UNIDADES AMBIENTALES Y DE DIAGNÓSTICO.....	21
2.2.1 Generalidades, metodología y criterios.....	21
2.2.2 Metodología básica para la zonificación y tipificación de las unidades.....	22
2.2.3 Criterios para la delimitación y tipificación	22
2.3 ELEMENTOS Y FACTORES MODIFICADORES DEL PAISAJE DEL MUNICIPIO DE TEROR	24
2.3.1 Elementos y Factores Naturales	24
2.3.2 Elementos y Factores Humanos	25
2.4 UNIDADES TERRITORIALES Y PAISAJÍSTICAS (SUPRAUNIDADES)	25
2.4.1 Fichas de las unidades ambientales homogéneas.....	29
2.5 TIPOS: UNIDADES Y SUBUNIDADES	29
2.5.1 Unidades predominantemente Naturales.....	29
2.5.2 Unidades predominantemente Agrícolas.....	29
2.5.3 Unidades predominantemente Urbanas.....	30

2.5.4	Subunidades.....	30
2.6	LIMITACIONES DE USO	31
2.7	DINÁMICA DE TRANSFORMACIÓN DEL TERRITORIO	33
2.7.1	Calidad para la conservación.....	33
2.7.2	Valor cultural.....	39
2.7.3	Capacidad de uso.....	40
2.8	ZONAS DE INTERÉS AGRÍCOLA EN PERIFERIAS URBANAS.....	44
2.9	ZONAS PRIORITARIAS PARA SU ORDENACIÓN PAISAJÍSTICA.....	44
2.10	SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE.....	45
2.10.1	EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICARSE EL PLAN.....	48

1. DIAGNOSTICO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

1.1 EL MARCO TERRITORIAL

Teror es un municipio de unos 26 km² cuyo territorio se encuentra vertebrado por el Barranco de Tenoya, con sus tributarios. Esta cuenca es una de las principales de la red estructural de Gran Canaria, con gran importancia entre las que desembocan en la costa norte. La topografía del municipio se corresponde con una gran hondonada de forma irregular limitada por laderas y montañas de pendiente variable. En su interior el terreno es bastante accidentado, alternando plataformas casi llanas atravesadas por cauces de pequeña entidad, en los terrenos más modernos, con incisiones profundas y muy desarrolladas, y con laderas muy abruptas.

La mitad sur del municipio se corresponde con la cabecera de la cuenca y con el tramo superior de su recorrido, configurado por una red de tributarios de pequeña entidad, de corto recorrido y poco jerarquizados. La mitad norte está constituida parcialmente por los tramos superior y medio de la cuenca principal. Además, se incluyen en la demarcación municipal de Teror las cabeceras de los barrancos del Laurel, del Acebuchal, de las Morenas y de los Caideros, situadas en el borde Sureste, que no son tributarios del Barranco de Tenoya, sino que discurren en dirección E-NE tributando sus escorrentías al Barranco de Tamaraceite que desemboca en El Rincón.

La primera conclusión que se obtiene del análisis del medio físico del municipio es que se corresponde con una gran unidad geográfica, una gran cabecera de barranco, en la que podemos encontrar laderas de diversas inclinaciones y en la que podemos establecer zonificaciones altitudinales por factores climáticos, y surcada por barrancos de diversa entidad. La variedad de morfologías, suelos y condiciones bioclimáticas establece una cierta diversidad ambiental, pero Teror no es una excepción en el contexto insular, siendo incluso menos complejo que otros muchos municipios de la isla. En efecto, abarca un rango altitudinal limitado por lo que su variabilidad bioclimática es muy inferior a la de otros municipios.

Quizá el aspecto más relevante sea el abrupto relieve, que rodea plataformas de fondos de barranco de menor pendiente en los que se desarrolló la agricultura tradicional que dio origen al núcleo de Teror y posteriormente al resto de los pagos del municipio.

En este entorno tan condicionado por el relieve, los aprovechamientos se ubican preferentemente en los terrenos llanos y en las zonas de menor pendiente, dedicadas preferentemente a la agricultura, mientras los terrenos más abruptos se destinaban a usos extensivos como el pastoreo o la recolección, hoy en franco retroceso.

El poblamiento, que originariamente se ubicaba en el casco de Teror y en emplazamientos abruptos e improductivos próximos o inmediatos a los terrenos agrícolas, se ha extendido en las últimas décadas por los terrenos cultivables, llanos y de más fácil urbanización y acceso, una vez que la rentabilidad y el nivel de uso

agrarios, se han reducido hasta relegar la actividad hasta un papel testimonial o incluso simbólico.

1.2 Elementos del sistema territorial.

Debido a que el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria no se ha adaptado a las Directrices de Ordenación General y del Turismo determinando el modelo territorial que debe implementarse para la consecución de un desarrollo insular equilibrado y sostenible, se establece una metodología para el desarrollo de la ordenación estructural partiendo de los nuevos conceptos y terminología de las Directrices de Ordenación General y del Turismo, basada en los aspectos siguientes:

Elementos del sistema territorial.

En aplicación de la Directriz 53 (ND) el Sistema Territorial, a nivel municipal, está integrado y estructurado al menos, por los siguientes elementos:

a) *El sistema urbano:*

El sistema urbano, formado por las ciudades y los núcleos urbanos en el medio rural, así como por los espacios destinados a las actividades económicas, incluidas las zonas turísticas. A su vez, los diferentes núcleos urbanos se clasifican en función de sus características tales como la especial concentración de servicios a nivel autonómico o capitalidad de área metropolitana (núcleos I), centros de servicios a nivel insular (núcleos II), centros locales (núcleos III), y otros núcleos (IV) cuyos servicios se limitan a su propia población y entorno rural inmediato.

b) *El sistema rural:*

Constituido por los espacios excluidos de los procesos de urbanización por su valor como espacio vacío o por razones económicas y ambientales, incluidos los espacios protegidos y los paisajes naturales y culturales.

c) *El sistema de infraestructuras y servicios*, compuesto por las grandes infraestructuras, equipamientos estructurantes y sistemas generales de relevancia territorial.

Los objetivos que debe perseguir el sistema territorial, según la Directriz 54 (ND) son los siguientes:

- A nivel de políticas de desarrollo interinsular, contener el crecimiento poblacional y de la ocupación del suelo de las islas de Gran Canaria y Tenerife, fomentando la movilidad laboral hacia el resto de las islas.
- En el ámbito de la isla, el Plan Insular de Ordenación deberá definir e impulsar sistemas territoriales equilibrados y eficientemente articulados, desarrollando estrategias que tengan por objeto contener el crecimiento

demográfico y la concentración de actividades en la ciudad capitalina y los corredores costeros, favoreciendo el desarrollo de nuevas centralidades (DOG 54.2).

- A nivel municipal, el planeamiento general definirá actuaciones de reequilibrio y centralización, que contribuyan a mantener la población del medio rural, mediante el fortalecimiento de los núcleos intermedios, fomentando la concentración de la población en los mismos y limitando el crecimiento residencial en los asentamientos rurales al crecimiento endógeno y en los asentamientos agrícolas a implantaciones excepcionales en los más alejados y aislados dentro del sistema (DOG 54.3).
- A nivel urbano, el planeamiento urbanístico deberá tener por objetivo el desarrollo de una ciudad social y funcionalmente más rica y compleja, diversificando las distintas funcionalidades y centralidades, procurando potenciar la identificación de sus barrios y zonas, y garantizando a los ciudadanos la disponibilidad de niveles de servicio y dotaciones próximos y adecuados a sus necesidades (DOG 54.4).

La estrategia de transformación territorial.

La Directriz 55 (ND), otorga al planeamiento general el papel de establecer las estrategias de transformación territorial adecuadas a los diferentes procesos territoriales que cada espacio a ordenar experimente, que se utilizarán acorde a las características y el modelo territorial definido en cada Isla.

Los instrumentos de reequilibrio y transformación territorial.

De conformidad con la Directriz 56, para la instrumentación de las estrategias de equilibrio, estructuración y transformación territorial, el Plan General incidirá de manera particular en las políticas de vivienda y suelo, con especial atención a la reserva y utilización del patrimonio público de suelo; las infraestructuras de transportes y comunicaciones; las políticas sectoriales, en especial agrarias, industriales, energéticas y turísticas; y la localización de usos estratégicos de carácter industrial y terciario, así como el turístico.

1.3 LA SITUACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL

El territorio ha sido ampliamente modificado para adecuarlo a las necesidades de la agricultura, que ha venido modelando el paisaje municipal hasta configurar la base del paisaje actual; a partir de la Conquista, que dio paso a una casi completa deforestación, el conjunto de obras de adecuación a la actividad agraria ha transformado de forma profunda el paisaje, añadiéndole una componente cultural que hoy es indisoluble de la imagen del municipio. Ha sido históricamente la principal actividad económica, creando un paisaje muy singular, cargado de valores

patrimoniales de carácter etnográfico de los que más adelante hablaremos, y de valores naturales, en tanto en cuanto los cultivos tradicionales acogen flora y fauna de interés.

El abandono de las actividades agropecuarias y de los aprovechamientos forestales de los años 50 y 60 ha favorecido una considerable recuperación de los ecosistemas naturales en áreas hasta entonces sujetas a un intenso aprovechamiento. Esto ha favorecido un cierto proceso expansivo de las áreas boscosas, aún incipiente, en las áreas más abruptas y la colonización de áreas abandonadas por formaciones de sustitución que entremezclan especies naturales e introducidas y que evolucionan lentamente hacia ecosistemas más o menos estables.

Esta recuperación tiene su contrapunto en la aparición de nuevas actividades, tremendamente agresivas, que inciden en la expansión desordenada de los “núcleos” urbanos. Estas actividades de carácter urbano no producen un paisaje rural en que se integran en mayor o menor medida los elementos de los ecosistemas naturales, sino que producen una destrucción casi total de la biocenosis y de su soporte. Estas actividades, de carácter urbano: pistas, edificaciones residenciales, industrias..., poseen además un considerable poder difusor de la degradación ambiental que va alcanzando los lugares más remotos.

1.4 LA SITUACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

1.4.1 Valoración y situación actual.

Teror cuenta con gran cantidad de elementos de interés patrimonial, entre los que destacan los Bienes de Interés Cultural, Iglesia del Pino y Casco Histórico, cuya declaración fue aprobada a finales de los años setenta.

El patrimonio arquitectónico es también destacable, el Casco histórico de Teror cuenta con un importante patrimonio de viviendas históricas, ubicadas principalmente en el entorno de la Iglesia del Pino. Constituye uno de los patrimonios culturales más importantes de Canarias, con una entidad religiosa y social que ha quedado impregnada en sus calles, casas, plazas y monumentos con muestras de arquitectura que intenta impresionar al espectador con sus rasgos. Sus edificaciones pertenecen al s. XVIII y sobre todo al s. XIX. Fue declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico mediante Real Decreto de fecha 13 de febrero de 1979 (RD 690/1979, de 13 de febrero de 1979).

Teror posee también un cierto patrimonio arqueológico, con abundantes vestigios del pasado prehistórico. En este sentido cuenta con una Carta Arqueológica, que abarca los municipios de Teror y Valleseco, redactada por el Servicio de Arqueología del Museo Canario, en noviembre de 1995.

En dicha carta, el término municipal de Teror quedó dividido en siete sectores. En el sector de Teror se encuentran los siguientes conjuntos arqueológicos: Conjunto Arqueológico Guanchía, Conjunto Arqueológico Cuevas de Lezcano, Conjunto Arqueológico Cuevas del Canario, Conjunto Arqueológico Cuevas de la Caldereta, Conjunto Arqueológico Barranco de Teror y el Conjunto Arqueológico Cuevas de Don Diego o Los Gatos.

En el sector Huerta del Palmar se encuentran el Conjunto Arqueológico Cuevas de Mahón y el Conjunto Arqueológico Cueva del Canario, ambos incluidos en el Parque Rural de Doramas (C-12).

En el sector del Barranco del Pílon se encuentra el Conjunto Arqueológico El Faro, y en el de Los Corrales el Conjunto Arqueológico Hoya Alta y el Conjunto Arqueológico Cuevas de Las Tunas.

Al margen de estas áreas y enclaves declarados como BIC, el territorio municipal ha sido transformado históricamente para su cultivo agrícola y guarda vestigios de valor patrimonial etnográfico repartidos por toda su geografía. Los caminos reales que articularon el desarrollo primitivo del municipio, fuentes, bodegas, ermitas, calvarios y construcciones populares, infraestructuras agrícolas y de regadío, conforman un legado poco estudiado, pero que aglutina gran parte del interés paisajístico-cultural de Teror.

La relevancia del patrimonio cultural del municipio es innegable. Los BIC declarados son varios e importantes (Conjunto Histórico del Casco de Teror, Basílica del Pino), Conjuntos Arqueológicos, y los elementos de interés catalogados (numerosos elementos incluidos en el Catálogo Etnográfico de la isla) son cuantiosos y se inscriben en un paisaje en el que las referencias culturales son innumerables.

1.5 TEROR COMO TERRITORIO AGRÍCOLA.

1.5.1 La importancia de la agricultura en la construcción y mantenimiento del paisaje del municipio.

El municipio de Teror posee una importante extensión de superficie agraria útil. Buena orientación, climatología favorable, y buenos suelos para el cultivo le dotan de una aptitud razonable para la agricultura de medianías.

Estas características fueron la base de su poblamiento que inició un proceso de transformación del territorio que ha dado origen al paisaje que conocemos. Observamos pues un paisaje agrícola, con mayor o menor grado de funcionalidad según las zonas, pero agrícola a fin de cuentas. Un paisaje "artificial" dado que los ecosistemas han sufrido fuertes modificaciones por obra del hombre; modificaciones que a lo largo de generaciones han enriquecido el entorno de connotaciones culturales

que le dan un carácter que reconocemos como propio y singular.

La construcción de este paisaje ha exigido una formidable inversión económica y de trabajo, un esfuerzo que no puede ni debe ser menospreciado. Posee un innegable valor patrimonial al que ya nos hemos referido y un considerable valor intrínseco como soporte de la actividad económica de más peso en las islas: el turismo.

El poblamiento, que originariamente se ubicaba en el casco de Teror y en emplazamientos abruptos e improductivos próximos o inmediatos a los terrenos productivos, se ha extendido en las últimas décadas por los primitivos terrenos agrícolas, llanos y de más fácil urbanización y acceso, y cuya rentabilidad agraria se ha reducido hasta representar un papel testimonial en la economía municipal.

La crisis endémica que se abate sobre la agricultura de medianías ha castigado especialmente a municipios como el de Teror, donde apenas el 1,33% de la población (70 personas frente a las 300 de 1984) se dedica a la actividad agraria. El municipio ha perdido peso dentro de la agricultura isleña con 494 has. cultivadas (de las que 111 has corresponden a "huerta limpia") frente a las 578 has de suelo agrícola abandonado, lo que supone que sólo el 46% de la superficie cultivable se encuentra en cultivo, apenas un 18% de la superficie municipal. Los principales cultivos se distribuyen altitudinalmente de acuerdo a las condiciones climáticas; dominan las papas, cereales y forrajeras y los frutales templados.

1.6 LA ESTRUCTURA DEL POBLAMIENTO

La estructura de poblamiento gravita sobre el núcleo de Teror. Además, el municipio acoge un conjunto de núcleos de pequeña entidad. Por un lado se observan núcleos de población con una estructura más o menos compacta, basados en la evolución histórica de núcleos primitivos con cierta entidad, cuya morfología conforma una trama reconocible que da lugar a elementos de cierta compacidad, tal podría ser el caso del casco urbano El Palmar y de Sagrado Corazón. En otros casos, hablamos de núcleos tradicionales agrarios tradicionales en terrenos que no admiten posibilidades de crecimiento, como San Isidro y otros muchos, y que han quedado congelados en el tiempo conservando su estructura tradicional. Otro grupo de asentamientos de carácter más reciente toma como base parcelaciones urbanísticas que no tienen como base núcleos preexistentes o superan en mucho las dimensiones del asentamiento inicial que queda como un elemento residual, como es el caso de Lo Blanco, San José del Álamo, El Hornillo, etc. Finalmente, se dan situaciones intermedias de núcleos tradicionales con crecimientos más o menos proporcionados como es el caso de El Álamo.

En el municipio sólo encontramos cuatro núcleos urbanos. De todos ellos, el núcleo más importante del municipio es el Casco de Teror. No sólo por la concentración de habitantes, su población supera el 50 % del total municipal, con una densidad

poblacional de las más altas del municipio, sino por constituir el centro de servicios y administrativo, así como la capital municipal.

En las últimas décadas se han desarrollado otros núcleos de población por los primitivos terrenos agrícolas, llanos y de más fácil urbanización y acceso. Este es el caso de los núcleos urbanos de Huertas del Palmar (El Palmar), Sagrado Corazón (Arbejales), Lo Blanco-San José del Álamo y El Hornillo.

La mayor parte de la residencia correspondiente a estos núcleos, se materializa en tipologías de edificación cerrada entre medianeras, generalmente alineada a vial.

Como elementos característicos del poblamiento tradicional encontramos por toda la geografía del municipio un gran número de asentamientos rurales y agrícolas. Asentamientos poblacionales desarrollados a borde de camino, con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo se debe principalmente a la tradición agraria, vinculadas a áreas de cultivo y explotaciones agrarias y ganaderas. Por lo general, las edificaciones se sitúan en los lomos, emplazamientos abruptos e improductivos próximos o inmediatos a los terrenos productivos, imposibilitando el crecimiento de estos asentamientos, cuya estructura lineal responde únicamente a la morfología del viario que les da soporte. Estos crecimientos se producen con mayor o menor nivel de intensidad en torno a la mayor parte de los viarios del término municipal, destacando las carreteras generales Teror-Lo Blanco, Teror-Arucas y Teror-San Mateo.

La red de carreteras constituye en el municipio un elemento fundamental de organización, cumpliendo un papel que va más allá de unir los núcleos entre sí y con otros municipios cercanos. Las dificultades que presenta el relieve hacen que el desarrollo de la red de viario urbano sea muy débil y escaso, con lo que los núcleos se desarrollan en torno a las carreteras y a caminos, pistas y accesos que cuelgan de ellas y que no constituyen una red jerarquizada ni ordenada.

Entidades de población como Arbejales, El Álamo y Mirafior están conformadas fundamentalmente por asentamientos lineales, que se extienden a lo largo del territorio y carecen de elementos urbanos de entidad a nivel territorial, marcando el carácter disperso de su estructura territorial, característica extensible a la práctica totalidad del término municipal.

La residencia correspondiente a estos núcleos, se materializa en tipologías de edificación a partes iguales entre edificaciones cerradas entre medianeras y viviendas unifamiliares aisladas.

El municipio cuenta además con gran número de edificaciones tradicionales rurales que forman parte de su patrimonio arquitectónico y cultural como claro ejemplo de la estructura agrícola originaria del municipio y los modos de habitar ligados a dicha actividad. A día de hoy dicha estructura permanece visible en la mayor parte de municipio, manifestándose a través de tipologías de edificación abierta asociadas a

parcelas agrícolas o a pequeños huertos familiares, con un notable número de edificaciones auxiliares en las parcelas ligadas a dichos usos.

Actualmente, Teror es un municipio en expansión, tanto por su cercanía a Las Palmas de Gran Canaria como por su dinamismo económico. La actividad más importante desde el punto de vista de ocupación del suelo y de transformación del entorno es la edificación residencial que ocupa una superficie aproximada de 372 has, casi un 14% de la superficie del término municipal.

1.6.1 La distribución de las dotaciones

En el casco de Teror se concentra la mayor parte de las dotaciones y espacios libres del término municipal. El resto de núcleos poseen un nivel de dotación muy bajo, especialmente El Palmar, que sólo cuenta con dos pequeñas dotaciones, a pesar de ser la segunda área de mayor desarrollo del municipio desde el punto de vista poblacional y económico. La dispersión territorial trae consigo dificultades en la prestación de los servicios dotacionales, dado que obliga, bien a fraccionar las dotaciones, con lo que su capacidad de servicio se ve muy disminuida, o a concentrarla en determinadas ubicaciones con lo que se aleja la prestación a buena parte de los usuarios. La solución a esta problemática requiere de una intervención que trasciende del puro campo de la previsión de instalaciones y requiere de un esfuerzo de estructuración urbana.

En términos generales, los espacios libres son escasos y de pequeña dimensión para la entidad poblacional del municipio y para la capacidad prevista. No obstante, Teror cuenta con varios parques de cierta dimensión e interés, localizados en torno al eje que une el casco con la Finca de Osorio y El Palmar (Camino de la Laurisilva). Los más importantes son el Parque de Síntes, situado en el casco histórico y en el margen del barranco del Pino, en cuyas proximidades se encuentran las plazas de Síntes y de El Pino, el Parque José Hernández Jiménez, de reciente configuración, y la zona recreativa de Los Granadillos que con casi 1,5 hectáreas de superficie es una dotación de carácter supramunicipal, lugar de ocio integrado en el medio natural que ofrece instalaciones para asaderos y actividades al aire libre, y que presta servicios a los ciudadanos del área metropolitana. El resto de los núcleos cuenta con plazas de escasa dimensión.

1.6.2 Un modelo del disperso edificatorio.

El Plan General vigente no encuentra una solución para un modelo disperso de la organización del territorio, constituido por un gran número de asentamientos poblacionales, que no se organizan una red jerarquizada y ordenada, sino que toman como base indistintamente los caminos agrarios y las carreteras. Las dificultades que presenta el relieve hacen que el desarrollo de la red de viario urbano sea muy débil y

escasa, lo que tiende a disminuir de forma considerable su funcionalidad, ya que el aumento de requerimientos no va acompañado de un aumento paralelo de su capacidad de servicio, lo que lleva a la estructura viaria a un deterioro progresivo.

El modelo de ordenación tiene gran incidencia sobre otro elemento fundamental en la estructura urbana como son los servicios y dotaciones. Por una parte encareciendo enormemente la prestación de servicios (abastecimiento de agua y luz, alcantarillado, recogida de basuras, etc.), por otra, encareciendo o alejando de los usuarios la posibilidad de acceder a las dotaciones dada la dispersión de la población; dar a todos los ciudadanos un nivel de prestaciones dotacionales a una distancia razonable de sus viviendas exigiría multiplicar las dotaciones. Finalmente, las posibilidades de proporcionar un transporte público adecuado y a coste razonable se reducen considerablemente al no existir puntos de partida y/o destino con suficiente masa crítica.

También el modelo de ordenación afecta a importantes superficies de suelo agrario. El espacio rural del municipio (y en general de Canarias) se enfrenta a la pujante y desordenada expansión de las actividades urbanas. Surgen alrededor de los núcleos urbanos zonas de apropiación y vertido que adquieren características netamente diferenciadas al espacio rural. Los usos rurales: pecuarios, agrícolas, forestales..., son sustituidos por otros típicamente urbanos; barrio dormitorio de alto o bajo standing, área industrial, almacén, equipamiento privado, etc. Por otra parte hay que contar con la expectativa que despierta la expansión de estas actividades y que hace esperar a todos los propietarios alcanzar para su parcela el status de suelo urbano. Ante esta situación, ninguna actividad primaria tiene la posibilidad de competir en el mercado de suelo con las actividades "urbanas"; el valor expectante de todo terreno es el correspondiente a un solar edificable, su uso e intensidad se determina en función de su accesibilidad al centro urbano.

En estas condiciones, las actividades primarias están condenadas a jugar un papel secundario, si no a la extinción. Los altos precios del suelo impiden su adquisición con fines agrícolas y con ella la expansión de empresas pujantes o la entrada en escena de nuevos agricultores, lo que conduce irremediamente hacia el abandono de las actividades tradicionales que han conformado el paisaje y hacia pautas desordenadas e inadecuadas de uso que llevan consigo una progresiva degradación del territorio.

1.7 diagnóstico economico

En el presente epígrafe se incorpora el diagnóstico económico de Teror, a partir de la información económica expuesta sobre el municipio. En el mismo se incorporan aspectos relevantes de la realidad socioeconómica local, que son de interés para la aplicación de las políticas públicas destinadas a favorecer el desarrollo socioeconómico local, y que se corresponde tanto a aspectos positivos como aspectos negativos.

1.7.1 LA ACTIVIDAD ECONÓMICA GENERAL

A continuación se indican los rasgos definitorios de la actividad económica general del municipio:

- Teror es un municipio con una actividad económica relativamente reducida, con un peso específico reducido en el conjunto insular (0,6% del valor añadido agregado de Gran Canaria).
- La industria de producción de alimentos y de aguas minerales es la principal actividad económica del municipio de Teror. Representa el 16% de la producción y el 21% del empleo, en términos agregados. Sus principales productos son la repostería, los productos tradicionales y las aguas embotelladas de consumo.
- La actividad comercial es la otra gran base económica del municipio, con un peso específico elevado (del 15%), por encima de la media de los municipios de Gran Canaria. Buena parte de esta actividad se encuentra localizada en el casco urbano.
- En términos geográficos, buena parte de la actividad económica se encuentra localizada en el casco urbano y zonas industriales próximas, donde se radican la mayor parte de las actividades del sector servicios, industriales y comerciales que constituyen la base de su actividad.
- Teror se presenta, desde el punto de vista socioeconómico, como un centro de servicios a nivel comarcal, con una situación privilegiada entre el área metropolitana y las medianías noreste de la isla, con límites con los municipios de Arucas, Firgas, San Mateo, Valleseco y Santa Brígida.
- La ejecución de proyectos de mejora de las carreteras locales (GC-43 y GC-21, que conectan Teror con Arucas y Las Palmas de Gran Canaria, respectivamente), podrían suponer una potenciación de Teror como centro de servicios comarcal, en un claro aprovechamiento de su ventaja competitiva, con los correspondientes efectos sobre la actividad económica y el empleo locales.
- Por otro lado la bondad del clima y la belleza del paisaje rural impulsan a muchas personas a buscar en Teror un lugar para residir. Esta tendencia se constituye igualmente en una oportunidad para el desarrollo local, que para ser debidamente canalizado, exige medidas tanto de carácter territorial como urbanístico y de infraestructuras, así como diversas iniciativas empresariales (empresas de servicios a domicilio, actividades constructivas, actividades de ocio y tiempo libre,...).

En lo que respecta al peso de las distintas actividades y sus expectativas de desarrollo, se puede concluir que muchas actividades no han desarrollado ni mucho menos su potencial productivo y deben ser apoyadas desde el planeamiento para la generación de empleo y desarrollo económico, con la implantación de criterios como los siguientes:

- Concepción de un esquema racional de usos del territorio, -en el que los límites entre ciudad y campo queden claramente delimitados-, para proporcionar un territorio a la actividad agrícola, por un lado, y espacios adecuados para la actividad comercial y de servicios, por otro.
- Reforzamiento del papel de centralidad comarcal y de nodo estratégico de comunicaciones de la medianía noreste de la isla y análisis de las actividades a potenciar o que se verán potenciadas de cara al futuro por dicho papel.
- Resolución de los problemas de tráfico y aparcamiento que afectan a las actividades comerciales y de restauración en todo el Casco de Teror.
- Fomento de las actividades agrarias en los terrenos de cultivo abandonados.
- Diseño de una oferta turística diferenciada e inventario de los bienes y recursos de interés natural y patrimonial que puedan constituir su base.
- Mantenimiento de los valores tradicionales agropecuarios y naturales, e incorporación de éstos a la actividad de recreo y ocio metropolitanos y turísticos mediante la adecuada conexión estructural al arco perimetral de la conurbación de Las Palmas de Gran Canaria.

1.7.2 LA ACTIVIDAD ECONÓMICA SECTORIAL

A continuación se exponen algunas valoraciones sobre las distintas ramas de actividad de la economía local, a modo de diagnóstico de sus aspectos más relevantes:

- El municipio cuenta con una industria alimenticia de amplio reconocimiento en la isla, principalmente en repostería, embutidos y aguas minerales, que se constituye una fortaleza del municipio, a modo de aspecto positivo permanente en el mercado insular. En este sentido, la importancia de la empresa Aguas de Teror, S.A., que aprovecha las aguas del manantial denominado "Fuente Agría de Teror" es más que significativa, con efectos positivos sobre el empleo local, la dinamización económica del municipio, la innovación y mejora empresarial, así como de beneficio para los ingresos de la administración local.
- La historia de Teror ha estado vinculada siempre al comercio, como uno de los lugares de referencia en las medianías de Gran Canaria, principalmente en productos de la tierra, tejidos y artesanía. Esta actividad se desarrolla fundamentalmente en el Casco de Teror, que registra una cierta

concentración de comercio tradicional y la presencia del Mercadillo de Teror, uno de los mercados ambulantes más antiguos de la isla con dos siglos de historia. Hoy este comercio pervive orientado hacia los productos típicos de la zona, como los chorizos, morcillas, dulces, quesos y pan, textil, artesanía, etc.

- La actividad de la construcción es relativamente elevada, en términos de población ocupada. No obstante, su repercusión comparada con la dimensión del sector en el conjunto de Gran Canaria. Se puede establecer que la evolución futura de esta actividad se encuentra vinculada al comportamiento del sector en el conjunto de la economía de Gran Canaria, participando de los incrementos y decrementos de la demanda de este sector.
- El turismo comienza a ser una actividad en auge en el municipio, aunque no ha alcanzado su potencial de desarrollo. No obstante, el excepcional atractivo paisajístico de la “ruralidad tradicional” configura un potencial turístico todavía no reflejado en la composición funcional actual de estos ámbitos.
- El turismo en rutas de tránsito es una de las actividades más importantes del sector, centrándose en el casco urbano de Teror. No sólo las diferentes rutas y caminos reales que conducen hasta el casco, sino todo un amplio repertorio de patrimonio histórico y arquitectura tradicional, espacios naturales, áreas recreativas, etc. se constituyen en recursos para ser aprovechados y/o canalizados hacia el volumen de visitantes “en tránsito”.
- La evolución de la demanda turística hacia unas vacaciones más activas, con mayor contacto con la naturaleza y la población autóctona está modificando en los últimos años la tradicional concepción de la oferta basada en el binomio sol-playa. El visitante requiere cada vez más el disfrute de los aspectos tradicionales y locales de las zonas turísticas, de lo propio de cada lugar. La naturaleza, la historia y la cultura adquieren así un gran valor como recursos turísticos cualificadores de la oferta. En este sentido, la localización de Teror en una zona agrícola atractiva le confiere un excepcional interés de cara a la captación de la demanda de turismo cultural, de visita de conocimiento, y para la configuración de una oferta “ecoturística”, minoritaria en la isla y de escasa importancia a nivel insular y regional, pero interesante desde el punto de vista municipal.
- Con respecto a las actividades primarias, la fertilidad de los suelos para la agricultura representa un potencial de desarrollo muy elevado para esta actividad; siempre y cuando se cuenten los cultivos y estructuras económicas y de comercialización que hagan rentable su puesta en producción. Una oportunidad para el desarrollo de actividad agropecuaria local, se encuentra en el desarrollo de la agricultura ecológica, orientada hacia el creciente mercado local, así como un suministro diversificado y suficiente destinado a la industria de agrotransformación alimentaria local y de la isla.

1.7.3 EL MERCADO LABORAL.

Se pueden establecer los siguientes rasgos característicos del mercado laboral de Teror:

- El mercado laboral de Teror se encuentra, en la actualidad, dominado por el comportamiento del empleo y desempleo en conjunto de Gran Canaria, a su vez, determinados por los efectos negativos de la economía canaria e internacional. En este sentido:
 - el desempleo se ha incrementado en un 75% en los tres últimos años (dic 2006-dic2009), que si bien es elevado, se encuentra por debajo del aumento de desempleo experimentado por el conjunto de la isla (88%).
 - El perfil de la población desempleada de Teror coincide en términos generales con el promedio del mercado laboral insular, lo que permite al municipio beneficiarse de las políticas de empleo genéricas aplicadas por la Administración canaria con competencias en materia de empleo y formación.
 - No obstante, sí se observa un mayor peso específico del desempleo por parte de personas con estudios secundarios (60% frente a un 45% insular), lo que exigiría la aplicación de medidas correctoras de los programas de formación, así como iniciativas específicas de inserción laboral de este colectivo.

POBLACION DESEMPLEADA, SEGÚN NIVEL FORMATIVO. DICIEMBRE 2009 (%)		
NIVEL FORMATIVO	TEROR	GRAN CANARIA
Sin estudios	0,2%	0,3%
Estudios primarios incompletos	18,3%	32,3%
Estudios primarios completos	3,4%	13,6%
Estudios secundarios	59,8%	45,5%
Estudios postsecundarios	12,6%	8,2%

- Por último, los rasgos definitorios del empleo local se explican por las diferencias en la estructura productiva local, de tal manera que existen más empleos, en términos relativos, especialmente en las ramas de industria agroalimentaria y, en menor medida, en el comercio. Aparte, se observa un mayor peso relativo del empleo público en la Administración y los servicios educativos, frente a un menor peso de los empleos en servicios sanitarios con respecto a la isla, además de una significativa ausencia de puestos de trabajo en actividades administrativas y servicios auxiliares (relacionadas con el empleo, de seguridad, agencia de viajes, jardinería,....).

DISTRIBUCION DE LA POBLACION EMPLEADA SEGÚN RAMAS DE ACTIVIDAD, DICIEMBRE 2009 (%)		
Rama de actividad	Teror	Gran Canaria
Comercio y reparación	21,4%	19,0%
Industria manufacturera	21,3%	4,7%
Administración Pública	14,5%	9,8%
Educación	9,7%	7,5%
Construcción	8,0%	7,4%
Transporte y almacenamiento	6,9%	7,0%
Hostelería y restauración	4,3%	11,6%
Otros servicios	3,0%	3,0%
Agricultura, ganadería y pesca	2,6%	3,1%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	2,2%	3,3%
Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento	2,2%	1,7%
Empleados del hogar	1,5%	1,3%
Actividades sanitarias y servicios sociales	0,9%	7,9%
Actividades administrativas y servicios auxiliares	0,6%	7,9%
Comunicaciones	0,3%	1,2%
Actividades financieras y de seguros	0,3%	2,0%
Agua, saneamiento y residuos	0,2%	0,7%
Actividades inmobiliarias	0,2%	0,7%
TOTAL	100%	100%

1.8 La situación estratégica

Teror se presenta desde el punto de vista socioeconómico como un centro de servicios a nivel comarcal, con una demanda interna de una magnitud relativamente elevada, y con una situación privilegiada entre el área metropolitana y los municipios de la medianía noreste de la isla (Arucas, Firgas, San Mateo, Valleseco y Santa Brígida).

Si no fuera por las condiciones actuales de las infraestructuras viarias, el área de Teror podría jugar un papel básico en la articulación del modelo de ordenación de la Medianía y del área metropolitana debido, por una parte, a su estratégica ubicación en la periferia del área metropolitana, libre de los problemas de tráfico y congestión que ésta padece, y, por otra, a su buena comunicación con los municipios de la Medianía de la isla: Arucas, Firgas, San Mateo, Valleseco, Santa Brígida. Estas condiciones le permitirían llegar a convertirse en un centro de servicios a nivel comarcal en el momento en que las comunicaciones con Arucas y Las Palmas de Gran Canaria mejoren de un modo sustancial. Cuando se ejecuten los proyectos de mejora de las carreteras GC-43 y GC-21, que conectan Teror con Arucas y Las Palmas de Gran Canaria, Teror experimentará una considerable proyección económica y poblacional y un reforzamiento de su papel como articulador de la medianía noreste de la isla.

Pero los factores de accesibilidad son sólo una parte de los que hacen atractivo el municipio. Desde el punto de vista económico, la fertilidad de los suelos para la

agricultura representa un potencial de desarrollo muy elevado para esta actividad; siempre y cuando se hallen los cultivos y estructuras económicas y de comercialización que hagan rentable su puesta en producción.

Por otro lado la bondad del clima y la belleza del paisaje rural impulsan a muchas personas a buscar en Teror un lugar para residir. Esta demanda no podrá materializarse mientras no se produzcan las mejoras en la red viaria, que acerquen Teror a los centros de actividad económica.

En lo que respecta al peso de las distintas actividades y sus expectativas de desarrollo, concluir que muchas actividades no han desarrollado ni mucho menos su potencial productivo y deben ser apoyadas desde el planeamiento y desde otras instancias con medidas como las que se exponen a continuación:

- Concepción de un esquema racional de usos del territorio, -en el que los límites entre ciudad y campo queden claramente delimitados-, para proporcionar un territorio a la actividad agrícola, por un lado, y espacios adecuados para la actividad comercial y de servicios, por otro.
- Reforzamiento del papel de centralidad comarcal y de nodo estratégico de comunicaciones de la medianía noreste de la isla y análisis de las actividades a potenciar o que se verán potenciadas de cara al futuro por dicho papel.
- Resolución de los problemas de tráfico y aparcamiento que afectan a las actividades comerciales y de restauración en todo el Casco de Teror.
- Fomento de las actividades agrarias en los terrenos de cultivo abandonados.
- Diseño de una oferta turística diferenciada e inventario de los bienes y recursos de interés natural y patrimonial que puedan constituir su base.
- Mantenimiento de los valores tradicionales agropecuarios y naturales, e incorporación de éstos a la actividad de recreo y ocio metropolitanos y turísticos mediante la adecuada conexión estructural al arco perimetral de la conurbación de Las Palmas de Gran Canaria.

1.9 la movilidad y el transporte.

Gran parte del territorio de las entidades de población del municipio de Teror queda sin cobertura de transporte colectivo, ya que sólo el casco de Teror alcanza una cobertura del 96.50 %. Otros barrios que obtiene una óptima, pero mejorable, cobertura son las entidades de: Lo Blanco, Miraflor y las Rosadas. Sin embargo el núcleo de Huertas del Palmar posee una deficiente cobertura de transporte colectivo, lo que, dado que es la segunda entidad más poblada del municipio, se hace insuficiente, quedando habitantes sin esta posibilidad de transporte y haciendo que se tenga que recurrir al vehículo privado para realizar los desplazamientos.

La Autoridad Única del Transporte de Gran Canaria actualmente está construyendo la parada preferente-intercambiador de Teror, con la que se pretende solventar los problemas de capacidad y accesibilidad a la estación actual. Se ha previsto dotar la zona de estacionamiento los cuales no han sido considerados como disuasorios al no estar estos previstos para la intermodalidad entre transportes (transporte público – vehículo privado, considerado en este municipio, o transporte público intermunicipal – transporte público municipal). Las conexiones de la misma con el casco histórico de la Villa de Teror, con la Basílica de la Virgen del Pino y otros equipamientos atractores, presenta buena conectividad en planta y sección transversal, sin embargo en lo que refiere al alzado presenta pendientes superiores al 20%, ante lo se deberá proponer medidas que salven tales desniveles, como ascensores u otros medios

Las sendas peatonales existentes en el municipio de Teror presentan graves deficiencias en cuanto a accesibilidad y de discontinuidad de la red de sendas peatonales. A excepción del casco de Teror, donde presenta un entramado más o menos continuo, el resto del municipio cuenta con tramos aislados y sin conexión entre sí, no llegando a existir, en el sentido estricto, una red peatonal. Esta situación hace que la accesibilidad de los usuarios a esta red, una de las principales ya que sirve tanto para desplazamientos como para dar acceso a otras redes, sea poco adecuada.

1.10 EL MODELO DE ORDENACIÓN VIGENTE

Teror cuenta con un Plan General de Ordenación, aprobado en 1995 y adaptado a la LOTENC en 2004. El documento de Adaptación Básica se limita a solucionar aspectos formales de adaptación a la legislación vigente, sin efectuar ningún cuestionamiento sobre el modelo de ordenación.

La superficie total del suelo urbano clasificada es de 147,77 Has, lo que supone un 5,73% del suelo municipal. El suelo urbano se localiza en su mayor parte en el casco de Teror, algo más de 100 has, los que define, en principio, un modelo muy concentrado.

En el suelo urbanizable se incluyen los antiguos sectores ya clasificados por las normas subsidiarias, que alcanzan una superficie de 52,29 Has, que suponen un 2,03% del total municipal; el suelo urbanizable se categoriza como suelo urbanizable Sectorizado No Ordenado con uso Residencial salvo un sector destinado al uso Industrial. La clasificación se establece de un modo bastante lógico, ocupando terrenos favorables de expansión de los núcleos existentes y huecos de la estructura urbana.

El suelo rústico, partiendo de las categorías básicas establecidas en el DL 1/2000, se divide en cuatro grandes grupos: Suelo Rústico de Protección Ambiental, Suelo Rústico de Protección de Valores Económicos, Suelo Rústico de Asentamientos, alcanzando una superficie total de 2.377,36 Has, que representa un 92,24% sobre el total municipal. El suelo rústico a su vez se divide en distintas subcategorías,

relacionadas con una segmentación zonal establecida desde el antiguo planeamiento.

Sin embargo, a esta clasificación de suelo predominantemente rústica, se le superpone un elevado número de asentamientos (49 rurales y 14 agrícolas, con una superficie de 101,51 has en el caso de los primeros y de 73,22 en el caso de los segundos, es decir un total de 174,73 has, más que el suelo urbano clasificado) de pequeño tamaño y dispersos por todo el territorio municipal.

La clasificación de los núcleos como suelo urbano, consolidado y no consolidado, y del suelo rústico de asentamiento rural o agrícola, viene impuesto por el reconocimiento de la realidad física existente, pero no responden a una idea clara del modelo de ocupación y utilización del territorio, ni un esquema para el futuro desarrollo de la totalidad del municipio.

Las determinaciones establecidas en la Ordenación Pormenorizada resultan inadecuadas en determinados aspectos. Por un lado, el PGO establece una propuesta de organización de los asentamientos en base a una infraestructura viaria que, en muchos casos, resulta inviable, con pendientes excesivas y trazados poco acordes con el medio físico.

Por otro lado, las tipologías edificatorias propuestas para la organización de gran parte de los asentamientos poblacionales, están asignadas sin tener en consideración las características de conformación de los mismos.

Todos los núcleos urbanos se desarrollan principalmente mediante edificaciones entre medianeras (del total relativo al suelo urbano, 1.302.510 m² de techo residencial se incluyen en zonas predominantemente destinadas a la residencia plurifamiliar, y 155.455 m² en zonas residenciales unifamiliares), sin tener en cuenta la existencia de núcleos como Huertas del Palmar y Lo Blanco-San José del Álamo, configurados en su mayoría por edificaciones aisladas tipo ciudad jardín, que hacen estos núcleos atractivos para la población y resultan más apropiados para este tipo de enclaves.

A lo largo del municipio se detecta una serie de asentamientos rurales en cuya conformación encontramos una elevada proporción de edificaciones tradicionales de alto valor patrimonial. Desde la propuesta de ordenación del planeamiento vigente no se establecen parámetros que garanticen la conservación de estos conjuntos edificados, ordenándose mediante la tipología de edificación tradicional alineada a vial y edificación tradicional aislada.

El potencial poblacional teórico derivado de la aplicación de las determinaciones establecidas por el planeamiento para las áreas residenciales es de 44.748 habitantes, lo que supone tres veces la población actual existente en el municipio. Esta previsión resulta excesiva; aún mejorando las conexiones viarias con los municipios de Arucas y Las Palmas de Gran Canaria, que podría acelerar el crecimiento del municipio, esta capacidad puede albergar unas diez veces el crecimiento previsible en los ocho años de vigencia del planeamiento.

Con esta estimación de población, las dotaciones y espacios libres planteados en la propuesta de ordenación del planeamiento vigente son insuficientes, cuestión que deberá tenerse en cuenta en el PGO supletorio.

1.10.1 El problema de la gestión

La generalización de la edificación a borde de camino sin la exigencia paralela de mejoras en las vías y en las infraestructuras y servicios a ellas asociadas obliga al Ayuntamiento a cargar a posteriori con los costes de urbanización precisos para facilitar las condiciones mínimas para la residencia o para el desarrollo de las actividades económicas que en ellas se ubiquen.

Lo que en principio se presenta como una facilidad para los vecinos del municipio, la clasificación de sus suelos como urbanos, acaba convirtiéndose en una carga para el municipio en su conjunto, y por ende para sus vecinos que acaban financiando las obras de urbanización e impide el acceso a un adecuado nivel de dotaciones y servicios.

1.11 LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN Y CONDICIONANTES QUE SE DERIVAN DE ÉSTA.

En el municipio se registran varios condicionantes de gran relevancia derivados de la legislación sectorial, que se analizan en los párrafos siguientes y se reflejan en los planos correspondientes.

1.11.1 Bienes de Interés Cultural

Los condicionantes derivados de la declaración de Bien de Interés Cultural de acuerdo a la legislación de patrimonio histórico obligan a adoptar una determinada categoría de suelo rústico de protección cultural y suelo urbano de protección cultural para garantizar la protección, así como a incluirlos en el Catálogo Arquitectónico municipal. También exigen abstenerse de realizar cambios en la ordenación pormenorizada del Conjunto Histórico del casco de Teror y a remitir su ordenación pormenorizada a un Plan Especial de Protección.

1.11.2 Espacios Naturales Protegidos

En el municipio encontramos dos Espacios Naturales. Uno de ellos tiene el Paisaje Protegido de Pino Santo, cuenta con Plan Especial de Ordenación aprobado definitivamente, por lo que el PGO debe remitir la ordenación a ésta figura que es,

en último término la competente para establecer la ordenación. En el caso del Parque Rural de Doramas no se ha ultimado la formulación del correspondiente Plan Rector, por lo que al PGO sólo le cabe establecer un régimen transitorio de acuerdo a lo establecido en la disposición transitoria quinta del TRLOTENC como suelo rústico de protección natural.

Dentro de estos espacios encontramos otros declarados como LIC, cuya ordenación se remite a las mismas pautas expresadas en el párrafo anterior.

1.11.3 Servidumbres de Protección

La importante red de carreteras municipal, la red de barrancos y las presas crean en su entorno servidumbres de protección determinadas por las leyes de carreteras y aguas que el PGO ha de respetar.

1.11.4 Patrimonio Natural. Fauna y Flora Silvestres. Hábitats.

El inventario ambiental ha detectado la existencia de áreas de mayor o menor entidad en las que se desarrollan especies de la flora y fauna o existen hábitats de interés de cara a su protección. Para estas áreas se ha de estipular un régimen de protección mediante su categorización como suelo rústico de protección natural.

1.11.5 Impacto Ambiental

La legislación a este respecto condiciona el contenido del PGO, que ha de integrar el “contenido ambiental” establecido en el Documento de Referencia, y su tramitación de acuerdo a la Ley 9/2006.

2. DIAGNOSTICO AMBIENTAL

2.1 Características de la problemática ambiental

Debe señalarse de antemano que el ámbito de ordenación de este PGO excluye legalmente los Espacios Naturales Protegidos de los que participa el municipio (Paisaje Protegido de Pino Santo y Parque Rural de Doramas), por tanto se hace innecesario el diagnostico de dichas zonas, que deben ser ordenados por sus respectivos instrumentos de ordenación que en todo caso son jerárquicamente superiores al PGO conforme se establece en la legislación canaria. Por tanto en este bloque de contenidos referidos al diagnostico se hace notar la ausencia de referencias o delimitación de unidades de dichos espacios excluidos.

La situación actual del medio ambiente, —aspecto exigido en el apartado b del anexo I de la Ley 9/2006— está desarrollado en la Memoria de Ordenación del presente Plan bajo el Epígrafe de Inventario Ambiental.

La esencia de dicho inventario radica precisamente en conseguir aglutinar toda una información de corte ambiental y geográfica con la que estar en disposición de evaluar las disfunciones territoriales presentes en el municipio. Asimismo, no se trata únicamente de valorar la situación actual, sino, incluso, de estar en disposición de cotejar los posibles efectos negativos que, sobre el medio ambiente, puedan derivar de las propuestas de ordenación del documento normativo y las consecuentes estrategias de planificación territorial que de él emanen.

De hecho, en el momento de realizar el análisis existe ya un deterioro, más paisajístico que ambiental que es resultado directo de la presión antrópica. Algunos de esos impactos podrán ser corregidos mediante la reconducción de la política urbanística expresada a través de este Plan, pero habrá otros muchos ocasionados por el mismo. Los nuevos usos, actividades e infraestructuras se han de realizar dentro del mayor respeto al medio físico en el que se ubican, al igual que deben preservar los conjuntos y elementos históricos y etnográficos.

Al mismo tiempo, el documento de planeamiento debe conseguir solucionar problemas tales como la mejora del diseño urbano, facilitar el acceso a la vivienda, los servicios, los equipamientos, las infraestructuras, etc., dentro de una filosofía encaminada a la obtención del bienestar social y ambiental, y la conservación de los más importantes elementos y conjuntos naturales.

El Contenido Ambiental se justifica en la necesidad de predecir, evaluar y corregir las consecuencias de la actividad del hombre sobre el entorno, derivadas de las nuevas clasificaciones urbanísticas y de la propuesta de ordenación que deriva del presente documento. Tiene también su justificación en los objetivos que se pretende alcanzar, entre los que cabría destacar el potenciar los aspectos culturales y naturales del municipio, además de elevar la sensibilidad de nuestros habitantes y visitantes hacia ellos y contribuir a la conservación y aprecio del medio cultural y natural del municipio de Teror.

En síntesis, podemos concluir que el estudio territorial desde la perspectiva del medio físico pretende acercarse a la siguiente relación de objetivos:

- Conocimiento de las características naturales del territorio, basado en un inventario de las mismas y una interpretación de su funcionamiento.
- Comprensión de los mecanismos de utilización del territorio, así como de los recursos naturales que éste acoge.
- Estudio de las degradaciones y amenazas que actúan sobre el este espacio geográfico.

- Conocimiento de las afecciones normativas que afectan al suelo.
- Valoración del territorio en términos de méritos de conservación, basado en la excelencia, significado y función de los elementos y procesos que se dan en él.
- Estimación de la potencialidad del territorio y de las oportunidades que ofrece para el desarrollo de las actividades humanas.
- Valoración y estimación de la fragilidad o vulnerabilidad del territorio ante dichas actividades.
- Conocimiento de los riesgos naturales que se dan o puedan darse, así como sus implicaciones para las actividades humanas.
- Determinación de las acciones previstas por el planeamiento que pudieran generar impactos.

2.2 UNIDADES AMBIENTALES Y DE DIAGNÓSTICO

De conformidad con el apartado b) del dispositivo primero del acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 29.09.1998 se incorporan las fichas de las unidades ambientales homogéneas, así como las características sintéticas de cada una de ellas, su diagnóstico ambiental y su compatibilidad con los usos e intensidades, así como el señalamiento de las medidas correctoras, protectoras y compensatorias que se estiman necesarias.

2.2.1 Generalidades, metodología y criterios

Las unidades ambientales homogéneas son porciones del territorio conformadas por elementos, formaciones y procesos similares dentro de su ámbito, o dicho de otra manera, se caracterizan por un paisaje y un funcionamiento común. El predominio de unos elementos y procesos sobre otros, así como sus interrelaciones, son los parámetros que se usan para definir y delimitar cada tipo de unidad.

El análisis que se realiza del medio, a partir del establecimiento y diferenciación de zonas estructural y funcionalmente homogéneas en cuanto a sus características físicas y socioeconómicas, tiene por lo tanto un carácter integrado y global, lo que contribuye a sintetizar y simplificar los datos sectoriales o la información temática necesaria para el conocimiento de las variables que integran las unidades.

2.2.2 Metodología básica para la zonificación y tipificación de las unidades

El método empleado sigue las líneas establecidas por la Ciencia del Paisaje, con relación a los conceptos de integración desarrollados por la Geografía Física Global [(Martínez de Pisón, E. (1977); Bolòs, M. et al. (1992)] y posteriormente aplicados al campo de la ordenación del territorio [Gómez Orea, D. (1994)].

El previo conocimiento del medio y la amplia bibliografía de índole territorial y sectorial precedente [monografías del P.I.O.T. de Gran Canaria (1995); Sánchez, J. et al. (1995)], conduce al uso de la clásica metodología sintética pero con aportaciones de las metodologías mixtas en las que el inventario se realiza previa y simultáneamente a la integración en unidades, una vez establecidos los criterios de selección de las mismas. La delimitación se lleva a cabo mediante la interpretación de ortofotos editadas por GRAFCAN en 2000, 2003, 2004, 2006, 2008 y 2009. El análisis de estos fotogramas permite observar la dinámica de transformación del municipio de Teror durante los últimos diez años. Posteriormente, se comprueban y corrigen los límites en la fase de campo.

Los criterios de selección y discriminación de datos dependen del predominio, dentro de cada unidad, de elementos y dinámicas, que pueden ser naturales o humanos. Allí donde no existen actividades o aprovechamiento del suelo predominan los primeros, mientras que en las áreas transformadas para actividades económicas o para la implantación de cualquier tipo de uso se engloban los segundos. No obstante, existen múltiples formas de utilización del suelo, por lo que necesariamente se amplía la variedad de situaciones, surgiendo en este caso los tipos de unidades.

Se constata, al mismo tiempo, que zonas ambientalmente homogéneas albergan pequeños sectores que muestran un severo contraste respecto a todo el entorno circundante, por lo que, en este caso, se han contemplado como **subunidades** dentro de otras grandes unidades homogéneas. Estas subunidades aparecen como sectores naturales, en buen estado de conservación, dentro de unidades con marcado aprovechamiento humano, o bien como sectores con aprovechamiento dentro de grandes unidades naturales.

La expresión gráfica de las unidades ambientales (supraunidades, unidades y subunidades) se reflejan en el mapa temático de Diagnóstico Integrado identificado en el anexo cartográfico de este PGO de Teror como D.1.

2.2.3 Criterios para la delimitación y tipificación

1.- Delimitación

Cada unidad ambiental es el reflejo, o una imagen, de las condiciones físicas del suelo; por este motivo, se han identificado, como paso previo a la delimitación, todas las variables que intervienen en el aspecto que presenta el territorio, objetivándose de esta forma los criterios para la zonificación. Estas variables están representadas por los elementos naturales y antrópicos, es decir, las formas del relieve, las formaciones geológicas, las comunidades vegetales naturales e introducidas, las formas de poblamiento y la morfología de los núcleos, los usos del suelo, las afecciones relacionadas con la implantación de diversas actuaciones, etc. Normalmente, estos elementos son los que introducen las principales limitaciones de uso con que cuenta el territorio.

Sin embargo, el territorio no es un cuerpo estático, sino que está sujeto a transformaciones continuas, por lo que también se ha considerado, a la hora de zonificar, la dinámica de cada unidad, representada en este caso por los procesos, también naturales y antrópicos.

Los derivados de las actuaciones humanas, tales como la expansión de los núcleos, las transformaciones en el suelo agrícola tradicional, la aparición de nuevas actividades ajenas a los usos primarios, etc., se han podido reconocer mediante el análisis de los fotogramas con una diferencia temporal de diez años, y a partir de la observación, durante el trabajo de campo, de los cambios que se están produciendo en la actualidad. Estas dinámicas conducen a que las distintas unidades tengan un estado de conservación determinado, que, junto a las limitaciones de uso, son los factores que intervienen para conocer la capacidad de carga de cada unidad.

Los procesos naturales no se pueden aseverar en un porcentaje y grado de certeza altos, al menos en este caso, pues su estudio requiere de amplios períodos de tiempo para sentar bases sobre el grado de receso o progreso de la dinámica natural. No obstante, existen señales que permiten constatar una dinámica natural inducida por las actuaciones humanas, que frenan o aceleran la dinámica natural. Tales procesos se relacionan, en su mayor parte, con las pérdidas de suelo por erosión, la sedimentación de cauces y la evolución de las formaciones vegetales.

Las interrelaciones entre elementos y procesos son, por tanto, las que determinan finalmente el tipo de unidad.

A su vez, y puesto que la finalidad básica del contenido ambiental, respecto a cada unidad, es la de orientar a la planificación para evitar o reconducir afecciones ecológicas o paisajísticas indeseables o corregibles, se ha tenido en cuenta el factor "cuenca visual". Este parámetro introduce un valor objetivo de la percepción del paisaje, si bien la valoración última de las unidades depende tanto de su estado de conservación como de su calidad visual, su calidad para la conservación y la potencialidad para su recuperación.

2.- Tipificación

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se han detectado tres tipos básicos de unidades ambientalmente homogéneas en el municipio de Teror:

- Unidades Naturales
- Unidades Agrícolas
- Unidades Urbanas

Son Unidades Naturales aquellas en las que predominan los elementos y procesos naturales; en las Unidades Agrícolas prevalecen los elementos y procesos relacionados con el aprovechamiento del suelo para usos agropecuarios, aunque con cabida de zonas residenciales de carácter disperso o tradicional que por sus dimensiones no llegan a constituir una unidad urbana. Las Unidades Urbanas son aquellas en las que los elementos naturales y los relacionados con los usos primarios son residuales, existiendo una competencia por parte de los usos urbanos, o una consolidación de los mismos. Por último, las Unidades Mixtas se definen por el grado de intensidad en el uso del suelo sobre las áreas naturales, o a la inversa.

2.3 ELEMENTOS Y FACTORES MODIFICADORES DEL PAISAJE DEL MUNICIPIO DE TEROR

2.3.1 Elementos y Factores Naturales

Los elementos naturales que llaman la atención en el municipio, en un primer análisis global, son los geomorfológicos y los vegetales. La singularidad de las formas del relieve reside en su fisiografía, derivada de sus rasgos genéticos (volcánicos o torrenciales), mientras que la vegetación destaca por su variedad fisionómica y florística.

Entre las formas del relieve, resaltan, por su magnitud y su localización exenta de otras morfologías, los edificios volcánicos recientes (Osorio y La Caldera de Pino Santo), lomos residuales como formas erosivas de gran proyección territorial como la Montaña de José Manuel y algunas cuencas, pero principalmente la del barranco de Teror-Tenoya.

Las formaciones vegetales que destacan por su mayor extensión superficial son las comunidades arbustivas y subarbustivas de leguminosas (escobonales y retamares), las de transición y los relictos de formaciones climácicas, como son los acebuchales dispersos por la geografía municipal.

Las comunidades vegetales naturales de pequeña extensión, tales como algunos bosquetes de acebuches, brezales, y laureles no son lo suficientemente representativos para la delimitación de una unidad ambiental, ni tan siquiera como subunidades dadas sus superficies y su integración en unidades ya definidas por otros

valores naturales de índole geológico-geomorfológico o relativa a los usos del suelo actuales.

Como factores modificadores para la delimitación de las unidades se han considerado aquí la topografía y las cuencas visuales.

2.3.2 Elementos y Factores Humanos

Los elementos que conciernen a las actividades humanas en Teror reflejan una dualidad manifiesta en el aprovechamiento del suelo. Por un lado, el uso agrícola extendido por todo el municipio, en forma exclusiva de la denominada agricultura de medianías por otro, el uso residencial en bolsas de suelo urbano, concentrado en tres áreas (Teror casco, Llano Arévalo y San José del Álamo-Lo Blanco) con procesos periurbanos relevantes, en todo el ámbito municipal (El Palmar, Mirafior, Ojero, El Álamo)

Para delimitar las unidades agrícolas se ha tenido en cuenta el tipo y superficie del parcelario, el tipo de instalaciones e infraestructuras agrarias y la distribución y grado del disperso residencial.

En la delimitación de las unidades urbanas se ha considerado la superficie, consolidación y colmatación de los núcleos de población, y aquellos que cuentan con elementos urbanos definitorios.

Como factores modificadores para la delimitación se han tenido en cuenta el grado de dispersión de la edificación y la intensidad en el aprovechamiento del suelo para las labores agrícolas.

2.4 UNIDADES TERRITORIALES Y PAISAJÍSTICAS (Supraunidades)

El análisis pormenorizado del territorio municipal permite agrupar el territorio municipal en 4 supraunidades territoriales. Son las siguientes

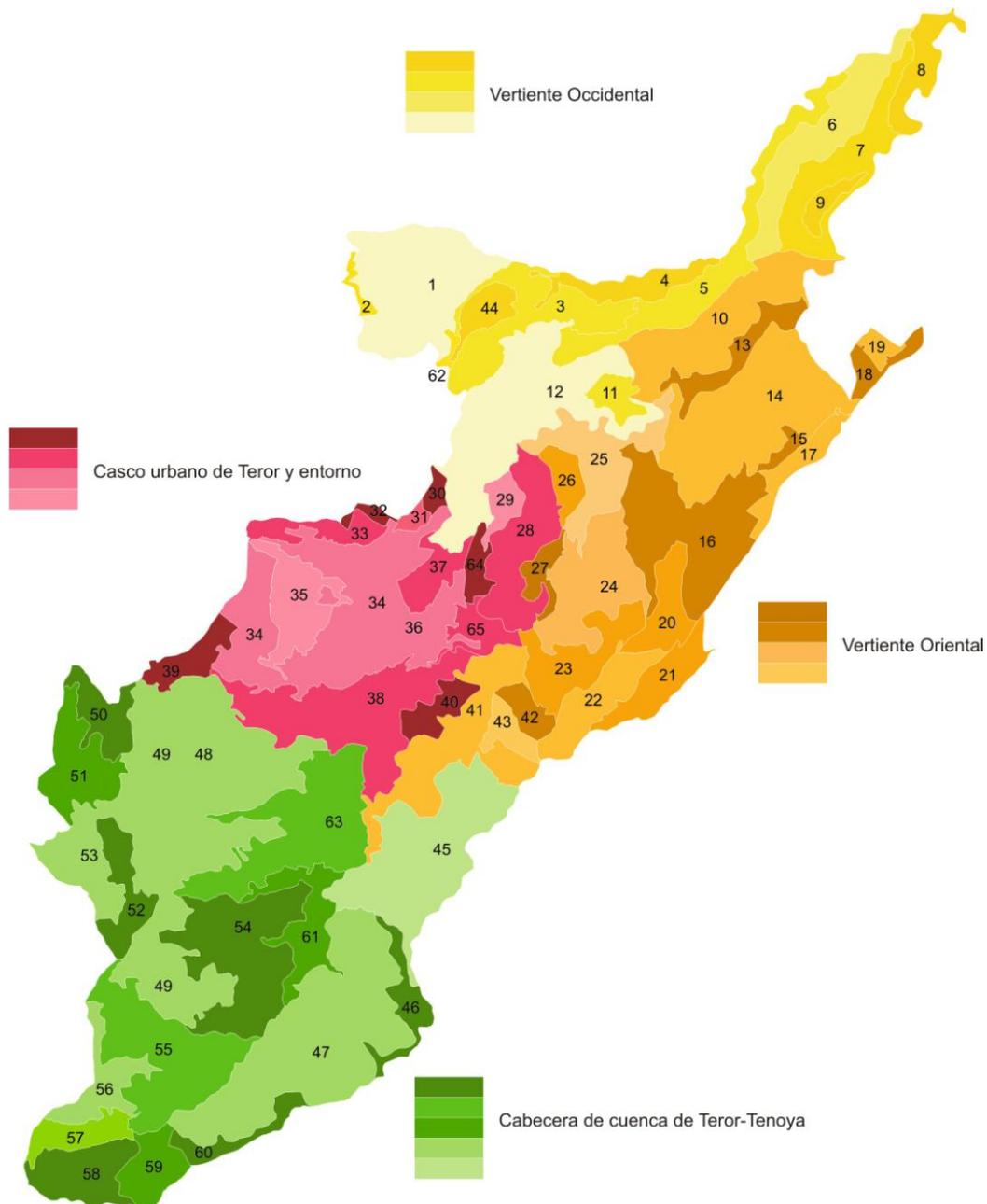
U.T.1 Cabecera de cuenca de Teror-Tenoya

U.T.2 Casco urbano de Teror y entorno.

U.T.3 Vertiente oriental (San José del Álamo- Mirafior- Llano Arévalo).

U.T.4 Vertiente Occidental (El Palmar- La Peña)

Ámbitos territoriales del municipio de Teror



Las unidades territoriales de Cabecera de cuenca de Teror-Tenoya, Vertiente Occidental (El Palmar- La Peña) son las principales unidades territoriales de claro uso agrícola, a pesar de los dispersos edificatorios presentes tanto en la primera como en la última.

Las unidades territoriales del Ámbito de Teror casco y San José del Álamo- Miraflores-Llano Arévalo se configuran como las unidades de mayor vocación urbana y urbanística.

Estas unidades territoriales se han dividido a su vez para la realización del inventario y diagnóstico en 65 unidades de paisaje que constituyen la retícula básica para la

elaboración de la totalidad de los estudios del medio. A continuación se recoge el cuadro de las mismas, con sus denominaciones toponímicas y su caracterización en función de la importancia o dominancia de los distintos factores, abióticos, bióticos o antropogénicos.

Número	Denominación	Topónimo
1	Interfluvio cultivado y edificaciones	Las Paredes
2	Ladera Naturalizada	Las Paredes
3	Cultivos sobre interfluvios con asentamientos	Cueva Gacha
4	Relieve alomado con asentamiento de población	El Pino
5	Ladera pronunciada con matorral termófilo	La Peña
6	Fondo de valles con balsas de riego	Charcas del Pino
7	Vertiente regularizada con matorral xerotemófilo	Barranco de Los Pinos
8	Fondo de valle con cultivos	Barranco de Los Pinos
9	Terraza fluvial con cultivos	Finca de Lezcano
10	Barranco con presas	Presas de Tenoya
11	Vega agrícola sobre vertiente de escasa pendiente	Ladera de La Peña
12	Vertientes de fuerte pendiente con matorral de sus	Guanchía
13	Charcas artificiales sobre fondo de valle	Charcas de Tenoya
14	Barranco con edificación y matorral de sustitución	Zapatero
15	Ladera abancalada con cultivos	Lo Blanco
16	Vertientes cultivadas y edificación dispersa y concentrada	El Paso-Miraflor
17	Lomo y vertiente urbanizada	Lo Blanco
18	Área urbanizada subhorizontal	San José del Álamo
19	Relieve culminante con escasa vegetación	San José del Álamo
20	Vertiente con matorral termófilo de sustitución	Lomo de Rivero
21	Ladera con cultivos y casas	Lomo del Pilón
22	Ladera con cultivos aterrizados y edificación dispersa	La Culata
23	Lomo y vertientes cubiertas de matorral mesófilo	La Gloria
24	Vertientes con matorral, cultivos y edificación dispersa	El Portillo
25	Lomo y ladera con matorral de sustitución	Lomo de Los Tunos
26	Ladera urbanizada	Llanos de Arévalo
27	Lomo y laderas urbanizadas	El Hornillo
28	Barranco encajado con relictos de sauzal	Barranco de Teror
29	Llano agrícola con zona industrial	Vuelta de La Palma
30	Barranquillo con alcornoques	González Díaz

Número	Denominación	Topónimo
31	Barranquillo con zona recreativa	González Díaz
32	Vertiente naturalizada	Ladera de Osorio
33	Ladera con edificación dispersa y concentrada	Las Camella
34	Casco urbano histórico	Teror Casco
35	Vega agrícola con edificación dispersa y concentra	Camino de Los Castaños
36	Barranquillo con cultivos abandonados y edificación	Barranquillo del Hoyo
37	Ladera agrícola con trazas de urbano	San Matías
38	Vertientes y llanos con cultivos y edificación	El Álamo-El Chorrillo
39	Ladera con edificación y cultivos aterrazados	Los Naranjos
40	Ladera con cultivos y viviendas	El Muñigal
41	Lomo, vertientes y cauce con matorral de sustitución	Lomo de Los Caramujos
42	Vertiente con matorral y cultivos abandonados	La Gloria
43	Vertiente con cultivos y matorral mesófilo	La Gloria
44	Interfluvio urbanizado	El Palmar
45	Laderas con cultivos, matorral y viviendas	El Faro
46	Ladera cubierta de matorral de sustitución	El Piquillo
47	Vertientes de poca pendiente con cultivos y caserío	Sagrado Corazón
48	Fondo de arranco con cultivos	Barranquillo de Grama
49	Vertientes y lomos con matorral y formaciones arborescentes	Lomo Verdugo-Lomo de las Cuevas del Diablo
50	Ladera con edificación y cultivos	Casas de la Vuelta
51	Vertientes y lomos con matorral mesófilo	Lomo de Suárez
52	Vertientes con cultivos y matorral termófilo	Lomo del Silillo
53	Vertientes con matorral y formaciones arbustiva	Quebramonte
54	Vertientes y llanos con cultivos y edificación rural	Lomito Blanco-Lomo Entero-Las Toscas
55	Vertientes matorral, cultivos y edificación	San Isidro
56	Vertientes con matorral de leguminosas	El Lomito
57	Barranquillo con cultivos y matorral de leguminosas	Barranquillo de la Fuente
58	Vertientes con matorral naturalizado	Barranquillo de la Fuente
59	Barranquillo con cultivos y matorral	San Isidro
60	Vertientes con matorral mesófilo de sustitución	Lomo de La Candelaria
61	Barrancos con vegetación naturalizada	Barranco Barbuzano-Barranquillo del Ojero

Número	Denominación	Topónimo
62	Barranquillo con matorral termomesófilo de sustitución	Barranquera del Cabuco
63	Vertientes con cultivos y edificación rural	Cuevecillas-Los Corrales
64	Ladera cultivada con edificación y red viaria	El Roque
65	Lomo y ladera cultivadas y con edificación dispersa	Montaña de Valerio - Hoya Alta - Las Laderas

2.4.1 Fichas de las unidades ambientales homogéneas

La información básica y las valoraciones ambientales de las unidades homogéneas definidas en el presente documento se recogen en un inventario de fichas que se incluyen como anexo.

2.5 TIPOS: UNIDADES Y SUBUNIDADES

Se ha delimitado un total de **65** unidades homogéneas, que se han distribuido en tres grupos en función de los parámetros anteriormente analizados.

2.5.1 Unidades predominantemente Naturales

Este grupo está formado por **28** unidades, que corresponden a las siguientes zonas:

- Áreas de fisiografía contrastada y de paisaje dominado por las formas del relieve en las que no se percibe una transformación sensible del terreno,
- Áreas con formaciones vegetales naturales dominantes

2.5.2 Unidades predominantemente Agrícolas

En este grupo se han contabilizado **31** unidades, que incluyen las siguientes zonas:

- Áreas con predominio de los usos y actividades agropecuarios que determinan un paisaje y una morfología del territorio de parcelas en producción, en las que se detecta la alta rentabilidad del sector y en el que predominan las instalaciones e infraestructuras ligadas a la actividad agrícola.

- Áreas agrícolas abandonadas, en las que no existen edificaciones vinculadas al uso agropecuario, pero en las que sí quedan restos de infraestructuras ligadas a estos usos.
- Áreas de alto valor agrológico tensionadas por el crecimiento y densificación del disperso de viviendas, pero en las que se aprecia el cultivo de las parcelas agrícolas.

2.5.3 Unidades predominantemente Urbanas

Son **5** tanto urbanas consolidadas como de transición a urbanas:

- Áreas de nuevo crecimiento urbano, en las que el escaso parcelario residual en producción va desapareciendo por el proceso urbanizador.
- Núcleos urbanos históricos y consolidados

2.5.4 Subunidades

En algunas unidades se ha establecido una división determinada por la presencia de elementos o de peculiaridades en el interior de las mismas. La identificación cartográfica de los mismos se realiza alfabéticamente, mediante una letra minúscula ordinal a continuación del número de la unidad matriz.

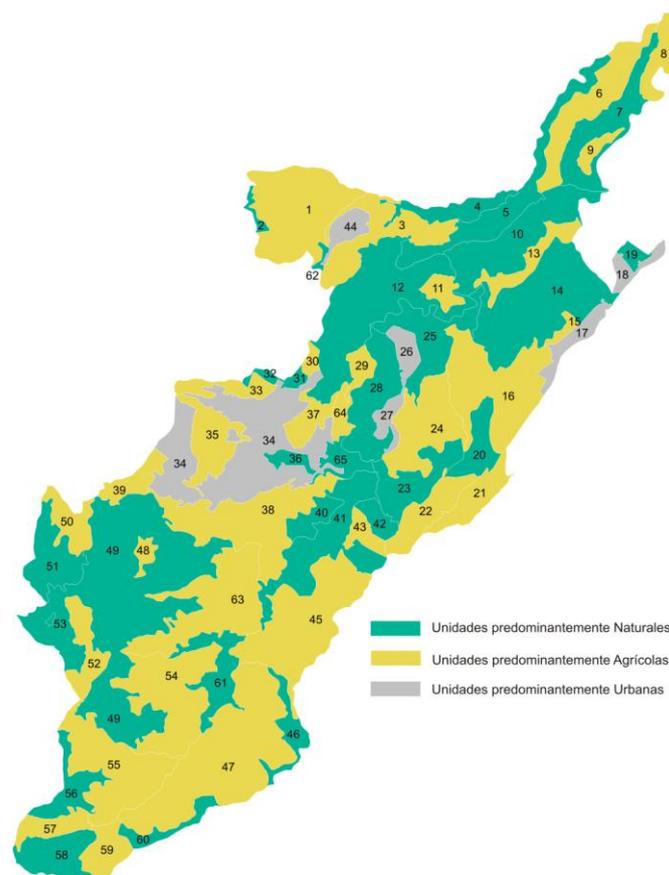
Estas subunidades tipifican de la siguiente forma:

- ✦ -Subunidades que se corresponden con la delimitación de **zonas protección del patrimonio cultural**. La delimitación de los yacimientos arqueológicos contemplada en la Carta Arqueológica Insular, conforme a la información dispuesta por el Cabildo de Gran Canaria. Además se ha considerado la delimitación como subunidad del B.I.C. del Casco Histórico (dentro de la unidad 34).
- ✦ -Subunidades que se corresponden por **Hábitats** de la Red Natura 2000. Los límites de estas unidades han sido objeto de un reajuste, adaptando los límites propuestos por la Red Natura 2000 a la cartografía actualizada a la localización real de los hábitats objeto de protección.
- ✦ -Subunidades que se corresponden con agrupaciones de viviendas que conforman **asentamientos rurales** y otros que podrían considerarse como tales aunque no los reconozca el planeamiento vigente.
- ✦ -Subunidades que se corresponden con **asentamientos agrícolas**, o que por

sus distribución de usos y características morfológicas y económicas podrían tener tal consideración estando recogidos o no por el planeamiento vigente.

Tabla resumen de tipología de unidades	
Tipos de unidades	unidades
Unidades predominantemente Naturales	2,4, 5, 7, 10, 12, 14, 19, 20, 23, 25, 28, 31, 32, 36, 40, 41, 42, 46, 49, 51, 53, 56, 58, 60, 61, 62, 65.
Unidades predominantemente Agrícolas	1, 3, 6, 8, 9, 11, 13, 15, 16, 21, 22, 24, 29, 30, 33, 35, 37, 38, 39, 43, 45, 47, 48, 50, 52, 54, 55, 57, 59, 64, 63
Unidades predominantemente Urbanas	17, 18, 26, 27, 44

Esquema de tipos de unidades



2.6 Limitaciones de uso

Existen tres grandes conjuntos de variables ambientales que llevan implícita alguna

limitación para el avance de los usos residencial, terciario, industrial o dotacional. Esos tres grandes grupos de variables son los siguientes:

1. Limitaciones de uso derivadas de la calidad para la conservación paisajística y de elementos de interés geológico-geomorfológico, para la calidad visual del paisaje y por la presencia de elementos bióticos del paisaje de singular valor, como puedan ser la flora, la vegetación y la fauna.
2. Limitaciones derivadas de la calidad agrológica del suelo.
3. Limitaciones derivadas de la presencia de elementos y valores culturales.

De entre los diversos parámetros que constituyen el valor ambiental de cualquier espacio, el paisaje resulta ser una componente generalista que engloba en sí valores de otros elementos naturales, aunque suelen predominar en el caso de este municipio los de carácter abiótico sobre los bióticos. Su valoración entraña las dificultades propias de una variable tan poco medible, sin embargo, una correcta evaluación de la calidad visual del paisaje puede dar orientaciones de uso positivas para la planificación y, en todo caso, puede indicar los lugares más sensibles ante cualquier actuación antrópica, aquellos que deben tener limitaciones de uso para que no queden gravemente alterados.

Tipos de Limitaciones de uso	Unidades
Limitaciones de uso derivadas de la calidad para la conservación paisajística y de elementos de interés geológico-geomorfológico, para la calidad visual del paisaje y/o por la presencia de elementos bióticos del paisaje de singular valor, como puedan ser la flora, la vegetación y la fauna.	2,4 5, 7, 10, 12, 14, 20, 23, 25, 28, 31, 32, 36, 41, 42, 46, 49, 51, 53, 56, 58, 60, 61. Además de las subunidades correspondientes a los ámbitos de protección de Hábitats Red Natura 2000
Limitaciones derivadas de la calidad agrológica del suelo.	1,3, 6, 8, 9, 11, 13, 15, 16, 21, 22, 24,29, 30, 33, 35, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 47, 48, 50, 52, 54, 55, 57, 59, 62, 63, 65. Incluyendo las subunidades correspondientes a Asentamientos Agrícolas o asimilables
Sin limitaciones severas	17, 18, 19, 26, 27, 34. + las subunidades correspondientes a asentamientos rurales y asimilables
Elementos y valores culturales.	Subunidades correspondientes a delimitación de yacimientos arqueológicos y BICs.

Estas unidades cartográficas deben ser preservadas ante categorías de suelo que puedan dar lugar a la pérdida de los valores naturales, culturales y agrológicos.

Las limitaciones referidas a la pendiente o las condiciones topográficas no han sido consideradas por que, en el caso de Teror, coinciden espacialmente con las establecidas referidas a la calidad de la conservación, la visual y la presencia de

elementos bióticos singulares. En ese caso, sólo caben dos tipos de aprovechamientos: uno, el tradicional pastoreo, que puede llevar implícita un riesgo alto de erosión, pero de uso relíctico en el municipio y otro, la repoblación forestal, con la que se podría conseguir reducir los potenciales procesos de erosión existentes, a la par que prevenir la expansión de los mismos.

2.7 Dinámica de transformación del territorio

Tras la consideración de la calidad parcial por unidades, puede decirse con certeza que el municipio de Teror presenta un estado de conservación de sus valores bastante aceptable, que podría concretarse como medio-alto.

No existen prácticamente unidades con valores bajos para su conservación, exceptuando las dos zonas más urbanas fuera del centro histórico que no se ha considerado a estos efectos: San José del Álamo y Llano Arévalo. No obstante, y a pesar de esto, se han detectado procesos de deterioro de zonas de alto valor natural, agrícola o paisajístico, no tanto por el tipo de actividades como por su magnitud, en concreto, el tipo de actuaciones que está conduciendo a esta minoración de la calidad ambiental del municipio y sobre la que habría que adoptar medidas prioritarias de actuación es la densificación del disperso y la tipología y altura de las edificaciones, no tratándose en este caso de un problema puntual sino totalmente repartido por el término municipal, así como los procesos incontrolados de edificación en áreas periurbanas.

2.7.1 Calidad para la conservación

Geología y geomorfología

Son estos parámetros ambientales fundamentales en la valoración de cualquier territorio. Así, el peso específico de los mismos en el caso que nos ocupa es alto, en tanto en cuanto existen varios elementos singulares y destacados desde esta óptica.

Se valora principalmente la singularidad de los materiales geológicos y de las topoformas y la impronta paisajística de los mismos. En este sentido se ha valorado con valor alto las formas del relieve y materiales singulares, los elementos culminantes de relieve como lomos y cimas, los barrancos muy desarrollados y encajados y las vertientes con mayor desarrollo vertical. El valor moderado se asigna a las restantes formas del relieve y materiales que no presentan singularidades, y mantienen un buen estado de conservación. La valoración baja se reserva para unidades que presenten una alteración significativa de las formas del relieve de forma extensa, sin embargo no se ha constatado ninguna unidad que merezca tal consideración en el municipio de Teror.

La vegetación y la fauna

La importancia de la vegetación a la hora de realizar la definición de cada unidad hace que sea un elemento fundamental en la valoración genérica de la calidad para la conservación de las mismas.

En muchas ocasiones la vegetación no cubre toda una unidad, pero sí que conforma localidades y puntos de singular interés. Este es el caso, por ejemplo, de la vegetación higrófila asociada a los cauces de barrancos de prácticamente la totalidad del término municipal.

Cuando esto sucede la valoración de la calidad para la conservación respecto de elementos singulares de la vegetación se coteja en relación a la extensión de los rodales de vegetación, su entidad y densidad. Pero cuando una formación vegetal es dominante y posee valores dignos de protección, entonces se procede a valores al alza. Son varios los criterios considerados al evaluar la vegetación:

1. Grado de cobertura: El grado de cobertura de la vegetación respecto del total de la superficie de la unidad ambiental es evaluado con mayor calificación cuanto mayor sea éste, de tal manera que una vegetación rala presentará un valor inferior (en razón de este parámetro) que una vegetación frondosa.
2. Estado de conservación: Según sea el estado de la vegetación y su grado de deterioro o antropización el valor obtenido será mayor cuando la vegetación esté poco alterada o menor cuando se den los preceptos opuestos.
3. Singularidad: La presencia ausencia de elementos singulares de la flora o de la vegetación son considerados según como corresponda: mayor valor a las unidades donde exista una mayor presencia de elementos singulares o de interés y, al contrario, cuanto menos significativa sea la presencia de una vegetación de interés. Es éste uno de los parámetros de mayor peso.

Respecto de la fauna, la valoración se ha realizado de forma similar a la empleada para la vegetación. Sin embargo, es necesario realizar una puntualización, y es que ante las características del trabajo al que se orienta este estudio ambiental, ha sido imposible entrar a valorar la fauna invertebrada. Para la determinación del interés para la conservación de la fauna, solamente se han considerado las aves, reptiles y mamíferos no introducidos, dado que constituyen los grupos más relevantes en el territorio insular.

El análisis de la fauna responde más a una valoración de los ecosistemas y de aquellos espacios potencialmente importantes para el desarrollo de la vida animal, que a una simple valoración de las especies halladas o avistadas. Es decir, se ha tomado en consideración la presencia de hábitats conocidos y, en general, todos aquellos espacios poco deteriorados y de valores ecológicos altos que puedan hacer pensar en un potencial faunístico elevado.

Los usos y aprovechamientos

Muchos de los trabajos del medio físico suelen obviar un parámetro tan importante para la concreción de los procesos ecológicos como es el uso y aprovechamiento que del territorio se viene haciendo. En Teror, y considerando los objetivos del presente trabajo, se ha optado por incluir este parámetro a la hora de proceder a la valoración global de cada unidad y, por extensión, también para definir cuál es la calidad para la conservación de cada una de ellas.

En la base de esta decisión está la búsqueda del equilibrio entre las necesidades irrefutables de expansión y crecimiento urbanístico y la obligación de conservar los valores más destacados con los que cuenta el territorio. Es por ello que se ha tomado en consideración la presencia de determinados usos, especialmente agrícolas y residenciales, como un factor ponderado que contribuya a afianzar el crecimiento o mantenimiento de estos usos que, en muchos casos, son constitutivos del paisaje.

La valoración de los usos y aprovechamientos se establece con el fin de orientar y ordenar los crecimientos, de tal forma que sean aquellas unidades ambientales que ya soportan tales usos las que mantengan la dinámica, permitiendo a aquellas otras unidades menos antropizadas conservar su estado actual.

En consonancia con el objeto de la diagnosis planteada se ha optado de forma general por establecer valor alto para las unidades tipificadas como “naturales”, estas son las que no soportan un aprovechamiento agrícola o residencial intensivo, dominando en las mismas los procesos y dinámicas naturales, ya sea en forma de regeneración natural del matorral y formaciones arbóreas u otros procesos tendentes a la recuperación de las condiciones naturales originales. Las unidades en donde dominan los procesos y dinámicas claramente agrícolas se les ha asignado de forma general un valor moderado. Y en las unidades donde han desaparecido los procesos naturales y agrícolas como consecuencia de la ocupación residencial u otras formas urbanas, se les asigna un valor bajo.

La unidad 34 es un claro ejemplo. En este espacio se concentra buena parte de los usos residenciales concentrados del municipio, Por añadidura, estas unidades presentan una calidad para la conservación de los valores naturales inferior a la que pueden poseer otras unidades menos antropizada, circunstancia que favorece la labor urbanística y económica sin desmérito de la protección de aquellos otros espacios que encierran un mayor interés desde la perspectiva de sus características ambientales.

Se trata, en resumidas cuentas, de incluir en la ponderación un parámetro que permita hasta cierto punto orientar los resultados hacia un desarrollo equilibrado del territorio, con la vista puesta en las recomendaciones de uso que desde este documento se establecen.

La calidad visual del paisaje

El hecho de que todos los elementos del paisaje fueran considerados en su debido momento para establecer la calidad visual del paisaje, nos lleva a ponderar esta nueva valoración, de tal manera que un mismo elemento no alcance un sobrepeso sobre el resultado final.

Con la suma de todos los valores resultantes para cada una de las unidades, se ha establecido el valor de Calidad para la Conservación, el cual tiene una lectura relativamente sencilla, pues especifica con claridad los espacios de mayor interés natural.

Nº Unidad	V. geol-geom	V. Vegetación	V. Fauna	V. Usos del suelo	Calidad visual paisaje	Calidad para la conservación
1	MODERADO	MEDIA	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
2	MODERADO	ALTA	ALTA	ALTO	ALTA	ALTA
3	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO)	MODERADA	MEDIA
4	ALTA	ALTA	ALTA	ALTO	ALTA	ALTA
5	ALTA	ALTA	ALTA	ALTO	ALTA	ALTA
6	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	ALTA	MEDIA
7	ALTA	ALTA	ALTA	ALTO	ALTA	ALTA
8	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
9	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
10	MODERADO	ALTA	ALTA	ALTO	ALTA	ALTA
11	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO		MEDIA
12	ALTA	ALTA	ALTA	ALTO	ALTA	ALTA
13	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	ALTA	MEDIA
14	ALTA	ALTA	ALTA	ALTO	ALTA	ALTA
15	MODERADO	MODERADO	MODERADO	ALTO	MODERADA	MEDIA
16	MODERADO	MODERADO	MODERADA	MEDIO	MODERADA	MEDIA
17	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJO	MODERADA	BAJA
18	MODERADO	BAJA	BAJA	BAJO	MODERADA	BAJA
19	MODERADO	MODERADA	MODERADO	MEDIO	ALTA	MEDIA
20	MODERADO	ALTA	ALTA	ALTO	ALTA	ALTA
21	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
22	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
23	ALTA	ALTA	ALTA	Natural	ALTA	ALTA
24	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
25	ALTA	ALTA	ALTA	ALTO	ALTA	ALTA
26	MODERADO	BAJA	BAJA	BAJO	MODERADA	BAJA

27	MODERADO	BAJA	BAJA	BAJO	MODERADA	BAJA
28	ALTA	ALTA	ALTA	ALTO	ALTA	ALTA
29	MODERADO	BAJA	MODERADO	BAJO	BAJA	BAJA
Nº Unidad	V. geol-geom	V. Vegetación	V. Fauna	V. Usos del suelo	Calidad visual paisaje	Calidad para la conservación
30	MODERADO	MEDIA	M MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
31	MEDIA	ALTA	ALTA	ALTO	ALTA	ALTA
32	ALTA	ALTA	ALTA	ALTO	ALTA	ALTA
33	MODERADO	MEDIA	MODERADO	BAJO	MODERADA	MEDIA
34	MODERADO	BAJA	MODERADO	BAJO	MODERADA	BAJA
35	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
36	ALTA	ALTA	ALTA	ALTO	ALTA	ALTA
37	MODERADO	MEDIA	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
38	MODERADO	MEDIA	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
39	MODERADO	MEDIA	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
40	MODERADO	MEDIA	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
41	ALTA	ALTA	ALTA	ALTO	ALTA	ALTA
42	ALTA	ALTA	ALTA	ALTO	ALTA	ALTA
43	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
44	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
45	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	ALTA	MEDIA
46	ALTA	ALTA	ALTA	ALTO	ALTA	ALTA
47	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	ALTA	MEDIA
48	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	ALTA	MEDIA
49	ALTA	ALTA	ALTA	ALTO	MUY ALTA	ALTA
50	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
51	ALTA	ALTA	ALTA	ALTO	MUY ALTA	ALTA
52	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	ALTA	MEDIA
53	ALTA	ALTA	ALTA	ALTO	MUY ALTA	ALTA
54	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
55	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	ALTA	MEDIA
56	MODERADO	MODERADO	MODERADO	ALTO	ALTA	ALTA
57	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
58	ALTA	ALTA	ALTA	ALTO	MUY ALTA	ALTA
59	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	ALTA	MEDIA
60	ALTA	ALTA	ALTA	ALTO	MUY ALTA	ALTA

61	ALTA	ALTA	ALTA	ALTO	ALTA	ALTA
Nº Unidad	V. geol-geom	V. Vegetación	V. Fauna	V. Usos del suelo	Calidad visual paisaje	Calidad para la conservación
62	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
63	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO)	MODERADA	MEDIA
64	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA
65	MODERADO	MODERADO	MODERADO	MEDIO	MODERADA	MEDIA

Una vez realizada la valoración de los diferentes parámetros contemplados en el inventario y valorados en el diagnóstico, resulta la siguiente tabla de síntesis:

Calidad para la Conservación	Unidades
Muy Alta	28 a
Alta	2, 4, 5, 7, 10,12, 14, 20, 23, 25, , 31, 32, 41, 42, 46, 49, 51, 53, 56, 58, 60, 61,
Media	1, 3, 6, 8, 9, 11, 13, 16, 19, 21, 22, 24, 30, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 47, 48, 50, 52, 54, 55, 57, 59, 62,63, 64,65
Baja	17, 18, 26, 27, 29, 34
Muy Baja	-----

Como se observa un gran parte del municipio presenta un valor de Calidad para la Conservación entre media y alta, lo cual indica una gran superficie con presencia de valores altos entre todos los parámetros considerados, un estado de conservación bueno y una moderada intensidad de intervenciones antrópicas o adaptación de las mismas al entorno en el ámbito de estos valores. El cauce del Barranco de Tenoya a su paso por Teror, unidad 28, también presenta una muy alta calidad debido también a su topografía abrupta y a la densidad de su cubierta vegetal que han disuadido de la implantación de usos que pudieran alterar ese estado natural que pondera su valor en general. Se trata igualmente de un espacio de gran calidad por cuanto es una formación vegetal cuidada y mimada, por lo que se refiere a su régimen de uso que se encuentra totalmente controlado, y ha estado a demás, durante décadas, sometida a programas de repoblación que le han dado el aspecto rico y frondoso que actualmente posee.

Dentro de las de Alta Calidad se encuentran unidades más diversas entre las que podemos destacar a modo de ejemplo 4, 5, 7, 10, 49, 51 y 53. El resto de unidades que alcanzan el valor de alta calidad corresponden en general a laderas de umbría con escaso uso antrópico y con masa vegetal importante, a las que se añade el estado de conservación por su accesibilidad y uso limitados por la abrupta topografía.

Con parecida incidencia espacial viene a arrojar resultados de calidad para la conservación media. Se trata en la mayor parte de los casos de unidades con valores medios en las variables contempladas, en las que no se aprecian elementos de muy alto valor o se presentan con carácter aislados. También hay otras con valores altos

en cuanto por ejemplo en valor paisajístico o cultural como es la unidad 6, que cuenta con un magnífico sistema de balsas o charcas de barro que podría dar pie a propuestas de intervención para su recuperación, restauración o para su rehabilitación y reconversión para usos alternativos, sin dejar de ser lo que en esencia son; láminas de agua que podrían convertirse perfectamente en áreas de interés para aves migratorias o de comunidades más o menos estables de garzas, etc., que permitirían su inclusión en el programa de equipamientos estructurantes de carácter supramunicipal a abordar incluso desde los instrumentos de planeamiento insular.

Las unidades y subunidades con resultados bajos y muy bajos que suponen una relativamente reducida superficie del municipio. Se trata fundamentalmente de las unidades en las que se encuentran presentes grandes procesos de transformación, unidades en que se ha considerado el impacto paisajístico como mayor problemática ambiental. Se debe esta afectación al amplio diseminado edificado que se da por todas estas unidades, asociado con carácter general a las vías de comunicación entre Las Palmas de Gran Canaria y Teror, y entre Teror y Valleseco y Teror, San Mateo.

2.7.2 Valor cultural

La evaluación de la realidad territorial debe incluir una referencia clara al destacado papel que juega el patrimonio cultural del municipio, el cual incluso forma parte de la organización paisajística del mismo. En este sentido, se adoptan en el Diagnóstico, concretamente en el valor cultural los resultados obtenidos del inventario de bienes de interés arqueológico, que ponderan aquellas unidades en las que se encuentran y bienes de interés etnográfico,

Estos sectores, delimitados de alto valor cultural requieren de una atención especial para asegurar la conservación de ese rico legado e impedir que se pierda la cultura material que atestigua el discurso de la historia.

Además, como quiera que estos componentes han sido específicamente descritos en el inventario ahora serán evaluados en el Diagnóstico Territorial de este Plan, resulta fácilmente valorable el interés cultural de dichos ámbitos, considerados dentro de las unidades y subunidades ambientales homogéneas previamente definidas.

Los criterios de valoración adoptados se han desarrollado teniendo en cuenta la naturaleza frágil, limitada y de recurso no renovable del Patrimonio Histórico y estado de conservación, así como de la unidad ambiental donde se ubica. Bajo estas circunstancias, el diagnóstico del Patrimonio Cultural tiene en cuenta los condicionantes de la unidad ambiental y las características propias del yacimiento, así como del número de elementos patrimoniales que alberga cada una de las unidades delimitadas, para el territorio municipal de Teror. Su comportamiento frente a los procesos a los que está expuesto determina un estado de conservación diferencial.

Asimismo se establecen el siguiente rango de valoración para las unidades afectadas caracterizadas por los valores y criterios comentados con anterioridad, quedando fuera los rangos de baja o muy baja, ya que se entiende que de forma general, todo el territorio tiene un valor cultural como escenario de las actividades humanas, queden o no huellas detectables de ello. Se valoran pues aquellos rangos que contienen elementos definidos en los catálogos existentes y los que se desprenden del análisis territorial llevado a cabo en el inventario.

Valor Cultural	Unidades
Muy Alto	11, 12, 13, 34, 40, 41, 49, 52, 53, 56, 57
Alto	10
Moderado	1,3,4,16,24,38, 45,47,54,63, 65
Bajo	2, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 226, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37,39 , 42, 42, 44, 46, 48, 50, 51,58, 59, 60, 61, 62, 64

Por tanto, las unidades con mayor *Valor Cultural* definidas, están conformadas por áreas y por elementos localizados, englobando los espacios o elementos de interés arqueológico, etnográfico, por lo que se refiere a infraestructuras agrícolas, abancalamientos bien conservados, etc. Aportando una información de gran relevancia a la hora de establecer las estrategias básicas de Ordenación, y de sugerir programas de actuación idóneos como oferta cultural complementaria de otros valores naturales.

Se evidencia en el resultado obtenido el valor de la unidad 34 que constituye el Centro Histórico de Teror, en el que se encuentran el monumento de la Basílica de Ntra. Sra. del Pino y el Conjunto histórico (B.I.C.). Así mismo, se concentra en esta unidad la mayor parte de los edificios catalogados por su interés arquitectónico. Las unidades que arrojan valores altos son aquellas en las que confluyen valores diversos de los tenidos en cuenta en el presente diagnóstico como por ejemplo, bienes de interés arqueológico.

2.7.3 Capacidad de uso

La capacidad de usos de un territorio está directamente relacionada con las condiciones y características ecológicas y geográficas de que disponga el mismo. Además, existe una estrecha relación entre las limitaciones derivadas de diferentes parámetros territoriales y la capacidad de uso o acogida que pueda tener un espacio concreto, de tal manera que resulta imposible separar limitaciones y capacidad de usos del territorio.

El propio documento del Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento es el mejor ejemplo de cómo se ha llegado hasta este punto, que no es otro que establecer unas orientaciones de uso desde la perspectiva conjunta del desarrollo urbanístico y la conservación de los valores naturales del territorio.

En primer lugar, se abordó una diagnosis descriptiva, la cual deriva de la consideración exclusiva de las características intrínsecas del territorio, obtenidas a partir de la evaluación de la información aportada por el análisis o inventario territorial. Ello permitió definir los rasgos del funcionamiento del sistema territorial a partir de un instrumento de trabajo fundamental: las unidades ambientales homogéneas, que definen porciones del territorio en función de la naturaleza de sus suelos, procesos activos, comunidades biológicas y modificaciones humanas a que han sido sometidas, con la finalidad última de establecer una ordenación racional en consideración de los elementos singulares con que cuenta el territorio.

Por último, se planteó la diagnosis de potencialidad de cara a la calidad para la conservación, determinando las unidades (“**naturales**”), que deben ser objeto de protección y, constituyéndose así, en herramienta de discriminación de usos.

Por tanto, el objetivo fundamental de este ejercicio es proponer orientaciones de usos que se fundamenten en el conocimiento del territorio potencial y en los requerimientos socioeconómicos.

En el mapa de capacidad agrológica del suelo se señalan los terrenos mejor dotados desde el punto de vista edáfico y topográfico para acoger usos agrícolas. Sin embargo, la transformación de las parcelas agrícolas, ha permitido optimizar al máximo los recursos y poner en cultivo terrenos que por su naturaleza no estaban suficientemente dotados, alterando de alguna manera y de forma artificial la potencialidad natural de los mismos.

Además de la indicación para acoger **usos agrícolas** que puede extraerse del mapa de capacidad agrológica, también se hace constar en la cartografía que acompaña a este documento las áreas susceptibles de aprovechamientos agrícolas, con mayor o menor grado de restricciones.

El esquema general que define la estrategia para la toma de decisiones desde el punto de vista de la capacidad de usos, evidencia unas mayores limitaciones, y por tanto una capacidad de usos menor, en aquellos espacios del municipio que tienen una pendiente pronunciada y, potencialmente mayores problemas de erosión.

Por el contrario, las unidades más antropizadas, en torno al Casco histórico de Teror y vinculadas a las vías de comunicación que conectaban este núcleo histórico con otros centros urbanos insulares, son el lugar más apropiado para soportar los usos con mayor capacidad de transformación, fundamentalmente los **residenciales**. La estrategia de ordenación territorial debe tener en cuenta este modelo sintético del territorio de Teror.

De forma excepcional se

A continuación se exponen las diferentes categorías de capacidad de uso en relación con las unidades ambientales sobre las que se apoya este diagnóstico

ambiental:

Número de identificación de unidad	Capacidad de uso principal
1	AGRARIA
2	AMBIENTAL
3	AGRARIA
4	AMBIENTAL
5	AMBIENTAL
6	AGRARIA
7	AMBIENTAL
8	AGRARIA
9	AGRARIA
10	AMBIENTAL
11	AGRARIA
12	AMBIENTAL
13	AGRARIA
14	AMBIENTAL
15	AGRARIA
16	AGRARIA
17	RESIDENCIAL
18	RESIDENCIAL
19	RESIDENCIAL
20	AMBIENTAL
21	AGRARIA
22	AGRARIA
23	AMBIENTAL
24	AGRARIA
25	AMBIENTAL
26	RESIDENCIAL
27	RESIDENCIAL
28	AMBIENTAL
29	AGRARIA / INDUSTRIAL
30	AGRARIA
31	AMBIENTAL
32	AMBIENTAL
33	AMBIENTAL
34	RESIDENCIAL
35	AGRARIA
36	AMBIENTAL
37	AGRARIA
38	AGRARIA
39	AGRARIA
40	AGRARIA
41	AMBIENTAL
42	AMBIENTAL
43	AGRARIA
44	AGRARIA
45	AGRARIA
46	AMBIENTAL

Número de identificación de unidad	Capacidad de uso principal
47	AGRARIA
48	AGRARIA
49	AMBIENTAL
50	AGRARIA
51	AMBIENTAL
52	AGRARIA
53	AMBIENTAL
54	AGRARIA
55	AGRARIA
56	AMBIENTAL
57	AGRARIA
58	AMBIENTAL
59	AGRARIA
60	AMBIENTAL
61	AMBIENTAL
62	AGRARIA
63	AGRARIA
64	RESIDENCIAL
65	AGRARIA

Ambiental:

Protección por muy alta y alta calidad para la conservación: se propone en todas aquellas unidades que reúnen importantes valores ecológicos, paisajísticos y geológicos-geomorfológicos en presencia. También se incluye las unidades cuya capacidad de uso permite recuperar espacios con clara potencialidad para el arbolado, en un municipio que no cuenta con superficie forestal consolidada y a evitar la alta erosionabilidad de parte del suelo municipal. La finalidad es, fundamentalmente, recuperar espacios con especies propias del ecosistema potencial que se desarrollaría en este entorno si no hubiese existido acción humana en él.

Agraria:

Integra a aquellas unidades con suelos de alto valor agrológico en el contexto insular, y que suponen los mejores suelos con capacidad agrológica del municipio y que cuentan o no con valores paisajísticos y/o ambientales.

También unidades en las que se debe conservar el paisaje agrario caracterizado, fundamentalmente por la presencia de prácticas de conservación en pendientes acentuadas, suelos con alta fertilidad natural, bajo o muy bajo nivel de erosión actual y alto o muy alto riesgo de erosión potencial. Estas unidades están constituidas en su mayoría por terrenos en bancales o bien ser unidades en las que, debido a la irregular topografía, coexisten el uso

agrícola con la presencia de una vegetación de cierto interés biogeográfico

Residencial. Unidades y subunidades consolidadas por la edificación, en forma de asentamientos rurales o suelos urbanos propiamente dichos.

Industrial. Referida únicamente a la unidad que acoge usos industriales.

Capacidad de uso	Unidades
Agraria	1,3,6,8,9,11,13,15,16,21,22,24,30,35,37,38,39,40,43,44,45,47,48,50,52,54,55,57,59,62,63,65,
Ambiental	2,5,7,10,12,14,20,23,25,28,31,32,33,36,41,42,46,49,51,53,56,58,60,61,4
Residencial	17,18, 19, 26, 27, 34, 64
Agraria / Industrial	29

2.8 ZONAS DE INTERÉS AGRÍCOLA EN PERIFERIAS URBANAS

En cumplimiento de la Directriz 58.2 apartado C, en el municipio de Teror se han delimitado **Zonas de interés agrícola en periferias urbanas**, sobre la base de la información recopilada y elaborada en las fases de inventario y diagnóstico ambiental del presente Plan General. Así, la definición de dicha zonificación ha conllevado el tratamiento y combinación de la información recogida en los mapas de Capacidad Agrológica del suelo y de Usos del suelo.

Del mapa de Capacidad Agrológica del suelo, se extrae la capacidad de uso de un suelo, equivalente a las características y cualidades del mismo de cara a su posible utilización agraria, del mapa con el de Usos del suelo, se extrae los núcleos urbanos cuya periferia es objeto de tratamiento en este apartado y las áreas de dichas periferias que se mantienen en explotación agrícola.

Las unidades identificadas como zonas de interés agrícola en la periferia urbana de Teror son:

La unidades 33, 37, 64, 65, 38 y 39 en el entorno del casco de Teror

Las unidades 1 y 3 en el entorno de El Palmar

Y las unidades 15 y 16 en el entorno de Lo Blanco.

2.9 ZONAS PRIORITARIAS PARA SU ORDENACIÓN PAISAJÍSTICA

En cumplimiento de la Directriz 113. 1 en el municipio de Teror se han delimitado **Zonas prioritarias para su Ordenación Paisajística**, conforme a criterios de calidad visual del paisaje y dimensión de Impactos existentes, constados previamente en el inventario. Así, se consideran áreas prioritarias aquellas que presentan un mayor

grado de deterioro e impacto paisajístico en este caso. La prioridad se establece pues en función del grado de impacto paisajístico que presentan conforme a lo establecido en el inventario en el mapa correspondiente, con el siguiente resultado.

Zonas con Alta prioridad para su Ordenación Paisajística, dentro de estas zonas se clasifican las siguientes unidades:

Unidades 1, 2, 3, y 44 en El Palmar/Las Paredes

Unidades 48, 49, 53 en el Oeste municipal. Esta última es la que presenta un mayor grado de incidencia del proceso edificatorio diseminado, por lo que sobre esta base se establece la más alta prioridad de ordenación para la delimitación de los asentamientos como medio para frenar dicho proceso, que es en definitiva el mayor agente de transformación del territorio analizado.

Las unidades consideradas son las que presentan una problemática paisajística con carácter generalizado en toda la unidad.

La unidad 55, 47, 57 y 59 se han integrado en un Plan de Protección del Paisaje de la zona de Arbejales, que se entiende la más importante desde el punto de vista paisajístico y también la que presenta mayores peligros de cara a la conservación de sus valores.

Zonas con moderada prioridad para su Ordenación Paisajística, dentro de estas zonas se clasifican las zonas de Mirafior y entorno de la carretera Las Palmas de Gran Canaria – Teror; y Los Naranjos, cuyos impactos están vinculados al viario que discurre por las mismas y, por tanto con carácter lineal a lo largo de las vías. De igual forma la ordenación debe ir encaminada a la delimitación de los asentamientos de forma que frenen el crecimiento desordenado e ilimitado y conferir al conjunto un mayor grado de consolidación y, dotarlos de unos mínimos de calidad, mediante la implementación de equipamientos que le otorguen algún tipo de estructura urbana.

Zonas con baja prioridad para su Ordenación Paisajística, dentro de estas zonas se clasifican las unidades que presentan impactos paisajísticos de forma localizada, en algunos sectores de la unidad considerada. En este caso se valoran en este grupo las unidades de La Peña, Barranco del Pino, y San Isidro. Unidades todas ellas cuyos procesos de transformación se localizan junto a las pequeñas áreas de asentamiento, precisando de la delimitación de los mismos con carácter rural o agrícola como estrategia de contención de los crecimientos en estas áreas eminentemente rurales.

2.10 Situación actual del medio ambiente

Como ya se comentó, en el inventario territorial se describió aquellos impactos preexistentes que por su carácter puntual son fácilmente localizables y cartografiables, dejando para este apartado los impactos difusos, que afectan a gran parte del

territorio y que por ello constituyen los problemas ambientales más graves en el municipio. En general, están relacionados con los procesos erosivos, la pérdida de naturalidad de los ecosistemas, de su biodiversidad y patrimonio cultural, la contaminación hídrica, atmosférica, acústica, las malas condiciones de habitabilidad urbana, etc. En algunos casos no se dispone de los datos necesarios para valorar con exactitud dichos problemas ya que no se han realizados estudios específicos sobre el tema. A pesar de ello, el Plan deberá establecer las medidas oportunas para evitar su aparición o aumento de intensidad.

La **desaparición y degradación de gran parte de los ecosistemas naturales** es un problema ambiental genérico en la isla y en el archipiélago, que ocurre también y con gran intensidad en el término municipal de Teror.

El municipio de Teror es el resultado de los aprovechamientos de los recursos agrícolas, ganadero y maderero a lo largo de la historia, y que han dado forma a lo que en la actualidad es el municipio. Aunque por otro lado, la elevada y rápida terciarización de la economía desde los años 60 hasta la actualidad, ha producido un **cambio brusco en estas actividades tradicionales**, ya degradadas de por sí, aumentando su pérdida e importancia debido en su mayor parte, a la escasa rentabilidad que ofrecían y a las dificultades que representaron y representa la topografía de la isla y del municipio en general.

En Teror se recogen -de manera puntual- relictos de monteverde, como última muestra de la gran masa boscosa que años atrás cubría todas las medianías subhúmedas de Gran Canaria. Al igual que en las áreas más húmedas sobreviven de forma muy puntual restos de laurisilva y fayal- brezal. Estas muestras se pueden ver en Bco. Osorio, Bco. Teror y Madrelagua.

Por otro lado el área de estudio se muestra característicamente como área rural, con alternancia de áreas naturales, con áreas medianamente antropizadas y otras dispersas.

Históricamente, el municipio sufrió toda una práctica agrícola (cultivos de secano y regadío) de forma generalizada, necesitando para ello gran cantidad de tierras a medida que la población y la demanda de alimentos crecían. Estos se ubicaron en los interfluvios, vertientes y fondos de barranco, en la mayoría de los casos, intercalándose con asentamientos dispersos. Esto ha provocado la **presencia y abundancia de carreteras** y pistas por todo el municipio.

Otro de los usos que se compaginan con los ya existentes es el de las áreas recreativas y de ocio, las cuales se plantean como alternativa para el disfrute de la naturaleza y captación de otro tipo de turismo que respeten el entorno y que, proporcione una inyección económica distinta que se revierta en potenciar el espacio.

El aspecto actual del municipio de Teror es un claro ejemplo de la evolución que puede sufrir un espacio natural como consecuencia de la explotación abusiva e indiscriminada de sus recursos naturales. Las formaciones de laurisilva y fayal-

brezal en Gran Canaria se extendían altitudinalmente entre los 500 y 1200 m sobre el nivel del mar con las comunidades óptimas en los barrancos y las manifestaciones más empobrecidas en las partes altas, asociándose en altura con las formaciones de pinar.

A partir de la conquista de la isla, al igual que ocurrió en otras partes del Archipiélago, las formaciones boscosas comenzaron a sufrir una fuerte presión, consecuencia principalmente de las costumbres agrícolas, ganaderas, exigencia de madera e implantación de cultivos. Según los estudios realizados, en la actualidad la superficie ocupada por manifestaciones empobrecidas de las formaciones originales es menor del 1% del total, encontrándose en el interior del Parque Rural de Doramas y barranco de Teror las mejores manifestaciones actuales de este tipo de vegetación en el municipio.

Pero es durante el siglo XIX y principios del XX cuando las formaciones boscosas de la zona pierden definitivamente su continuidad espacial, quedando relegadas a pequeños relictos de bosquetes y matorrales asociados, de los que en la actualidad perviven unos pocos. Pero hoy en día acucian otros problemas, de los que cabe **resaltar la constatación de un disperso edificatorio de fin de semana y de segunda residencia**, a lo que el presente Plan General debe dar respuesta coherente. Igualmente las futuras infraestructuras contempladas en el municipio, podrían afectar seriamente a los valores naturales del espacio, degradando en definitiva los objetivos y fundamentos de protección del territorio.

Los ecosistemas potenciales del municipio, desde las comunidades propias del bosque termófilo a las formaciones más propias del Monteverde, han visto drásticamente reducida su superficie a favor, en el mejor de los casos, de comunidades de degradación de escasa relevancia biológica, y en otros casos ha desaparecido por completo la vegetación al haberse sustituido por usos agrarios, urbanizaciones y equipamientos asociados a estos aprovechamientos.

La desaparición y modificación de los ecosistemas ha conllevado la pérdida del hábitat natural de algunas especies de interés como pinzón vulgar, gavilán, petirrojo.

Otros problemas detectados es la **proliferación de caminos y pistas** y la **circulación incontrolada de vehículos** en el suelo rústico, lo que no sólo origina una notable degradación de los ecosistemas naturales sino una considerable pérdida de valor paisajístico. Según diversos autores, estas amenazas contribuyen también a aumentar los factores de amenazas sobre las poblaciones de aves constituyendo en algunos casos su amenaza principal. Los tendidos eléctricos aéreos afectan a muchas especies de aves y entre ellas a diversas especies de rapaces amenazadas. Otras amenazas como la caza no dejan de ser importantes pero son difícilmente solucionables desde el Plan General.

La introducción de **especies foráneas de la flora** constituye también un grave problema para los ecosistemas naturales al igual que ocurre en el resto del archipiélago.

2.10.1 EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICARSE EL PLAN.

Tal como ya lo señala la Orden del 1 de junio del 2006 por la que se somete al trámite de participación ciudadana y consulta institucional la propuesta de documento de referencia para elaborar informes de sostenibilidad de los Planes Generales de Ordenación, uno de los aspectos novedosos de los contenidos requeridos por el Informe de Sostenibilidad de la Ley 9/2006, respecto del ya derogado Decreto 35/95, es la necesidad de analizar la posible evolución de un territorio de no aplicarse el programa previsto, en este caso concreto, de no llevarse a la práctica la adaptación del Plan General de Ordenación.

La ordenación con la que cuenta actualmente el municipio de Teror, permitiría perpetuar el modelo territorial que actualmente se presenta. Este de forma sucinta consiste en la polarización de las actividades terciarias comerciales y de servicios sobre el casco histórico de Teror, mientras en el dominio puramente rústico se sigue practicando la agricultura tradicional de forma solapada con la edificación de viviendas no siempre vinculadas a las actividades primarias, es decir en el medio rural cohabitan las actividades propias del contexto agrario y las residenciales (tanto primera residencia, como vacacional o segunda residencia). La proliferación de estos usos produce una disfunción paisajística, en términos de integración de las edificaciones, muchas veces por topología inapropiada, y la sobrevaloración del suelo agrícola.

En principio es preciso señalar que uno de los principales objetivos de la adaptación es mejorar la integración ambiental del actual planeamiento, por lo que de no aprobarse la adaptación no se producirían dichas mejoras. El Plan General prevé una serie de medidas correctoras encaminadas a corregir los impactos detectados durante la fase de inventario y redacción del documento. Aunque no existe capacidad real de evaluar todas y cada una de las alternativas de planeamiento posibles, pues la variación es infinita, sí que es posible aventurar que la alternativa cero resultaría más impactante que la implantación de PGO una vez adaptado éste a Directrices, pues esta adaptación implica una serie de mejoras ambientales emanadas de las propias Directrices y comentadas más adelante en este informe.

En el apartado destinado a analizar las alternativas se comparan las diversas alternativas planteadas con la alternativa cero, y puede apreciarse la diferencia comparativa entre ellas.