

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE TEROR

Aprobación Definitiva



**VOLUMEN III. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
MEMORIA DE ORDENACIÓN**



MEMORIA DE ORDENACIÓN PGO SUPLETORIO DE TEROR

1	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO.....	4
2	ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE TEROR.	7
3	TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DEL DOCUMENTO DE AVANCE Y DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.	13
4	RESULTADO DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.....	13
4.1	TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y ALEGACIONES RECIBIDAS.	13
4.2	RESULTADO DE CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS.....	15
4.3	CONSIDERACIÓN DE LOS INFORMES RECIBIDOS Y ALEGACIONES PRESENTADAS EN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.....	19
5	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.	36
5.1	OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL	36
5.1.1	Relación con los objetivos ambientales y criterios de las Directrices de Ordenación General	38
5.1.2	Relación con los objetivos ambientales y criterios del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.....	40
5.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL MODELO TERRITORIAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.	41
6	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DEL DOCUMENTO DE AVANCE.	44
6.1	NÚCLEOS URBANOS.....	46
6.2	SISTEMA RURAL.....	48
6.3	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.	50
6.4	DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.....	56
6.4.1	Alternativa 0.....	57
6.4.2	Alternativa 1.....	61
6.4.3	Alternativa 2.....	63

6.4.4	Alternativa 3.....	66
6.5	COMPARACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.....	70
6.5.1	Tabla resumen clasificación y categorización del suelo de las alternativas de ordenación.....	70
6.5.2	Dimensión de los suelos destinados a núcleos urbanos y capacidad de población de las alternativas.....	72
6.5.3	Sistemas generales propuestos en las alternativas de ordenación.....	75
7	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN Y TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL ADOPTADO.....	78
7.1	EL MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL.....	79
7.1.1	Distribución territorial de los usos.....	79
7.1.2	Sistema urbano.....	83
7.1.2.1	<i>Delimitación del suelo urbano consolidado.....</i>	<i>85</i>
7.1.2.2	<i>Ámbitos de suelo urbano no consolidado.....</i>	<i>92</i>
7.1.2.3	<i>Suelo urbanizable sectorizado.....</i>	<i>107</i>
7.1.2.3.1	<i>Suelo urbanizable uso residencial.....</i>	<i>110</i>
7.1.2.3.2	<i>Suelo urbanizable uso terciario y uso industrial.....</i>	<i>111</i>
7.1.2.4	<i>Dimensión de los suelos destinados a núcleos urbanos y su capacidad de población.....</i>	<i>114</i>
7.1.3	Sistema rural.....	119
7.1.3.1	<i>La categorización del suelo rústico.....</i>	<i>119</i>
7.1.3.2	<i>Delimitación de asentamientos de poblamiento rural.....</i>	<i>130</i>
7.1.3.2.1	<i>Suelo rústico de asentamiento rural.....</i>	<i>131</i>
7.1.3.2.2	<i>Suelo rústico de asentamiento agrícola.....</i>	<i>146</i>
7.1.4	Sistema de infraestructuras y servicios.....	148
7.1.4.1	<i>Las infraestructuras viarias.....</i>	<i>148</i>
7.1.4.2	<i>La ordenación de la movilidad y el transporte.....</i>	<i>154</i>
7.1.4.3	<i>El sistema general de espacios libres y los servicios comunitarios.....</i>	<i>157</i>
7.1.4.3.1	<i>Distribución territorial de sistemas generales y equipamientos estructurantes.....</i>	<i>158</i>
7.1.4.3.2	<i>Sistema general de espacios libres.....</i>	<i>163</i>

7.1.4.4	<i>Las infraestructuras de servicios básicos.</i>	166
7.1.4.5	<i>Justificación de la capacidad de las infraestructuras.</i>	168
7.1.4.5.1	<i>Infraestructuras de abastecimiento.</i>	168
7.1.4.5.2	<i>Infraestructuras de saneamiento.</i>	185
7.1.4.5.3	<i>Infraestructuras eléctricas.</i>	188
7.1.4.5.4	<i>Obras de infraestructuras previstas.</i>	188
7.1.4.6	<i>Las infraestructuras de telecomunicaciones.</i>	191
7.2	CUADRO RESUMEN DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.	192
7.3	JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.	193
7.3.1	Justificación de coeficientes para la obtención del aprovechamiento medio.	193
7.3.2	Aprovechamiento urbanístico de sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado.	195
8	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.	201
8.1.1	Patrimonio histórico.	201
8.1.2	Aguas	201
8.1.3	Carreteras.	202
8.1.4	Ruidos	202
8.1.5	Dominio público radioeléctrico.	204
8.1.6	Vivienda.	204
8.1.6.1	<i>Adscripción de suelo para viviendas sometidas algún régimen de protección pública.</i>	204
8.1.6.2	<i>Aprovechamiento y edificabilidad destinado a vivienda protegida.</i>	206
8.1.7	Movilidad y transporte	207
9	ANÁLISIS DE LOS EFECTOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.	208
10	EQUIPO REDACTOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE TEROR.	213

1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO.

El municipio de Teror cuenta con un Plan General de Ordenación adaptado básicamente en el año 2004 al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TR LOTENC), aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

El documento de Adaptación Básica se limita a solucionar aspectos formales de adaptación de las Normas Subsidiarias a la legislación vigente, sin efectuar ningún cuestionamiento sobre el modelo de ordenación. Se trata por tanto de un PGO que ha superado considerablemente su periodo de vigencia, y que no se ha adaptado a las sucesivas reformas legislativas y de planeamiento territorial que se han sucedido desde su formulación.

El TR LOTENC ha supuesto un cambio legislativo importante en cuanto a ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística dentro de la Comunidad Autónoma de Canarias. En sus disposiciones transitorias, y para garantizar la adecuación del sistema de planeamiento a la Ley, establece que todos los planes de ordenación urbanística que estuvieran vigentes a la fecha de entrada en vigor Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, mantendrán su vigencia, pero que deberán adaptarse a su contenido antes del 15 de mayo de 2007, ya superado en el caso de Teror.

Similar técnica emplea la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y del Turismo, en tanto en cuanto, para garantizar la efectividad de sus disposiciones obliga a la adaptación del planeamiento en unos plazos determinados, estableciendo como consecuencia del incumplimiento la imposibilidad de aprobar ni continuar la tramitación de ningún plan territorial ni plan urbanístico de desarrollo de los planes no adaptados.

Como consecuencia de lo señalado anteriormente en noviembre de 2006 se inicia el procedimiento de redacción del Plan General de Ordenación, con la contratación de un documento de aprobación inicial, dado que en aquel momento, tanto la Corporación Municipal como la Dirección General de Urbanismo, pensaban que no iba a ser necesario elaborar un documento de avance, teniendo en cuenta que se iba a mantener en lo esencial la ordenación estructural y que las modificaciones con respecto a la adaptación básica de las NNSS, se producirían en la ordenación pormenorizada.

El documento de aprobación inicial redactado en enero de 2007 no se tramitó, dado que el ayuntamiento decidió replantearse el proceso de redacción del plan e iniciar la formulación del avance de planeamiento. En el mes de octubre de 2008 se inicia la redacción del documento de Avance.

El instrumento de ordenación vigente en sí mismo requiere de una profunda reconsideración más allá de las exigencias legislativas. El plan vigente, si bien en líneas generales cuenta con un modelo más o menos asumible, presenta notables carencias. Se trata de un documento fraccionario, en el que encontramos por un lado la ordenación estructural y la del suelo urbano, y por otro la de los asentamientos rurales, desarrollada en un documento posterior y que no ha sido refundida con la ordenación estructural del municipio.

Por otro lado, las determinaciones establecidas en la ordenación pormenorizada resultan inadecuadas en determinados aspectos. De una parte, se establece una propuesta de organización de los asentamientos en base a una infraestructura viaria cuyos trazados, en muchos casos, resultan inviables, con pendientes excesivas y trazados poco acordes con el medio físico en que se insertan.

Asimismo 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. A lo largo del municipio se detectan numerosos asentamientos rurales conformados por un elevado número de edificaciones tradicionales y alto valor patrimonial. Desde la propuesta de ordenación de la adaptación básica de las NNS no se establecen parámetros que garanticen la conservación de estos conjuntos edificados, ordenándose mediante tipologías genéricas poco adaptadas a sus características.

El potencial poblacional teórico derivado de la aplicación de las determinaciones establecidas por el planeamiento para las áreas residenciales puede superar los 36.000 habitantes, lo que supone una capacidad de albergar algo más de tres veces la población actual del municipio. Se trata de una previsión muy elevada; aún mejorando las conexiones viarias con los municipios de Arucas y Las Palmas de Gran Canaria, que podría acelerar el crecimiento del municipio, no se alcanzaría un crecimiento tan elevado en el periodo de vigencia del planeamiento que se había fijado en 8 años.

Prever una elevada capacidad poblacional no tiene por qué ser inadecuado, pero los servicios y espacios libres planteados en la propuesta de ordenación tienen que estar acordes con la estimación de población. En el documento vigente no existe esa adecuación, por lo que es preciso plantear soluciones a esta carencia.

Finalmente, y en referencia a aspectos de carácter formal que tienen su importancia en lo que respecta a la interpretación y gestión del plan, la adecuación de la planimetría del plan a la nueva cartografía disponible (cartografía GRAFCAN año 2008) y a la realidad del territorio municipal ha conllevado un esfuerzo paralelo, por lo que el plan presenta numerosos desajustes, que son apreciables con carácter general y afectan a la totalidad de la ordenación establecida.

Tal como reconoce en su exposición de motivos la Ley 6/2009 de 6 de mayo de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, el nuevo marco normativo, junto con las exigencias de la normativa europea y básica del Estado, requiere un esfuerzo de adaptación de los planes y normas urbanísticas y territoriales, siendo imprescindible para conseguir los objetivos de sostenibilidad

perseguidos a la vez del necesario dinamismo económico de la sociedad canaria, en un contexto de desaceleración del decrecimiento económico comprometiendo el mantenimiento del nivel de empleo. Por ello, en el título primero de “ordenación del territorio y desarrollo sostenible”, modifica preceptos del marco legislativo que impiden o dificultan la adaptación y desarrollo del planeamiento urbanístico y territorial para facilitar su prosecución y eficacia, evitando las dificultades que genera la falta de planeamiento en la implantación de las infraestructuras y servicios públicos y en el desarrollo de la actividad económica y el mantenimiento del necesario nivel de empleo.

De esta forma el artículo 9 de la LMU, para la agilización del planeamiento territorial y urbanístico, modifica la disposición transitoria tercera del a Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, previendo la posibilidad de que la consejería competente en materia de ordenación territorial pueda directamente proceder a la tramitación y aprobación del contenido estructural del Plan General de Ordenación, así como la ordenación pormenorizada precisa para la implantación de sistemas generales, dotaciones y servicios públicos así como de viviendas de protección pública y la creación y ordenación de suelo industrial. Este PGO tendrá carácter supletorio hasta la entrada en vigor de nuevo planeamiento general plenamente adaptado que será promovido por el ayuntamiento.

Con fecha 30 de noviembre de 2009 y mediante acuerdo plenario, la Corporación municipal de Teror, solicitó a la consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, hoy Consejería de obras públicas, transportes y política territorial, el procedimiento de sustitución por parte de esta corporación local en la tramitación de la adaptación del Plan General de Ordenación de Teror conforme a las previsiones de la ley 6/2009, aprobándose el pertinente proyecto de convenio.

Con fecha de 25 de enero de 2011, el M.I Ayuntamiento de Teror y la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente, firmaron un convenio de colaboración en virtud del cual esta última asume el compromiso de proceder a la tramitación y aprobación del PGO de Teror conforme a lo establecido apartado 6 a la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, introducido por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

Por todas estas razones, tanto de exigencia legal como de fondo y forma, resulta conveniente y adecuado formular el Plan General de Ordenación supletorio de Teror.

En sesión celebrada el 30 de marzo de 2011, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acordó aprobar la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación (PGO) supletorio de la Villa de Teror (BOC nº 95, viernes 13 de mayo 2011), sin perjuicio de que, una vez se opte por un modelo de ordenación a adoptar, se deba modificar el Informe de Sostenibilidad elaborado y corregir la Memoria Ambiental aprobada, si ello supusiera efectos en el medio ambiente distintos de los ya previstos en la Memoria Ambiental conforme con lo previsto en el Reglamento de Procedimientos.

Desde el punto de vista sustantivo y de cara al documento que se someta a aprobación inicial, el planeamiento general además deberá justificar debidamente que los aprovechamientos asignados son los estrictamente precisos para atender, hasta el año fijado, los razonables crecimientos previsibles de la demanda, atendiendo, entre otros criterios, el crecimiento poblacional en los diez años anteriores y la superficie edificada en igual periodo para los distintos usos, conforme con la Directriz 67.

2 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE TEROR.

El Plan General de Ordenación supletorio de Teror es un instrumento de ordenación urbanística redactado por la Consejería de obras públicas, transportes y política territorial del Gobierno de Canarias conforme a lo establecido apartado 6 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, introducido por el artículo 9 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, según el cual:

“Transcurridos los plazos máximos de adaptación a las Directrices de Ordenación General de los Planes Generales de Ordenación sin que ésta se hubiera efectuado, o cuando se hubiera producido la caducidad del plazo establecido para proceder a la redacción de la citada adaptación y, en su caso, de la prórroga otorgada al efecto, la consejería competente en materia de ordenación territorial, de oficio, o a instancia del ayuntamiento afectado o del cabildo insular respectivo, y tras el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, y en su caso, previo requerimiento motivado a la Administración local correspondiente, para que en el plazo de un mes inicie la tramitación, y presente un plan en el que se contemplen las previsiones y compromisos para su finalización, podrá directamente proceder a la tramitación y aprobación del contenido estructural del Plan General de Ordenación, así como a la ordenación pormenorizada que resulte necesaria para implantar los sistemas generales, las dotaciones y servicios públicos, la implantación y ejecución de las viviendas de protección pública, la creación y ordenación de suelo industrial, la mejora de la calidad alojativa turística o la implantación de sus equipamientos complementarios. Igualmente se procederá a esta tramitación en el supuesto de incumplimiento de los compromisos en la programación aportada.

Este plan general así aprobado tendrá carácter supletorio hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento general plenamente adaptado, promovido por el ayuntamiento.”

Con fecha de 25 de enero de 2011, el M.I Ayuntamiento de Teror y la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente, firmaron un convenio de colaboración para la formulación del plan supletorio contemplado en la disposición transitoria tercer, apartado 6, de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, introducido por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la

dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

Por tanto el PGO supletorio de Teror tendrá por objeto la ordenación estructural del Plan General de Ordenación adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias. De conformidad con lo establecido en el artículo 32.2 A), el contenido del Plan General de Ordenación supletorio abarca la clasificación y categorización del suelo, la definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, estableciendo las determinaciones para su desarrollo y ejecución.

De conformidad con lo previsto en el apartado 6 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, añadido en virtud del artículo 9.2 de la de medidas urgentes, el contenido de la ordenación pormenorizada del PGO supletorio, corresponde con las determinaciones que dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan las que resultan necesarias para implantar los sistemas generales, las dotaciones y servicios públicos, la implantación y ejecución de las viviendas de protección pública, y para la creación y ordenación de suelo industrial. El planeamiento general plenamente adaptado formulado por el Ayuntamiento de Teror completará la ordenación del plan general aprobado con carácter supletorio desglosando en un Plan Operativo la ordenación pormenorizada conforme a lo previsto en el artículo 33 del TR LOTENC. Según lo dispuesto en la Disposición Adicional quinta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, previo convenio con la Administración municipal, la Consejería competente en materia de ordenación territorial podrá asumir la formalización y tramitación de un Plan General municipal supletorio, sin limitación de contenido, cuando dicho convenio sea aprobado por el Pleno municipal, y los Planes Generales supletorios en tramitación, cuando deriven de un convenio ya aprobado, podrán integrar la totalidad de las determinaciones que se consideren oportunas para completar el documento de ordenación.

El día 4 de noviembre de 2013 se firma entre la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial y el Ayuntamiento de Teror la adenda al convenio suscrito con fecha 25 de enero de 2011, por que la Consejería asume la obligación de integrar la totalidad de las determinaciones que se consideren oportunas para completar el Plan General, sin limitación de contenido, ajustándose por tanto, si perjuicio de su carácter supletorio, al contenido establecido en los artículos 32 y, en su caso, 33, del Texto Refundido. Tras la firma del mismo se celebraron varias comisiones de seguimiento en las que se acordó el alcance de la ordenación pormenorizada según las necesidades del ayuntamiento.

Por tanto, en el PGO supletorio de Teror, formulado y tramitado por la Consejería de obras públicas, transportes y política territorial del Gobierno de Canarias, se establecen determinaciones de ordenación pormenorizada que son necesarias con la finalidad de obtener y ejecutar sistemas generales, dotaciones y/o espacios libres públicos y servicios públicos, así como para la ejecución de vivienda de protección pública y para la creación y ordenación del suelo industrial. En el suelo urbano consolidado se establecen alineaciones de nuevos viales que son necesarios implantar para completar la trama viaria o mejorar las comunicaciones viarias de carácter local de los núcleos y se procede a ajustar los viarios previstos en la ordenación pormenorizada de la adaptación básica de las NNSS a la nueva

cartografía utilizada para la elaboración del PGO supletorio, ajustando los anchos previstos a las preexistencias. No se modifican las tipologías edificatorias previstas en la adaptación básica de las NNSS.

Por otro lado se establece la ordenación pormenorizada de las dotaciones, espacios libres públicos y equipamientos en asentamientos rurales ya que se considera necesario para cumplir con la reserva de suelo para los mismos en cumplimiento con lo previsto en la DOG 63 y se ajustan igualmente los viarios a la nueva cartografía utilizada aplicando las tipologías edificatorias previstas por el planeamiento vigente. El plan general de ordenación plenamente adaptado, que deberá redactar el ayuntamiento, podrá abordar una nueva ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales si fuere necesario.

El PGO supletorio debe ajustarse al marco legal vigente en materia de ordenación territorial y urbanística comprendido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (TR LOTENC), las Directrices de Ordenación General (DOG) y las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT) de Canarias aprobadas mediante la Ley 19/2003, de 14 de abril, el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (RPC) aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo; la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del territorio (LMU), y el Texto Refundido de la Ley del Suelo, (TR LS) aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Es de aplicación supletoria el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 2.159/1978, de 23 de junio y se aporta como Anexo el estudio de movilidad previsto en la Ley 13/2007, de 17 de mayo, de Ordenación del Transporte por Carretera de Canarias.

Los documentos que componen el Plan General de Ordenación supletorio de Teror son los siguientes:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE TEROR							
Documento aprobación definitiva							
DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	VOLUMEN I	MEMORIAS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	ANEXOS	Memoria información urbanística			
				Memoria diagnóstico urbanístico y ambiental			
				Fichero información suelos urbanizables planeamiento vigente			
				Fichero información suelos urbanos no consolidados planeamiento vigente			
				Información de infraestructuras			
				Inventario de servicios públicos y comunitarios y espacios libres (Sistemas generales, dotaciones y equipamientos)			
				Fichero de unidades ambientales homogéneas			
				VOLUMEN II	MACIO N Y	MACIO N	AMBIE
	IA.2	Hipsométrico	1:10.000				

DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN VOLUMEN III	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	INFORMACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	IA.3		Clinométrico	1:10.000		
			IA.4	Geología y geomorfología	IA.4A	Geología	1:10.000	
					IA.4B	Geomorfología	1:10.000	
			IA.5		Clima	1:10.000		
			IA.6		Hidrología	1:10.000		
			IA.7	Edafología	IA.7A	Tipo de suelo	1:10.000	
					IA.7B	Clase agrológica	1:10.000	
					IA.7C	Áreas de interés agrícola	1:10.000	
			IA.8	Vegetación y flora	IA.8A	Vegetación	1:10.000	
					IA.8B	Áreas de interés florístico	1:10.000	
			IA.9		Áreas de interés faunístico	1:10.000		
			IA.10		Calidad visual del paisaje	1:10.000		
			IA.11		Patrimonio cultural	1:10.000		
			IA.12		Impactos ambientales	1:10.000		
		IA.13		Identificación de riesgos naturales	1:10.000			
		INFORMACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	INFORMACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	IT.1		Sistema territorial	1:10.000	
				IT.2		Usos del suelo	1:10.000	
				IT.3	Infraestructuras y servicios	IT.3A	Infraestructuras viarias	1:10.000
						IT.3B	Infraestructuras de abastecimiento	1:10.000
						IT.3C	Infraestructuras de saneamiento	1:10.000
						IT.3D	Infraestructuras de electricidad	1:10.000
						IT.3E	Servicios públicos y comunitarios y espacios libres	1:10.000
				IT.4		Censo de edificaciones no amparadas por licencia (7 hojas)	1:10.000	
				IT.5		Capacidad de población de los asentamientos en el medio rural	1:10.000	
				IU.1		Estructura urbana (2 hojas)	1:5.000	
				IU.2		Sistemas Generales y dotaciones previstos adaptación básica (5 hojas)	1:2.000	
				IRJ.1	PIO Gran Canaria	IRJ.1A	Zonificación	1:10.000
						IRJ.1B	Elementos estructurantes	1:10.000
IRJ.2A	Planeamiento vigente					IRJ.2A	Clasificación y categorización	1:10.000
		IRJ.2B	Estructura general			1:10.000		
IRJ.3		Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000	1:10.000					
IRJ.4		Protección sectorial	1:10.000					
IRJ.5		Ordenación pormenorizada adaptación básica (2 hojas)	1:5.000					
DIAGNÓSTICO	DIAGNÓSTICO	DA.1		Diagnóstico ambiental integrado	1:10.000			
		DA.2		Problemática ambiental	1:10.000			
DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN VOLUMEN III	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	ANEXOS	Memoria ordenación					
			Normativa PGO supletorio de Teror					
			Fichero de sistemas generales					
			Delimitación de asentamientos					

ANEXOS	VOLUMEN IV	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	Alternativa 0	OE.1.1	Clasificación y categorización del suelo	1:10.000
					OE.1.2	Estructura general y usos globales	1:10.000
				Alternativa 1	OE.2.1	Clasificación y categorización del suelo	1:10.000
					OE.2.2	Estructura general y usos globales	1:10.000
				Alternativa 2	OE.3.1	Clasificación y categorización del suelo	1:10.000
					OE.3.2	Estructura general y usos globales	1:10.000
				Alternativa 3	OE.4.1	Clasificación y categorización del suelo	1:10.000
					OE.4.2	Estructura general y usos globales	1:10.000
				OE.5.0		Clasificación y categorización del suelo	1:10.000
				OE.5		Clasificación y categorización del suelo (2 hojas)	1:5.000
				OE.6.0		Estructura general del territorio y usos globales del suelo	1:10.000
				OE.6		Estructura general del territorio y usos globales del suelo (2 hojas)	1:5.000
					OE.7	Áreas acústicas	1:10.000
		Organización de la ejecución pública del Plan					
		ANEXO. Identificación y valoración de actuaciones previstas en Adaptación Básica de las NNSS Teror					
	ANEXO NORMATIVA	Fichero de sistemas generales					
		Fichero ámbitos de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable					
		Fichero dotaciones					
		Fichero asentamientos rurales					
		PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	OP-1	Ordenación pormenorizada.(6 hojas)			1:2.000
	GE-1		Gestión, ejecución y planeamiento desarrollo (2 hojas)			1:5.000	

ANEXOS	VOLUMEN V	Estudio de Movilidad T.M. Teror	Tomo I	Introducción Estudio de Movilidad Objetivos y tendencias Metodología Delimitación del área de estudio Datos socioeconómicos Estructura del documento Escenario actual Escenario de futuro
			Tomo II	Tendencia Análisis de los resultados Propuestas
	VOLUMEN VI	Informe alegaciones al documento de aprobación inicial		

EVALUACIÓN AMBIENTAL	VOLUMEN VII	Memoria Ambiental
		Informe de Sostenibilidad Ambiental

En lo que respecta a la interpretación y aplicación del PGO supletorio de Teror, los documentos del PGO supletorio de Teror integran una unidad instrumental de carácter sistemático, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de la planimetría, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios expresados en su memoria, y atendiendo a la realidad social del momento en que se apliquen.

Una vez aprobado el Plan, las determinaciones de ordenación contenidas en el mismo tendrán carácter supletorio hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento general plenamente adaptado promovido por el ayuntamiento. Por tanto, con la entrada en vigor del PGO supletorio de Teror, no serán de aplicación las determinaciones de ordenación estructural de la adaptación básica de las normas subsidiarias de Teror al TR LOTENC y aquellas determinaciones de ordenación pormenorizada que contradigan a las contenidas en el PGO supletorio de Teror. De esta forma, las determinaciones de ordenación estructural contenidas en la normativa del PGO supletorio sustituyen a las Normas urbanísticas de la ordenación estructural de la adaptación básica de las normas subsidiarias de Teror al TR LOTENC.

En relación a la ordenación pormenorizada, se sustituye el "*Fichero de ámbitos urbanísticos*" de la adaptación básica de las NNSS de Teror al TR LOTENC, por las fichas correspondientes a los ámbitos y suelos urbanizables del PGO supletorio de Teror incluidos en los ficheros de ordenación urbanística que se incorporan como anexo a la Normativa del PGO supletorio, y se sustituyen los planos del 3.1 a 3.5 de alineaciones y rasantes, los planos del 4.1 a 4.5, de ordenación pormenorizada de los núcleos urbanos, y los planos del 5.1 a 5.11, de ordenación pormenorizada de los asentamientos, de la adaptación básica de las NNSS de Teror por los planos de ordenación pormenorizada modificados por el PGO supletorio de Teror.

Para la creación y ordenación del suelo urbanizable industrial previsto se incorporan en la normativa del PGO supletorio de Teror artículos relativos a las condiciones particulares de la ordenanza "I" edificación industrial que sustituyen los artículos 123 y 124 relativos al tipo de ordenación y condiciones de edificación de las normas de ordenación pormenorizada de la adaptación básica.

Asimismo, para posibilitar la implantación y ejecución de viviendas colectivas conforme a la condiciones particulares de las ordenanzas de uso residencial de la adaptación básica, se establecen en la normativa del PGO supletorio de Teror condiciones de implantación del uso residencial que sustituyen al párrafo 2º del artículo 20 de las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada de la adaptación básica.

3 TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DEL DOCUMENTO DE AVANCE Y DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

Mediante Resolución del Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo nº 91 de fecha 6 de agosto de 2010, se incoa la formulación e impulso del procedimiento de aprobación del Plan General de Ordenación supletorio en el término municipal de la Villa de Teror. Según prevé el apartado sexto de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en la redacción dada por el artículo 9.2 de la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, se toma en conocimiento el Informe de Sostenibilidad Ambiental y se somete a participación ciudadana el documento de Avance y el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Dicha resolución fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 170 de fecha lunes 30 de agosto de 2010 y en el periódico Canarias 7 de fecha 11 de septiembre de 2010.

Se sometieron a participación ciudadana el documento de Avance del Plan General de Ordenación Supletorio del municipio de la Villa de Teror y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, por plazo de 45 días hábiles, contados a partir del día siguiente al de su última publicación, mediante inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia, y al trámite de consulta, por el mismo plazo, estando el expediente de manifiesto en las oficinas de la Dirección General de Urbanismo: calle Agustín Millares Carlo, nº 18, Edificio de Usos Múltiples II, 4ª planta, en Las Palmas de Gran Canaria y en las oficinas de la Plaza de Sintés en el municipio de Teror habilitadas para ello por el Ayuntamiento.

Durante el periodo de participación ciudadana del documento de Avance del Plan General de Ordenación supletorio de la Villa de Teror y el Informe de Sostenibilidad Ambiental se presentaron en el ayuntamiento un total de 335 sugerencias y en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial un total de 15 sugerencias.

4 RESULTADO DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.

4.1 TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y ALEGACIONES RECIBIDAS.

El Plan General de Ordenación Supletorio de Teror, aprobado inicialmente por Orden nº 455, de 9 de octubre de 2012, del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, fue sometido a información pública por plazo de un mes mediante anuncios en el Boletín Oficial de Canarias nº 205, de 19 de octubre de 2012, Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 132, de 17 de octubre de 2012, y diario "La Provincia", de 30 de octubre de 2012.

Posteriormente, el plazo de información pública se amplió hasta el 15 de diciembre de 2012 por Orden nº 543, de 26 de noviembre de 2012, del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 234, de 29

de noviembre, Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 152, de 28 de noviembre, y diario "La Provincia" de 27 de noviembre de 2012.

A tales efectos, el expediente quedó expuesto en el Ayuntamiento de la Villa de Teror y en las dependencias de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial en Las Palmas de Gran Canaria, en el edificio de Usos Múltiples I, 7ª planta, en horario de 9:00 a 14:00 horas.

Asimismo, los documentos mencionados pudieron ser consultados tanto en la sección de "Participación Ciudadana" de la web de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias <http://www.gobiernodecanarias.org/citv>, así como en la página web del Gobierno de Canarias

<http://www.gobiernodecanarias.org/cmayerot/descargas/index.jsp>.

En este contexto, según certificado emitido con fecha 18 de febrero de 2013 por parte de la Jefa del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento Oriental de la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, durante el trámite de información pública se han presentado un total de 321 alegaciones, de las cuales 320 fueron presentadas dentro del plazo y 1 fuera del mismo, si bien la totalidad de las alegaciones presentadas han sido convenientemente analizadas.

Varias de las alegaciones se encuentran duplicadas al haber sido presentadas tanto en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias como en el Ayuntamiento de la Villa de Teror, si bien todas han sido contabilizadas y analizadas por separado al tener registros de entrada diferentes.

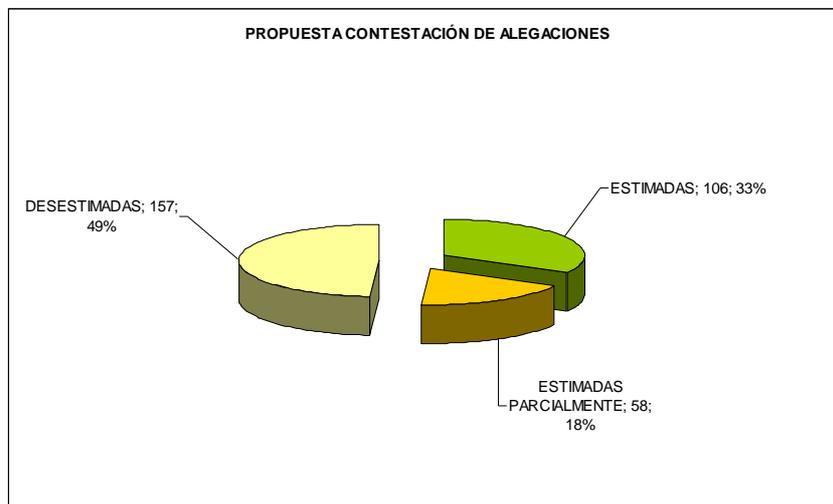
En las alegaciones presentadas se pueden diferenciar dos grandes bloques en función del carácter estructural o pormenorizado de su contenido, destacando dentro de los mismos ciertos temas o tipos de alegaciones por su mayor presencia durante el trámite de información pública, todo ello sin perjuicio de la existencia de otros temas que también han sido objeto de alegaciones aunque en menor medida que los relacionados en la siguiente tabla, que en definitiva constituyen los temas principales o mayoritarios sobre los que versan las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública:

BLOQUE 1
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SUELO URBANO
SUELO RÚSTICO CATEGORÍAS
ASENTAMIENTOS RURALES
ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS
BLOQUE 2
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
DOTACIONES SUELO URBANO
DOTACIONES ASENTAMIENTOS RURALES
ORDENANZAS ASENTAMIENTOS RURALES

La suma total de alegaciones presentadas durante el trámite de información pública es la que se representa en la siguiente tabla, diferenciándolas según el tipo de alegaciones:

TIPO DE ALEGACIONES	SUMA
OE - SUELO URBANO	48
OE - SUELO URBANIZABLE	6
OE - SUELO RÚSTICO CATEGORÍAS	28
OE - ASENTAMIENTOS RURALES	69
OE - ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS	24
OE - SG Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES	10
OE - NORMATIVA	3
OP - URBANO ORDENANZAS	10
OP - URBANO DOTACIONES	37
OP - A.R. ORDENANZAS	19
OP - A.R. DOTACIONES	16
OP - NORMATIVA	1
PLANIMETRÍA	6
OTROS	18
VARIOS	26

Tras el análisis detallado de las mismas, han sido estimadas un total de 106 alegaciones, estimadas parcialmente 58 alegaciones, y desestimadas 157 alegaciones. La distribución del número de alegaciones estimadas, estimadas parcialmente o desestimadas en función del tipo de alegación se puede consultar en el informe de contestación de alegaciones al Plan general de ordenación supletorio de Teror.



4.2 RESULTADO DE CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS.

En el trámite de consulta del documento de aprobación inicial del PGO supletorio a las Administraciones territoriales y sectoriales afectadas se han emitido los siguientes informes:

- A. Dirección general de cooperación y patrimonio cultural de la consejería de cultura, deportes, políticas sociales y vivienda Gobierno de Canarias

Con fecha 5 de noviembre de 2012 se emite informe relativo al documento de aprobación inicial del PGO supletorio de Teror.

En el referido informe no se señalan aspectos a modificar.

- B. Dirección general de aguas de la consejería de agricultura, ganadería, pesca y aguas del Gobierno de Canarias

Con fecha 19 de noviembre de 2012 se emite informe relativo al documento de aprobación inicial del PGO supletorio de Teror.

A continuación se especifican las observaciones señaladas en dicho informe:

Se señalan una serie de observaciones a ciertos apartados contenidos en la memoria de información relativos a los impactos derivados de la actividad agrícola, de las edificaciones y construcciones, de otras infraestructuras.

Se mencionan en el informe aspectos a considerar relacionados con el apartado 2.4.3 Red saneamiento de la memoria de información, relativos a la EDAR de Mirafior y la estación de pretratamiento en la zona de El Palmar.

En relación a la legislación sectorial aplicable a las aguas, se expone que se debe incluir la Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo del 23 de octubre de 2000, y que se proceda a actualizar el apartado de 5.3 Aguas de la memoria de información y que se tenga en cuenta la nueva vertiente de la política comunitaria del agua para la protección del recurso, así como incluir la protección del recurso hídrico entre los objetivos del Plan, así como tener en cuenta el Plan Hidrológico de Gran Canaria que se está elaborando para su adaptación a la Directiva Marco de Aguas para la estimación de caudales de cálculo de infraestructuras de abastecimiento.

Se considera que el Plan debería incluir la delimitación de un suelo de rústico de protección de infraestructuras y equipamientos para instalar una depuradora en El Palmar.

En la justificación del cumplimiento de la legislación sectorial en materia de aguas habría que añadir la justificación del cumplimiento de la protección del recurso hídrico desde la perspectiva ambiental, y añadir en la normativa aspectos relacionados con la reutilización de aguas depuradas y con las depuradoras de uso doméstico.

- C. Viceconsejería de infraestructuras y planificación de la Consejería de obras públicas, transportes y política territorial del Gobierno de Canarias

Con fecha 22 de noviembre de 2012 se emite informe relativo al documento de aprobación inicial del PGO supletorio de Teror.

En el referido informe no se señalan aspectos a modificar, informando favorablemente el documento aprobado inicialmente.

- D. Subdirección general de redes y operadores de telecomunicaciones de la secretaría de estado de telecomunicaciones y para la sociedad de la información del Ministerio de Industria, energía y turismo

Con fecha 26 de noviembre de 2012 se emite informe relativo al documento de aprobación inicial del PGO supletorio de Teror. Se incluye en el informe un anexo de “procedimiento administrativo de referencia para la instalación de infraestructuras de red de radiocomunicación”.

En el referido informe no se señalan aspectos a modificar, incluyendo una observación única al instrumento de planeamiento urbanístico, en la que se expone que analizado el instrumento de planeamiento urbanístico se comprueba que el mismo está alineado con la legislación vigente.

- E. Dirección general de política energética y minas adscrito a la secretaría de estado de energía del Ministerio de industria, energía y turismo

Con fecha 4 diciembre de 2012 se emite informe relativo al documento de aprobación inicial del PGO supletorio de Teror.

Se informa que el documento de Planificación de los sectores de electricidad y gas 2008-2016 prevé la construcción de infraestructuras de transporte de electricidad, concretamente la línea Guía- San Mateo 66 kv afecta al municipio de Teror, y que es de aplicación el artículo 5 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico.

- F. Cabildo de Gran Canaria.

Con fecha 19 de diciembre de 2012 se emite informe técnico relativo al documento de aprobación inicial del PGO supletorio de Teror.

En dicho informe se concluye que la compatibilidad del PGO supletorio de Teror con el PIOGC queda condicionada a la subsanación de las siguientes cuestiones.

1. Modelo de crecimiento. La cantidad de suelo previsto para albergar crecimiento poblacional no cumple el criterio de proporcionalidad establecido en el artículo 241 del PIOGC.
2. Modelo estructural. No se cumple con las directrices 7D1 y 7D7 y las acciones estructurantes gráficas establecidas en el plano 7.7 del PIOGC, referidas a las conexiones estructurales locales y eje verde estructurante, no ajustándose el modelo estructural propuesto en el PGO.
3. Zonificación. Justificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el TR LOTENC para clasificar suelo urbano ubicado en zona Ba2 y Bb2. Definir la

categoría de suelo que se asigna al suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.

4. La compatibilidad del SRAR-1 Cuevas de Gabelas se condiciona al ajuste de la delimitación del asentamiento en la parte afectada por la zona Ba2 a la realidad física según las pautas gráficas propuestas en dicho informe.
5. Modelo estructural en materia de carreteras. De acuerdo con lo establecido en el artículo 151.3 del PLOGC, el PGO de Teror debe asumir el modelo estructural previsto para el Casco de Teror definido por la directriz 7D1 referida a la Ronda de Teror, así como las conexiones locales estructurales perpendiculares, junto con un eje verde estructurante al cual se adosan equipamientos, y dispuesto en paralelo un eje verde equipado (7D7) para resultar compatible con el mismo.
6. La clasificación de suelo urbano ubicado en zonas Ba2 y Bb2 requiere de la justificación de los requisitos establecidos en el TRLOTENC.
7. Hay que subsanar la incompatibilidad de categorizar suelos rústicos de protección agraria en Ba2.
8. Se informa que para el suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos se debe definir las categorías de suelo que se le asignan, estableciendo el régimen de usos de forma compatible con el régimen específico de uso del PIO GC.
9. Se informa que resulta incompatible la categorización de suelo rústico de protección hidrológica de aquellos suelos ubicados en las zonas Bb1.3 y Bb2 según lo previsto en los artículos 35.5b y 36.5b de la normativa del PLOGC.
10. Se informa que la normativa del PGO debe asumir la definición utilizada en el artículo 116 del PLOGC para los términos de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación que son iguales a los utilizados en el artículo 46 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio histórico de Canarias.
11. Se informa que las variantes dispuestas en la GC-21 (Mirafior, El Álamo y acueducto de Teror), salvo que les sea de afección lo dispuesto en la D.T. Octava del PLOGC, resultan incompatibles con la zonificación del PLOGC, por tratarse de variantes de conexiones insulares que discurren por zona Bb2 y Bb3, que se vinculan a un PTE si no están previstas en el PLOGC. Resultan incompatibles con lo dispuesto en el artículo 150.10 al contener tramos de viaducto en cuyo caso se requiere de elaboración de un PTE, sin perjuicio de lo que establezca el informe del Servicios de Obras Públicas del Cabildo sobre la aplicación de la Ley de Carreteras de Canarias.
12. La compatibilidad de la ordenación de los SUNCU y SUS con los artículos 187 y 191 de la Sección 29 del PLOGC requiere incorporar las medidas dirigidas a evitar la generación de desmontes y terraplenes de difícil o imposible integración en el

entorno.

13. Se informa que es necesario incluir en el documento una relación expresa de las edificaciones aptas para asumir el uso turismo rural, distinguiendo casas rurales y hoteles rurales conforme al artículo 225 del PLOGC, debiéndose ordenar y ubicar las zonas aptas para albergar tales usos.
14. Se informa que debe establecerse determinaciones específicas para la ordenación de los asentamientos rurales y agrícolas y de los suelos urbanos incluidos en los STD-3, STD-5 y STD-7, o en su caso, justificar el no cumplimiento de las mismas.
15. Se deberá asumir las consideraciones advertidas en el informe emitido de fecha 7 de mayo de 2012 a los efectos de ajustar la delimitación, tratamiento y ordenación de los asentamientos agrícolas.
16. Se informa que 15 asentamientos rurales deben ser eliminados al resultar incompatibles con el PLOGC, 11 asentamientos deberán ser redelimitados y que se deben ajustar la delimitación de 13 asentamientos en base a los criterios establecidos en el informe de fecha 7 de mayo de 2012.

4.3 CONSIDERACIÓN DE LOS INFORMES RECIBIDOS Y ALEGACIONES PRESENTADAS EN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

En el trámite de información pública del documento de aprobación inicial del PGO y consulta a las administraciones consultadas se presentaron en plazo un total de 320 alegaciones y se recibieron 6 informes de administraciones.

Como resultado del proceso de información pública y consultas se han realizado una serie de cambios y modificaciones en el documento afectando principalmente a la delimitación de asentamientos rurales, del suelo urbano y suelo urbanizable, igualmente se ha modificado la delimitación de algunas categorías de suelo rústico.

En el núcleo de Teror Casco se han ajustado los bordes de la delimitación de suelo urbano según alegaciones presentadas como es el caso de los barrios de El Rincón, el Chorrito y El Secuestro ajustando el límite a las propiedades. Conforme a la alegación presentada por el ayuntamiento de Teror y por particulares, se ha reducido la delimitación de los sectores de suelo urbanizable de El Castaño y Basayeta II para excluir el conjunto de edificaciones existentes, incluyéndolas en la delimitación del suelo en la categoría correspondiente conforme a los servicios existentes según el informe emitido por técnicos del ayuntamiento. Por otro lado se ha ajustado la delimitación del suelo urbanizable La Capellanía según la alegación presentada por el ayuntamiento de Teror. Igualmente se ha ajustado la delimitación del SUNCU de Los Llanos excluyendo la calle urbanizada de acceso a la zona deportiva y los terrenos de propiedad municipal destinados a espacio libre público y dotación social en la adaptación básica de las NNSS.

En el núcleo del Palmar se ha modificado la delimitación del SUNCU ajustándolo a la propiedad. Se ha estimado la propuesta de modificación de un vial que es necesario

implantar en el borde del núcleo.

En los núcleos de Lo Blanco y San José del Álamo se ha ajustado la delimitación del borde del suelo urbano ajustándolo a la propiedad según alegaciones presentadas por particulares, así como la delimitación del SUNCU. Se ha cambiado la dotación de uso deportivo en SUCU a equipamiento ampliando la parcela de uso comercial y ajustando su delimitación según alegación presentada por el ayuntamiento de Teror y por particulares. Se ha eliminado la dotación de uso educativo según alegación presentada por el ayuntamiento.

En el núcleo del Hornillo- Llanos de Arévalo se ha ajustado la delimitación del SUNCU y del borde del SUS según alegaciones presentadas por particulares.

Los ajustes de la delimitación de los suelos urbanizables y ámbitos de suelo urbano no consolidado no suponen nuevos efectos significativos sobre el medio ambiente con respecto a los evaluados en el informe de sostenibilidad ambiental. En el caso del suelo urbanizable de La Capellanía la delimitación se ha ajustado para incluir el sistema general viario de conexión con la GC-21 y con una superficie suficiente para compensar el aprovechamiento urbanístico correspondiente, sin ocupar la superficie en los bordes con reductos de vegetación naturalizada; por ello no se requiere de nuevas medidas correctoras ya que no se produce un mayor impacto sobre las formas del relieve y el paisaje del previsto.

En el núcleo de Sagrado Corazón se ha ajustado la delimitación del borde del suelo urbano ajustándolo a la propiedad según alegaciones presentadas por particulares.

La delimitación de los asentamientos rurales se ha ajustado conforme a los cambios requeridos en el informe emitido con fecha 26 de septiembre de 2012 por la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de obras públicas, transportes y política territorial del gobierno de Canarias relativo a los asentamientos rurales del documento de aprobación inicial del plan general de ordenación supletorio de Teror, en referencia al informe emitido por el Cabildo de Gran Canaria. En base a los informes emitidos tanto por parte de La Consejería como por el Cabildo, se ha eliminado el asentamiento rural de Barranco Zapatero propuesto como nuevo asentamiento rural por el PGO supletorio. En la delimitación de los asentamientos rurales se han incluido terrenos en los que se ha solicitado licencia de construcción, concretamente en los asentamientos rurales de Lomo Cobo y Camino de los Orabales. Se ha cambiado la propuesta de reserva para espacios libres públicos en asentamientos rurales ajustando la delimitación y eliminando los destinados a ajardinamiento según alegaciones presentadas por particulares por ser espacios libres vinculadas a fincas ya edificadas.

Se han presentado varias alegaciones en relación a la categorización del suelo rústico de protección hidrológica de terrenos contiguos a barrancos que atraviesan el Casco de Teror, concretamente el Barranco de Basayeta, El Castaño y en la zona de El Chorrito. En el documento de aprobación inicial se mantuvo la clasificación como suelo rústico de los suelos categorizados como SRPH de la adaptación básica de las NNSS según lo establecido en el artículo 34 del TRLOTENC. Conforme a informes técnicos y del Consejo Insular de Aguas en los que se considera que parte de los terrenos categorizados en la adaptación básica de las NNSS como SRPH no están afectados por cauce de barranco ni

por sus zonas de servidumbres, se ha ajustado la delimitación del SRPH de estos barrancos. Los suelos ubicados en los bordes de dichos barrancos, no afectados por la zona de servidumbre del dominio público hidráulico, que cuentan con acceso rodado desde vial público y con los servicios exigidos en el artículo 51.1a) del TR LOTENC se han incluido en la delimitación del suelo urbano consolidado. Al mismo tiempo se reduce el límite del sistema general de espacio libre destinado a Parque Agroambiental categorizado como SRPIE-2 para excluir de su delimitación las viviendas ubicadas en sus bordes.

Conforme al informe emitido por la Dirección de Aguas de la consejería de agricultura, ganadería, pesca y aguas del Gobierno de Canarias, de fecha 19 de noviembre de 2012, se categoriza un SRPIE-2 como reserva de suelo para la futura EDAR prevista en el Barranco del Pino según la alegación presentada por el ayuntamiento de Teror. Por asesoramiento del Consejo Insular de Aguas se determinó que se debía trasladar la ubicación para la nueva EDAR en el barranco del Pino emitiendo el Departamento de Obras y Desalación del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria con fecha de 14 de febrero de 2014 informe sobre la viabilidad del terreno seleccionado para la implantación de la EDAR SDN El Palmar, T.M. de Teror.

Conforme al informe emitido por la Dirección general de política energética y minas adscrito a la secretaría de estado de energía del Ministerio de industria, energía y turismo del Gobierno de Canarias, de fecha 4 diciembre de 2012 se incluye en la memoria la previsión de la construcción de la línea Guía- San Mateo 66 kv afecta al municipio de Teror previsto en el documento de Planificación de los sectores de electricidad y gas 2008-2016. En el plano de ordenación estructural se identifica la línea afectada por esta actuación.

De la observación de las consideraciones contenidas en el informe técnico realizado por el Servicio Insular de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria cabe señalar las siguientes aclaraciones.

En primer lugar, es necesario hacer referencia a que el PIOGC no está adaptado a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias. Pues bien, por tal motivo y con base en la Disposición Adicional Segunda de la LMU, el informe que en base a las determinaciones del PIO emita el del Cabildo de Gran Canaria, aunque preceptivo, ya no tendrá carácter vinculante.

Sin perjuicio de lo reseñado en el párrafo anterior, a continuación se comentan los puntos del informe del Cabildo donde se ponen reparos a las determinaciones de la aprobación inicial del Plan General Ordenación de Teror (supletorio) y como se tienen en consideración en el documento de aprobación definitiva del PGO supletorio de Teror.

Según el informe emitido por los técnicos del Cabildo la cantidad de suelo previsto para albergar crecimiento poblacional no cumple con el criterio de proporcionalidad establecido en el artículo 241 del PIO-GC. Según el apartado segundo del citado artículo, de "*Principios operativos para la estructuración de los crecimientos urbanos*" (ND), el principio de proporcionalidad implica que la cantidad de suelo que el planeamiento municipal destine al crecimiento residencial debe corresponderse con la previsión efectiva de crecimiento de la población en el período de vigencia del planeamiento para el conjunto del municipio

distribuyéndose este crecimiento en aplicación del principio de jerarquía. Los suelos urbanizables considerados en el PGO supletorio se delimitan a partir de los propuestos en la adaptación básica del PGO al TR-LOTEN, sin proponer la clasificación de nuevos suelos urbanizables, y se ajustaban a las directrices de articulación de crecimientos regulares y a la zonificación del PIO GC.

Conforme a la DOG 67 (ND), el criterio poblacional en los diez años anteriores no es el único para justificar la clasificación de suelo urbanizable. Según la citada directriz el planeamiento general justificará que los aprovechamientos asignados son los estrictamente precisos para atender, hasta el año horizonte fijado, en el caso de Teror año 2028, los razonables crecimientos previsibles de la demanda, conforme a los criterios establecidos en las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y, en su defecto, justificándolos en base al modelo territorial y de desarrollo adoptado y a otros datos y criterios como la extensión y capacidad de los suelos urbanizables clasificados por el planeamiento anterior para los distintos usos, sus plazos y ritmo de urbanización y edificación y la vinculación de la extensión de suelo a la programación de la ocupación de suelos interiores, previendo la colmatación de áreas vacías, salvo que contengan valores de naturaleza rústica que aconsejen su conservación. En lo que se refiere a la clasificación de suelo urbanizable, en el documento de aprobación inicial del PGO supletorio se adoptó un modelo territorial y de desarrollo en base a la alternativa de ordenación que suponía un menor crecimiento de población.

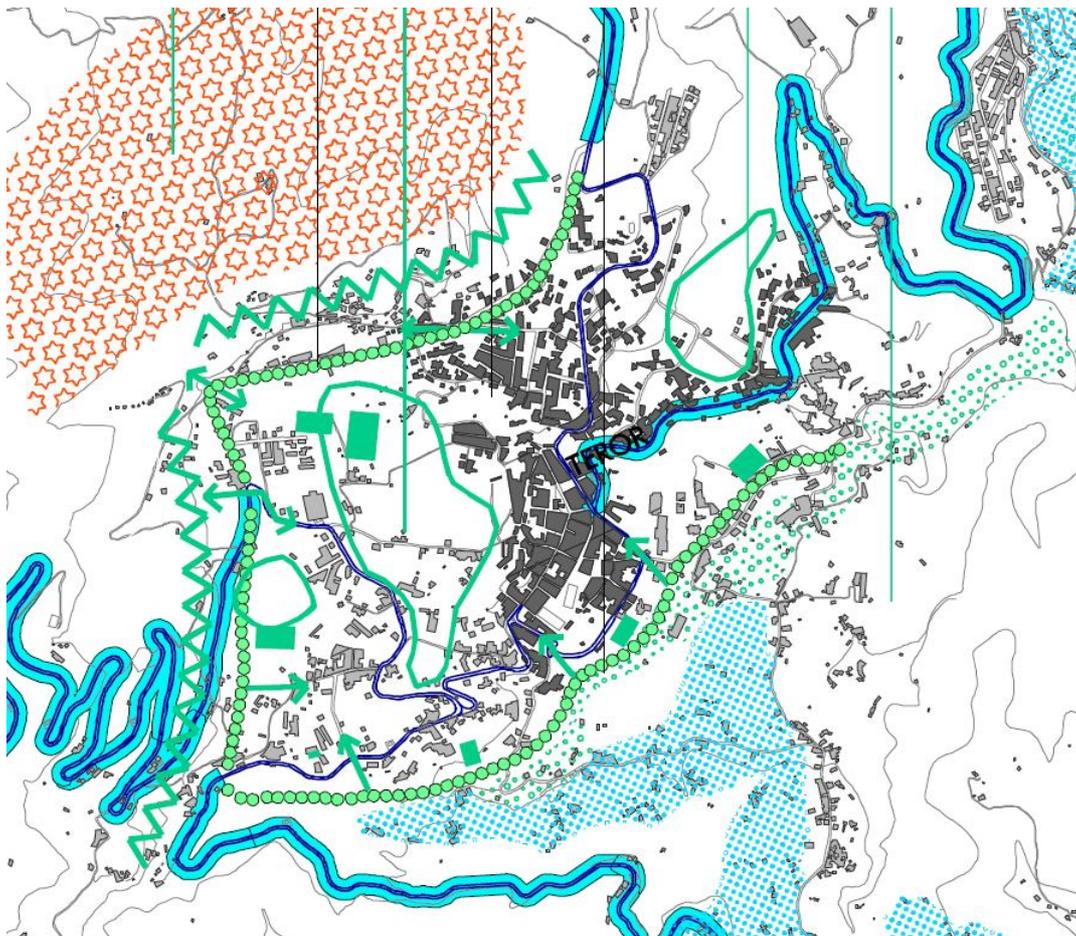
En relación a la justificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el TR LOTENC para clasificar suelo urbano ubicado en zona Ba2 y Bb2, en el informe emitido por técnicos del Cabildo en mayo 2012 identificaban el Parque José Hernández, la zona deportiva Los Llanos y el Parque de Sintés. En el apartado correspondiente al suelo urbano consolidado de esta memoria se describe la situación actual de dichos suelos.

En el informe del Cabildo se expone que el modelo estructural propuesto en el PGO no cumple con las directrices 7D1 y 7D7 y las acciones estructurantes gráficas establecidas en el plano 7.7 del PIOGC, referidas a las conexiones estructurales locales y eje verde estructurante. El PIO-GC establece gráficamente en el plano 7.7 “Ordenación y estructura del territorio. Ámbito territorial nº 7. Las Medianías del norte y del este” una serie de directrices al planeamiento urbanístico que afectan al municipio de Teror. En dicho plano se prevé un eje verde estructurante y está relacionado con la propuesta de una circunvalación y ronda de Teror El Rincón- Sequeros (Actuación 7D1 de las determinaciones para la coordinación del sistema de comunicaciones para adecuación del desarrollo del modelo insular) y los ejes verdes estructurantes estarán constituidos por ejes articuladores indicativos, tanto de nueva creación para organizar el crecimiento en zonas de interés estratégico para este Plan Insular como de la propia red viaria existente. La propuesta de ronda de Teror conectaría las vías existentes Avenida del Cabildo (GC-432) con la calle José Miranda Guerra (GC-213).

El tramo de nueva creación trascorriría por la parte alta de Los Llanos atravesando el asentamiento de Cuesta de Los Estanques hasta la carretera GC-42 de Teror a San Mateo y se prolongaría hasta la calle Antonio Peña Rivero transcurriendo por el margen al norte del

barranco de Teror. Por tanto, en el eje verde estructurante propuesto por el PIO GC en Teror se pueden diferenciar cuatro tramos: El primero corresponde un viario existente, la Avenida del Cabildo (GC-432), que transcurre desde el barrio del Rincón hasta Los Sequeros, uniendo la carretera GC-43 con la GC-21. El segundo tramo sería de nueva ejecución y uniría el primer tramo desde su intersección con la GC-21 con la carretera GC-43, por la zona alta de Los Llanos. Un tercer tramo sería igualmente de nueva ejecución que transcurriría por los bordes del núcleo urbano de Teror con el Barranco de Teror, por la zona de El Chorrito, y uniría la carretera GC-43 con la calle José Miranda Guerra. El último tramo coincide con la Calle José Miranda Guerra, en la zona de Fuente Agria, hasta las inmediaciones del barranco de Basayeta.

Conforme a las determinaciones de las Directrices del PIO en las que se establecen los objetivos que han de satisfacer las infraestructuras viarias, entre los que se incluye proveer las adecuadas conexiones entre los espacios productivos y las redes básicas atendiendo a las características ambientales y territoriales del ámbito afectado, no se han incluido la totalidad de las acciones estructurantes definidas en el artículo 252 del PIO-GC tal y como vienen recogidas en el mismo.



Eje verde estructurante. Plano 7.7. Ordenación y estructura del territorio. Ámbito territorial nº 7 Las medianías del norte y este. PIO GC

El PIO GC en el apartado c) del punto 2.1 Infraestructuras de su artículo 252 (NAD) (Volumen IV. Tomo 2) incluye la definición de la acción estructurante de infraestructuras “ejes verdes estructurantes”:

“c Ejes verdes estructurantes

Estarán constituidos por ejes articuladores indicativos, tanto de nueva creación, para organizar el crecimiento en zonas de interés estratégico para este Plan Insular, como de la propia red viaria existente, situados normalmente en un entorno urbano consolidado, para inducir mejoras importantes en las características geométricas y ambientales, y modificar la función de conexión externa supramunicipal y realizar una integración paisajística del mismo con la ordenación urbana mediante avenidas verdes, rotondas, bulevares...”

Según la leyenda del plano el “EJE VERDE ESTRUCTURANTE” está incluida en las “ACCIONES ESTRUCTURANTES. Infraestructuras” de la ordenación y estructura del territorio. En la documentación gráfica de la ordenación del PIO GC, plano 7.7, se diferencian las siguientes acciones estructurantes y directrices al planeamiento urbanístico.

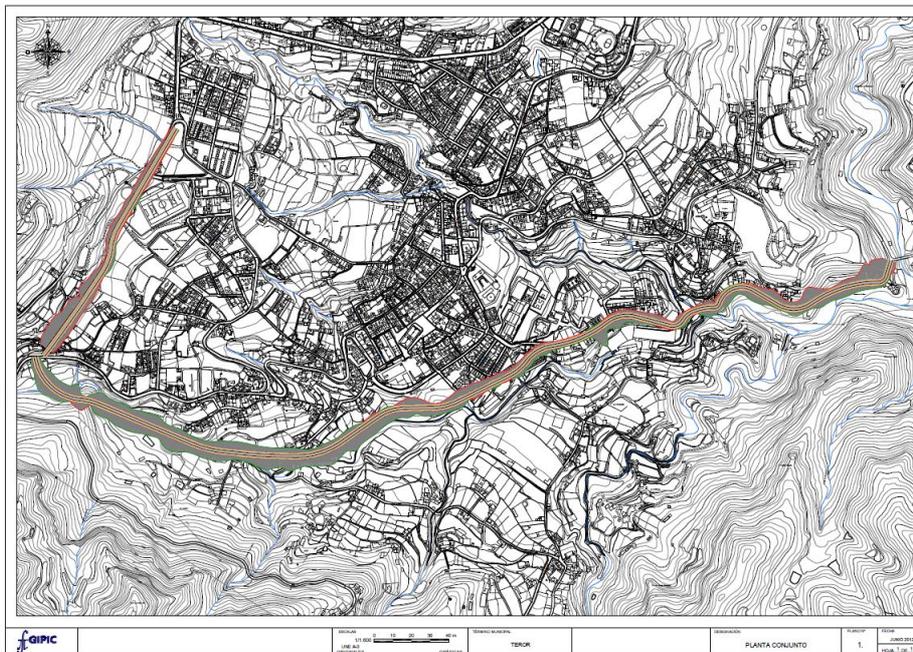
La normativa del PIO (Volumen IV. TOMO 2 Normas relativas a las actuaciones territoriales) incluye en su sección 40 las determinaciones del Ámbito Territorial Núm.7: las Medianías del Norte y Este. En su artículo 292 se establecen las determinaciones para adecuación del desarrollo al modelo insular (ND) en el que se incluye, entre las determinaciones para la coordinación del sistema de comunicaciones, en el apartado “A” relativo a las determinaciones a desarrollar mediante determinaciones a la Administración competente por razón de la materia de que se trate (DIR), la actuación 7D1 Circunvalación y ronda de Teror (El Rincón, Sequeros). En el artículo 292 del PIO no se especifica una actuación específica de los tramos intermedios de nueva ejecución, que conectaría la GC-21 en la zona de Los Sequeros con la GC-42 y el tramo que discurriría por las inmediaciones del Barranco de Teror al sur del casco de Teror; tampoco especifica o hace referencia al tramo existente que transcurre por la calle José Miranda Guerra, en la zona de Fuente Agría.

En el mismo artículo establece que para el desarrollo de la actuación territorial y su gestión, los Ayuntamientos afectados vendrán directamente obligados a acomodar su Plan General de Ordenación a las determinaciones del Plan Insular de Ordenación para este ámbito, incorporándolas íntegramente a su contenido y al mismo tiempo establece que la integración y el desarrollo de estas actuaciones en el modelo territorial insular se realizarán mediante uno o varios Planes Territoriales Especiales de acuerdo con lo que establecen los artículos 23 y 24 del TR LOTENC.

Por tanto el PGO, en tanto no se desarrolle la actuación del “eje verde estructurante” en los tramos de nueva ejecución mediante su correspondiente Plan Territorial Especial, el PGO supletorio de Teror no debe plantear soluciones alternativas de trazado.

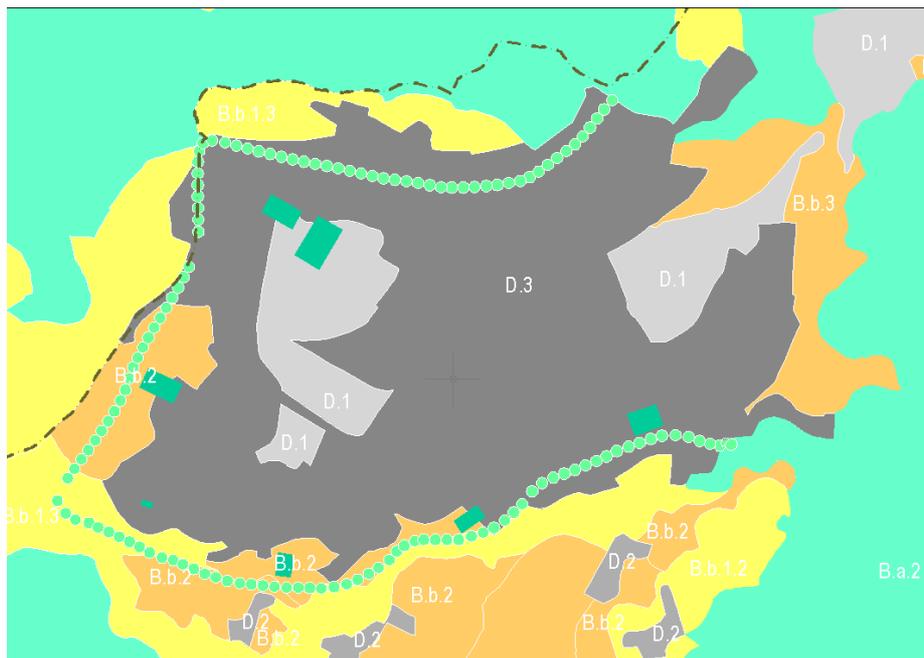
Por otro lado, el tramo de nueva creación del eje verde estructurante y ronda de Teror conforme a la propuesta del PIO-GC transcurriría por terrenos incluidos en las zonas B.b.1.3 y B.b.2, de muy alto valor agrario con presencia de valores naturales y ambientales y de

alto valor agrario respectivamente. Por otro lado, del estudio del trazado el tramo intermedio que uniría la zona alta de Los Llanos con el margen norte del barranco de Teror atravesando la carretera insular de Teror a San Mateo, se obtiene que el desnivel a salvar es de 55 metros en una longitud de unos 250 metros, lo que supone un trazado inadecuado en cuanto a las pendientes que resultarían del vial. Si no se ejecuta este tramo de vía no son necesarias las conexiones viarias locales señaladas en el plano 7.7 del PIO-GC.



Se ha realizado unos estudios previos del trazado del eje articulador de infraestructura viaria (eje verde estructurante) de nueva creación, correspondientes a los dos tramos intermedios, que unirían la GC-21 con la GC-42 y la zona de Fuente Agria en el casco de Teror. Se ha considerado que estas nuevas vías se acondicionen como bulevares por lo que la sección del viario debe tener ancho suficiente para acondicionar bandas arboladas o paseos, entre 12 y 15 metros de ancho; para acondicionar tramos para el tránsito peatonal las pendientes deben ser inferiores a un 6%. El tramo que discurre por la zona de Fuente Agria, correspondiente con la vía existente calle José Miranda Guerra, tiene una pendiente de aproximadamente un 12%.

El trazado de la nueva vía de conexión están en torno a una vía de longitud de aproximadamente 2,5 km, con una superficie pavimentada de aproximadamente 35.000 m² y una ocupación prevista del territorio de 70.000 m² suelo debido a la magnitud de los desmontes y terraplenes, con unos movimientos de tierra superiores a 600.000 m³. La ocupación de suelo se podría reducir con la ejecución de muros de contención pero existen tramos en los que la altura del terreno superaría los 20 metros.



Superposición propuesta eje verde estructurante PIO-GC zonificación. Elaboración propia

En el modelo de ordenación del PGO se define una mejor propuesta de las infraestructuras viarias desde el punto de vista ambiental y de mejora de la red viaria existente con base en un estudio de movilidad realizado cuyos objetivos son asegurar la accesibilidad con viarios adecuados a la función de cada uno, potenciar el transporte colectivo, contribuir a la estructuración de las aglomeraciones urbanas; y que forma parte integrante del documento del PGO. Los tramos del eje verde estructurante existentes se incluyen en la propuesta de ordenación del PGO en el sistema general viario.

En tanto se tramite un PTE que ordene o se apruebe un proyecto de obras de esta variante el planeamiento general plenamente adaptado tramitado por el ayuntamiento de Teror podrá establecer determinaciones para inducir mejoras en las características geométricas y ambientales y para realizar una integración paisajística del mismo con la ordenación urbana mediante avenidas verdes, rotondas, bulevares.

En relación a la identificación de la propuesta de circunvalación- ronda de Teror, en PIO GC establece entre las directrices al planeamiento urbanístico, punto C del artículo 292, la actuación 7D11 Control de las extensiones Este y Oeste de Teror vinculadas a la ronda de circunvalación. En el Plano 7.7 del PIO se pueden identificar dos zonas diferenciadas de "ARTICULACIÓN DE CRECIMIENTOS REGULARES" en las inmediaciones del eje verde estructurante, una corresponde con la zona de Los Llanos y otra con la zona de Los Castaños- Basayeta. De la interpretación de la documentación gráfica como la escrita de la propuesta de ordenación y estructura del territorio del planeamiento insular, se puede concluir que la ronda de circunvalación de Teror la conforman La Avenida del Cabildo, tramo El Rincón- Sequeros, y el tramo de la carretera GC-21, de la red viaria estructurante existente, entre el cruce con la GC-432 y su intersección con la Calle Avenida de Venezuela.

La clasificación de suelo propuesta por el PGO supletorio no compromete o impide la implantación de esta infraestructura de comunicaciones objeto de planificación territorial derivada del PIO GC.

El PIO GC define en el apartado d del punto tercero de su artículo 252, las directrices al planeamiento urbanístico de “CONEXIÓN ESTRUCTURAL LOCAL”:

“d Conexión Estructural Local

Representa el establecimiento, mediante cualquier tipo de vía, que deberá ser acordado en el desarrollo de las acciones vinculadas a ella, de una conexión encaminada a resolver de modo directo una relación funcionalmente especializada.

Solventarán los enlaces y relaciones de entidad (no insular) entre núcleos desarrollados y crecimientos urbanísticos.

Normalmente definen intenciones de articulación viaria de los nuevos desarrollos residenciales.”

Las conexiones estructurales locales recogidas en el plano 7.7 del PIO GC están relacionadas con el “eje verde estructurante”, por lo que deberán ser resueltas una vez se desarrolle el mismo.

Por otro lado, se establece en el informe del Cabildo, la necesidad de recoger en la memoria del PGO aquellas medidas encaminadas a reforzar la centralidad del núcleo urbano de Teror para conseguir el objetivo perseguido por el PIO-GC en la acción estructurante “Refuerzo de centralidad de núcleos”. En el apartado B del artículo 292 (ND) del Título 3 (Volumen IV. Tomo 2) se incluye, entre las determinaciones para adecuación del desarrollo al modelo insular, la siguiente actuación a desarrollar mediante actuaciones programáticas (PROG):

“7 PROG 1 CONSOLIDACIÓN Y REFUERZO DE CENTRALIDADES:

7D9 Consolidación y refuerzo de las condiciones de centralidad de los núcleos tradicionales de Valleseco, Teror, San Mateo y Valsequillo en coherencia con su función articuladora del territorio y con su capacidad de desarrollo local.”

En el citado artículo no se enumeran las actuaciones previstas por el PIO para viabilizar la coordinación administrativa de ámbito insular en los sectores de actividad económica y social de relevancia territorial ni están definidas las acciones sectoriales de carácter orientativo a emprender por las Administraciones competentes por razón de la materia.

Sin embargo, en relación a la consolidación y refuerzo de centralidades, en el apartado c del artículo 292 entre las determinaciones a desarrollar mediante determinaciones e instrucciones al planeamiento urbanístico (PGO), se incluye lo siguiente:

7D10 Definición de límites físicos y refuerzo de centralidad de Teror. Extensión al eje verde equipado en el barranco.

El eje verde equipado del Barranco (7D7 Eje-parque equipado del Barranco de Teror-Mirafior y Vega) está incluido en el apartado A del artículo 292 entre las determinaciones para adecuación al modelo insular a desarrollar mediante determinaciones a la Administración competente por razón de la materia de que se trate (DIR), dentro del bloque de acciones estructurantes:

7DIR1 DETERMINACIONES PARA LA COORDINACIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES

La integración y el desarrollo de las actuaciones incluidas en 7DIR1 en el modelo territorial insular se realizarán mediante uno o varios Planes Territoriales Especiales de acuerdo con lo que establecen los artículos 23 y 24 del TR LOTENC.

Respecto a este punto se señala que en los apartados correspondientes a la descripción y justificación del modelo de ordenación y transformación adoptado de la Memoria se incluye la propuesta de modelo de ocupación territorial, considerando el objetivo principal de este Plan desde el punto de vista territorial, reforzar y consolidar Teror como centro comarcal, promoviendo el fortalecimiento y el desarrollo de los actuales núcleos urbanos del municipio como centros de residencia y servicios.

En la propuesta de ordenación del PGO se consideran sistemas generales vinculados al tramo existente del eje verde estructurante como son el Parque de Sintés, el parque agroambiental, la zona recreativa de Llanos de Arévalo y la zona deportiva de Los Llanos. En el barranco de Teror no se puede dar continuidad al área libre estructurante ya que se encuentra interrumpido por las instalaciones de la empresa de Agua de Teror. Sin embargo se propone un Plan Especial en el tramo del barranco que conectaría el parque agroambiental con el puente del Molino, en relación con el camino real de Las Palmas G.C. a Teror.

En cuanto a la localización de equipamientos en el sistema de disperso señalados por el PIO, por un lado, la localización de éstos es indicativa debiendo especificar qué equipamientos, dotaciones e instalaciones de servicios públicos son de relevancia e interés social para la isla, y por otro las directrices de ordenación establecen que las actividades admisibles en los suelos rústicos de asentamientos rurales serán las industriales y comerciales preexistentes o las vinculadas a las actividades agrarias, por lo que las dotaciones y equipamientos se concentran en los núcleos urbanos. En las alternativas de ordenación se consideran actuaciones en suelo rústico a ejecutar en las proximidades de asentamientos rurales se proponen distintas actuaciones que contribuyan a fomentar la actividad agrícola y ganadera, con la creación de infraestructuras para facilitar la comercialización y distribución de productos.

En el informe del Cabildo se manifiesta la incompatibilidad de suelos categorizados como suelo rústico de protección agraria ubicados en zona B.a.2 del PIOGC, cuya propuesta queda condicionada a la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial Agropecuario. Las áreas agrícolas localizadas en la zona B.a.2 se categorizan en el PGO como suelo rústico protección paisajística en una subcategoría (SRPP-2) hasta su identificación como suelo rústico de protección agraria en el Plan Territorial Especial Agropecuario. En el caso del

SRPA-1 Las Calderetas se mantiene la categoría de protección agraria ya prevista en la adaptación básica de las NNSS.

Se ha recortado el SRPH correspondiente al Barranco de Teror y al Barranco del Pino afectados por zonas Bb1.3 y Bb2 del PIO GC.

Respecto a los suelos rústicos de protección de infraestructuras y equipamientos se ha considerado el régimen de usos que correspondan conforme al régimen específico de usos dispuesto por el PIOGC en su Sección 7, definiendo los que se destinen a infraestructuras de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento o para la implantación de los equipamientos y dotaciones en suelo rústico, conforme al artículo 55 del TR LOTENC. En cuanto a que el PGO debe definir la categoría de suelo que se asigna al suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos, el artículo 55. b) 5) del TR LOTENC, al referirse al suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos, señala que *“esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo”*, sin que ello suponga la obligación de asignarle otra categoría compatible, siendo una referencia de contenido facultativo y por tanto no obligatorio o necesario, pudiendo en su caso el equipo redactor asignar a un suelo concreto exclusivamente la categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos.

En cuanto a las medidas dirigidas a evitar la generación de desmontes y terraplenes a tener en cuenta en la ordenación pormenorizada y en la ejecución de los SUNCU y SUS las mismas se recogen en la normativa del PGO supletorio en el artículo de “Medidas ambientales de aplicación a las actuaciones de urbanización” en el capítulo relativo de medidas ambientales, no siendo necesario incorporar dichas determinaciones en las fichas correspondientes a los SUNCU y los SUS ya que son aplicables con carácter general al desarrollo de los mismos. Asimismo se incluye en la normativa que los proyectos de urbanización deberán incorporar entre su documentación un estudio en el que se cuantifique el volumen estimado de material excedente y el lugar previsto para verterlo o depositarlo.

En cuanto a los asentamientos rurales se ha ajustado la delimitación del SRAR Cueva de Gabelas según las indicaciones gráficas incluidas en el informe técnico del Cabildo de fecha 19 de diciembre de 2012.

Revisada la delimitación de los asentamientos rurales, se considera que el PGO supletorio de Teror cumple con los requisitos y determinaciones de la sección 33 del PIO-GC en lo que respecta a los asentamientos rurales, comprobando las viviendas existentes no sólo con su identificación en la cartografía y en las fotografías aéreas, sino con la visita de campo de cada uno de ellos y conforme a la información de la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bienes de naturaleza urbana del municipio de Teror obtenida de la sede electrónica de catastro. En los asentamientos delimitados afectados por zona B.a.2 no se admite su crecimiento ajustando su delimitación a las edificaciones preexistentes.

En lo relativo a los asentamientos rurales afectados por las carreteras insulares de primer nivel el artículo 243.1 establece:

c El Planeamiento evitará que las vías que integran la red de accesibilidad de 1er Nivel queden integradas como viario estructurante de un Asentamiento, debiendo estos articularse sobre redes secundarias y evitando los accesos directos desde la red principal.

d Cuando tal circunstancia se dé, se deberán establecer las medidas necesarias para minimizar el uso de la red principal por el tráfico de agitación local de los residentes en el Asentamiento, previendo variantes en los tramos afectados o accesos alternativos a las parcelas desde la red secundaria

En la memoria de ordenación del PIOGC (TITULO 3 Los Sistemas de Transporte y sus elementos. CAPITULO II La Intervención en la Red de Carreteras) se expone que *“la red de carreteras actual con sus problemas, de trazados sinuosos, secciones escasas, travesías urbanas, etc...” responde a la lógica histórica del proceso de asentamientos de la población en la isla*”. La red viaria estructural de la Isla estará integrada, en función de su localización, por el “Corredor Litoral”, el “Corredor Interior” y los “Accesos Transversales al Interior de la Isla”, sin embargo en la memoria del PIO GC no se definen o se identifican *“las vías que integran la red de accesibilidad”*.

Por otro lado, según lo dispuesto en su artículo 243.1, el PIO GC no prohíbe expresamente la delimitación de asentamientos estructurados por viarios de la red principal, lo que establece es que se adoptarán medidas necesarias para minimizar el uso de la red principal por el *“tráfico de agitación local de los residentes”* previendo variantes o accesos alternativos a las parcelas. Por tanto no se considera que el citado artículo no es determinante en cuanto a la estructuración de un asentamiento existente, por cuanto literalmente dice que se evitará que dichas vías queden integradas como viario estructurante, debiendo prever medidas para minimizar su uso.

En el caso de los asentamientos en el municipio de Teror afectados por la red insular de carreteras de primer nivel (según informe técnico del Cabildo GC-21, GC-42 y GC-43) se incluyen las edificaciones que existían en la mayoría de los casos con anterioridad a la calificación de la carretera como viario de la red insular, existiendo en algunos casos apartaderos. Asimismo no se prevé unidades aptas para la edificación que requieren de nuevos accesos rodados, salvo casos concretos como el SRAR El Guindo, en el que para las unidades aptas para la edificación se puede acceder desde los viales laterales previstos en la adaptación básica de las NNSS. Por lo expuesto no se puede considerar la incompatibilidad de los asentamientos rurales afectados por las carreteras GC-21, GC-42 y GC-43.

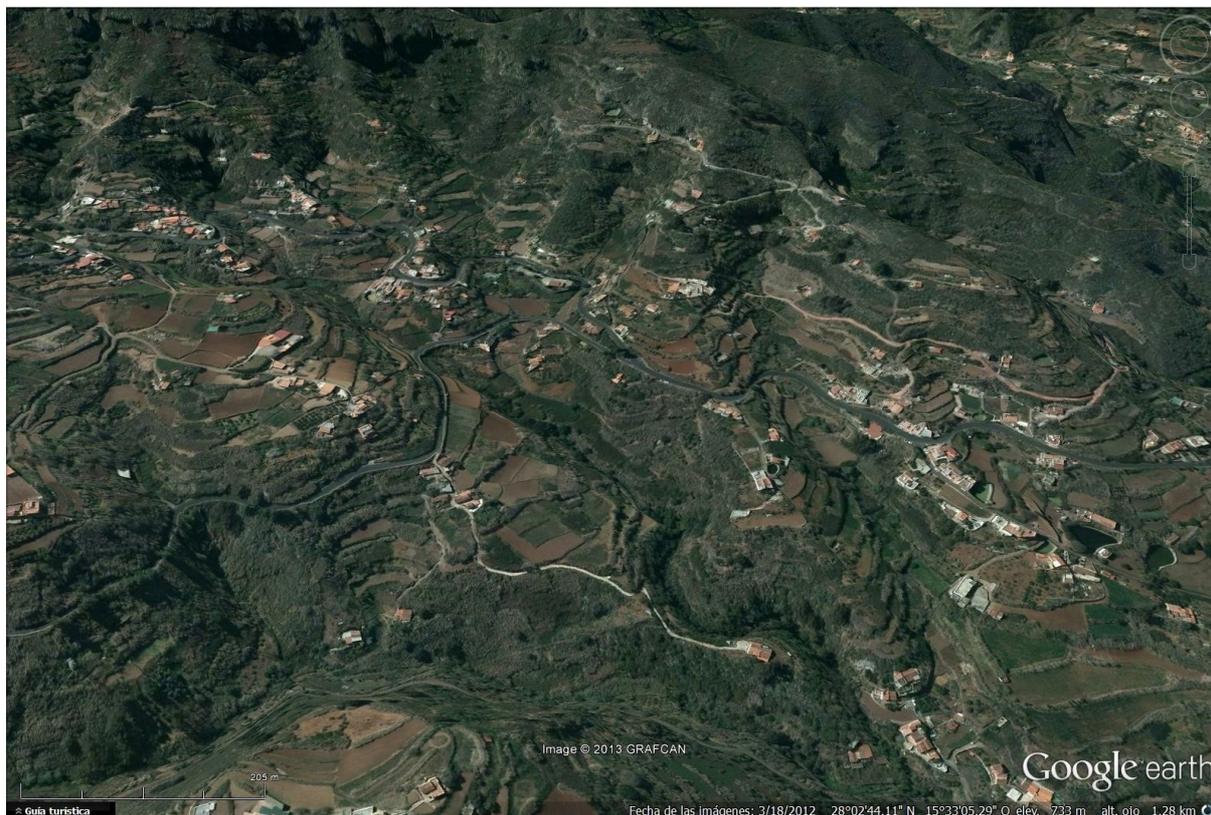
En el informe del Cabildo se propone la eliminación de asentamientos rurales en base a que carecen de una estructura organizativa común que permita su consideración como asentamiento, en los que se distinguen grandes vacíos interiores que impiden su consideración de núcleo agrupado. La zonificación del PIOGC permite el reconocimiento de los asentamientos delimitados en el PGO, en algunos casos incluso están zonificados como D2 (asentamiento rural).

Por otro lado, la categorización de terrenos en los que existan formas tradicionales de poblamiento rural como asentamiento rural, conforme al artículo 55 c) del TRLOTENC, se refiere a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades agrarias, por lo que no necesariamente debe existir una concentración de edificación para que se considere núcleo agrupado.

En el municipio de Teror, principalmente en la zona de Arbejales y El Palmar, incluidos en sistema de disperso del PIOGC (STD), muchas de las edificaciones existentes se encuentran vinculadas a actividades agrarias, no pudiendo incluir los terrenos de cultivo en la delimitación de los asentamientos rurales por su extensión y para no afectar a la estructura agraria tradicional. Por otro lado, el PIOGC establece que la remodelación de asentamientos de población, o su crecimiento, en los ámbitos STD se ordenará y regulará de modo que los elementos de estructura de las ocupaciones preexistentes, sean éstas nucleadas o dispersas, no sufran alteraciones significativas en sus dimensiones y carácter. En las condiciones básicas para el ajuste formal de los asentamientos rurales, el PIO establece:

El ajuste formal implica asimismo el mantenimiento de la tipología tradicional de la edificación, tanto en la renovación como en las nuevas construcciones. Las edificaciones, servicios e infraestructuras se adaptarán a la morfología del territorio, entendida como el conjunto de su relieve, parcelación, redes viarias e hidrológica y otros factores determinantes del paisaje en cada enclave. Las edificaciones, servicios e infraestructuras se atenderán también a las condiciones exigidas para la conservación de la agricultura tradicional preexistente en los enclaves.

Estos asentamientos que el Cabildo propone su eliminación o ajustar la delimitación corresponden en la mayoría de los casos con asentamientos cuya delimitación se ha realizado de forma estricta ajustada a los bordes de edificaciones y accesos existentes, en el caso de edificaciones de tipología aislada en fincas grandes le da una mayor apariencia de dispersión. Asimismo se ha tenido en cuenta que los terrenos incluidos en los asentamientos rurales en los que se prevé nuevas construcciones no afecten a la agricultura tradicional preexistente (excluyendo los terrenos de cultivo de la delimitación) y no supongan un impacto visual en el paisaje, así como que no se requiera de una modificación de la estructura parcelaria ni la apertura de nuevos viales.



Vista general asentamientos zona de Ojero. Arbejales. Fuente Google earth

En algunos de los asentamientos delimitados se pueden identificar varios núcleos de edificaciones más concentradas (polinuclear) unidas por las vías de acceso. El Cabildo informa que la compatibilidad de estos asentamientos está supeditada a su redelimitación individualizando los grupos de viviendas debiendo cumplir cada uno de ellos el número mínimo de viviendas. Estos asentamientos fueron delimitados en la adaptación básica de las NNSS y en el PGO supletorio, ajustándose a los límites en vigor, se propone una delimitación estricta a las edificaciones existentes, lo que provoca la aparición de vacíos entre las edificaciones. Tal como se expuso anteriormente, en los ámbitos STD se ordenará y regulará de modo que los elementos de estructura de las ocupaciones preexistentes, sean éstas nucleadas o dispersas, no sufran alteraciones significativas.

Por lo expuesto no se comparte la incompatibilidad con el PIOGC de los asentamientos que el informe del Cabildo propone eliminar o ajustar límites por no considerarlos núcleos agrupados, considerando el equipo redactor que los mismos cuentan con una estructura organizativa basada en la forma tradicional de ocupar el territorio municipal, en el que se ha concentrado la edificación en las áreas o terrenos marginales no aptos para la agricultura, y estructurada en base a elementos del territorio, como son el relieve (lomos, crestas, aterrazamiento de cultivos en vaguadas), la parcelación de los terrenos agrícolas y las redes viarias e hidrológica.

Los asentamientos agrícolas delimitados por el PGO supletorio de Teror cumplen las determinaciones fijadas en la sección 33 del PIO-GC y son compatibles con la zonificación del mismo. Conforme a la legislación urbanística y las directrices de ordenación general,

los asentamientos agrícolas son áreas de explotación agropecuaria, en la que ha tenido un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación y que se tratarán como suelos agrarios. Se trata de suelos con valores agrarios, es decir, terrenos con aprovechamiento agrícola o ganadera, y el uso principal del suelo es el uso primario agrario, considerándose el uso residencial como complementario. Su delimitación debe realizarse debiendo realizarse sobre la base de los valores agrarios y las viviendas existentes (DOG 64.1a). Por ello se considera que la justificación de la vinculación de una edificación residencial a la fincas en explotación es un requisito que se debe exigir para el otorgamiento de la correspondiente licencia de obras, reconociendo el PGO supletorio con la categorización del suelo rústico de asentamiento agrícola las áreas de explotación agropecuaria en las que ha tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionada con dicha explotación.



Vista general núcleo urbano Sagrado Corazón y asentamientos zona Arbejales. Fuente Google earth

En cuanto a la contención del crecimiento de los asentamientos agrícolas, conforme a las directrices de ordenación general, las nuevas implantaciones de uso residencial tendrán carácter excepcional y el PGO supletorio no prevé nuevas construcciones residenciales en dichos asentamientos, siendo el objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de su carácter productivo y rural conforme a la DOG 64, con ello se consigue reforzar la actividad agraria y el mantenimiento de los terrenos de cultivo en producción. En cuanto a la jerarquización de la estructura viaria y la integración paisajística de las edificaciones existentes son determinaciones de ordenación pormenorizada que deberán ser abordadas por el planeamiento municipal plenamente adaptado.

En relación al apartado de Turismo del informe del Cabildo, decir que, tal y como se recogerá en la normativa del PGO supletorio, el uso de turismo rural podrá permitirse vinculado a las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico, siempre y cuando sean compatibles con la conservación y protección de los mismos, se garantice su sostenimiento y sean autorizadas de conformidad con la legislación turística y sectorial aplicable, al planeamiento insular y territorial. El municipio de Teror no tiene catálogo arquitectónico y etnográfico, y estos aspectos de la ordenación pormenorizada no son objeto del PGO supletorio.

Asimismo, de conformidad con la Disposición Transitoria Sexta del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de la actividad turística de alojamiento y se modifica el decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (BOC nº 204 Viernes 15 de octubre de 2010) relativo al régimen transitorio aplicable a los establecimientos de alojamiento de turismo rural, hasta tanto no se culmine la adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias y demás instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio, y se incorporen o actualicen los catálogos arquitectónicos municipales de bienes integrantes del patrimonio histórico de Canarias, las exigencias a los hoteles rurales y emblemáticos y a las casas rurales y emblemáticas contenidas referida a la integración de dichos inmuebles en el patrimonio histórico de Canarias, podrán ser sustituidas por el informe preceptivo del órgano competente del Cabildo Insular, que acredite las características del inmueble desde el punto de vista de su interés histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.

Los viaductos dispuestos en la GC-21 no son una propuesta del PGO supletorio, estando previstos en la adaptación básica de las NNSS de Teror y su trazado corresponde con el “Proyecto de construcción- acondicionamiento de la carretera GC-21 de Las Palmas de Gran Canaria a Teror tramo Cruce Tamaraceite- Teror” (clave AT-03-GC-267) del Plan de mejora de la red viaria de Gran Canaria, cofinanciado por el Gobierno de Canarias y el Cabildo de Gran Canaria. En cuanto al “Modificado nº1 del proyecto de construcción acondicionamiento y variante de la carretera GC-21. Acceso a Teror. Primera fase” recientemente se ha finalizado su ejecución. La obra del viaducto del Teror fue inaugurada el 20 de diciembre de 2010 quedando abierta al tráfico. Conforme a la Disposición transitoria octava del PLOGC, de los proyectos de obras, edificación o uso del suelo de carácter público, puertos y carreteras (NAD), toda actuación relativa a carreteras cuyo proyecto esté en ejecución en el momento de la entrada en vigor del Plan Insular, podrá proseguir hasta su total finalización.

En relación a este proyecto, según informe emitido por la Dirección General de Infraestructuras del Gobierno de Canarias de fecha 25 de octubre de 2010, el PGO supletorio afecta al proyecto de construcción denominado “Modificado nº 1 del Proyecto de Construcción Acondicionamiento y Variante de la carretera GC-21 Acceso a Teror. Primera Fase” que promueve la misma Consejería y a la previsión de continuación del “Acondicionamiento y Variante de la carretera GC-21, en sentido a Las Palmas” y se adjuntó en soporte informático una planta del proyecto para ser incluido en los planos de ordenación

del Plan General. Con respecto a los tramos pendientes de ejecutar informan que *“En relación con la previsión de continuación del acondicionamiento y variante de la GC-21 en dirección hacia Las Palmas de Gran Canaria, se observa que se encuentra contemplada dicha actuación como ampliación y mejoras de la infraestructura viaria en proyecto”*.

El Plan de mejora de la red viaria, realizado al 50% entre la Administración Autónoma y los Cabildos Insulares, se firmó en el año 2001, iniciándose entre los años 2002 y 2003, y con un periodo de terminación en 2006, prorrogado hasta el 2008. Se planteó por las instituciones, la posibilidad de reeditar el convenio en los próximos años.

El Plan de Mejora de la Red Viaria tiene como objetivo fundamental la mejora de la infraestructura viaria existente y la creación de una nueva que la complemente. El primer objetivo se materializa mediante el aumento de la seguridad de las carreteras a través de la eliminación de puntos negros, la creación de variantes en poblaciones atravesadas por carreteras, la reestructuración del tráfico en zonas conflictivas, la mejora general de la infraestructura en lo referente a firmes, taludes drenaje y estructuras, fundamentalmente. La creación de una nueva infraestructura tiene como objetivo específico mejorar la conectividad y la movilidad en las carreteras. De las actuaciones correspondientes a la Comunidad autónoma en la isla de Gran Canaria se incluyó en el Plan de Mejora de la Red viaria de Gran Canaria el "Acondicionamiento y Variante de la GC-21. Acceso a Teror. 1ª Fase".

El proyecto “Acondicionamiento y variante de la carretera GC-21. Acceso a Teror. 1ª Fase. Isla de Gran Canaria”, fue aprobado por el Consejero de Infraestructuras, Transportes y Vivienda el 21 de febrero de 2006, y aprobado el proyecto “Modificado nº 1 de las obras de Acondicionamiento y Variante de la carretera GC-21 Acceso a Teror, Primera Fase, Isla de Gran Canaria, clave 03-GC-291” por Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes de 24 de abril de 2008, se estaba ejecutando por parte de esta Consejería en el momento de la tramitación de la participación ciudadana del Avance del PGO.



Viaducto ejecutado en Barranco de Teror. Fuente Revista de Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias nº 42 octubre 2010

En lo que se refiere en el informe del Cabildo a aspectos de ordenación pormenorizada del suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales y agrícolas, especialmente los afectados por los ámbitos STD, hay que aclarar que las determinaciones de ordenación pormenorizada que contengan el Plan General de Ordenación que se apruebe con carácter supletorio

hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento general plenamente adaptado, promovido por el ayuntamiento, debe limitarse a la ordenación pormenorizada que resulte necesaria para implantar los sistemas generales, las dotaciones y servicios públicos, la implantación y ejecución de las viviendas de protección pública, la creación y ordenación de suelo industrial, la mejora de la calidad alojativa turística o la implantación de sus equipamientos complementarios, conforme al artículo 9.2 de la LMU.

5 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

El objeto de la ordenación urbanística consiste en establecer una distribución de actividades en el municipio y, en concreto, una clasificación, categorización y calificación urbanística del suelo, armonizada con el patrimonio natural y cultural del territorio y con su capacidad de acogida.

Para llevar a cabo su función, la propuesta de ordenación del Plan General debe desarrollar la implantación de un modelo territorial y una estrategia de transformación dirigidos a la consecución de objetivos concretos, asumiendo los objetivos ambientales, criterios estratégicos y principios de sostenibilidad establecidos por el planeamiento insular y los emanados de los artículos 3 y 5 del TR LOTENC y de la Directriz 3 de Ordenación General.

La organización de la ocupación y el uso del suelo, conforme al interés general, debe atender especialmente a las variables ambientales, con el fin de conservar y preservar los espacios, recursos y elementos naturales y culturales, y a la utilización racional de los espacios de valor agrícola y ganadero del municipio conservando los usos y costumbres tradicionales compatibles con el medio.

Asimismo, para la configuración de un territorio municipal equilibrado, éste se debe organizar con un conjunto de centralidades que permitan el acceso de los ciudadanos a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, para lo que se deben considerar criterios de cercanía y disminuir las necesidades de movilidad.

A continuación se señalan los objetivos ambientales y territoriales a cuyo logro se debe orientar el modelo de ordenación que se adopte. Los objetivos específicos se señalan en relación con los criterios establecidos por las Directrices para contribuir a implantar un modelo territorial integrado y sostenible del municipio (DOG 48.2), en coherencia con el diagnóstico ambiental y territorial.

5.1 OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

Los principales objetivos ambientales del presente Plan General se orientan hacia la integración ambiental de las determinaciones que se plantean sobre el municipio de Teror, haciendo que dichas determinaciones puedan incidir en una organización de los usos del suelo y del desarrollo municipal coherente con las condiciones y dinámicas territoriales y ecológicas.

Como objetivo principal se puede enunciar **establecer una distribución de actividades en el territorio compatible con las condiciones naturales y capacidad de acogida del medio**, partiendo para ello de las consideraciones establecidas en el mapa de Diagnóstico Integrado.

Una segunda consideración general que debe marcar el desarrollo urbanístico del municipio es establecer una ordenación que, a grandes rasgos, vaya encaminada a **preservar los espacios con características naturales, centralizando los usos agrícolas y residenciales en sus actuales localizaciones, consolidando los aprovechamientos económicos en el entorno agrícola.**

Estos objetivos genéricos se han de materializar en el cumplimiento de otros secundarios que los desarrollan, como son:

1. Garantizar la protección y conservación de los valores ecológicos, paisajísticos, productivos y culturales del territorio ordenado por el Plan, remitiéndose, en lo referente a la ordenación de usos y actividades, a los distintos instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos en el territorio afectado por los mismos en el municipio.
2. Preservar la biodiversidad, así como la defensa de la integridad de los ambientes naturales existentes dentro del territorio municipal, promoviendo la conservación, restauración y mejora ecológica en los hábitats naturales y evitando la merma de sus valores, su alteración o contaminación.
3. Desarrollar de manera racional y de forma equilibrada las actividades en el territorio, garantizando la biodiversidad y asegurando un aprovechamiento óptimo del suelo.
4. Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades susceptibles de ocasionar impactos significativos.
5. Procurar el mantenimiento en actividad de aquellos elementos y usos del suelo que han definido históricamente el paisaje, incidiendo en la protección de las áreas con mayor valor agrícola.
6. Proteger, conservar y restaurar el patrimonio cultural existente, histórico, arqueológico, arquitectónico y etnográfico.
7. Evitar el incremento desmesurado de la dispersión edificatoria, limitando las nuevas edificaciones a los núcleos de población y regulando las que se realicen en suelo rústico
8. Asegurar la calidad ambiental de los crecimientos urbanos y su integración con el tejido preexistente, así como la compatibilidad de los nuevos crecimientos con el

medio natural y con su paisaje.

9. Corregir los desequilibrios de estructuración interna que contienen algunos de los tejidos urbanos existentes, en cuanto a la distribución de los usos y de las actividades económicas, la organización de la red viaria así como la discordancia de tipologías edificatorias.
10. Preservar el territorio de la alteración producida por la apertura indiscriminada de pistas y el vertido de escombros, basura o chatarra.
11. Conjugar el desarrollo económico y social con la preservación y mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando tanto una calidad de vida óptima para la población actual, como un desarrollo sostenible que garantice el bienestar de las generaciones futuras, orientando la ordenación territorial hacia el desarrollo de las actuaciones urbanísticas y de las actividades agropecuaria y productiva en general, en las localizaciones mas adecuadas.
12. Facultar el mantenimiento de la productividad de los suelos por medio de la introducción de medidas de apoyo a la agricultura y prácticas de repoblación que dificulten la erosión edáfica.
13. El aprovechamiento de los recursos naturales renovables sin rebasar su capacidad de recuperación, evitando transformaciones en el medio que resulten irreversibles, asegurando el crecimiento económico sin menoscabo de los valores naturales.

5.1.1 RELACIÓN CON LOS OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL

En la siguiente tabla se ponen en relación los objetivos ambientales y de sostenibilidad contemplados en el Plan General de Teror respecto de los señalados en las Directrices de Ordenación General.

OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL	OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEROR
Biodiversidad (Título II. Capítulo II)	
Las intervenciones de conservación de la vida silvestre protegerán a las especies catalogadas...(directriz 13.1)	Garantizar la protección y conservación de los valores ecológicos, paisajísticos, productivos y culturales del territorio, remitiéndose cuando

OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL	OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEROR
<p>Las intervenciones públicas en los ecosistemas se orientarán a la preservación de la biodiversidad autóctona, asegurando el mantenimiento viable de especies nativas, la representatividad de los ecosistemas objeto de su atención y el mantenimiento de los procesos ecológicos y el potencial de las especies y los ecosistemas, en armonía con la actividad humana (directriz 14.1)</p>	<p>sea necesario, en lo referente a la ordenación de usos y actividades a los distintos instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos que afectan al municipio</p> <p>Preservar la biodiversidad, así como la defensa de la integridad de los ambientes naturales existentes dentro del territorio municipal, evitando la merma de sus valores, su alteración o contaminación</p> <p>Gestión de los recursos naturales de manera ordenada para preservar la diversidad biológica</p>
<p>Las intervenciones de recuperación de espacios degradados y las acciones de integración paisajística de las infraestructuras serán llevadas a cabo mediante el empleo de especies autóctonas (directriz 17.1)</p>	<p>Protección y conservación de los valores ecológicos y paisajísticos.</p> <p>Conservación, restauración y mejora ecológica en los hábitats naturales</p>
<p>Calidad atmosférica, acústica y lumínica (Título II. Capítulo III)</p>	
<p>El planeamiento que ordene los suelos para actividades productivas analizará las consecuencias que puedan tener las concentraciones de actividades industriales sobre la calidad atmosférica del medio receptor (directriz 21.4)</p>	<p>Desarrollar de manera racional y de forma equilibrada las actividades territoriales, garantizando la biodiversidad y asegurando un aprovechamiento óptimo del suelo</p> <p>Conjugar el desarrollo económico y social con la preservación y mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando tanto una calidad de vida óptima para la población actual, como un desarrollo sostenible que garantice el bienestar de las generaciones futuras.</p>
<p>Aguas (Título II. Capítulo IV)</p>	
<p>Las intervenciones en materia de aguas perseguirán el ahorro del consumo, la preservación de la calidad de los recursos, el adecuado tratamiento y reutilización de las aguas residuales, el correcto vertido de los efluentes resultantes y la integración de los criterios ambientales en las actuaciones y planes que se lleven a cabo (directriz 25)</p>	<p>El aprovechamiento de los recursos naturales renovables sin rebasar su capacidad de recuperación, evitando transformaciones en el medio que resulten irreversibles</p>
<p>Recursos geológicos (Título II. Capítulo VI)</p>	
<p>No se permitirá la actividad extractiva en playas, barrancos y espacios naturales protegidos, excepto por razones justificadas de índole ambiental y en los casos en que expresamente admita la actividad el planeamiento insular (directriz 34.2)</p>	<p>El desarrollo equilibrado de las actividades del territorio</p>
<p>Patrimonio cultural (Título VI. Capítulo I)</p>	
<p>La protección, tutela, conservación, restauración, acrecentamiento, investigación, difusión, fomento y puesta en uso del patrimonio cultural constituyen las tareas básicas de las administraciones públicas del archipiélago (directriz 106.2)</p>	<p>Proteger, conservar y restaurar el patrimonio cultural existente, histórico, arqueológico, arquitectónico y etnográfico.</p>

OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL	OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEROR
Paisaje (Título VI. Capítulo II)	
Constituirá objetivo básico de todo instrumento de ordenación la cualificación del paisaje natural, rural o urbano al que afecte (directriz 112.1)	La armonización del desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural
El planeamiento urbanístico prestará especial atención a la ordenación en situaciones paisajísticas caracterizadas por su inadecuación topográfica en cualquier clase de suelo (directriz 112.3)	Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades susceptibles de ocasionar impactos significativos desde el punto de vista paisajístico
Los poderes públicos adoptarán especiales medidas de control y vigilancia con el objetivo de impedir la degradación paisajística acusada por acciones ilegales de edificación, vertidos de residuos, movimientos de tierras, apertura de caminos y otras (directriz 113.5)	Evitar el incremento de la dispersión edificatoria, limitando las nuevas a los núcleos de población y regulando las que se realicen en suelo rústico Preservar el territorio de la alteración producida por la apertura indiscriminada de pistas y el vertido incontrolado de escombros, basuras o chatarras
El planeamiento general establecerá los criterios para la regeneración ambiental y paisajística de los entornos agrícolas degradados en las periferias urbanas... (directriz 115.2)	Facultar el mantenimiento de la productividad de los suelos por medio de la introducción de medidas de apoyo a la agricultura y prácticas de repoblación que dificulten la erosión edáfica La conservación, restauración y mejora del paisaje
Los planes generales de ordenación habrán de desarrollar determinaciones para la mejora cualitativa del paisaje urbano en la ciudad consolidada (directriz 116.2)	Corregir los desequilibrios de estructuración interna que contienen los tejidos urbanos existentes

5.1.2 RELACIÓN CON LOS OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA

El presente documento de planeamiento cumple con los objetivos y regulaciones de carácter ambiental que se establecen desde otros documentos de rango superior, cuyas determinaciones son vinculantes.

Cabe destacar a tal efecto las directrices ambientales recogidas en el vigente Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, según el cual toda determinación del planeamiento municipal deberá estar justificada teniendo en cuenta las características y valores del territorio y su capacidad de acogida a los diferentes usos.

Esta obligación queda cumplimentada en el presente documento, en tanto que la planificación resultante deriva de unas recomendaciones de uso previas, establecidas tras una fase de análisis y diagnóstico territorial, que determinan la capacidad de acogida de los distintos usos, entendida ésta desde una perspectiva ambiental.

En la memoria de ordenación ambiental y territorial propuesta en el Plan Insular (Volumen III) se incluyen los objetivos para la estructuración del territorio y la ordenación de los recursos naturales. Tal documento incluye entre sus objetivos generales numerosos de carácter ambiental, como son:

- *“Mantener los procesos ecológicos esenciales y los sistemas vitales básicos.*
- *Garantizar la utilización ordenada de los recursos, y el aprovechamiento sostenido de las especies y los ecosistemas, así como su restauración y mejora.*
- *Preservar la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.*
- *Definir el modelo general de asentamiento de población para asegurar la compatibilidad de los crecimientos y de los nuevos asentamientos con el medio natural y con su paisaje, así como asegurar mediante las directrices convenientes la calidad urbana de los crecimientos y su integración con los espacios urbanos preexistentes.*
- *Cualificar y complementar el sistema de espacios para la producción y para el desarrollo de las actividades económicas.*
- *Establecer las medidas de protección del patrimonio cultural y natural, así como de los espacios que deban vincularse a elementos de valor”.*

Estos principios y objetivos están recogidos en el presente documento y se encuentran implícitamente asumidos en las propuestas de ordenación planteadas, intentando compatibilizar el planeamiento urbanístico con las determinaciones medioambientales impuestas por el planeamiento insular, de tal manera que se puedan cubrir las expectativas de crecimiento sin menoscabo de los valores naturales y ambientales, tanto abióticos como bióticos y culturales, con los que cuenta el municipio.

5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL MODELO TERRITORIAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

La DOG 55 establece que el planeamiento general, en el marco del planeamiento insular, deberá establecer una estrategia de transformación territorial adecuada a los diferentes procesos territoriales que el municipio experimente.

Entre los objetivos del Plan Insular de Ordenación, definidos en la Memoria de Ordenación Ambiental y Territorial propuesta por el Plan (Volumen III), se incluyen los siguientes:

- *“Definir un modelo de reparto de la centralidad en el territorio y de regeneración de las economías locales, desarrollando sus capacidades endógenas con*

iniciativas interiores y exteriores. Dotar para ello a los núcleos urbanos, adecuándolos para el racional desarrollo de sus capacidades y recursos, contribuyendo a configurar un sistema articulado de lugares para las actividades direccionales, de prestación de servicios y de producción.

- *Completar y mejorar la red viaria estructurante de la isla, y prever los sistemas de transporte público adecuados a las necesidades de movilidad de la población cuando éstos requieran sistemas o infraestructuras singulares.*
- *Sentar las bases de la articulación de los ámbitos insulares rurales y del litoral Norte mediante la configuración de una nueva estructura territorial capaz de organizar y jerarquizar los procesos y relaciones, de modo que sea posible hacerles jugar a estos ámbitos un nuevo papel como piezas del conjunto insular.*
- *Afianzar y reforzar las cualidades de los territorios del Norte, medianías y cumbres que dan carácter y marcan su diferencia con otros, a partir del dominio que en ellos ejerce el medio natural y la impronta territorial de su tradición rural.*
- *Asegurar la adecuación ambiental y la calidad urbana y de servicios de los asentamientos dispersos de población en el territorio, estableciendo su modelo de localización con las limitaciones requeridas por la conservación y ordenación de los recursos naturales”...*

El Plan Insular establece como objetivo fundamental de la actuación en el ámbito territorial nº 7 “Medianías del Norte y Este” el mantenimiento de los valores tradicionales agropecuarios y naturales, y la 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. La estructura propuesta para este ámbito territorial es la consolidación compacta de los núcleos tradicionales como nodos de transición entre el interior y los municipios colindantes, en el caso de Teror, Arucas al norte y Las Palmas de Gran Canaria al este.

De acuerdo con las características propias del municipio y considerando el modelo territorial definido por el PIOGC, el objetivo principal de este Plan desde el punto de vista territorial es:

Reforzar y consolidar Teror como centro comarcal, promoviendo el fortalecimiento y el desarrollo de los actuales núcleos urbanos del municipio como centros de residencia y servicios, considerando los recursos naturales y los suelos de interés agrario y de valor paisajístico como recursos estratégicos para el desarrollo económico

Teniendo en cuenta el análisis territorial y socioeconómico y el diagnóstico efectuado, el Plan General se orientará, a través de la ordenación y de las actuaciones propuestas, al logro de los siguientes objetivos:

1. **Establecer un crecimiento razonable y preciso en función de la capacidad de carga del territorio.** Clasificar el suelo urbanizable necesario con uso residencial para albergar el desarrollo de la población residente en el municipio,

tanto la que se deriva del aumento vegetativo así como el aumento de población que pudiera dar lugar la diversificación económica y la mejora de las infraestructuras viarias y de conformidad a los modelos territoriales y de desarrollo planteados.

2. **Reforzar la estructura agraria del municipio y fomentar el desarrollo de las actividades del sector primario.** Mantener el carácter rural y, en su caso, productivo de las formas tradicionales de poblamiento rural, derivando gran parte de la demanda residencial hacia los núcleos urbanos. Se definirán actuaciones que contribuyan a fomentar la actividad agrícola y ganadera y a mantener la población del medio rural, concentrando la población en los asentamientos rurales y limitando el crecimiento residencial mediante el control territorial y ajuste formal de los posibles nuevos crecimientos.
3. **Uso eficiente del suelo y la reducción del consumo de recursos naturales y de suelo.** Densificar y aumentar la complejidad social y funcional de los núcleos urbanos reorientando su crecimiento edificatorio hacia formas más eficaces de uso del territorio, evitando las modalidades actuales de ocupación extensiva de suelo de aptitud agrícola en el perímetro de núcleos tradicionales. Reconducir los procesos de edificación a núcleos compactos en los que se concentre el crecimiento, evitando al mismo tiempo la ocupación dispersa del territorio. La protección del recurso hídrico a través de actuaciones de mejora de colectores de saneamiento, ampliación de la depuración, reducir y/o eliminar los pozos negros, mejorar los procesos de regeneración de las aguas residuales para la agricultura así como la eliminación de los vertidos a barranco.
4. **Diversificar la economía del municipio** que permita variar la obtención de recursos económicos para el municipio, asumiendo las características ambientales y culturales del territorio. Dinamizar el área de centralidad con actuaciones encaminadas a la revitalización del Casco Histórico de la Villa de Teror, con la potenciación de ejes específicos de actividad y localización de usos estratégicos de carácter industrial y terciario-servicios, posibilitando el sostenimiento de las actividades existentes y consolidación y creación de empleo.
5. **Potenciar la imagen del municipio como oferta de turismo rural** promoviendo el desarrollo de un turismo rural que pueda ser diferenciado vinculándolo al senderismo y reforzando la identidad del municipio, exaltando los valores de su patrimonio natural y cultural.
6. **Diseñar un sistema de espacios libres** suficientes y adecuados que den respuesta a las necesidades de esparcimiento y ocio de la población local y de los municipios colindantes y del interior incorporándolos a la actividad de recreo y ocio metropolitano, favoreciendo la aproximación de la población a la naturaleza con el acondicionamiento de áreas recreativas junto con la potenciación de la red de senderos.

7. **Reforzar y completar el sistema de servicios públicos y comunitarios.** Desarrollar núcleos social y funcionalmente más ricos y complejos, con distintas funcionalidades y centralidades. Consolidar los núcleos tradicionales compactos dotándolos de servicios adecuados a las necesidades de la población actual y prevista garantizando a los ciudadanos la disponibilidad de niveles de servicio y dotaciones próximos.
8. **Establecer una adecuada articulación entre el medio rural y el medio urbano** definiendo los límites del suelo rústico, con especial atención al tratamiento del entorno de los núcleos y los bordes de las vías rurales, estableciendo como criterio preferente el remate con viario no edificado en su borde exterior.
9. **Mejorar y completar la red viaria estructurante** para mantener su capacidad de articulación y para favorecer el acceso a los núcleos dispersos tradicionales, los espacios productivos y a los espacios naturales, con áreas especializadas de servicios. Definir una variante del sistema viario en el centro de Teror que defina límites de desarrollos al mismo tiempo que posibilite desviar el tráfico de paso para viabilizar la peatonalización del casco histórico de la Villa de Teror.
10. **Sostenibilidad de la movilidad urbana y el transporte** diseñando un sistema de transporte más eficiente, fomentando el uso de transportes alternativos al vehículo privado y atendiendo a la demanda de transporte en las mejores condiciones técnicas y ambientales.

6 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DEL DOCUMENTO DE AVANCE.

En el documento de Avance del PGO supletorio, adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, se plantean diversas soluciones generales para el modelo de ordenación y transformación territorial, incluyendo la alternativa cero, junto con el examen y análisis ponderado de sus efectos diferenciales de cada una de las alternativas sobre el medio ambiente y su grado de adecuación a los criterios y objetivos definidos.

Las propuestas de ordenación del territorio municipal están sujetas a las limitaciones impuestas por instrumentos de ordenación territorial y por la legislación sectorial que reducen en mayor o menor medida las posibilidades de ordenar el mismo.

Por una parte, tres áreas del municipio están declaradas como Espacio Natural Protegido por la Ley de Espacios Naturales de Canarias, hoy TR LOTENC, por lo que su ordenación queda reducida a la categorización de suelo rústico de protección natural con carácter transitorio hasta que cuenten con una figura de ordenación que los ordene, como es el caso del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Doramas (C-12) en redacción, o a la remisión de la ordenación a la establecida por los instrumentos de ordenación, como es el caso del Plan Especial del Paisaje Protegido de Pino Santo (C-23), ya aprobado. Asimismo, el plan general incorpora como suelo rústico de protección natural las áreas delimitadas como Hábitats de Interés Comunitario (HIC's) con reajustes a la precisión cartográfica, y

como suelo rústico de protección cultural las áreas y yacimientos delimitados por la Carta Arqueológica de Teror.

Por otra parte, el modelo de ordenación municipal viene condicionado por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC) que define la función que le corresponde al municipio a nivel insular, la zonificación y el control de extensión de los suelos urbanizables, que debe ser asumido por el planeamiento urbanístico

Finalmente, el municipio cuenta con un instrumento de planeamiento urbanístico municipal, plan general de ordenación adaptación básica al Texto Refundido, que ha generado dinámicas de desarrollo urbano y expectativas que se consideran como datos de partida para la ordenación.

El modelo de ocupación del municipio de Teror se caracteriza por una gran concentración de la población y de la actividad económica y de servicios en un núcleo principal que ejerce de centro municipal e incluso comarcal con la articulación de crecimientos de menor entidad a lo largo de los ejes viarios que articulan el territorio, Arucas-Teror-San Mateo y Tamaraceite-Teror. Los crecimientos urbanos y de los asentamientos en rústico se ven condicionados por la abrupta orografía, que limita los crecimientos a los terrenos más llanos de los fondos de barranco o a plataformas como la creada a los pies del Pico de Osorio.

Este modelo ha permitido que perviva un considerable patrimonio de valores naturales y culturales que se deben asumir en las actuaciones futuras para conservar el atractivo del municipio y la calidad de vida de sus habitantes.

Sin embargo, el crecimiento disperso de la edificación ha causado un importante impacto paisajístico y compromete la funcionalidad de las infraestructuras, dificultando el acceso a los servicios y a los equipamientos debido a las características y estado de las infraestructuras viarias.

Por ello los valores a preservar configuran la ordenación del suelo rústico y del patrimonio construido y el modelo edificado configura la estructuración del territorio y condiciona las propuestas de actuación.

En el documento de Avance se presentaron varias alternativas de ordenación del municipio que pretenden consolidar y completar el sistema territorial actual, tomando como base la clasificación efectuada por la adaptación básica de las NNSS, y el modelo de ordenación del PLOGC, de esta forma se plantean distintas posibilidades de su reestructuración para conseguir un modelo de ordenación coherente y adecuado a la realidad del municipio.

Como punto de partida se ha identificado el suelo que se encuentra urbanizado efectivamente y por otro lado en el suelo rústico se delimitan unidades homogéneas que tendrán un tratamiento acorde a sus características ambientales.

Se ha analizado el grado de consolidación y de las fórmulas de gestión más adecuadas para las áreas ya clasificadas como suelo urbano, con el fin de determinar su adscripción a las categorías de suelo urbano consolidado o no consolidado por la urbanización o, en el caso

de los núcleos de menor dinámica y grado de consolidación, a la de suelo rústico de asentamiento rural y un dimensionamiento y estudio de las distintas áreas delimitadas para evaluar el grado de cumplimiento de las determinaciones del Plan Insular, del TR LOTENC y de las Directrices de Ordenación General y del Turismo.

En cuanto al suelo rústico, los valores del espacio rural del municipio son, en general, elevados. Esto conlleva que exista una relación directa entre el tipo y los usos actuales del suelo y su categorización, por lo que las alternativas a este respecto pueden reducirse a cuestiones de matiz en la regulación de usos, no en los usos globales ni en la estructura general, que se corresponde de manera directa con el valor ambiental y la orientación de usos derivada del diagnóstico ambiental.

6.1 NÚCLEOS URBANOS.

Para la configuración de un territorio equilibrado se debe organizar a partir de un conjunto de centralidades dispuestas de forma escalonada, para permitir que los ciudadanos accedan a unos servicios más eficientes.

Uno de los grandes retos actuales es el fomento de modelos urbanos más sostenibles con un aprovechamiento más eficiente de los recursos. Se deben construir entornos urbanos con una densidad edificatoria y compacidad urbana óptima, que garantice el equilibrio entre el espacio construido y el espacio libre. Este aspecto relaciona un determinado nivel de ocupación del suelo y la distribución de la edificabilidad dentro de un ámbito de desarrollo, teniendo en cuenta igualmente, las alturas máximas y la proporción de las secciones de las calles. El grado de compacidad da las pautas para organizar las redes de movilidad y las funciones derivadas del modelo y se debe aprovechar al máximo la mezcla de usos que permita una elevada diversidad urbana y la máxima eficiencia en el uso de los recursos locales. Uno de los objetivos de un urbanismo más sostenible es tratar de conseguir un nivel de mezcla de usos que permita una vida cotidiana más cómoda en el entorno próximo, cumpliendo simultáneamente objetivos ambientales y sociales.

En las alternativas se proponen distintas posibilidades de reforzar los núcleos urbanos principales, tanto del núcleo central como de los núcleos secundarios concentrando en ellos la actividad edificatoria. En cuanto al núcleo central en todas las alternativas se considera el objetivo principal de dinamizar el Casco Histórico de la Villa de Teror, promoviendo su aprovechamiento como recurso turístico, cultural, social y económico, para ello se regulará el régimen de usos característicos y su compatibilidad con el patrimonio histórico.

Con el fin de solventar la baja actividad en el casco histórico debida a una regulación de usos limitada y a que los niveles de protección de muchas edificaciones catalogadas impiden su reparación y la posibilidad de un cambio de uso, lo cual ha dado lugar a un abandono de dichas edificaciones en el documento de revisión del Plan Especial de Protección que se está redactando se proponen una serie de objetivos y estrategias cuya finalidad será la revitalización y mejora del Casco Histórico además de la recuperación y protección de los valores tipológicos de sus edificaciones y el control del proceso de consolidación de la trama histórica y su cuidadosa ampliación.

Aparte de establecer una zonificación de áreas del casco con diferentes niveles de intervención en función de los valores de que conste cada una, se propone potenciar ejes específicos de actividad comercial y mejorar las características generales del paisaje urbano regulando las condiciones estéticas, parámetros tipológicos, instalaciones, etc.

Por otro lado, las operaciones de renovación urbana, la integración de centros de transporte y estaciones intermodales o nuevas redes de transporte generan oportunidades para generar nuevas centralidades, creando zonas de densidad de uso que pueden actuar como atractores de nuevas actividades y recualificar zonas monofuncionales. De esta manera se pueden impulsar nuevos modelos distintos de los habituales, convenciendo a los promotores para ello, ya que no es una tarea sencilla introducir actividades que deben ser rentables en zonas con menos tradición comercial o administrativa.

Dentro de la estructura general del municipio, en el documento de Avance del PGO supletorio se realizó un reconocimiento del suelo urbanizable clasificado por la adaptación básica de las NNSS. En las alternativas planteadas la extensión de los suelos urbanizables propuestos se vinculan a la programación de la ocupación y colmatación de áreas vacías interiores, partiendo de los sectores delimitados en la adaptación básica de las NNSS, los cuales responden a ampliaciones de la estructura urbana. Se procede a ajustar sus límites a elementos físicos que los delimitan utilizando una cartografía con mayor precisión y estudiando la posibilidad de ajustar las densidades, las tipologías edificatorias y la mezcla de usos.

Desde una perspectiva ambiental y social se ha demostrado que las densidades bajas son ineficaces a la hora de crear espacios urbanos y no meramente urbanización. Las densidades por debajo de las 40 viv/ha (aproximadamente 120 hab/ha) no garantizan una masa crítica que permita condiciones mínimas de urbanidad para generar espacios públicos dinámicos, dando oportunidad al transporte colectivo, a los servicios urbanos y a la actividad comercial. La tendencia en los desarrollos y en la gestión urbanística de los últimos años es aumentar las densidades previstas, teniendo en cuenta el planteamiento de reducción de superficie de las infraestructuras viarias. En el caso del municipio Teror se ha considerado una horquilla de densidades adecuadas entre 45 y 70 viv/ha. Hay sectores en los que la densidad se reduce considerablemente, como es el caso de Los Llanos de Arevalo, debido a las condiciones topográficas y paisajísticas.

Con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en las alternativas de ordenación de los núcleos urbanos se incluyen propuestas que contribuyan a mantener y mejorar la calidad del entorno urbano.

Se han considerado distintas densidades, usos del suelo y los medios de transporte, la localización de servicios públicos y de actividades productivas, comerciales y de ocio, para fomentar un entorno residencial diversificado que asegure el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y servicios públicos y lugares de trabajo, cultura y ocio.

Al mismo tiempo se deben crear entornos que propicien la cohesión social distribuyendo los usos del suelo de manera que permita la mezcla de rentas y a su vez, tipologías

edificatorias más flexibles a medida de los requerimientos espaciales de los diversos grupos sociales. En este sentido, en los sectores de suelo urbanizables y en los ámbitos de suelo urbano no consolidado se han propuesto distintas tipologías edificatorias y se ha previsto reserva para viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

6.2 SISTEMA RURAL.

Se propone proteger los valores del suelo rústico y destinar el mismo a las funciones para las que tenga mayor capacidad, incluyendo entre ellas, la preservación de aquellas características que requieren una restricción total o parcial de usos.

Las propuestas de categorización del suelo rústico se ha realizado atendiendo a las diferentes características de cada zona del territorio, tanto naturales o de usos como jurídicas, considerando la capacidad de uso principal derivadas del resultado del diagnóstico ambiental, de modo que la categorización de suelo resulta de una traslación ajustada del plano de diagnóstico ambiental. De esta forma se consigue un ajuste máximo entre la calidad ambiental del territorio ordenado y el régimen de usos que se le otorga.

Se integran en las diferentes categorías de protección aquellos terrenos que tienen valores naturales, ecológicos y paisajísticos, así como los que contengan valores patrimoniales y culturales y, en las diferentes categorías de suelos de protección económica, aquellos terrenos susceptibles de ser aprovechados desde el punto agrícola, ganadero, hidrológico, así como los destinados a infraestructuras y equipamientos.

En el reconocimiento de las formas tradicionales de poblamiento rural del municipio se han identificado diversos tipos de agrupaciones de viviendas, conformando núcleos o diseminados.

Constituyen asentamientos rurales y agrícolas aquellas núcleos de población, con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen vinculados fundamentalmente a la actividad agrícola y a las actividades ligadas al suelo rústico, y que por su grado de colmatación, características morfológicas, infraestructuras y servicios urbanísticos no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

En la propuesta de delimitación de los asentamientos rurales y agrícolas se ha tenido en cuenta los criterios de delimitación y de reconocimiento establecidos por el planeamiento insular y el régimen de usos de las distintas zonas delimitadas por el mismo tal como se resume en los siguientes cuadros.

SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL				
	Excepcionalmente para el reconocimiento núcleo existente	Art.244. PIOGC Criterios específicos identificación y tratamiento.	Situado fuera de Parque Natural y Reserva Natural	Dentro de Parque Natural y Reserva Natural si se admite por Ley
Zona A1				
Zona Ba2				
Zona Bb1.2				
Zona Bb1.3				
Zona Bb2				
Zona Bb3				

SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA				
	Sin admitir crecimiento	Art.245. PIOGC Criterios específicos identificación y tratamiento.	Situado fuera de Parque Natural y Reserva Natural	Dentro de Parque Natural y Reserva Natural si se admite por Ley
Zona A1				
Zona Ba2				
Zona Bb1.2				
Zona Bb1.3				
Zona Bb2				
Zona Bb3				

En el documento de Avance se incorporó un estudio de los núcleos en el medio rural ajustando las delimitaciones de los asentamientos a las edificaciones existentes y a la realidad física, incluyendo la superficie de las carreteras que los atraviesan, utilizando una cartografía mucho más precisa que la de la adaptación básica de las NNSS.

Para el estudio de delimitación de los asentamientos rurales se ha utilizado la delimitación de los mismos conforme al plano de ordenación pormenorizada del suelo de la adaptación básica, los cuales no coinciden con la delimitación recogida en los planos de ordenación estructural. La superficie de los mismos difiere con respecto a las superficies recogidas en la normativa de la adaptación básica de las NNSS (101,12 Ha), obteniendo una sumatoria de la superficie total de los asentamientos rurales según la planimetría de la adaptación básica de las NNSS de unas 90 Ha.

En el cuadro de los asentamientos rurales se incluyó la superficie de cada uno de los asentamientos conforme a la planimetría de la adaptación básica de las NNSS para realizar la comparativa de superficies con respecto a la propuesta de delimitación del PGO supletorio. En el estudio de delimitación de los asentamientos rurales se incluye un fichero

en el que se puede identificar gráficamente las alteraciones de la delimitación de cada uno con respecto a la adaptación básica de las NNSS.

En el documento de Avance se delimitan 49 asentamientos rurales, incluyendo un cuadro resumen y comparativo con las superficies de los asentamientos de la adaptación básica de las NNSS. En el mismo se diferenciaban dos superficies, aparte de la del vigente, la superficie resultante de la delimitación estricta de las edificaciones existentes resultando una superficie total de 66,39 Ha (superficie PGO supletorio) correspondiendo con la delimitación de las alternativas 1 y 3, y una delimitación de asentamientos resultado de un ajuste formal, resultando una superficie total de los asentamientos delimitados de 100,34 Ha, correspondiendo con la alternativa 2.

6.3 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Entre los objetivos de la ordenación se incluye reforzar y completar el sistema de servicios públicos y comunitarios y diseñar un sistema de espacios libres públicos, asociándolo al esquema de núcleos y adecuados a su capacidad de población, relacionándolos a su vez con el sistema de infraestructuras viarias.

Como se expone en la memoria de información y en el diagnóstico, el municipio cuenta con un sistema de infraestructuras muy desarrollado aunque poco eficiente en lo que se refiere a la calidad de sus componentes. En consecuencia no cabe, en la mayoría de los casos, plantearse un nuevo esquema de infraestructuras o de servicios sino, en todo caso, completar el existente y solventar sus carencias.

En el suelo urbano se recogen los sistemas generales existentes y en las alternativas de ordenación se proponen en los distintos sectores de suelo urbanizable sistemas generales incluidos, tanto de espacios libres públicos como de otros usos, como sanitario y deportivo.

Se incluyen en la categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras los terrenos en los que se localizan las instalaciones existentes o los que se destinan a ubicar nuevas instalaciones, con la finalidad del establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas.

Se incluyen en una subcategoría de suelo rústico de protección de infraestructuras viarias (SRPI-V) la superficie correspondiente al dominio público de carreteras y la zona de protección de las mismas, esta última se superpone a otras categorías de suelo rústico. En esta subcategoría se incluyen los tramos de carreteras en proyecto.

La subcategoría de suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (SRPI-E) comprende los terrenos en los que se ubican infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, antenas de telecomunicaciones y también aquellos en los que se ubican o están previstos sistemas generales en suelo rústico.

El Término Municipal de Teror cuenta con varios núcleos entre los cuales, a pesar de estar a distancias en línea recta relativamente cortas, los recorridos reales son bastante largos y precisan un tiempo de desplazamiento importante.

La carretera GC-21, perteneciente a la Red de Carreteras del Cabildo de Gran Canaria, que une Teror con Las Palmas de Gran Canaria y otros municipios como Valleseco, es la vía que soporta una mayor intensidad de tráfico dentro del municipio.

La mejora de la conexión de Teror con el resto de los municipios, se apoya principalmente en los proyectos de acondicionamiento de la GC-21, incluido en el Plan de mejora de la red viaria, y de la GC-43, como propuestas de carácter supramunicipal incorporando al presente instrumento de planeamiento los trazados modificados.

Las demás vías que dan acceso a Teror, la GC-42 que une Teror con San Mateo y la GC-43 que conecta con Arucas, tienen unos niveles de servicio adecuados, produciéndose un mayor tránsito los fines de semana o días festivos por el carácter turístico del municipio.

Desde la ordenación estructural en las alternativas se incluyen actuaciones de mejora de la conexión entre los núcleos:

- Mejora de la conexión entre la carretera GC-42 Teror-San Mateo y la GC-21, y de ésta con la GC-43 Teror-Arucas, de modo que se configura un anillo perimetral del núcleo con vías de ancho superior a los 10 metros,
- Nueva conexión directa entre la GC-43 y GC-21 que conecta el centro urbano con los sectores de suelo urbanizable de la zona de Basayeta y los sistemas generales deportivos sin necesidad de atravesar o bordear todo el suelo urbano del casco
- Mejora de acceso al núcleo urbano de El Palmar con un trazado alternativo que sustituya al actual que ha quedado obsoleto por su escasa sección y que mejorando su intersección con la GC-43.
- Mejora de la conexión entre los núcleos de El Hornillo y Lo Blanco con el acondicionamiento de la carretera GC-211
- Mejora de la conexión del casco con El Álamo con un nuevo trazado de viario

En el Casco Histórico de la Villa de Teror se ha detectado la falta de infraestructura adecuada para absorber los flujos de vehículos que se generan en el casco con respecto a la accesibilidad, tránsito y estacionamiento, debido especialmente al tráfico que se genera por la confluencia de vías comarcales como la GC-43, GC-21 y GC-42 procedentes de Arucas, Tamaraceite, San Mateo y Valleseco.

Al discurrir parte del trazado de la GC-21 por el centro del Casco Histórico de la Villa de Teror, se colapsa de manera innecesaria el casco con tráfico únicamente de paso hacia los municipios del interior de la isla. Por ello se propone mejorar el sistema de movilidad, liberando al Conjunto Histórico del tráfico rodado de paso a San Mateo, Valleseco y Arucas

que permita desarrollar un sistema de movilidad interna en el que las zonas verdes adquieran mayor importancia, creando recorridos de interés que integren elementos de valor patrimonial y espacios libres.

Actualmente el tráfico se canaliza principalmente a través de la calle Nueva, que adquiere el carácter de vía estructurante dentro del casco. La Calle Nueva junto a las calles del Cementerio, Obispo Morán y las avenidas Venezuela y Néstor Álamo, conforman un anillo circulatorio que permite liberar de tráfico parte del espacio vinculado al contexto urbano originario de la Villa: Plaza de Nuestra Señora del Pino, Plaza de Pío XII, calle Iglesia Chica, calle Real de la Plaza, Plaza Teresa de Bolivia. Otras vías peatonales, como la calle de La Diputación, calle de la Herrería, calle Alcalde Isaac Domínguez, calle José Peña Rivero, permiten la conexión entre las partes altas y bajas del casco de Teror, muy condicionado por la topografía y por las vías de relación que salvan las diferencias de cota.

Sin embargo, el sistema viario interno del casco no ha recibido la adecuación necesaria para absorber los flujos circulatorios que se generan, viéndose además agravado los fines de semana con la presencia del Mercadillo de Teror, y en los días festivos.



Estudio de reorganización del tráfico en el Casco de Teror. Elaboración propia

En el estudio de movilidad que se anexa al presente documento se incluyen varias propuestas de viales de penetración y de acondicionamiento, de tal manera que se disminuya la carga de las calles y se mejore la movilidad interior, al mismo tiempo que se mejora la accesibilidad a los suelos urbanizables de desarrollo del casco de Teror.

Para la nueva conexión entre la GC-43 y GC-21 se proponen dos trazados, el primero se ajusta al barranco de Basayeta situado en el margen norte de los suelos urbanizables sirve de conexión para los flujos que discurren hacia Valleseco o San Mateo, mientras que el

segundo resuelve la necesidad de conexión de la zona de expansión del casco prolongándose hasta el Camino del Castaño. Otra trazado alternativo penetra por el barranco del Castaño.

La propuesta del nuevo camino El Álamo se plantea como una vía alternativa a la existente, que permitiría un único sentido de circulación en ambas vías, con lo que se reduciría significativamente el ancho de calzada necesario, relegando la vía actual a un uso exclusivo vecinal, permitiendo el estacionamiento en uno de los márgenes, y siendo la vía de paso la propuesta. Además, la sección propuesta para este tramo de nuevo trazado incluiría un espacio destinado al tránsito peatonal, mejorando en cuanto a confort y seguridad los desplazamientos a pie por la zona.

La jerarquización de la trama viaria interior del casco y la introducción de recorridos peatonales deben ir acompañados de la posibilidad de fomentar un transporte colectivo eficiente, estableciendo un sistema intermodal de transporte, por lo que en las alternativas se propone la localización de edificios o zonas de aparcamientos. Igualmente hay que dar prioridad al bienestar y la seguridad del peatón, humanizando los recorridos y recobrando la escala humana.

Con las propuestas de aparcamientos disuasorios se trata de liberar el tráfico interior del casco de Teror y favorecer el estacionamiento en zonas de la periferia del núcleo central. Hay que dotar de accesos confortables y seguros a dichos aparcamientos disuasorios por lo que, para mejorar la accesibilidad del aparcamiento en el sector Sur, localizado en el suelo urbanizable de La Capellanía, es necesaria la ejecución de un vial de acceso directo desde la GC-21, conectando con la glorieta prevista y actualmente en ejecución.

En las zonas rurales del municipio, como en las entidades de población de Arbejales, San Isidro y Mirafior, deben respetarse los trazados de los caminos tradicionales, evitando la apertura de nuevas vías. El planteamiento de crecimiento endógeno para los núcleos rurales, conlleva la innecesidad de plantear modificaciones en el actual sistema viario, salvo las mejoras planteadas de las vías pertenecientes a la red insular y las vías estructurantes.

El sistema general viario definido en cada una de las alternativas contiene los elementos de la red viaria principal existentes y los propuestos por las administraciones insular y autonómica competentes en materia de carreteras. Las carreteras que actualmente están integradas total o parcialmente en el municipio de Teror, especificando el tipo de vía y su titularidad, de acuerdo con la Ley de carreteras de Canarias, son las siguientes:

SISTEMAS GENERALES VIARIOS		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO	TITULAR
GC-21	Tamaraceite-Teror-Valleseco	Cabildo de Gran Canaria
GC-42	Teror-San Mateo	Cabildo de Gran Canaria
GC-43	Arucas- Intersección GC-432	Cabildo de Gran Canaria
GC-211	San José del Álamo	Cabildo de Gran Canaria
GC-212	Lo Blanco	Cabildo de Gran Canaria
GC-213	Fuente Agria	Ayuntamiento de Teror

SISTEMAS GENERALES VIARIOS		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO	TITULAR
GC-424	Sagrado Corazón	Ayuntamiento de Teror
GC-431	El Palmar	Ayuntamiento de Teror
GC-432	Avenida del Cabildo	Cabildo de Gran Canaria
GC-433	San Matías	Convenio Ayunt Teror - Cabildo
GC-400	Ariñez a Lomo Carbonero	Cabildo de Gran Canaria
	CV Tres Acequias	Ayuntamiento
	CV EL Álamo	Ayuntamiento
	CV Sinesio Yánez Travieso	Ayuntamiento

En virtud del convenio firmado entre el Cabildo de Gran Canaria y el Ayuntamiento de la Villa de Teror, publicado en el Boletín de la Provincia de las Palmas de fecha 4 de noviembre de 2002, se ceden los siguientes tramos de carreteras insulares al municipio:

CARRETERA	ORIGEN-FINAL	TRAMO	PK.INIC-PK FIN
GC-21	Tamaraceite-Teror Antiguo Ramal C-814 a Teror	Travesía de Teror Completa	11+700 – 13.650 0+00 – 0+500
GC-43	Arucas-Teror	Travesía de Teror	9+420 – 10.670
GC-213	Acceso Fuente Agría	Completa	0+000 – 0+790
GC-424	Acceso al Sagrado Corazón	Completa	0+000 – 1+600
GC-431	Acceso a El Palmar	Completa	0+000 – 1+900

Recientemente se han ejecutado obras previstas en el Convenio suscrito:

GC-433	Acceso a San Matías	Completa	0+000 – 0+850
--------	---------------------	----------	---------------

Para las carreteras del municipio es necesario realizar una propuesta de modificaciones de trazado y ensanchamientos, con varios objetivos:

- Mejorar la vialidad en los tramos tratados.
- Minimizar las afecciones a las edificaciones existentes y, con ello, facilitar la ejecución de ampliaciones.
- Minimizar las afecciones al patrimonio construido.
- Convertir las carreteras que han sido ejes articuladores del crecimiento a sus márgenes, GC-42, GC-43, GC-212, en vías de conexión peatonal entre los distintos núcleos, dotándolas de aceras de modo que se constituyan en ejes de acceso a las dotaciones, mejorando con ello las condiciones de vida en los asentamientos a borde de vía.

El modelo de ordenación estructural se complementa con los elementos estructurantes, es decir, aquellas infraestructuras, usos y servicios públicos, equipamientos y espacios libres que conforman el sistema de servicios que se pone a disposición de la población del municipio. En la descripción de las alternativas se exponen las propuestas de localización y de ordenación de estos elementos, entendiendo que en la fase de avance de planeamiento, dichas previsiones tienen un carácter preparatorio en tanto en cuanto no se ha entrado a

estudiar o definir la ordenación pormenorizada donde se determinará el techo poblacional al que habrá que dar servicio y su ubicación.

A la hora de establecer los sistemas generales que configuran la red de servicios a nivel estructural del municipio de Teror, el plan general ha reconocido, en primer lugar, aquellos ya existentes y los establecidos desde la ordenación de la adaptación básica de las NNSS, en el caso de presentar condiciones favorables para su desarrollo, considerando sus disposiciones, a la vez que se realizan las oportunas correcciones sobre su morfología o características.

Para la propuesta del sistema de espacios libres y de servicios públicos y comunitarios considerados en las diferentes alternativas, se seleccionan distintas localizaciones y se tienen en cuenta los núcleos de población a desarrollar en cada caso y las diversas áreas de centralidad, seleccionando terrenos con condiciones óptimas de accesibilidad general y topográficas. En relación a los sistemas generales de espacio libre, el cálculo de la estimación de superficie necesaria para parques y plazas públicas se realizó en función del estándar fijado por la legislación urbanística con un mínimo de cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa.

En los siguientes apartados, de descripción de las alternativas de ordenación, se incluye una relación de la superficie de sistemas generales de espacios libres públicos y de servicios propuestos en cada una de ellas.

Con dicha información se realizó una estimación del déficit por entidades de población. Dicho déficit se determina a partir de la diferencia entre la superficie de sistemas generales propuestos y la superficie que se estima adecuada para cada núcleo o entidad de población. Esta última superficie se obtiene multiplicando la población total prevista en el plan general por los ratios de superficie mínima de dotaciones establecidos en el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio). Estas cifras, sin suponer unos estándares absolutos, ya que están pensadas para desarrollo de nuevas urbanizaciones, sí pueden ayudar a obtener una idea aproximada del nivel de dotaciones con que cuenta el municipio y la idoneidad de su reparto espacial.

Los ratios utilizados para llevar a cabo este análisis sirven para establecer un marco comparativo, en cifras totales, sobre el déficit a cubrir en base a los sistemas locales en cada núcleo, en función de su uso, y comprobar la subsanación de su déficit desde la propuesta de ordenación del plan general, ya que el Reglamento de Planeamiento establece los mismos como superficies mínimas de dotaciones para planes parciales, es decir, para urbanizaciones de nueva creación que no se pueden equiparar al suelo urbano ya consolidado, entendiéndose que dichas reservas mínimas corresponden a dotaciones locales y no a sistemas generales de cobertura municipal.

La satisfacción de necesidades dotacionales de los núcleos y entidades de población a través de los sistemas locales, no se pudo evaluar en el documento de Avance ya que no se estableció una propuesta completa y detallada al no incluir la ordenación pormenorizada de los mismos.

La mayor parte de los sistemas generales en el municipio, tanto en número como a superficie, se localiza en suelo urbano; la mayor parte de ellos se encuentran ya ejecutados o al menos previstos en la adaptación básica de las NNSS. En la actualidad se encuentran ejecutados el Parque y la Plaza de Sintés, la Plaza de Nuestra Señora del Pino y el Parque de José Hernández Jiménez, todos situados en el casco de Teror. La mayoría de los servicios públicos municipales se trasladarán al nuevo edificio administrativo acondicionado en el antiguo instituto. En las alternativas de ordenación se consideran los sistemas generales existentes en los núcleos urbanos.

6.4 DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

Para la definición de las alternativas de ordenación se expone el sistema territorial resultante en el municipio de Teror en cada una de ellas, compuesto por la interrelación de un sistema urbano, un sistema rural y un sistema de infraestructuras, como elementos vertebradores del modelo de ordenación conforme a la DOG 53 identificados como:

“a) 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.

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 sistema generales de relevancia territorial.”

Las principales diferencias entre las alternativas de ordenación planteadas se producen en el sistema urbano, con propuestas de reclasificación o recategorización del suelo urbanizable y variaciones en cuanto a las densidades previstas y los usos característicos y complementarios, dado el exceso de capacidad residencial que deriva de la clasificación de suelo realizada por la adaptación básica de las NNSS.

Lo que procede en materia de alternativas en este caso es valorar la incidencia que podría tener la reclasificación o recategorización y la modificación de densidades, de los usos y de las tipologías previstas de las áreas en las que se podría producir un crecimiento edificatorio que suponga una modificación significativa del territorio en el que se asienta.

Igualmente se producen diferencias en el sistema de infraestructuras y servicios, con variaciones en cuanto a la localización y dimensiones de los sistemas generales de espacios libres y de servicios y de nuevos trazados de vías.

Los suelos rústicos están muy condicionados por sus características y valores naturales y/o productivos derivando las categorías de suelo de modo directo de las conclusiones del diagnóstico ambiental efectuado. La modificación de su delimitación significaría una disminución no justificable en la adecuación ambiental del plan por lo que su categorización

no admite alternativas más allá de propuestas y actuaciones puntuales.

6.4.1 ALTERNATIVA 0.

La alternativa cero se corresponde con la adaptación básica de las NNSS, considerando aquellas modificaciones sobrevenidas por la aprobación de nuevos proyectos de infraestructuras.

El sistema urbano actual del municipio de Teror está compuesto por un núcleo central, el casco de Teror, donde se concentran la mayor parte de los servicios municipales y la actividad comercial, y varios núcleos secundarios mayoritariamente residenciales, El Palmar, San José del Álamo- Lo Blanco, El Hornillo y Sagrado Corazón.

El principal núcleo de población del municipio corresponde con el casco histórico de la Villa de Teror y los barrios que han surgido como expansión en sus bordes, como El Barrio del Pino, El Hoyo, Buenavista, El Rincón, San Matías, El Secuestro, El Chorrito y Los Llanos. Estos barrios, en su mayor parte, han surgido como crecimientos lineales de edificación a partir de una estructura agraria en torno a las vías principales de comunicación, y entre los que todavía existen vacíos interiores vinculados a la actividad agrícola y terrenos sin urbanizar, delimitando la adaptación básica de las NNSS un ámbito de suelo urbano no consolidado con tres unidades de actuación, y varios sectores de suelo urbanizable, todos de uso característico residencial.

Los núcleos secundarios se implantan en un entorno básicamente rural y han surgido a partir de la construcción y parcelación en los bordes de las carreteras y de caminos. Estos núcleos presentan en general gran cantidad de espacios vacíos interiores, algunos vinculados actualmente a la actividad agrícola, y deficiencias en cuanto a su estructura viaria y nivel de servicios. La adaptación básica de las NNSS delimita un ámbito de suelo urbano no consolidado en el núcleo de El Palmar.

El núcleo urbano de Sagrado Corazón, en la zona de Arbejales, es el resultado de la transformación de una estructura agraria tradicional, que se ha ido colmatando en torno a la iglesia, conservando características eminentemente rurales. La adaptación básica de las NNSS delimita un ámbito de suelo urbano no consolidado para completar la urbanización de este núcleo.

La superficie total delimitada por la adaptación básica de las NNSS como suelo urbano consolidado asciende a 147,72 Ha, que corresponde con un 5,7% de la superficie total del municipio de Teror.

La adaptación básica de las NNSS ordena pormenorizadamente los ámbitos de suelo urbano no consolidado, de uso característico residencial, con densidades bastante elevadas entre 75 y 130 viv/Ha y con tipologías edificatorias que limitan la posibilidad de reservar suelo para dotaciones.

La accesibilidad al casco de Teror se caracteriza por la confluencia de dos sistemas territoriales de infraestructuras viarias y de comunicación, con el norte de la isla a través de

la GC-43 (Aruca-Teror), y otro que lo une con el centro-sur a través de las carreteras GC-21 (Tamaraceite-Teror-Valleseco), junto con la GC-211 (San José del Álamo) que comunica con el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, y la GC-42 (Teror-San Mateo).

En cuanto a los desarrollos urbanos, en la adaptación básica del PGO de Teror se delimitaron siete sectores de suelo urbanizable con una superficie total de 51,18 Ha, seis de uso característico residencial y uno de uso industrial, sin que se haya gestionado ni ejecutado la urbanización de ninguno de ellos.

En el casco de Teror se delimitan los siguientes sectores: SUSNO-R-1.1 El Castaño II, SUSNO-R-1.2 El Castaño I, SUSNO-R-2.1 Basayeta I, SUSNO-R-2.2 Basayeta II, SUSNO-R-3 La Capellanía y SUSNO-I 7 Vuelta La Palma, este último de uso industrial. Lo relativo al suelo urbanizable sectorizado no ordenado industrial Vuelta La Palma ha sido anulado por Sentencia de 15 de julio de 2008, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

Por otro lado, la adaptación básica de las NNSS delimita otros tres sectores como extensión de los núcleos secundarios: SUSNO-R-4 San José del Álamo, como extensión del núcleo con San José del Álamo, SUNO-R-5 El Palmar como extensión del núcleo con el mismo nombre y SUSNO-R-6 Los Llanos de Arévalo como extensión del núcleo urbano de El Hornillo.

Las densidades previstas en los sectores de suelo urbanizable son inferiores a 40 viv/ha, excepto en los sectores de suelo urbanizable El Castaño I y II y El Palmar que llegan a 44 viv/Ha. El sector de suelo urbanizable de Llanos de Arevalo tiene prevista una densidad muy baja, de 8 viv/Ha con tipologías de viviendas unifamiliares en parcelas superiores a 1.000 m².

En el sistema rural se delimitan 49 asentamientos rurales con una superficie total de 101,12 Ha, 90,87 Ha según la planimetría, y 14 asentamientos agrícolas con una superficie total de 73,13 Ha, según la planimetría.

La adaptación básica de las NNSS incluye en categorías de suelo rústico de protección ambiental, sin considerar la superficie incluida en espacios naturales protegidos, una superficie total de 913,24 Ha, lo que supone un 35,26% de la superficie del municipio de Teror. Categoriza 224,99 Ha como suelo rústico de protección natural, 655,67 Ha como suelo rústico de protección paisajística y 32,58 Ha como suelo rústico de protección cultural.

Por otro lado, incluye en categorías de suelo rústico de protección económica una superficie total de 668,39 Ha, correspondiendo con el 25,8% de la superficie del municipio. Categoriza 388,56 Ha como suelo rústico de protección agraria, lo que supone un 15% de la superficie del municipio, 132,49 Ha como suelo rústico de protección hidrológica y 147,34 Ha como suelo rústico de protección de infraestructuras viarias.

En lo que respecta al sistema de infraestructuras y servicios, la adaptación básica de las NNSS incluye en el sistema general de infraestructuras viarias las carreteras principales que transcurren por el municipio de Teror, tanto las de la red insular como la local, y prevé la

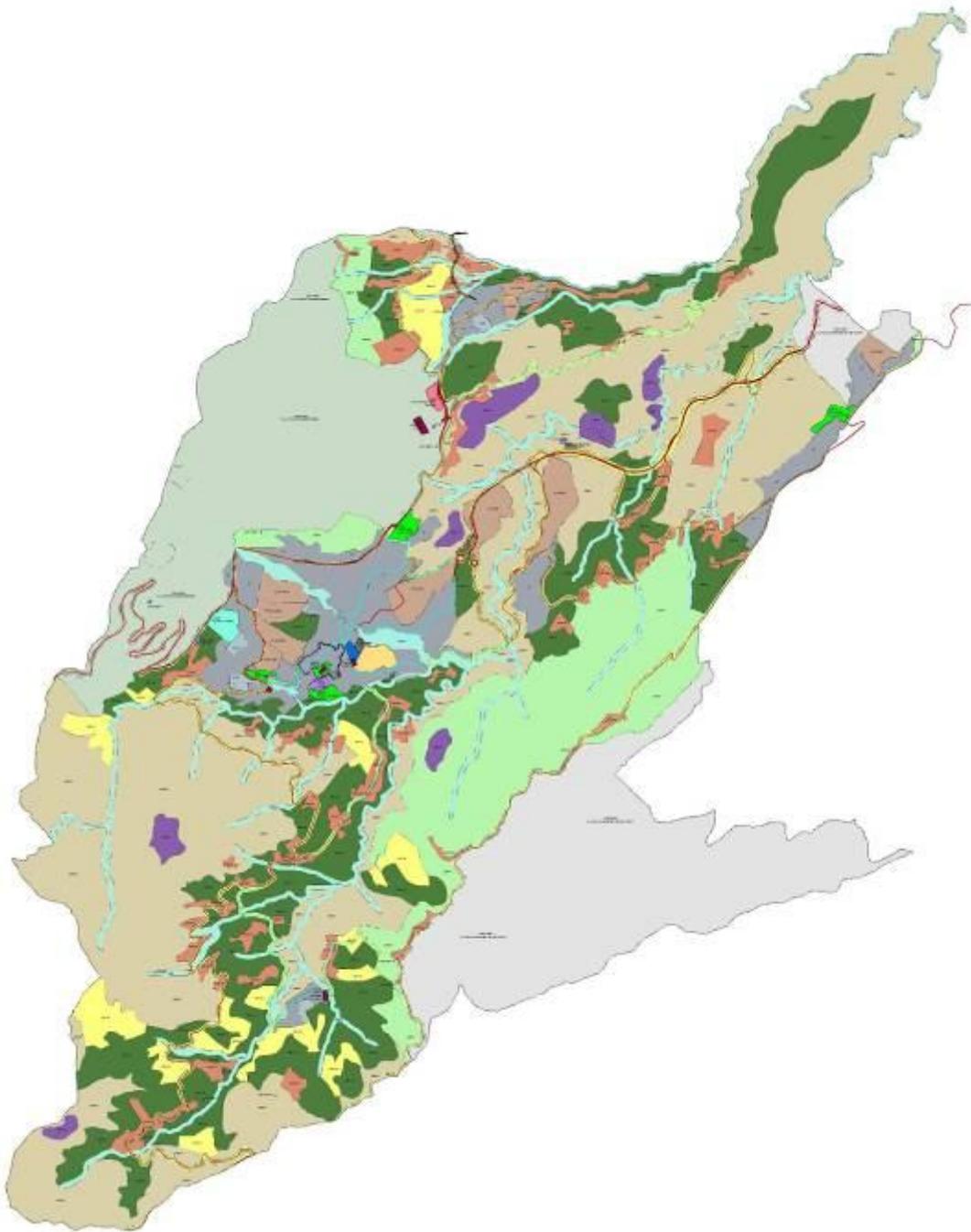
ejecución de un nuevo viario, CV Sinesio Yáñez Travieso en el núcleo de El Palmar.

La adaptación básica de las NNSS recoge el trazado del proyecto de mejora y acondicionamiento de la carretera insular GC-21 cuyo trazado ha sido modificado en uno de sus tramos; recientemente se ha terminado la ejecución de la primera fase.

En cuanto al sistema general de espacios libres, el planeamiento prevé cinco espacios libres destinados a plazas y parques públicos con una superficie total de 7,11 Ha, cuatro en el casco de Teror (Plaza de Nuestra Señora del Pino, Parque urbano Finca de Sintés, espacio libre José Hernández y espacio libre Buenavista), y otro espacio libre en San José del Álamo.

Igualmente se prevé otros sistemas generales en el casco de Teror de diversos usos como cultural (Auditorio de Teror), deportivo (deportivo Los Llanos), de infraestructuras y transportes (nueva estación de guaguas) y el cementerio. Se considera sistema general de uso recreativo la zona recreativa de Los Granadillos, situada en el espacio natural protegido Parque Rural de Doramas.

La adaptación básica de las NNSS considera como equipamiento estructurante de uso religioso la Basílica de Nuestra Señora del Pino y la ordenación del casco histórico se remite al Plan Especial de Protección del casco histórico de la Villa de Teror.



Alternativa cero. Elaboración propia

6.4.2 ALTERNATIVA 1.

El sistema urbano del municipio se basa en el modelo de ordenación de la adaptación básica de las NNSS en lo que se refiere a la localización y delimitación de los suelo urbanizables estableciendo su sectorización para adaptarlos al crecimiento de población estimado para el año horizonte del plan, reservando suelos para desarrollos urbanos futuros mediante la recategorización de algunos suelos a suelo urbanizable no sectorizado diferido.

El sistema urbano del municipio de Teror está compuesto por un núcleo central, el casco de Teror, donde se concentran la mayor parte de los servicios municipales y la actividad comercial, y varios núcleos secundarios mayoritariamente residenciales, El Palmar, San José del Álamo- Lo Blanco, El Hornillo y Sagrado Corazón.

Se mantiene el casco de Teror como núcleo de población principal del municipio junto con los barrios de expansión en sus bordes, El Barrio del Pino, El Hoyo, Buenavista, El Rincón, San Matías, El Secuestro, El Chorrillo y Los Llanos.

La superficie total delimitada como suelo urbano consolidado asciende a 137,62 Ha, que corresponde con un 5,36% de la superficie total del municipio de Teror.

En el suelo urbano se delimitan ámbitos de suelo urbano no consolidado, correspondiendo con vacíos interiores y en los bordes del suelo urbano, para completar la urbanización. En total se delimitan nueve ámbitos, cinco de ellos discontinuos. Estos se destinan predominantemente a uso residencial con usos comerciales compatibles y se reducen las densidades con respecto a las previstas en la adaptación básica de las NNSS para poder diversificar los usos, reservando suelo para dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos distribuyéndolos entre las distintas unidades de actuación en las que se divide cada ámbito.

Las densidades previstas son de 75 viv/Ha, principalmente en los delimitados en el Casco de Teror, y se reduce a 40 viv/Ha en el delimitado en el núcleo de El Hornillo y a 60viv/Ha a los delimitados en los núcleos de El Palmar y en Arbejales.

En cuanto a los desarrollos urbanos, en la alternativa 1 de ordenación se proponen cinco sectores de suelo urbanizable, cuatro de uso residencial y uno de uso industrial.

La delimitación de los sectores se realiza a partir de los sectores de suelo urbanizable de la adaptación básica de las NNSS y el sector de uso industrial se delimita reduciendo su superficie a 5 Ha conforme a las determinaciones del PIOGC.

En los sectores de suelo urbanizable se prevé una edificabilidad mínima comercial y se proponen tipologías que permitan la mezcla de usos, más compactas y con mayor intensidad para disponer de suelo para proponer sistemas generales incluidos.

La sectorización del suelo urbanizable se plantea en base a un modelo de extensión del núcleo que colmate los vacíos urbanos que den continuidad a la trama urbana entre el

centro con el casco histórico y el barrio de Los Llanos, dando accesibilidad a los suelos urbanizables con la ejecución de un nuevo vial de penetración, sistema general viario, a través del barranquillo del Castaño, que a su vez permita desviar el tráfico de paso por el casco histórico conectando la GC-21 desde la zona de Los Hoyos con la GC-432 acondicionando una glorieta en el tramo de la GC-21 en la zona baja del barrio de El Secuestro.

Se recategorizan como suelo urbanizable no sectorizado diferido los suelos urbanizables de La Capellanía, San José del Álamo y El Palmar, con una superficie total de 17,13 Ha.

En el sistema rural se delimitan 49 asentamientos rurales con una superficie total de 66,39 Ha, ajustando sus límites estrictamente a las edificaciones existentes y colmatación de vacíos interiores, y 14 asentamientos agrícolas, con una superficie total de 94,92 Ha. Como actuación singular en el suelo rústico se propone un parque agrícola de unos 52.986 m² en la entidad de población de El Álamo para revitalizar e incentivar la actividad agrícola en la zona al mismo tiempo que se conserva la vega agrícola al sur del barranco de Madrelagua. En la misma línea se propone la creación de infraestructuras para el fomento de la actividad agrícola y la comercialización de productos en la entidad de población de Mirafior.

Las superficies de las distintas categorías de los suelos rústicos de protección, tanto los de protección ambiental como los de protección económica, resultantes de esta alternativa se recogen en el cuadro resumen de las superficies resultantes de la clasificación y categorización de las alternativas, según los criterios de delimitación desarrollados en el apartado de protección del suelo rústico incluido en el sistema rural.

En lo que respecta al sistema de infraestructuras y servicios, se incluye en el sistema general de infraestructuras viarias y de comunicaciones, las carreteras principales que transcurren por el municipio de Teror, tanto las de la red insular como la local, incluyendo la ejecución del nuevo viario, CV Sinesio Yáñez Travieso en el núcleo de El Palmar, previsto en la adaptación básica de las NNSS. Se incluyen las variantes del barranco de El Castaño y un nuevo acceso al núcleo urbano de El Palmar, con la definición del trazado de las vías conforme a la propuesta incluida en la adaptación básica de las NNSS, para el cual es necesario ocupar terrenos incluidos en el espacio natural protegido Parque Rural de Doramas. En cuanto al proyecto de mejora y acondicionamiento de la carretera insular GC-21 se recoge el trazado modificado que se ha ejecutado recientemente, entre las rotondas de La Palma y Mirafior.

El sistema general de espacios libres está integrado por los parques y plazas públicas existentes en el casco de Teror (Plaza de Nuestra Señora del Pino, Parque urbano Finca de Sintés, Plaza de Sintés y espacio libre José Hernández) y se completaría con la ejecución de cinco nuevos espacios libres, aparte de la propuesta de ampliación del parque José Hernández.

El sistema de espacios libres se complementa con un área recreativa propuesta en el borde del sector de Llanos de Arévalo con acceso desde la nueva GC-21 y con vistas inmejorables del casco de Teror y del puente de Teror, inaugurado en diciembre 2010. De esta forma se incorporan los valores paisajísticos y naturales del municipio a la actividad de recreo y

ocio metropolitanos y turísticos, conectados directamente con el municipio de Las Palmas de Gran Canaria a través del eje viario principal.

El nuevo trazado de la GC-21 en las inmediaciones del área recreativa propuesta, permite acondicionar un área de servicio de la carretera, al igual que el suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos delimitado en el margen de la carretera GC-43 en la zona de las tras acequias, lo que permite relocalizar las gasolineras existentes en el casco, incluidas en la delimitación del Plan Especial de Protección del casco histórico, permitiendo renovar la zona acondicionándola para implantar nuevos usos en sus localizaciones actuales.

También se delimita un suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos para la ampliación de la EDAR de Teror.

Igualmente se prevé otros sistemas generales de diversos usos en el casco de Teror. Los sectores de suelo urbanizable sirven para solventar los déficits de sistemas generales en el municipio previendo en esta alternativa varios sistemas generales incluidos, destinados a espacio libre público o uso sanitario.

En la alternativa 1 se proponen dos nuevos sistemas generales de uso sanitario, uno en el suelo urbanizable de El Castaño y otro en la zona de Los Hoyos. Estas nuevas localizaciones de los centros sanitarios mejoran en cuanto a la accesibilidad al estar próximos a la GC-21 tanto en la entrada del casco como en la zona alta de Los Llanos.

En la parcela que ocupa actualmente el centro de salud se propone una actuación de renovación, acondicionando la parcela y la edificación para un uso socio cultural, nueva Casa de la Cultura, en las inmediaciones de la plaza de Sintés y complementando a la actividad cultural del Auditorio de Teror.

6.4.3 ALTERNATIVA 2.

En la segunda alternativa, se plantea un modelo de potenciación de varios núcleos vinculando las propuestas a dos ejes principales, la GC-21 junto con la alternativa GC-211 Teror- Las Palmas G.C. y la GC-43 Teror- Arucas, potenciando los núcleos secundarios de El Palmar y San José del Álamo- Lo Blanco.

Al igual que la alternativa 1, la superficie total delimitada como suelo urbano consolidado asciende a 137,62 Ha, que corresponde con un 5,36% de la superficie total del municipio de Teror.

El sistema urbano del municipio de Teror en esta alternativa está compuesto por un núcleo central, el casco de Teror, y dos intermedios, El Palmar en la vertiente occidental del municipio, y San José del Álamo en la vertiente oriental, concentrando la mayor parte de los servicios municipales y la actividad comercial en el casco, y previendo un aumento de la actividad comercial y de servicios en los otros núcleos. Para desarrollar este sistema de

multicentros es necesario el acondicionamiento previo de las infraestructuras de comunicaciones para mejorar la accesibilidad desde otros núcleos, como El Hornillo y Mirafior y otros asentamientos.

Al igual que en la alternativa anterior, en el suelo urbano se delimitan ámbitos de suelo urbano no consolidado, correspondiendo con vacíos interiores y en los bordes del suelo urbano, para completar la urbanización. En total se delimitan nueve ámbitos, cinco de ellos discontinuos. Estos se destinan a uso mixto residencial con usos comerciales complementarios y se reducen las densidades con respecto a las previstas en la adaptación básica de las NNSS para poder diversificar los usos, reservando suelo para dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos distribuyéndolos entre las distintas unidades de actuación en las que se divide cada ámbito. En esta alternativa se prevé en aquellos ámbitos con mejor accesibilidad desde la red viaria principal o en áreas de centralidad de los distintos núcleos usos predominantemente terciarios. Las densidades previstas están entre 60-70 viv/Ha, principalmente en los delimitados en el Casco de Teror.

Los ámbitos de suelo urbano no consolidado propuestos se muestran en la siguiente tabla.

En cuanto a los desarrollos urbanos, en la alternativa 2 de ordenación se proponen seis sectores de suelo urbanizable, cuatro de uso residencial- terciario, uno de uso residencial y otro de uso industrial. La delimitación de los sectores se realiza a partir de los sectores de suelo urbanizable de la adaptación básica de las NNSS.

Los crecimientos urbanos se prevén en los núcleos de El Palmar y de San José del Álamo y en el casco de Teror se sectorizan dos suelos urbanizables, uno en la entrada del casco con acceso directo desde la GC-21 y el suelo urbanizable El Castaño en la zona de Los Llanos, limitando el crecimiento en los suelos urbanizables en el casco de Teror hasta alcanzar el techo de población estimado para el año horizonte del plan. Se reservan los suelos urbanizables en la zona de Basayeta para desarrollos urbanos futuros, recategorizando el suelo a suelo urbanizable no sectorizado diferido.

El sector de uso industrial se delimita aumentando la superficie con respecto a la alternativa primera para incluir un sistema general para la localización de servicios municipales, como un parque móvil.

Al igual que en la primera alternativa en los sectores de uso característico residencial se establece una edificabilidad mínima comercial y se proponen tipologías que permitan la mezcla de usos, más compactas y con mayor intensidad para disponer de suelo para poder incluir en el sector generales.

La sectorización del suelo urbanizable se plantea con un modelo de extensión del núcleo que colmate los vacíos urbanos que den continuidad a la trama urbana entre el centro, con el casco histórico, y el barrio de Los Llanos, dando accesibilidad a los suelos urbanizables con el acondicionamiento de la GC-21 con la ejecución de las rotondas.

En esta alternativa no se propone un vial de penetración, sino se plantea la posibilidad de desviar el tráfico desde la entrada del casco reordenando las vías en el entorno de la nueva

estación de guaguas y acondicionando un acceso directo desde la GC-21 a través del sector de la Capellanía. En este sector se prevé un sistema general incluido de espacio libre público destinando el subsuelo a un aparcamiento disuasorio. Con esta solución se evitaría que los vehículos cuyos desplazamientos tengan como destino el casco de Teror, evitando que tengan que atravesarlo para estacionar su vehículo en el interior.

Se recategorizan como suelo urbanizable no sectorizado los suelos urbanizables de Basayeta, con una superficie total de 8,67 Ha.

En el sistema rural se delimitan 49 asentamientos rurales con una superficie total de 100,34 Ha y 14 asentamientos agrícolas con una superficie total de 94,92 Ha. Como actuación singular en esta alternativa se propone un crecimiento por el ajuste formal o estructuración de los asentamientos rurales. Según lo previsto en la DOG 63, modificada en virtud del artículo 26 de la LMU, la delimitación de los asentamientos se podrá extender hacia el exterior inedificado en algunos supuestos como puede ser la necesidad de extensión o cambio de modelo del asentamiento necesario para su crecimiento vegetativo por sus condiciones orográficas, ambientales o de conexión con las infraestructuras y los sistemas generales o por la necesidad de obtener suelos para la implantación de sus dotaciones y equipamientos necesarios, acreditando mediante los oportunos convenios urbanísticos, los documentos que garanticen las cesiones gratuitas o el modo de obtención de los mismos por el municipio, los cuales se adjuntarían en el documento para la aprobación inicial del PGO.

Para incentivar la actividad agropecuaria de distintas zonas del municipio se propone la creación de infraestructuras para el fomento de la actividad agrícola y la comercialización de productos en las entidades de población de Mirafior, conjuntamente con una rehabilitación de la carretera GC-21 cuando quede en desuso por la ejecución del tramo pendiente del proyecto de mejora de la GC-21, y fomentar este tramo como ruta turística relacionada con los establecimientos gastronómicos de la zona, en El Álamo para conservar la vega agrícola y El Palmar, todas ellas en localizaciones con buena accesibilidad desde las carreteras principales.

Las superficies de las distintas categorías de los suelos rústicos de protección, tanto los de protección ambiental como los de protección económica, se recogen en el cuadro resumen de las superficies resultantes de la clasificación y categorización de las alternativas, según los criterios de delimitación desarrollados en el apartado de protección del suelo rústico incluido en el sistema rural.

En lo que respecta al sistema de infraestructuras y servicios, se incluye en el sistema general de infraestructuras viarias y de comunicaciones, las carreteras principales que transcurren por el municipio de Teror, tanto las de la red insular como la local, incluyendo la ejecución del nuevo viario, CV Sinesio Yáñez Travieso en el núcleo de El Palmar, previsto en la adaptación básica de las NNSS. Se propone una solución alternativa al nuevo acceso al núcleo urbano de El Palmar propuesto en la adaptación básica de las NNSS. En cuanto al proyecto de mejora y acondicionamiento de la carretera insular GC-21 se recoge el trazado modificado que se ha ejecutado recientemente, entre las rotondas de La Palma y Mirafior.

El sistema general de espacios libres está integrado por los parques y plazas públicas existentes en el casco de Teror (Plaza de Nuestra Señora del Pino, Parque urbano Finca de Sintés, Plaza de Sintés y espacio libre José Hernández) y se completaría con la ejecución de seis nuevos espacios libres, aparte de la propuesta de ampliación del parque José Hernández. Al igual que la primera alternativa, el sistema de espacios libres se complementa con un área recreativa propuesta en el borde del sector de Llanos de Arévalo con acceso desde la nueva GC-21 y con vistas inmejorables del casco de Teror y del puente de Teror, recientemente inaugurado.

El nuevo trazado de la GC-21 en las inmediaciones del área recreativa propuesta, permite acondicionar un área de servicio de la carretera, al igual que el suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos delimitado en el margen de la carretera GC-43 en la zona de las tras acequias, lo que permite relocalizar las gasolineras existentes en el casco, incluidas en la delimitación del Plan Especial de Protección del casco histórico, permitiendo renovar la zona acondicionándola para implantar nuevos usos en sus localizaciones actuales. Otra posible ubicación de una estación de servicios es la zona de Los Sequeros en el cruce de la carretera GC-21 con la Avenida del Cabildo.

Igualmente se delimita un suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos para la ampliación de la EDAR de Teror.

En esta alternativa también se prevé otros sistemas generales de diversos usos en el casco de Teror. Los sectores de suelo urbanizable sirven para solventar los déficits de sistemas generales en el municipio previendo en esta alternativa varios sistemas generales incluidos, destinados a espacio libre público y a otros usos.

En la alternativa 2 se proponen un nuevo sistema general de uso sanitario en la zona de Los Hoyos y no se prevé el traslado del centro de salud existente en las proximidades de la Plaza de Sintés, por lo que no se podría destinar la parcela a un uso socio cultural.

6.4.4 ALTERNATIVA 3.

En la tercera alternativa de ordenación se pretende llevar al máximo el objetivo de reforzar y consolidar Teror como centro comarcal, promoviendo el fortalecimiento y el desarrollo del casco de Teror como principal centro de residencia y servicios, tanto a nivel municipal como comarcal. Se aprovechan las condiciones de centralidad del núcleo tradicional de la Villa de Teror en coherencia con su función articuladora del territorio como punto de intersección de las principales vías de la red insular de acceso a los municipios de las medianías y cumbre.

El sistema urbano del municipio de Teror está compuesto por un núcleo central, el casco de Teror, donde se concentran los servicios municipales principales y la actividad comercial, y los núcleos secundarios existentes, mayoritariamente residenciales, El Palmar, San José del Álamo- Lo Blanco, El Hornillo y Sagrado Corazón, con la previsión de actividad comercial y de servicios de carácter más local ajustado a la escala de cada núcleo en su caso.

Se mantiene el casco de Teror como núcleo de población principal del municipio junto con los barrios de expansión en sus bordes, El Barrio del Pino, El Hoyo, Buenavista, El Rincón, San Matías, El Secuestro, El Chorrillo y Los Llanos, con la colmatación de los barrios de Basayeta y de la Capellanía, en la trasera del Hoyo, en la entrada del casco de la Villa de Teror.

La superficie total delimitada como suelo urbano consolidado asciende a igualmente a 137,62 Ha, que corresponde con un 5,36% de la superficie total del municipio de Teror.

En el suelo urbano se delimitan ámbitos de suelo urbano no consolidado, correspondiendo con vacíos interiores y en los bordes del suelo urbano, para completar la urbanización. En total se delimitan nueve ámbitos, cinco de ellos discontinuos.

Estos, al igual que la alternativa 2, se destinan a uso mixto residencial con usos comerciales complementarios y se reducen las densidades con respecto a las previstas en la adaptación básica de las NNSS para poder diversificar los usos, reservando suelo para dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos distribuyéndolos entre las distintas unidades de actuación en las que se divide cada ámbito. En esta alternativa se prevé en aquellos ámbitos con mejor accesibilidad desde la red viaria principal o en áreas de centralidad de los distintos núcleos usos predominantemente terciarios. Las densidades previstas se reducen con respecto a la alternativa 2, principalmente en los delimitados en el Casco de Teror aunque se mantienen entre 60-65 viv/Ha. En cambio en esta alternativa el SUNCU-3 El Hoyo se destina a un uso lucrativo, usos terciarios, vinculados preferentemente al ocio y esparcimiento.

En cuanto a los desarrollos urbanos, en la alternativa 3 de ordenación se proponen siete sectores de suelo urbanizable, uno de uso residencial, cuatro de uso mixto residencial-terciario, uno de uso terciario y otro de uso industrial.

La delimitación de los sectores se realiza a partir de los sectores de suelo urbanizable de la adaptación básica de las NNSS. Al igual que en las otras alternativas propuestas, en los sectores de suelo urbanizable de uso característico residencial se prevé una edificabilidad mínima comercial y se proponen tipologías que permitan la mezcla de usos, más compactas y con mayor intensidad para disponer de suelo para proponer sistemas generales incluidos.

La sectorización del suelo urbanizable se plantea en base a un modelo de extensión del núcleo del Casco de Teror que colmate los vacíos urbanos dando continuidad a la trama urbana entre el centro con el casco histórico y el barrio de Los Llanos, con la ejecución del urbanizable de Los Castaños. Los suelos urbanizables en la zona de Basayeta se proponen como una nueva área de centralidad con la implantación de nuevos usos terciarios, con equipamientos privados deportivos, educativos, de ocio u otros que diversifiquen y complementen la actividad comercial del casco al mismo tiempo que su potencial turístico. La accesibilidad a estos nuevos desarrollos urbanos se resuelve con la ejecución de un nuevo vial de penetración, sistema general viario, en este caso a través del barranco de Basayeta, que a su vez permita desviar el tráfico de paso por el casco histórico conectando la GC-21 desde la zona de Los Hoyos con la GC-432 acondicionando una glorieta en el

tramo de la GC-21 en la zona baja del barrio de El Secuestro.

Igualmente se delimita otro sector de suelo urbanizable de uso característico terciario-residencial, en la entrada del casco con acceso directo desde la GC-21, limitando el crecimiento en los suelos urbanizables en el casco de Teror hasta alcanzar el techo de población estimado para el año horizonte del plan.

El sector de uso industrial se delimita aumentando la superficie con respecto a la alternativa primera para incluir un sistema general para la localización de servicios municipales, como un parque móvil. En cambio en la alternativa 3 se prevé además un incremento de edificabilidad para lo que se deberá prever tipologías edificatorias más compactas. Esto se debe a que se propone reubicar la industria existente en la zona de El Hoyo en el suelo urbanizable industrial. Con esta operación urbanística se liberaría una gran parcela en la misma entrada del casco de la Villa de Teror donde se puedan localizar sistemas generales necesarios como puede ser un gran centro de salud o de servicios de emergencia.

Se reserva el suelo urbanizable en el núcleo de El Palmar para desarrollos urbanos futuros, recategorizando el suelo a urbanizable no sectorizado diferido, con una superficie de 4,16 Ha.

Se propone la desclasificación del suelo urbanizable de San José del Álamo a suelo rústico de protección territorial, dado que el suelo urbanizable no se ha desarrollado y es el suelo urbanizable más alejado del centro de la Villa de Teror. Estos terrenos carecen de valores ambientales e interés productivo significativos, siendo necesario preservarlos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial propuesto.

Esta disminución de superficie de suelo urbanizable se ve compensado por el incremento de la superficie del sector de La Capellanía, sin embargo supone una reducción de población ya que tiene capacidad para albergar a más de 100 viviendas y que el uso del otro sector que se amplía es mayoritariamente terciario.

El incremento de la superficie del sector de La Capellanía se justifica debido a que en el mismo se proponen dos sistemas generales incluidos aprovechando las condiciones topográficas de la parte central del sector, uno para de espacio libre público con un aparcamiento disuasorio y otro deportivo. La superficie añadida al sector corresponde con terrenos con algo más de pendiente en el que se podría acondicionar un equipamiento o parque especializado y el trazado de una nueva vía que conecte la parte baja y central de la urbanización con la subida hacia el barrio de San Matías.

En el sistema rural se delimitan 49 asentamientos rurales con una superficie total de 66,39 Ha, ajustando sus límites estrictamente a las edificaciones existentes y colmatación de vacíos interiores, y 14 asentamientos agrícolas, con una superficie total de 94,92 Ha.

Para incentivar la actividad agropecuaria de distintas zonas del municipio se propone la creación de infraestructuras para el fomento de la actividad agrícola y la comercialización de productos en las entidades de población de Mirafior, conjuntamente con una rehabilitación de la carretera GC-21 cuando quede en desuso por la ejecución del tramo

pendiente del proyecto de mejora de la GC-21, y fomentar este tramo como ruta turística relacionada con los establecimientos gastronómicos de la zona, en El Álamo para conservar la vega agrícola y El Palmar, todas ellas en localizaciones con buena accesibilidad desde las carreteras principales.

Las superficies de las distintas categorías de los suelos rústicos de protección, tanto los de protección ambiental como los de protección económica, resultantes de esta alternativa se recogen en el cuadro resumen de las superficies resultantes de la clasificación y categorización de las alternativas, según los criterios de delimitación desarrollados en el apartado de protección del suelo rústico incluido en el sistema rural.

En lo que respecta al sistema de infraestructuras y servicios, se incluye en el sistema general de infraestructuras viarias y de comunicaciones, las carreteras principales que transcurren por el municipio de Teror, tanto las de la red insular como la local, incluyendo la ejecución del nuevo viario, CV Sinesio Yáñez Travieso en el núcleo de El Palmar, previsto en la adaptación básica de las NNSS. Se incluyen las variantes del barranco de Basayeta y un nuevo acceso al núcleo urbano de El Palmar, con una solución igual a la propuesta en la alternativa anterior, sin necesidad de ocupar terrenos incluidos en el espacio natural protegido Parque Rural de Doramas. En cuanto al proyecto de mejora y acondicionamiento de la carretera insular GC-21 se recoge el trazado modificado que se ha ejecutado recientemente.

El sistema general de espacios libres está integrado por los parques y plazas públicas existentes en el casco de Teror (Plaza de Nuestra Señora del Pino, Parque urbano Finca de Sintés, Plaza de Sintés y espacio libre José Hernández) y se completaría con la ejecución de cinco nuevos espacios libres. Los espacios libres se proponen en el casco de Teror y se incluye la parte del espacio libre de San José del Álamo previsto en la adaptación básica de las NNSS que está siendo expropiada por el ayuntamiento.

El sistema de espacios libres se complementa con un área recreativa propuesta en el borde del sector de Llanos de Arévalo con acceso desde la nueva GC-21, y con vistas inmejorables del casco de Teror y del puente de Teror, recientemente inaugurado, con una superficie mayor que las propuestas en las otras alternativas.

El nuevo trazado de la GC-21 en las inmediaciones del área recreativa propuesta, permite acondicionar un área de servicio de la carretera, al igual que el suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos delimitado en el margen de la carretera GC-43 en la zona de las tras acequias, lo que permite relocalizar las gasolineras existentes en el casco, incluidas en la delimitación del Plan Especial de Protección del casco histórico, permitiendo renovar la zona acondicionándola para implantar nuevos usos en sus localizaciones actuales. Otra posible ubicación de una estación de servicios, al igual que en la alternativa 2, es la zona de Los Sequeros en el cruce de la carretera GC-21 con la Avenida del Cabildo.

Al igual que en las otras alternativas, se delimita un suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos para la ampliación de la EDAR de Teror.

Al igual que en las demás alternativas se prevé otros sistemas generales de diversos usos en el casco de Teror. Los sectores de suelo urbanizable sirven para solventar los déficits de sistemas generales en el municipio previendo en esta alternativa varios sistemas generales incluidos, destinados a espacio libre público y deportivo.

En la alternativa 3, al igual que la alternativa primera, se propone trasladar el actual centro de salud, pero en este caso condicionado a la liberación de la parcela donde se ubica la industria en la zona de El Hoyo por el traslado de las instalaciones al suelo urbanizable industrial, donde se prevé un uso sanitario. Esta nueva localización del centro sanitario mejora en cuanto a la accesibilidad al estar próximos a la GC-21 en la entrada del casco. En la parcela que ocupa actualmente el centro de salud se propone una actuación de renovación, acondicionando la parcela y la edificación para un uso socio cultural, nueva Casa de la Cultura, en las inmediaciones de la plaza de Sintés y complementando a la actividad cultural del Auditorio de Teror.

6.5 COMPARACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.

En los cuadros que se adjuntan en los apartados siguientes se muestra una comparación entre las tres alternativas descritas en los párrafos anteriores a nivel de clasificación y categorización de suelo y de su capacidad relativa.

6.5.1 TABLA RESUMEN CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

A continuación se muestra un cuadro resumen comparativo de las superficies de la clasificación y categorización de suelo resultantes de las alternativas de ordenación propuestas en el Avance del PGO supletorio de Teror y de la adaptación básica de las NNSS (alternativa 0). Lo relativo al suelo urbanizable sectorizado no ordenado industrial denominado Vuelta La Palma ha sido anulado por Sentencia de 15 de julio de 2008, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canaria, por lo que, de la superficie de suelo urbanizable sectorizado de la alternativa cero, hay que descontar 8,76 Ha del sector SUSNO-I Vuelta de La Palma.

RESUMEN CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO DE TEÓRICA DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN AVANCE

CATEGORÍAS SUELO	ALTERNATIVA 0			ALTERNATIVA 1			ALTERNATIVA 2			ALTERNATIVA 3		
	Superficie (Ha)	Superficie (Ha)	%									
Suelo urbano consolidado por la urbanización (SUCU)	148,34	153,41	5,96%	137,62	155,99	6,07%	137,62	155,99	6,07%	137,62	155,99	6,07%
Suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNCU)	5,07			18,37			18,37					
Suelo urbanizable sectorizado (SUS)	51,23	51,23	1,99%	32,65	49,78	1,94%	43,40	52,07	2,03%	45,72	49,88	1,94%
Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS)	0,00			17,13			8,67			4,16		
Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR)	90,87	164,00	6,38%	66,39	161,31	6,28%	100,34	195,26	7,60%	66,39	161,31	6,28%
Suelo rústico de asentamiento agrícola (SRAA)	73,13			94,92			94,92					
Suelo rústico de protección natural -ENP (SRPN1)	308,98	1.535,07	59,68%	307,51	1.387,54	54,02%	307,51	1.387,54	54,02%	307,51	1.388,90	54,08%
Suelo rústico ordenación remitida- ENP	312,85			312,85			312,85					
Suelo rústico de protección natural (SRPN2)	224,99			21,72			21,72					
Suelo rústico de protección paisajística (SRPP)	655,67			683,88			683,88					
Suelo rústico de protección cultural (SRPC)	32,58			61,58			61,58					
Suelo rústico de protección agraria (SRPA)	388,56	668,39	25,99%	742,94	812,87	31,65%	708,99	777,48	30,27%	740,36	807,83	31,45%
Suelo rústico de protección hidrológica (SRPH)	132,49			44,09			44,09					
Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI-E -1)	147,34			17,46			16,03					
Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (SRPI-E-2)	0,00			8,38			8,38					
Suelo rústico de protección territorial (SRPT)	0,00			0,00			0,00%			0,86		
TOTAL MUNICIPIO	2.572,10	2.572,10	100%	2.568,34	2.568,34	100%	2.568,34	2.568,34	100%	2.568,34	2.568,34	100%

Como puede observarse a partir de los cuadros incluidos en las páginas anteriores, la diferencia entre las distintas alternativas se encuentra principalmente en las dimensiones de los suelos urbanizables o de asentamientos rurales que pasa a suelo rústico de protección agraria, de protección territorial o de protección paisajística como consecuencia de los ajustes de los límites de los suelos clasificados y categorizados por la adaptación básica de las NNSS.

Dado que los suelos urbanizables clasificados se encuentran en el entorno de los suelos urbanos consolidados, sus infraestructuras no causarían impactos adicionales, ya que serían meras extensiones de las ya existentes. Por tanto, el impacto se reduce a la pérdida de suelo y a la pérdida de valor paisajístico, analizado en las fichas de evaluación. Para todas ellas, el nivel de impacto es moderado, dado que, pese a que se trata de piezas de suelo de amplitud considerable, se encuentran ubicadas en el entorno urbano y presentan un nivel de transformación bastante elevado, que disminuye sus valores.

La alternativa 1 es la que menos suelo urbanizable se sectoriza y la alternativa en la que más suelo urbanizable se sectoriza es la alternativa 3, si bien, en esta última se clasifica menos superficie de suelo urbanizable en el cómputo total, siendo inferior a la superficie de suelo urbanizable clasificada por la adaptación básica de las NNSS.

Un factor a tener en cuenta al valorar las alternativas es el de la capacidad de población resultante de cada una de ellas. Como puede observarse, la diferencia entre las tres alternativas es relativamente pequeña con respecto a la capacidad total, inferior a 1.000 habitantes. La alternativa que supone un menor incremento de población prevista es la alternativa 3, con la previsión de sectores de suelo urbanizable de uso terciario.

En cuanto a la adecuación de las alternativas a los criterios y objetivos ambientales definidos, es la alternativa 3 la que más se ajusta a dichos objetivos, sin embargo, incluso aumenta las posibilidades de gestión de suelo y, sobre todo de obtención de sistemas generales necesarios para completar los servicios a la población del municipio, sobre todo en relación a los espacios libres públicos, debido a la escasa clasificación de suelo urbanizable. Además permite completar la red viaria del municipio sin que esto suponga un gasto inasumible para el ayuntamiento.

6.5.2 DIMENSIÓN DE LOS SUELOS DESTINADOS A NÚCLEOS URBANOS Y CAPACIDAD DE POBLACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.

La adaptación básica de las NNSS categoriza una superficie de suelo urbano consolidado de aproximadamente 148 hectáreas según la planimetría de la adaptación básica de las NNSS.

El suelo urbano albergaba, según el Censo de 2001, unas 3.250 viviendas (de las que sólo 2.600 eran principales). Según los cálculos realizados, la capacidad total para el suelo urbano consolidado de la adaptación básica de las NNSS sería de 9.605 viviendas y en

dicho suelo aún podrían edificarse unas 3.126 nuevas viviendas según el estudio de suelo vacante, que podrían albergar un incremento de 8.753 habitantes.

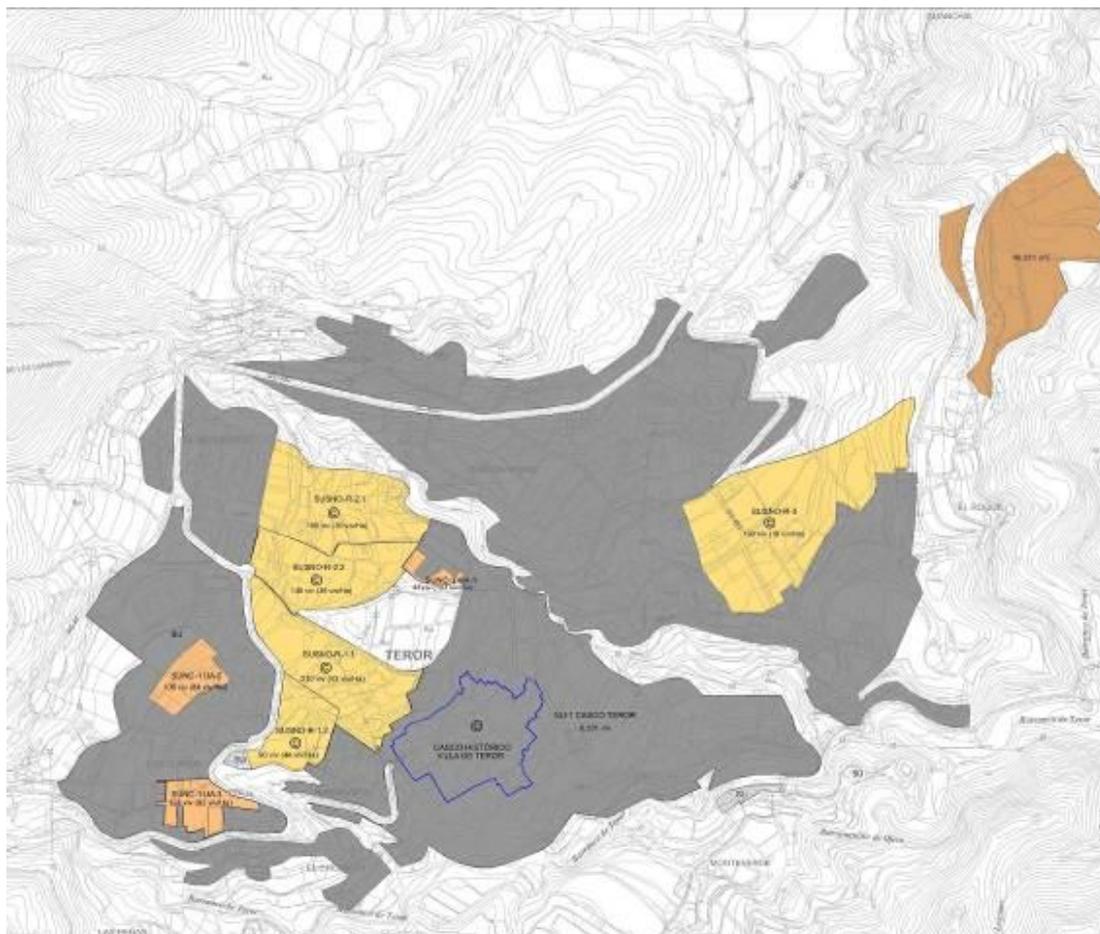
La adaptación básica de las NNSS categoriza una superficie total de 5,07 hectáreas de suelo urbano no consolidado por la urbanización, según la planimetría, y de uso residencial que tienen una capacidad máxima para albergar 461 viviendas, que descontando las viviendas existentes en el momento de la redacción del mismo, suponen un incremento de 459 viviendas y unos 1.285 habitantes por el desarrollo de los ámbitos de suelo urbano no consolidado.

Por otro lado, la adaptación básica de las NNSS clasifica una superficie total de 42,47 hectáreas de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, según la planimetría, que tienen una capacidad máxima para albergar 1.164 viviendas, que descontando las viviendas existentes en el interior de los mismos, suponen un incremento de 1.077 viviendas y unos 3.016 habitantes por el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable según la adaptación básica de las NNSS. Asimismo, 90,87 hectáreas son categorizadas como asentamiento rural según la planimetría de la adaptación básica de las NNSS.

Del estudio realizado para la delimitación de los asentamientos rurales, se ha calculado un total de 1.130 viviendas existentes en los asentamientos rurales. Según la delimitación y ordenación de los asentamientos rurales y aplicando la normativa correspondiente, se ha estimado que la adaptación básica de las NNSS tiene capacidad para albergar un total de 1.772 viviendas, por lo podría suponer un incremento de 642 viviendas y 1.798 habitantes en los asentamientos rurales.

Estudiando la estructura de la propiedad según catastro de los terrenos incluidos en la delimitación de los asentamientos agrícolas según la adaptación básica de las NNSS, identificando las fincas con superficie superior a la unidad apta para la edificación (4.000 m²) o que pudieran alcanzar dicha superficie agrupando fincas colindantes y con acceso a camino público, se ha estimado que los asentamientos agrícolas, con una superficie según planimetría de 73,13 hectáreas, tienen una capacidad para albergar un incremento de unas 30 viviendas y 84 habitantes.

Finalmente en lo que respecta a las plazas turísticas, el municipio cuenta en la actualidad con un total de 51 plazas, extrahoteleras, que resultan muy poco significativas a efectos de cálculo de capacidad.



Núcleo urbano del Casco de Teror según adaptación básica. Elaboración propia

El 73% de la capacidad de población del planeamiento se concentra en el suelo urbano consolidado. Otro dato significativo es la capacidad del conjunto de los asentamientos rurales, en el que se podría ubicar más de un 13% de la capacidad, que conjuntamente con el suelo urbano totalizan más de un 86% de la capacidad teórica del plan. A los suelos de nuevo desarrollo corresponde algo más un 12% de la capacidad máxima del plan, 9% en los suelos urbanizables y 3,5% en los urbanos no consolidados.

La mayor concentración de la población se produce en el casco de Teror, con un 59,46%, y le sigue la entidad de población Huertas del Palmar con un 12% de la capacidad máxima teórica del plan.

La superficie total destinada por la adaptación básica de las NNSS a los núcleos de población asciende a la cantidad de 367,91 hectáreas, 203,91 en el sistema urbano y el resto en los asentamientos rurales y agrícolas. De los cálculos realizados se obtiene que la superficie de los núcleos delimitados por la adaptación básica de las NNSS tiene una capacidad máxima de población entre 27.000-37.000 habitantes.

Esta capacidad rebasa ampliamente las expectativas de crecimiento de un municipio cuya población a 1 de enero de 2009 era de 12.926 habitantes, y cuya expectativa más razonable

de crecimiento asciende a unos 23.0000 habitantes en un año horizonte del Plan de 15 años, de continuar los ritmos actuales y considerando una modificación en las expectativas de crecimiento urbanístico como consecuencia de la ejecución de la nueva GC-21, cuya remodelación conllevará que Teror se acerque de forma significativa al área metropolitana.

Para la estimación de la capacidad de población de las alternativas de ordenación planteadas se ha seguido la misma metodología que la expuesta anteriormente para la adaptación básica de las NNSS. En el PGO supletorio se delimita una superficie inferior de suelo urbano consolidado, de aproximadamente 137 hectáreas, por lo que se reduce la previsión del incremento de población en el urbano consolidado por la urbanización como resultado de los ajustes de la delimitación de la adaptación básica de las NNSS y de la delimitación de ámbitos de suelo urbano no consolidado, estimando un incremento de 2.007 viviendas en el suelo urbano consolidado.

En el caso de los nuevos asentamientos rurales delimitados, la estimación del incremento de número de viviendas se ha limitado a la superficie interior libre de edificación susceptible de ser edificada aplicando la normativa vigente, salvo en la alternativa 2 donde se ajustan los bordes. En los nuevos asentamientos agrícolas no se estima un incremento de población ya que su delimitación se ha ajustado a las fincas con edificaciones residenciales preexistentes y a la estructura de la propiedad según catastro.

La capacidad máxima se ha calculado en base a la ordenación y a las edificabilidades de la adaptación básica de las NNSS.

La población total estimada en la alternativa cero es de 27.850 habitantes. En las alternativas planteadas en el Avance se reduce la capacidad de población, resultando la de menor capacidad de población residente la alternativa 3. La alternativa cero supone un incremento del 115% de la población actual mientras que las alternativa 1 supone un incremento del 74%, la alternativa 2 un incremento 82%, y la alternativa 3 un incremento de población del 70%. La alternativa que menos incremento de población con respecto a la población actual es la alternativa 3, con una reducción de 5.891 habitantes con respecto a la capacidad de población estimada de la adaptación básica de las NNSS.

Los cálculos de capacidad de población expuestos en el Avance se realizaron en base a la ordenación pormenorizada establecida en la adaptación básica de las NNSS, por lo que pueden ser corregidas y verificadas cuando se revise la ordenación pormenorizada.

6.5.3 SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS EN LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

En los cuadros que se muestran a continuación se refleja la totalidad de las previsiones del sistema general de espacios libres considerados en las distintas alternativas de ordenación para la totalidad del término municipal. Estas previsiones aparecen desglosadas por núcleo de población, diferenciando las cifras totales de los existentes y los propuestos.

Los sistemas generales de espacio libre existentes son los que se muestran en el siguiente cuadro. En relación a la superficie de los sistemas generales de espacio libre existentes se han rectificado las superficies consideradas en el documento de Avance ya que se detectó un error en las mismas. Se ha corregido error detectado en el documento de Avance en la superficie total de los espacios libres públicos existentes.

IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)
PARQUE JOSÉ HERNANDEZ JIMENEZ (SAN MATÍAS)	21.611
PARQUE FINCA SINTES	15.566
PLAZA NUESTRA SEÑORA DEL PINO	6.548
PLAZA DE SINTES	6.745
S.G. ESPACIO LIBRE EXISTENTE	50.470

Los elementos que componen el sistema general de espacios libres propuestos en cada alternativa son:

TABLA COMPARATIVA SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES RESULTANTE ALTERNATIVAS					
ENTIDAD DE POBLACIÓN		ALTERNATIVA 0 (m ² s)	ALTERNATIVA 1 (m ² s)	ALTERNATIVA 2 (m ² s)	ALTERNATIVA 3 (m ² s)
TEROR CASCO	S.G. ESPACIO LIBRE EXISTENTE	50.470	50.470	50.470	50.470
	AMPLIACIÓN PARQUE JOSE HERNANDEZ	0	18.731	18.731	0
	S.G.-E.L. BUENAVISTA	6.560	8.014	8.014	8.014
	S.G.-E.L. BASAYETA	0	10.000	0	12.500
	S.G.-E.L. CAPELLANÍA	0	0	10.750	12.500
	S.G.-E.L. PARQUE AGROAMBIENTAL	0	0	0	48.352
	S.G.-E.L. LOS SEQUEROS	0	6.233	0	0
MIRAFLOR	S.G.-E.L. LLANOS AREVALO	0	13.701	13.701	0
EL PALMAR	S.G.-E.L. EL PALMAR	0	0	5.275	0
EL ALAMO	S.G.-E.L. PARQUE AGRÍCOLA	0	52.986	0	0
SAN JOSÉ DEL ÁLAMO	S.G.-E.L. SAN JOSE DEL ALAMO	20.152	16.766	16.766	3.214
	S.G.-E.L. MORRO DE JIMÉNEZ	0	0	7.345	0
	TOTAL S.G. ESPACIO LIBRE PROPUESTOS	26.712	126.431	80.582	84.580
	TOTAL SUP. SG-E.L. PGO	77.182	176.901	131.052	135.050

De la relación entre la superficie total prevista del sistema general de espacios libres con la capacidad de población de cada una de las alternativas, resultan los siguientes estándares:

ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
2,77	7,85	5,57	6,15
m ² s/hab	m ² s/hab	m ² s/hab	m ² s/hab

En el documento de Avance se incluye un cuadro en el que se reflejan las previsiones de sistemas generales considerados en las distintas alternativas de ordenación para la totalidad del término municipal. Estas previsiones aparecen desglosadas por uso, diferenciando las cifras totales de sistemas generales existentes y propuestos.

Aparte de los sistemas generales propuestos en las distintas alternativas, en el municipio de Teror existen otros sistemas generales que se localizan en Espacio Natural Protegido que se excluye del ámbito de ordenación del PGO, Parque Rural de Doramas (C-12); éstos son el área recreativa de Los Granadillos y el Cementerio, junto con la Finca de Osorio, sistema general insular.

7 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN Y TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL ADOPTADO.

En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación.

En particular deben procurar la eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje, la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o no idóneo para atender las necesidades de transformación urbanística y un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social. La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo de ordenación urbanístico adoptado por el PGO supletorio.

En el documento de Avance se presentaron tres alternativas de ordenación para el municipio de Teror sin adoptar un modelo de ordenación concreto. El Avance, en cuanto documento interno de carácter preparatorio, no tiene carácter vinculante, por lo que Administración actuante puede recoger su contenido, en todo o en parte, o adoptar cualquier otra alternativa, expresamente motivada, en la adopción del modelo de ordenación definitivo.

En el documento de aprobación inicial del PGO supletorio de Teror se opta por la alternativa tres presentada en el documento de Avance como modelo de ordenación a adoptar para el municipio de Teror, incorporando correcciones en función de nueva información obtenida y cambios según propuestas presentadas durante el periodo de participación ciudadana del documento Avance y de los informes recibidos de las administraciones consultadas.

El modelo de ordenación desarrollado en la alternativa 3, adoptado como modelo de ordenación del PGO de Teror supletorio, pretende reforzar y consolidar Teror como centro comarcal, promoviendo el fortalecimiento y el desarrollo del casco de Teror como principal centro de residencia y servicios, tanto a nivel municipal como comarcal. Esta alternativa supondría un menor incremento de población con respecto a las otras alternativas estudiadas, al mismo tiempo que es una de las alternativas en las que se propone un medio urbano en el que la ocupación del suelo sería más eficiente, con dotación suficiente de infraestructuras y servicios y permitiendo que los usos se combinen de forma funcional en los crecimientos de los núcleos urbanos. Desde el punto de vista ambiental la Alternativa 3 concentra las posibilidades de crecimiento en el entorno del casco de Teror y por ende los posibles impactos, sin embargo el potencial de desarrollo basado en la implantación de servicios, previsiblemente atraerá mayor volumen de tránsito de personas y vehículos, incrementándose proporcionalmente la presión sobre el medio natural y rural. Esta presión se podría reducir con una implantación eficiente de un sistema de movilidad sostenible.

Por otro lado, esta alternativa tiene la intención de contener los crecimientos posibles del municipio en el actual casco de Teror y su entorno, evitando la dispersión de la nueva edificación; debe destacarse que los suelos propuestos para los crecimientos tienen características ambientales y agrológicas semejantes a otros suelos del resto del municipio. En términos de paisaje, debe señalarse que la concentración que se deduce de esta alternativa contribuye a contener la dispersión de impactos derivados de la edificación dispersa, siendo uno de los impactos más destacables del municipio.

En los apartados siguientes se expone la descripción y justificación del modelo de ordenación y transformación territorial adoptado en el PGO supletorio de Teror.

7.1 EL MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL.

7.1.1 DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOS USOS.

La ocupación territorial del municipio de Teror está muy condicionada por el relieve, cuyo territorio se encuentra vertebrado por el Barranco de Tenoya. La mitad sur del municipio se corresponde con la cabecera de la cuenca y con el tramo superior de su recorrido, y la mitad norte está constituida parcialmente por los tramos superior y medio de la cuenca principal.

El aspecto más relevante es el abrupto relieve, que rodea fondos de barranco de menor pendiente en los que se ha desarrollado la agricultura tradicional que dio origen al núcleo de Teror y posteriormente al resto de núcleos del municipio.

En este entorno tan condicionado por el relieve, los aprovechamientos del suelo 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.

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 terrenos cultivables, llanos y de más fácil urbanización y acceso, una vez que la rentabilidad y el nivel de uso agrarios se han reducido.

En este marco territorial, tan condicionado desde el punto de vista físico por el abrupto relieve, se establece una estructura territorial fraccionaria y compleja, con núcleos de pequeñas dimensiones, salvo Teror casco, y que tiende a resolver las dificultades orográficas con infraestructuras.

De esta forma los usos residenciales se concentran en los núcleos urbanos, Teror casco núcleo central y los núcleos secundarios como El Palmar, El Hornillo, San José del Álamo, Lo Blanco y Sagrado Corazón. Igualmente en el casco de Teror se prevé usos industriales, tanto existentes como la nueva urbanización en la Vuelta La Palma, y usos comerciales en el casco antiguo de la Villa de Teror, principalmente en torno a la calle Real. En cuanto a los servicios, los principales usos comunitarios se concentran en el casco de Teror, la mayor parte en la entrada del mismo en la zona de El Hoyo.

Los usos ambientales, aparte de los espacios naturales protegidos que afectan al municipio, se encuentran principalmente en torno a los barrancos de Tenoya, del Pino y de Zapatero, al noreste del municipio; en la zona de Montaña de José Manuel y el Barranquillo de la Fuente en San Isidro al sur del municipio, y en la zona de Lomo de Caramujos, Risco de La Gloria y Lomo de Rivero. El uso cultural corresponde con los conjuntos arqueológicos delimitados por el Cabildo en su carta arqueológica, localizadas en la parte norte del municipio, donde destaca el conjunto de Guanchía, y en la parte sur en la zona de Arbejales y San Isidro, destacando por sus dimensiones el conjunto de La Peña y el de Cuevas Risco de Las Tunas.

En cuanto a los usos primarios destaca el uso agrícola localizándose las superficies de mayor extensión en la zona de El Escobonal y Las Paredes en Huertas del Palmar al norte del municipio, y al sur en la zona de Arbejales. Otras zonas agrícolas destacables se encuentran en la zona de El Álamo, en Mirafior y en el Hornillo.

La dimensión superficial y capacidad de los suelos previstos para localizar los distintos usos globales, tanto los ambientales, agrarios, industriales, dotacionales, residenciales, comerciales, se recogen en los siguientes apartados de esta memoria.

En lo que se refiere a la propuesta de actividades económicas y los usos industriales, se ha considerado la dilatada tradición industrial que se encuentra en el municipio de basada fundamentalmente en la actividad de embotellado y transformación agroalimentaria. En la actualidad el municipio cuenta con dos plantas de embotellado de agua minerales, Aguas de Teror y Aguas Roque Nublo, implantada en la zona denominada Vuelta La Palma, y diversas

plantas de elaboración alimentaria, entre ellas las dedicadas a la bollería, panificación y elaboración de embutidos. Asimismo, Teror cuenta con actividades de carpintería y otras industrias auxiliares del sector de la construcción. A ello se suma la existencia de talleres mecánicos y actividades de almacenamiento y distribución de productos de consumo local. Dichas actividades se encuentran en la actualidad localizadas de forma aleatoria entre las zonas residenciales, el casco histórico y sobre suelos de naturaleza rústica.

La racionalización de la actividad económica precisa de una localización adecuada, que cuente con espacio suficiente y con accesos que no interfieran con el tráfico vecinal, factores fundamentales para optimizar la productividad y los costes de los procesos y actividades secundarias y logísticas. Asimismo, en el actual contexto económico se hace necesario plantear la habilitación de una zona industrial que permita dar solución a lo planteado con el objetivo, entre otros, de favorecer la conservación del empleo actual y la creación de nuevos puestos de trabajo.

Desde los instrumentos de ordenación general e insular se ha venido orientando la ubicación de una zona para el desarrollo de la actividad industrial, que pudiera acoger actividades terciarias, industriales y de almacenaje, en la zona conocida como Vuelta La Palma, pudiéndose afirmar que es el lugar más adecuado desde diferentes ópticas, tanto económica, como funcional y ambiental.

Para revitalizar el sector industrial y promover la diversificación económica, la Consejería de Empleo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias ha elaborado “La estrategia de desarrollo industrial de Canarias (EDIC) 2009-2020”. En dicho documento se trazan las líneas y actuaciones a través de las cuales se pretende garantizar la aportación de la industria canaria al objetivo estratégico de la diversificación del sistema económico.

Al mismo tiempo, la LMU establece en su artículo 7 la previsión de reservas de terrenos para suelo industrial por el planeamiento municipal estableciendo que *“los Planes Generales de Ordenación deberán incluir dentro de sus determinaciones, previsiones para la sustitución de actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, a fin de propiciar su relocalización en los suelo urbanizables de uso industrial”*.

En este sentido, el sector de suelo urbanizable industrial “Vuelta La Palma” se propone para dar acogida a las diferentes empresas que en este momento se encuentran diseminadas por todo el Municipio y al mismo tiempo servirá para la dinamización de las actividades económicas que puedan impulsar el desarrollo del municipio. De esta forma se afronta la diversidad económica a través del fomento de la implantación industrial, de los servicios, equipamientos y dotaciones públicas.

Por otro lado, para diversificar los usos en el Casco de Teror, en el PGO se proponen en los sectores de suelo urbanizables usos terciarios- servicios, como son usos educativos, deportivos, de ocio y recreativos, complementados con usos comerciales.

En cuanto a las medidas encaminadas a reforzar la centralidad del núcleo urbano de Teror para conseguir el objetivo perseguido por el PIO-GC en la acción estructurante “Refuerzo de centralidad de núcleos” en el PGO supletorio se incluyen las siguientes:

- Extensiones del suelo urbano en sectores de suelo urbanizable en el Casco de Teror. Se desclasifican los suelos urbanizables El Palmar y San José del Álamo
- Diversificación de la economía: Cambio de uso residencial a otros usos terciarios o de servicios (educativo, recreativo y deportivo). Previsión de usos complementarios al uso residencial
- Delimitación de un suelo urbanizable sectorizado de uso industrial
- Parque agroambiental. Conexión entrada casco histórico de la Villa Teror y conexión con eje verde equipado en el barranco de Teror
- Área recreativa Llanos Arevalo junto al nuevo puente GC-21
- Nueva estructura de la red viaria que desvíe el tráfico y permita la peatonalización del casco histórico de la Villa de Teror

En relación a la promoción y fomento de actividad industrial prevista en la Ley de Medidas urgente, el planeamiento vigente establece en sus normas urbanísticas de ordenación pormenorizada una clasificación de industrias de transformación y elaboración para las que establece una superficie máxima de local y un límite de potencia total instalada (en caballos de vapor) para cada una de ellas. La potencia prevista en el planeamiento vigente no se ajusta al Reglamento electrotécnico para baja tensión aprobado mediante DECRETO 842/2002, de 2 de agosto. En la ITC-BT-10. PREVISIÓN DE CARGAS PARA SUMINISTROS EN BAJA TENSIÓN se establece que en los edificios destinados a concentración de industrias se calculará la carga total considerando un mínimo de 125 W por metro cuadrado y planta, con un mínimo por local de 10350 W a 230 V y coeficiente de simultaneidad 1.

A continuación se muestra un cuadro comparativo entre las potencias previstas en el planeamiento vigente y la mínima prevista en la legislación sectorial.

Clasificación Industrias (de transformación y elaboración) Artículo 30 normas pormenorizada vigente		ITC-BT-10
Industria ligera o pequeña	Superficie local < 200m ² Potencia total instalada < 15CV	Local 200 m ² Min. 25000 w (34 CV)
Industria media	Superficie local 200-1.000 m ² Potencia total instalada 15-50CV	Local 1.000 m ² Min. 125000 w (170 CV)

Según lo expuesto, según las categorías de uso industrial previstas en el planeamiento vigente no se podría autorizar nuevas industrias ligeras o pequeñas o industrias medias en el municipio de Teror por establecer un límite de potencia inferior a la exigida por la legislación sectorial. Para las industrias pesadas y especiales no se establece límites de potencia total instalada.

Por ello en la normativa del PGO supletorio se establece con carácter general que la potencia total instalada aplicable a las distintas categorías de uso industrial será conforme a la normativa sectorial vigente en función de la superficie y de la actividad a desarrollar. Por otro lado no se considera necesario la limitación de peso total máximo para el acceso de vehículos.

En cuanto a las condiciones particulares de las distintas categorías de usos terciarios, entre los que se incluye los usos oficinas, comercial, hostería y ocio, en el planeamiento vigente no se especifica límites de potencia. Por ello en el PGO supletorio se prevé con carácter general que la potencia total instalada aplicable a las distintas categorías de usos terciarios será conforme a la normativa sectorial vigente en función de la superficie y de la actividad a desarrollar.

En el CAPITULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA IC: EDIFICACION INDUSTRIAL EN EL CASCO. AMBITO DE LA FUENTE AGRIA de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada del planeamiento vigente se establecen las condiciones de edificación y el tipo de ordenación aplicable únicamente a las manzanas de uso industrial delimitadas en Fuente Agría. Sin embargo, no se establecen condiciones particulares para otras parcelas destinadas a edificación industrial en el casco de Teror. Por ello en el PGO supletorio se desarrollan las condiciones particulares de la edificación industrial en el casco aplicables a las parcelas calificadas con uso industrial en el mismo.

Asimismo, en lo relativo a los usos industrial y terciario existentes en los asentamientos rurales, el planeamiento vigente no prevé condiciones particulares para las unidades aptas para la edificación calificadas con uso industrial o terciario en SRAR, por ello, en el PGO supletorio de Teror se establecen las condiciones particulares de dichos usos, sin perjuicio de que el ayuntamiento pueda establecer otras en su planeamiento plenamente adaptado.

7.1.2 SISTEMA URBANO.

El sistema urbano del municipio de Teror está compuesto por un núcleo urbano central, el casco de Teror, donde se concentran los servicios municipales principales y la actividad comercial, y los núcleos urbanos secundarios existentes, mayoritariamente residenciales, El Palmar, San José del Álamo- Lo Blanco, El Hornillo y Sagrado Corazón, con la previsión de actividad comercial y de servicios de carácter más local ajustado a la escala de cada núcleo en su caso. Se mantiene el casco de Teror como núcleo urbano de población principal del municipio junto con los barrios de expansión en sus bordes, El Barrio del Pino, El Hoyo, Buenavista, El Rincón, San Matías, El Secuestro, El Chorrito y Los Llanos, con la colmatación de los barrios de Basayeta y de la Capellanía del Hoyo, en la entrada del casco de la Villa de Teror. Se aprovecha las condiciones de centralidad del núcleo tradicional de la Villa de Teror en coherencia con su función articuladora del territorio como punto de

intersección de las principales vías de la red insular, principalmente la carretera GC-21 conjuntamente con la GC-43 y GC-42, de acceso a los municipios de las medianías y cumbres de Gran Canaria.

El crecimiento y desarrollo del municipio de Teror en las últimas décadas ha propiciado la unión de los barrios que rodeaban el centro urbano de la Villa, configurando actualmente el principal núcleo de población. El Barrio del Pino, El Hoyo, Buenavista, El Rincón, San Matías, El Secuestro, El Chorrillo y Los Llanos han surgido como zonas de expansión en los bordes del Casco antiguo de la Villa de Teror.

Su estructura viaria está conformada por las carreteras y caminos que formaban parte de la estructura viaria agraria originaria de estos núcleos, que han pasado a transformarse en vías urbanas, y entre los que subsisten grandes bolsas de suelo interiores vinculadas a la actividad agrícola y de suelo urbano no consolidado por la urbanización. Esta agregación de crecimientos lineales poco o nada estructurados entre sí, se completa con la apertura de pequeños tramos de vía que facilitan la compactación edificatoria, pero carente de elementos estructurales que canalizan el tráfico y los desplazamientos peatonales.

Articulados en torno a vías estructurantes del municipio, se encuentran una serie de núcleos de población de tipología urbana implantados en un entorno básicamente rural. Entre ellos se incluyen los núcleos urbanos de San José del Álamo, Lo Blanco y El Hornillo. En ellos, se ha producido un proceso de parcelación y construcción que afecta inicialmente a los bordes de los caminos y carreteras existentes, y se han completado posteriormente con el trazado de nuevas vías que dan acceso a nuevas parcelaciones poco. Estos núcleos presentan por lo general gran cantidad de espacios vacíos interiores y amplias posibilidades de completar la insuficiente estructura viaria y dotacional con que cuentan.

La evolución histórica de otros núcleos, como el de Huertas del Palmar, se ha desarrollado en torno a las vías principales de comunicación propiciando la colmatación edificatoria a borde de caminos que surgieron perpendiculares a las carreteras principales. Estas vías interiores pertenecían a la estructura agraria originaria de dichos barrios; entre ellos aún perviven bolsas de suelo interiores vinculadas a la actividad agrícola. Muchas de estas vías finalizan en fondo de saco, por lo que requiere de una estructuración viaria y peatonal coherente.

El centro del núcleo de Sagrado Corazón, en Arbejales, se localiza en el entorno de la iglesia Sagrado Corazón. El núcleo es el resultado de la transformación en urbano de una estructura agraria tradicional, conservando características eminentemente rurales. Con el paso del tiempo, la vía estructurante del núcleo calle Párroco Faustino Alonso, y las vías que parten perpendicularmente de la misma a modo de peine, se han ido colmatando con edificaciones a borde de camino. Este núcleo requiere de una estructura viaria que conecta entre sí las calles que finalizan en fondo de saco, que actúe como contención del crecimiento del núcleo.

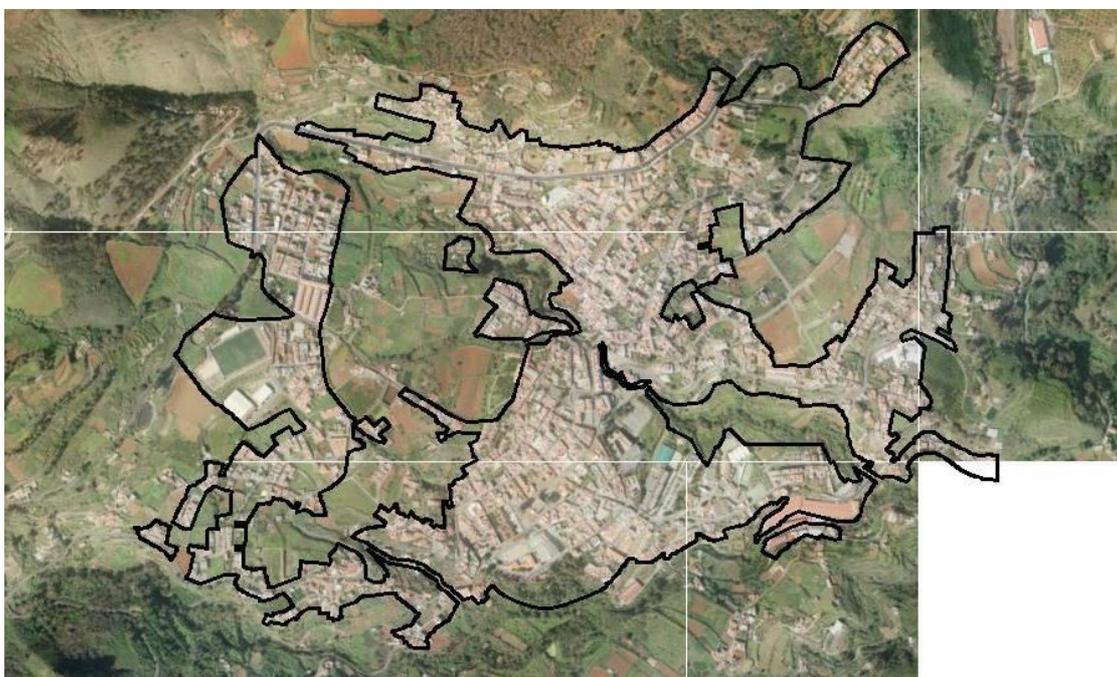
La superficie total de los núcleos urbanos propuestos en el PGO supletorio de Teror es de 199,92 Ha. A continuación se muestra un cuadro con las superficies resultantes de cada núcleo urbano de población de la propuesta de ordenación, diferenciando las categorías de suelo urbano y urbanizable.

Identificación		PGO SUPLETORIO Superficie (Ha)
SUCU-1	Teror Casco	102,29
SUNCU-1	Los Llanos	6,16
SUNCU-2	Buenavista	1,35
SUNCU-3	El Hoyo	0,76
SUNCU-4	San Cayetano	0,75
SUNCU-5	Castañero- Borbullón	1,77
SUS-1	El Castaño	6,85
SUS-2	Basayeta I	3,41
SUS-3	Basayeta II	5,07
SUS-4	La Capellanía	11,51
SUS-6	Vuelta La Palma	5,02
TOTAL NÚCLEO TEROR CASCO		144,95
SUCU-2	El Palmar	10,96
SUNCU-9	El Palmar	2,63
TOTAL NÚCLEO EL PALMAR		13,59
SUCU-3	El Hornillo	7,61
SUNCU-6	El Hornillo	0,58
SUS-5	Llanos de Arévalo	6,79
TOTAL NÚCLEO EL HORNILLO		14,98
SUCU-4	San José del Álamo	7,11
TOTAL NÚCLEO SAN JOSÉ DEL ÁLAMO		7,11
SUCU-5	Lo Blanco	11,27
SUNCU-7	Lo Blanco I- El Drago	1,55
SUNCU-8	Lo Blanco II	1,11
TOTAL NÚCLEO LO BLANCO		13,93
SUCU-6	Sagrado Corazón	3,22
SUNCU-10	Sagrado Corazón	2,14
TOTAL NÚCLEO SAGRADO CORAZÓN		5,36

7.1.2.1 Delimitación del suelo urbano consolidado.

Se clasifica como suelo urbano consolidado una superficie total de 142,46 Ha, que corresponde con un 5,55 % de la superficie total del municipio de Teror.

La delimitación del suelo urbano se ajusta a las edificaciones o construcciones existentes en los bordes según cartografía y regularizando los fondos de manzanas edificables, teniendo en cuenta las edificaciones y construcciones existentes en los bordes y la estructura de la propiedad. Al mismo tiempo no se incluyen en la delimitación del suelo urbano los viales propuestos en la adaptación básica de las NNSS en las traseras de las parcelas y edificaciones existentes en suelo urbano consolidado y en contacto con el suelo rústico, como en el caso de El Secuestro, Fuente Agría, El Rincón, San Lázaro, El Chorrillo y otros, por la inviabilidad de su ejecución, en algunos casos con pendientes excesivas, y trazados poco acordes con el medio físico en que se insertan, no siendo necesaria su apertura para la organización o la continuidad de la trama urbana existente.



Delimitación del suelo urbano consolidado del Casco de Teror PGO supletorio. Elaboración propia

En el PGO supletorio se clasifica como suelo urbano algunos tramos de las carreteras que atraviesan los núcleos urbanos, tanto en el Casco como en El Palmar, El Hornillo, San José del Álamo y Lo Blanco. Gran parte de estas vías, a su paso por los núcleos, han sido cedidas al ayuntamiento de Teror y forman parte de la estructura urbana, por lo que estos terrenos correspondientes a las carreteras se incluyen en la delimitación del suelo urbano consolidado.

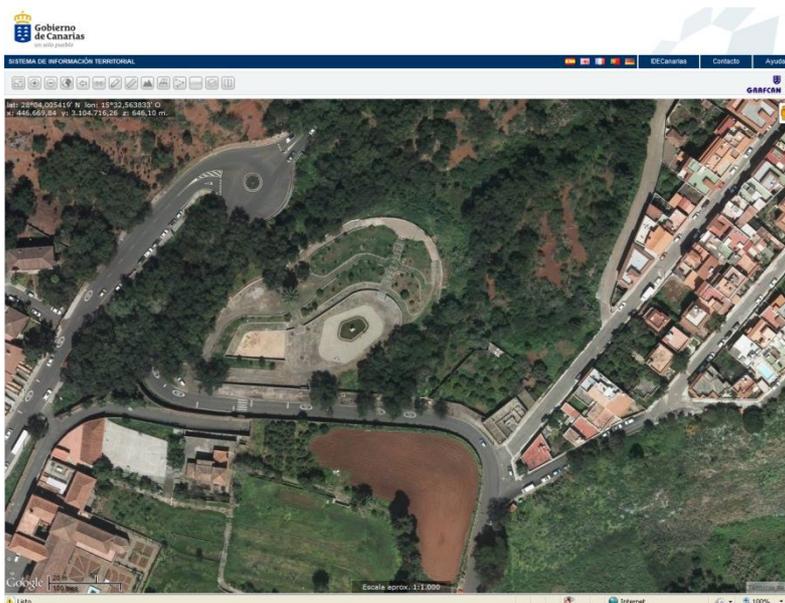
En la siguiente tabla se muestran las superficies resultantes de la delimitación del suelo urbano consolidado por núcleos.

Identificación		PGO SUPLETORIO superficie (Ha)
SUCU-1	Teror Casco	102,29
SUCU-2	El Palmar	10,96
SUCU-3	El Hornillo	7,61
SUCU-4	San José del Álamo	7,11
SUCU-5	Lo Blanco	11,27
SUCU-6	Sagrado Corazón	3,22
SUPERFICIE TOTAL		142,46

En el casco de Teror se categoriza como suelo urbano de interés cultural el conjunto histórico de la Villa de Teror, declarado Bien de Interés Cultural, con una superficie de 4,91 Ha. Su ordenación se debe realizar a través de un Plan Especial de Protección de conformidad con lo preceptuado en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias. No se modifica la delimitación del PEPRI de la adaptación básica de las Normas Subsidiarias, el cual es superior a la delimitación del suelo urbano consolidado de interés cultural.

Se encuentran tres zonas en las que terrenos incluidos en la delimitación del suelo urbano consolidado están afectadas por zonas Ba2 y Bb2 del PIO GC.

La primera, afectada por zona Ba2, corresponde con el Parque José Hernández Jiménez en la zona de San Matías. En la parcela se encuentra ejecutado un espacio libre público acondicionado como parque urbano. El vial de acceso al mismo se encuentra urbanizado con aceras, alumbrado público e infraestructuras de servicios que abastecen a la parcela.



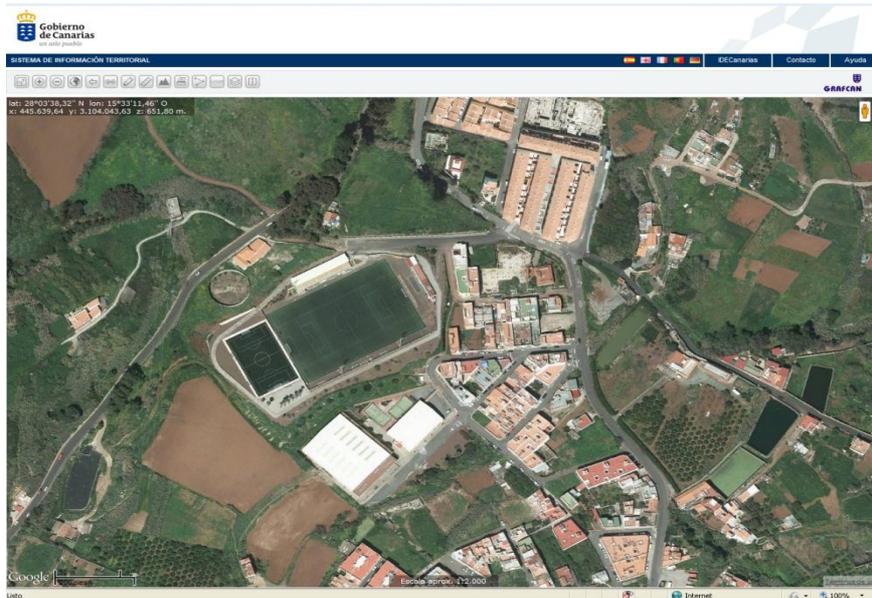
IDECAN Ortofoto año 2011

A continuación se muestran imágenes del vial de acceso rodado y del interior del parque.



Parque José Hernández

La segunda, afectada por zona Bb2, corresponde con el área deportiva de Los Llanos. En la parcela se ubican el pabellón polideportivo, la piscina municipal y el estadio municipal del Pino. La piscina y el pabellón cuentan con acceso rodado a través de la calle José Hernández Jiménez y calle de Los Sequeros. El campo de fútbol cuenta con acceso rodado a través de la calle “Los deportistas”, tramo urbanizado del Camino Real de Teror Valleseco, que conecta directamente con la carretera GC-21. Los viales de acceso rodado, de uso y dominio público, se encuentran urbanizados con calzada y aceras pavimentadas, alumbrado público e infraestructuras de servicios (abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica) que abastecen a las edificaciones e instalaciones deportivas.



IDECAN Ortofoto año 2011

A continuación se muestran imágenes de los viales de acceso rodado con la entrada principal del pabellón polideportivo y la piscina municipal y la calle de acceso al estadio municipal de fútbol.



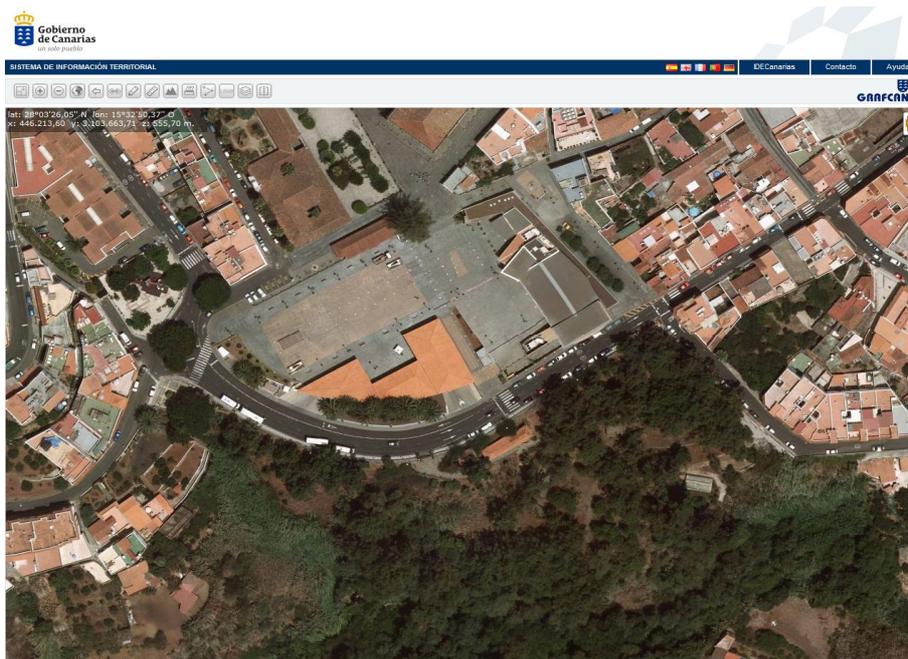
Calle acceso principal polideportivo y piscina municipal



Calle acceso campo de futbol

La tercera, afectada por zona Bb2, corresponde con el parque urbano finca de Sintés, localizado al sur del casco antiguo. En el mismo se encuentran varias edificaciones destinados a uso oficina y almacén, año de construcción 1975 según información de catastro. El Parque de Sintés fue inaugurado a finales de los años 90, después de haber sido reforestado y acondicionado como pequeño zoológico. Al poco tiempo de su apertura, la empresa adjudicataria para la gestión del parque fracasó y el espacio de ocio tuvo que cerrar sus puertas.

El acceso principal al parque es a través de la Avenida Néstor Álamo y también cuenta con un acceso desde la calle Rivero. Ambos viales de acceso rodado, de uso y dominio público, se encuentran urbanizados con calzada y aceras pavimentadas, alumbrado público e infraestructuras de servicios (abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica) que abastecen a las edificaciones e instalaciones deportivas. La parcela también cuenta con acceso peatonal a través de la calle Chorrito.



Parque de Finca de Sintes. Ortofoto año 2012 IDECAN



Vista Calle Alcalde Antonio Peña Rivero



Vista Avenida Néstor Álamo. Fuente IDECAN

En el suelo urbano consolidado se encuentran áreas en las que es necesario la apertura de nuevos viales para completar la urbanización y para dar acceso rodado a las parcelas, en las que no se delimitan unidades de actuación ya que no tienen entidad suficiente para reservar suelo para dotaciones ni para la equidistribución de beneficios y cargas y con una superficie en torno a los 5.000 m². Las obras de urbanización de dichos viales se gestionarán a través de actuaciones urbanísticas aisladas; la actividad de ejecución de las obras se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados

especialmente por las obras de urbanización. Esta situación se da en el núcleo del Palmar donde se encuentran unos terrenos en los que está pendiente de completar la trama urbana, con la apertura de un vial rodado para dar acceso a parcelas y un vial de borde del núcleo, previstos en la adaptación básica de las NNSS.

En el barrio El Secuestro, en el Casco de Teror, se encuentran unos terrenos en los que está pendiente de completar la urbanización. El viario rodado Calle Santiago de Cuba en el borde del núcleo está asfaltado en su tramo inicial y en el tramo final, en las inmediaciones de las calles Los Navarros y El Lindón, consta de titularidad pública en catastro y por la misma discurren redes de infraestructuras. En el margen de la vía con edificaciones se encuentran tramos de acera asfaltados y cuenta con alumbrado público. En la ordenación pormenorizada de la adaptación básica NNSS se prevé tres manzanas de uso residencial (tipología edificatoria A entre medianeras con alineación a calle), con viales peatonales de borde y un espacio libre público central. Mediante escritura pública de segregación y cesión gratuita, de fecha 17 de diciembre de 2005, Doña María Dolores Navarro González cede gratuitamente la parcela segregada, destinada a espacio libre público, al Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Teror, que la acepta (resolución de alcaldía de 21 de noviembre de 2005 por la que se acepta la cesión), al objeto de dotar el patrimonio municipal con suelo público. Por otro lado, mediante escritura pública de fecha 28 de diciembre de 2009, el Instituto Canario de la Vivienda adquirió una parcela ubicada en la Avenida Santiago de Cuba en El Secuestro de unos 2.231 m² (referencia catastral 5646703DS4054N0001DJ) para incorporar el terreno adquirido a su patrimonio de suelo, de conformidad con lo previsto en el artículo 8g) de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de vivienda de Canarias.

En Llanos de Quevedo, en el Casco de Teror, en la adaptación básica de las NNSS se prevé una manzana de uso residencial en un terreno en el que actualmente existe un vial y una zona de aparcamiento. Se trata de actuación de renovación urbana para la construcción de viviendas protegidas. Mediante escritura pública de permuta, de fecha 30 de diciembre de 2005, el ayuntamiento de la Villa de Teror permuta el suelo ubicado en el barrio de Quevedo con la condición indeleble de que la sociedad que la adquiere destine la finca adquirida a promover viviendas de precios que establecen los módulos oficiales para la adquisición de VPO y la cesión al Ayuntamiento de Teror de dos viviendas de setenta metros cuadrados útiles cada una que deben ser edificadas en el solar adquirido en dicha escritura, en compensación de la diferencia de valor entre los bienes permutados.

7.1.2.2 Ámbitos de suelo urbano no consolidado.

En la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización se ha delimitado una superficie total de 18,80 Ha.

En total se delimitan diez ámbitos, cuatro de ellos discontinuos, correspondiendo con vacíos interiores y en los bordes del suelo urbano, para completar la urbanización y colmatar su estructura o trama urbana. Los objetivos de la delimitación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado es completar la trama urbana con la ejecución de viarios e infraestructuras, necesarios para dar servicio a las edificaciones que se hayan de construir y la

equidistribución de beneficios y cargas, al mismo tiempo que se obtiene suelo para dotaciones y otros servicios públicos o comunitarios.

Los ámbitos de suelo urbano no consolidado se destinan principalmente a uso residencial con usos comerciales complementarios. En el PGO no se ordena pormenorizadamente los ámbitos de suelo urbano no consolidado remitiendo su ordenación pormenorizada a un instrumento de desarrollo, en el que se justificará el cumplimiento de las reservas y estándares de ordenación conforme a las edificabilidades y tipologías previstas.

Las densidades de población previstas se ajustan para poder diversificar los usos complementarios, reduciendo la capacidad máxima de uso residencial y por ende el número de viviendas. Asimismo se posibilita incrementar la reserva de suelo para dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos; éstos se distribuirán entre las distintas unidades de actuación en las que se divida cada ámbito.

Se prevé en aquellos ámbitos con mejor accesibilidad desde la red viaria principal o en áreas de centralidad de los distintos núcleos, una mayor proporción de usos terciarios. Por su localización, próxima a un uso industrial, el SUNCU-3 El Hoyo se destina a uso mixto terciario industrial, vinculados los usos terciarios preferentemente al ocio y esparcimiento, considerando como usos compatibles el de oficinas y almacenamiento.

La delimitación de ámbitos de suelo urbano no consolidado discontinuos, en Los Llanos, en la zona de la Capellanía del Hoyo, El Palmar y Sagrado Corazón se proponen para poder concentrar las reservas de suelo, para dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos, conforme al artículo 36 del TR LOTENC; de esta forma se consiguen unas superficies de mayores dimensiones, sobre todo los espacios libres públicos, y mejor localizadas según los subámbitos en los que se divide cada uno. Esta propuesta no imposibilita que, cuando se ordenen pormenorizadamente los ámbitos de suelo urbano no consolidado, se puedan delimitar unidades de actuación que coincidan con cada uno de los subámbitos que lo conforman, siempre que se cumpla con los requisitos legales establecidos para la delimitación de unidades de actuación, garantizando en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación.

A continuación se incluye un cuadro resumen de los ámbitos delimitados en el PGO.

Identificación		PGO SUPLETORIO superficie (Ha)
SUNCU -1	Los Llanos. Teror Casco	6,16
SUNCU -2	Buenavista. Teror Casco	1,35
SUNCU -3	El Hoyo. Teror Casco	0,76
SUNCU -4	San Cayetano. Teror Casco	0,75
SUNCU -5	Castañero- Borbullón. Teror Casco	1,77
SUNCU-6	El Hornillo	0,58

Identificación		PGO SUPLETORIO superficie (Ha)
SUNCU-7	Lo Blanco I- El Drago	1,55
SUNCU- 8	Lo Blanco II	1,11
SUNCU-9	El Palmar	2,63
SUNCU-10	Sagrado Corazón	2,14
SUPERFICIE TOTAL		18,80

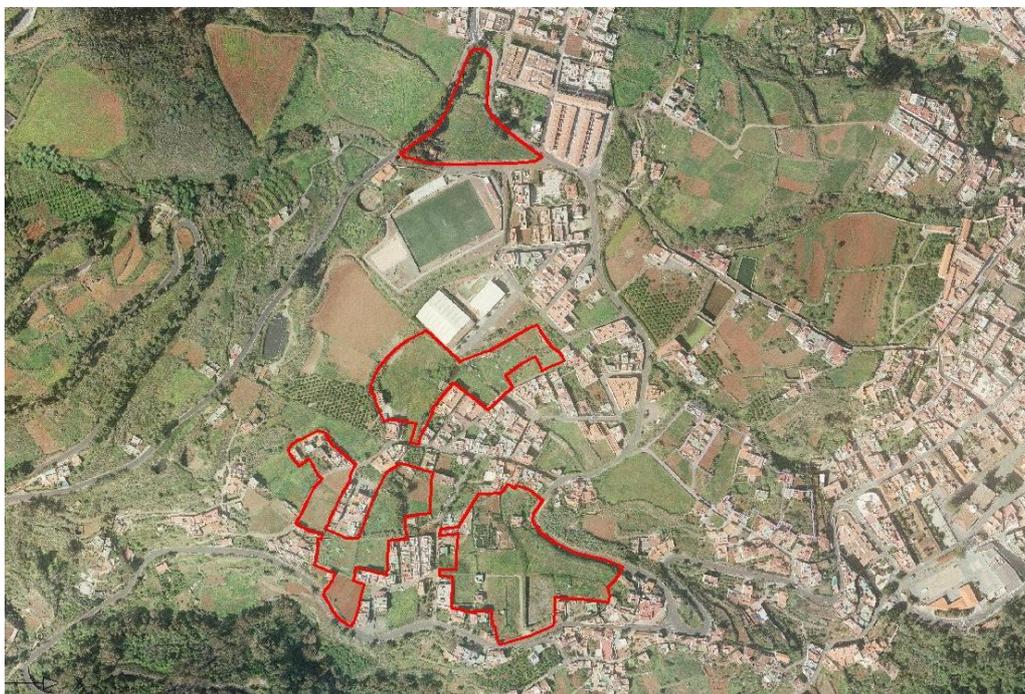
De la categorización del suelo urbano del PGO supletorio resulta en cada núcleo la siguiente proporción de superficie de suelo urbano no consolidado respecto de la superficie de suelo urbano consolidado:

Núcleo urbano	SUPERFICIE Ha		SUPERFICIE Ha		RELACIÓN
Teror Casco	SUCU	102,29	SUNCU	10,80	11%
El Palmar	SUCU	10,96	SUNCU	2,63	24%
El Hornillo	SUCU	7,61	SUNCU	0,58	8%
San José del Álamo	SUCU	7,11	SUNCU	0,00	
Lo Blanco	SUCU	11,27	SUNCU	2,66	24%
Sagrado Corazón	SUCU	3,22	SUNCU	2,14	66%

En el casco de Teror se delimitan cinco ámbitos de suelo urbano no consolidado (SUNCU-1 al SUNCU-5). El ámbito discontinuo de los Llanos se ha delimitado incorporando terrenos que no reúnen los requisitos para ser categorizados como consolidado por no estar urbanizados o por no ser suficientes las infraestructuras existentes para dar servicio a las construcciones que se hayan de construir. En el subámbito de Hoya de Burgalés se han excluido las edificaciones construidas destinadas a viviendas protegidas, ya que fueron construidas con anterioridad a la aprobación de la adaptación básica, los terrenos por los que se accede a las mismas están urbanizados y su inclusión en el ámbito impediría la equidistribución de beneficios y cargas, pudiendo resultar inviable la delimitación de las unidades de actuación. Por otro lado se han excluido los terrenos que dan frente a la calle Isla de La Palma, ya que los propietarios cedieron parte de la superficie del vial que se encuentra urbanizado.

En los terrenos incluidos en la delimitación de el SUNCU-1 Los Llanos no se encuentran urbanizados los viales que darían acceso a las manzanas edificables de uso residencial y en algunos casos ni siquiera están abiertos, siendo necesaria la apertura de estos nuevos viales, con la pavimentación de su calzada, encintado de aceras y alumbrado público, no sólo para dotar de acceso rodado a las parcelas edificables sino también para dar continuidad a la trama urbana del barrio de Los Llanos. Igualmente se requiere la ejecución de nuevas redes de abastecimiento de de agua, de evacuación de aguas residuales y

suministro de energía eléctrica, o completar las existentes, que den servicio a las nuevas edificaciones que se hayan de construir.



Delimitación SUNCU-1 PGO supletorio. Elaboración propia

Los ámbitos SUNCU-2 al SUNCU-5 corresponden a vacíos interiores al suelo urbano que no se encuentran transformados por la urbanización en condiciones de pleno servicio tanto para las edificaciones existentes como las que puedan construir, en los que se requiere de la apertura de nuevos viales para integrarse en la trama urbana; al mismo tiempo su delimitación posibilita la obtención de nuevas dotaciones y espacios libres públicos en los barrios en los que se vayan a integrar.

En los terrenos incluidos en la delimitación de el SUNCU-2 Buenavista se encuentran edificaciones y viales abiertos que no se encuentran urbanizados, no contando con pavimentación de calzada ni encintado de acera; parte de los viales abiertos no constan en catastro como de titularidad pública. Igualmente es necesaria la apertura de nuevos viales para dar acceso a las manzanas edificables de uso residencial, no sólo para dotar de acceso rodado a las parcelas edificables sino también para dar continuidad a la trama urbana del barrio de Buenavista, y se requiere la ejecución de nuevas redes de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o completar las existentes, que den servicio a las nuevas edificaciones que se hayan de construir. Se excluyen de la delimitación el conjunto de edificaciones existentes en las calles Los Silva y Llano Los Rubios, ya que el grado de colmatación de las parcelas es case del 100% y fueron construidas con anterioridad al año 1990, y los viales por los que se accede a las mismas están urbanizados según informe emitido por técnicos del ayuntamiento y su

inclusión en el ámbito impediría la equidistribución de beneficios y cargas, pudiendo resultar inviable la delimitación de la o las unidades de actuación.



Delimitación SUNCU-2 PGO supletorio. Elaboración propia

En lo que respecta al cumplimiento de la dimensión del suelo urbano no consolidado delimitado de las condiciones para ser clasificado como urbano, el artículo 50 del TR LOTENC establece en su apartado a) que, para poder integrarse los terrenos en el suelo urbano deben concurrir alguna de estas condiciones: o estar ya transformados por la urbanización o estar ya consolidado por la edificación. En este último caso se refiere a que se puede considerar que los terrenos están consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes (67%) de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que establezca el planeamiento general.

Dado que la ordenación pormenorizada del suelo urbano no es objeto del PGO supletorio se analizan los usos y superficies de la ordenación pormenorizada que prevé la adaptación básica de las NNSS en el núcleo urbano de Buenavista, según la cual resultan las siguientes superficies edificables de uso residencial. Para el suelo urbano no consolidado se considera una estimación de superficie edificable de uso residencial conforme al aprovechamiento asignado al mismo. No se prevé en el suelo urbano de Buenavista ninguna parcela destinada a espacio libre público, dotación o equipamiento, ni sistema general:

CATEGORÍAS DE SUELO DE MANZANAS USO RESIDENCIAL	Superficie uso residencial (m ² s)	Superficie ocupada (m ² s)	
SUCU	9.954	8.416	78%
SUNCU	6.000	2.345	22%
TOTAL	15.973	10.761	

El 67,45% de la superficie edificable del suelo urbano para uso residencial está ocupado por edificación, de lo que resulta un 32% de la superficie edificable de solares vacantes de uso residencial.

Los terrenos incluidos en la delimitación del SUNCU-3 El Hoyo en la actualidad están destinados al cultivo de árboles frutales y no se encuentran urbanizados los viales interiores, siendo necesaria la apertura de estos nuevos viales, con la pavimentación de su calzada, encintado de aceras y alumbrado público para dotar de acceso rodado a las parcelas edificables. Igualmente se requiere la ejecución de nuevas redes de abastecimiento de agua, de evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o completar las existentes, que den servicio a las nuevas edificaciones que se hayan de construir. Se propone en el PGO supletorio un uso terciario para disponer de suelo para actividades terciarias e incluso de almacenamiento debido a su localización contigua al uso industrial existente. Se trata de un suelo que permite colmatar la urbanización del área cerrando la estructura viaria que conectaría la calle Santo Domingo, hoy sin salida y con dimensiones reducidas, y mejorar los accesos a la zona trasera de la Zona de El Hoyo y del Camino de Cuevecillas, así como un tratamiento de borde del suelo urbano con el suelo rústico y dotar de espacios libres públicos no existentes en el entorno. El límite del SUNCU con el suelo rústico se ha ajustado conforme a la propuesta incluida en alegación presentada por propietarios del suelo afectado.



Delimitación SUNCU-3 PGO supletorio. Elaboración propia

Los terrenos incluidos en la delimitación de el SUNCU-4 San Cayetano corresponden con propiedades o parcelas que no tienen acceso rodado por no dar frente a vial público, siendo necesaria la apertura de nuevos viales interiores, con la pavimentación de su calzada, encintado de aceras y alumbrado público para dotar de acceso rodado a las parcelas edificables. Igualmente se requiere la ejecución de nuevas redes de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica que den servicio a las nuevas edificaciones que se hayan de construir.



Delimitación SUNCU-4 PGO supletorio. Elaboración propia

En los terrenos incluidos en la delimitación de el SUNCU-5 Castañero y Borbullón se encuentran edificaciones y viales abiertos que no se encuentran urbanizados, no contando con pavimentación de calzada ni encintado de acera; igualmente no se encuentran urbanizados los viales que darían acceso a las manzanas interiores edificables de uso residencial y en algunos casos ni siquiera están abiertos, siendo necesaria la apertura de estos nuevos viales, con la pavimentación de su calzada, encintado de aceras y alumbrado público, no sólo para dotar de acceso rodado a las parcelas edificables sino también para dar continuidad a la trama urbana del barrio. Igualmente se requiere la ejecución de nuevas redes de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o completar las existentes, que den servicio a las nuevas edificaciones que se hayan de construir.



Delimitación SUNCU-5 PGO supletorio. Elaboración propia

La situación de terrenos no consolidados por la urbanización, se encuentra igualmente en los ámbitos SUNCU-6 al SUNCU-8, en el núcleo de El Hornillo el primero y los otros en el núcleo de Lo Blanco.

En los terrenos incluidos en el SUNCU-6 El Hornillo se encuentran edificaciones interiores y viales que constan como de titularidad privada que no se encuentran urbanizados, no contando con pavimentación de calzada ni encintado de acera, siendo necesario ampliar los mismos y completar la urbanización de los viales que dan acceso a la manzana interior edificables de uso residencial, y se requiere la ejecución de nuevas redes de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o completar las existentes, que den servicio a las nuevas edificaciones que se hayan de construir. Se excluye de la delimitación un suelo no edificado en la calle La Higuera ya que, según alegación presentada por particular, en el mismo se ha solicitado licencia de construcción, y el propietario de suelo está obligado a completar la urbanización conforme a lo previsto en el artículo 73 del TR LOTENC.



Delimitación SUNCU-6 PGO supletorio. Elaboración propia

Los terrenos incluidos en el SUNCU-7 Lo Blanco I- El Drago y SUNCU 8 Lo Blanco II en la actualidad están destinados a cultivo y corresponden con propiedades o parcelas que no tienen acceso rodado por no contar con frente a vial público, siendo necesaria la apertura de nuevos viales interiores, con la pavimentación de su calzada, encintado de aceras y alumbrado público para dotar de acceso rodado a las parcelas edificables. Igualmente se requiere la ejecución de nuevas redes de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o completar las existentes, que den servicio a las nuevas edificaciones que se hayan de construir.



Delimitación SUNCU-7 PGO supletorio. Elaboración propia



Delimitación SUNCU-8 PGO supletorio. Elaboración propia

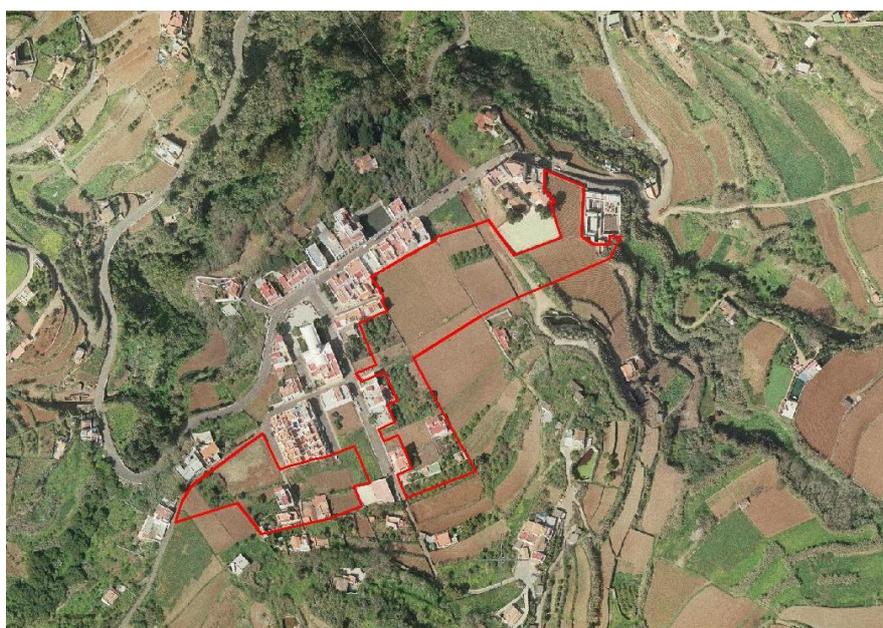
Los ámbitos discontinuos SUNCU-9 y SUNCU-10, se delimitan en los núcleos de El Palmar y Sagrado Corazón respectivamente. En el caso de El Palmar, se incluyen terrenos que no se encuentran urbanizados en condiciones de pleno servicio para las edificaciones que puedan construir, y suelo que permite colmatar la urbanización del área cerrando la estructura viaria que conectaría las calles La Era y El Solapón, con la calle Las Suertes, hoy

sin salida, y mejorar los accesos a la zona trasera de la Calle Huertas del Palmar, así como un tratamiento de borde del suelo urbano con el suelo rústico y dotar de espacios libres públicos no existentes en el entorno.



Delimitación SUNCU-9 PGO supletorio. Elaboración propia

En el caso del núcleo de Sagrado Corazón la superficie de suelo urbano no consolidado, compuesto por dos subámbitos, supera la mitad del suelo urbano consolidado por la urbanización. En este caso cabe mencionar que el núcleo urbano de Sagrado Corazón proporciona servicios a los núcleos poblacionales en el medio rural y al disperso edificatorio correspondiente a las entidades de población de Arbejales y San Isidro.



Delimitación SUNCU-10 PGO supletorio. Elaboración propia

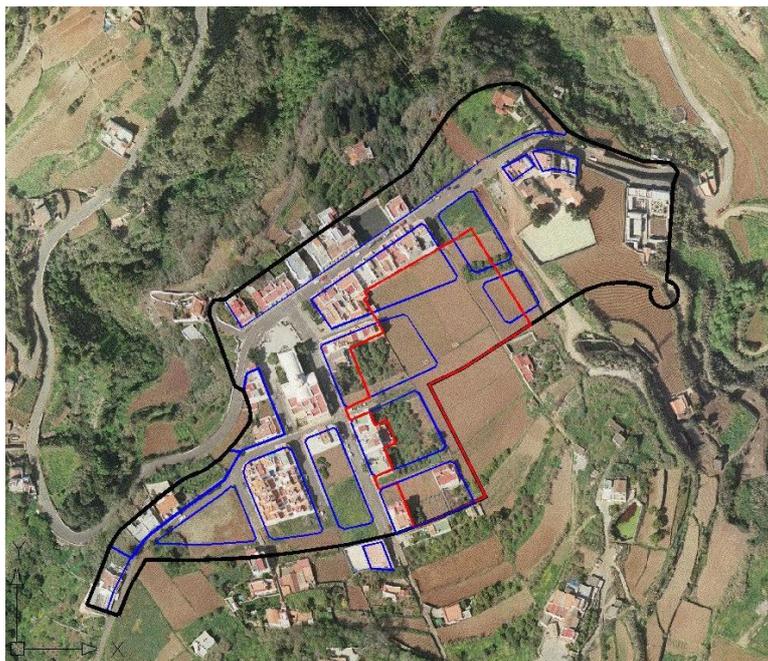
Los terrenos categorizados como suelo urbano no consolidado no corresponden con una extensión del núcleo por constituir una clara prolongación de la trama urbana existente, por tanto, no son adscribibles al suelo urbanizable. En el núcleo existen vías abiertas sin salida y traseras de edificaciones con medianeras vistas. Por otro lado no existe viario en la trasera del colegio y del cementerio que mejoraría el acceso rodado a los mismos y resolvería el borde del núcleo con el suelo rústico.

En lo que respecta al cumplimiento de la dimensión del suelo urbano no consolidado delimitado de las condiciones para ser clasificado como urbano, el artículo 50 del TR LOTENC establece en su apartado a) que, para poder integrarse los terrenos en el suelo urbano deben concurrir alguna de estas condiciones: o estar ya transformados por la urbanización o estar ya consolidado por la edificación. En este último caso se refiere a que se puede considerar que los terrenos están consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes (67%) de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que establezca el planeamiento general.

Dado que la ordenación pormenorizada del suelo urbano no es objeto del PGO supletorio se utilizan los usos y superficies de la ordenación pormenorizada que prevé la adaptación básica de las NNSS en el núcleo urbano de Sagrado Corazón, según la cual resultan las siguientes superficies edificables de uso residencial, el resto de parcelas edificables corresponden con parcelas de uso educativo, equipamiento religioso y sistema general (cementerio) existente:

CATEGORÍAS DE SUELO DE MANZANAS USO RESIDENCIAL	ADAPTACIÓN BÁSICA NNSS	
	Superficie uso residencial (m ² s)	
SUCU	18.531	76,33%
SUNCU	5.747	23,67%
TOTAL	24.278	

El 23% de la superficie edificable del suelo urbano para uso residencial en la adaptación básica de las NNSS se incluye en un ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización.



Delimitación del suelo urbano Sagrado Corazón y manzanas de uso residencial en adaptación básica de las NNSS. Elaboración propia



Vista general de Sagrado Corazón

En el PGO supletorio se realiza un ajuste del límite del suelo urbano en el borde norte ajustándolo a la propiedad según catastro e incluyendo en el borde sur la parcela de la asociación de vecinos, y edificaciones existentes en los bordes a las que se accede desde las vías existentes. En cuanto a la categorización, se delimitan dos subámbitos de suelo urbano no consolidado, incluyendo los terrenos que no cuentan con acceso rodado, abastecimiento

de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica que den servicio a las edificaciones preexistentes y las que se hayan de construir. De esta forma se incluyen los terrenos en las traseras de las edificaciones sin acceso directo desde las vías ya urbanizadas, y aquellos terrenos que para ser edificados requieren de la apertura de nuevas vías abiertas al uso público o la prolongación de las vías existentes.

De la categorización del suelo urbano del PGO supletorio se aumentaría la superficie de suelo edificable de uso residencial, al incluir parcelas ocupadas por edificaciones preexistentes. Al mismo tiempo, al aumentar la superficie del suelo urbano no consolidado, se debe aumentar proporcionalmente la superficie de suelo para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos. A continuación se muestra la estimación de superficies de suelo edificable de uso residencial del núcleo, resultando una proporción de superficie de suelo residencial no ocupada por edificaciones preexistentes en el SUNCU inferior al 33% de la superficie total, por lo que se puede considerar que en este aspecto, la clasificación del suelo urbano propuesto cumple la condición de estar ya consolidado por la edificación.

CATEGORÍAS DE SUELO DE MANZANAS USO RESIDENCIAL	Superficie uso residencial (m ² s)	
SUCU	18.229	69,77%
SUNCU	7.897	30,23%
TOTAL	26.126	

En algunos ámbitos de suelo urbano no consolidado se propone una edificabilidad mínima para usos terciarios complementarios, para favorecer la diversificación y la mezcla de usos compatibles en el tejido urbano. Los instrumentos que ordenen pormenorizadamente los ámbitos de suelo urbano consolidado deberán regular las condiciones particulares de las ordenanzas específicas de las parcelas en las que se prevea la localización de los usos compatibles con el uso residencial, prohibiendo el uso residencial en planta baja si fuera necesario. Se procurará la mezcla de tipologías edificatorias y el uso eficiente de suelo previendo edificaciones con mayor altura, tres plantas o más, localizados en zonas en las que generen menor impacto visual.

En las fichas correspondientes a cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, incluidas en el fichero de ordenación urbanística, se especifica el sistema de ejecución elegido en cada caso. El sistema de ejecución de los ámbitos es el de ejecución privada, excepto para el SUNCU-1 en el que se establece el sistema de ejecución pública por cooperación debido a que, aparte de ser un ámbito discontinuo compuesto de cuatro subámbitos con una estructura de la propiedad bastante fragmentada, en él se incluyen un sistema general, dotaciones y viarios estructurantes del barrio de Los Llanos, por lo que se considera prioritario la ordenación, la obtención de los terrenos y la ejecución de las obras urbanización de los mismos. Al mismo tiempo no se opta por el sistema de ejecución privada, establecido por la adaptación básica para las unidades delimitadas en el barrio de Los Llanos, cambiándolo a un sistema de ejecución pública para favorecer su puesta en el mercado, principalmente para poder adelantar la implantación y ejecución de las viviendas de protección pública según la reserva de edificabilidad prevista para este ámbito.

En el siguiente cuadro se recogen los ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados en el PGO supletorio de Teror identificando en la entidad de población en los que están previstos, las superficies de los ámbitos y subámbitos y los usos característicos. Los parámetros de ordenación pormenorizada que resultan necesarios para el desarrollo y ejecución de los mismos se incluyen en el fichero de ámbitos.

ENTIDAD DE POBLACIÓN	IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE (Ha)	SUPERFICIE TOTAL AMBITO (m²)	SUPERFICIE SUBÁMBITO (m²s)	USO		COEF. EDIF. BRUTA AMBITO (m²c/m²s)	EDIF. MAX. AMBITO (m²c)
						CARACTERÍSTICO	COMPLEMENTARIO		
TEROR	SUNCU-1	LOS LLANOS I	6,16	61.609	22.096	Residencial	Comercial	0,69	42.665
		LOS LLANOS II			15.861				
		HOYA BURGALÉS			13.957				
		LOS SEQUEROS			9.695				
	SUNCU-2	BUENAVISTA	1,35	13.542	13.542	Residencial		0,80	10.834
	SUNCU-3	EL HOYO	0,76	7.607	7.607	Terciario		0,70	5.325
	SUNCU-4	SAN CAYETANO	0,75	7.528	7.528	Residencial		0,50	5.270
	SUNCU-5	CASTAÑERO	1,77	17.694	7.282	Residencial	Comercial	0,56	9.994
BORBULLÓN		10.413							

ENTIDAD DE POBLACIÓN	IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE (Ha)	SUPERFICIE TOTAL AMBITO (m ²)	SUPERFICIE SUBÁMBITO (m ² s)	USO		COEF. EDIF. BRUTA AMBITO (m ² c/m ² s)	EDIF. MAX. AMBITO (m ² c)
						CARACTERÍSTICO	COMPLEMENTARIO		
EL HORNILLO	SUNCU-6	EL HORNILLO	0,58	5.757	5.757	Residencial		0,75	4.318
LO BLANCO	SUNCU-7	LO BLANCO I- EL DRAGO	1,55	15.485	15.485	Residencial		0,30	4.646
	SUNCU-8	LO BLANCO II	1,11	11.132	11.132	Residencial		0,50	5.566
EL PALMAR	SUNCU-9	EL PALMAR I- LOS LAURELES	2,63	26.255	11.587	Residencial	Comercial	0,75	19.691
		EL PALMAR II- LAS SUERTES			14.668				
ARBEJALES	SUNCU-10	SAGRADO CORAZÓN I	2,14	21.413	15.147	Residencial	Comercial	0,75	16.060
		SAGRADO CORAZÓN II			6.266				
TOTAL SUNCU			18,80	188.023	188.023				124.368

7.1.2.3 Suelo urbanizable sectorizado.

Según el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado en el PGO supletorio, con el que se pretende reforzar y consolidar Teror como centro comarcal, promoviendo el fortalecimiento y el desarrollo del casco de Teror como principal centro de residencia y servicios, se considera la sectorización de los suelos urbanizables situados en la entidad de población de Teror Casco y en su entorno más próximo.

Teniendo en cuenta los criterios previstos en las directrices de ordenación general, se ha considerado la proyección demográfica en base al crecimiento población de los últimos años y la extensión y capacidad de los suelos urbanizables de la adaptación básica de las NNSS y la colmatación de áreas vacías con la extensión de suelo del núcleo urbano del Casco de Teror y del Hornillo. Conforme a la DOG68 se promueve la eficiencia en el uso del suelo ajustando las tipologías edificatorias y densidades y se favorece su puesta en el mercado previendo un sistema de ejecución pública.

En la propuesta de desarrollo urbano con la delimitación y ordenación de los núcleos de población del PGO supletorio se delimitan seis sectores de suelo urbanizable con una superficie total de 38,66 Ha; en el Casco de Teror se ubican tres sectores de uso residencial con usos terciarios complementarios, uno de uso característico terciario- educativo y otro de uso industrial y un sector de uso residencial, Llanos de Arévalo en Mirafior- El Hornillo, con usos terciarios complementarios, previstos para compensar la adscripción del sistema general recreativo.

En cada sector de suelo urbanizable, el PGO supletorio establece el uso global o característico. Con el objeto de prever los estándares de ordenación y de las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos, tanto en los sectores de suelo urbanizable como en los ámbitos de suelo urbano no consolidado en cumplimiento del artículo 36 del TR LOTENC, los usos característicos previstos para los sectores de suelo urbanizable, al igual que de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, se establecen según la siguiente clasificación:

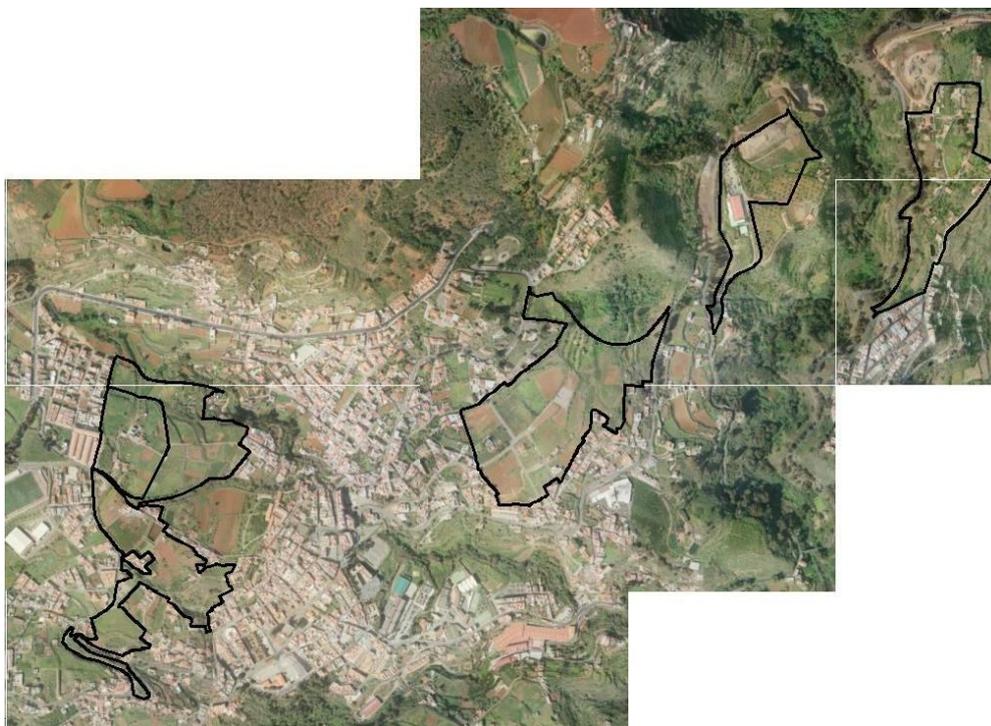
- Residencial
- Terciario
- Industrial

En caso de los sectores o ámbitos con uso característico mixto, el instrumento de desarrollo de la ordenación pormenorizada realizará una estimación de las reservas mínimas en función de la proporción de la edificabilidad o suelo destinado a cada uso y justificará el cumplimiento de las reservas de suelo efectuadas o resultantes de la ordenación.

En las fichas correspondientes a cada uno de los sectores de suelo urbanizable, incluidas en el fichero de ordenación urbanística, se especifica el sistema de ejecución elegido en cada caso. El sistema de ejecución de los sectores es el de ejecución privada, excepto para el SUS-3 Basayeta II, SUS-4 Capellanía y SUS-6 Vuelta La Palma en los que se establece el sistema de ejecución pública por cooperación.

El sector industrial se destina mayoritariamente a la disposición de parcelas urbanizadas de pequeña dimensión para posibilitar el traslado de industrias o actividades fuera de los núcleos urbanos, por lo que se considera justificado el interés público para establecer un sistema de ejecución pública. En el caso de los sectores de Basayeta II y de la Capellanía del Hoyo, se establece el sistema de ejecución pública porque en los mismos se incluyen varios sistemas generales, tanto viarios como de otros usos, de importancia relevante en la implantación del modelo territorial, como el SG viario variante Basayeta, así como disponer de suelo para un nuevo centro de salud que permita la renovación del actual y varios sistemas generales de espacio libre que permitan habilitar aparcamientos disuasorios, al mismo tiempo que son los suelos urbanizables en los que se prevé nuevos usos terciarios que permitirían diversificar las actividades económicas del municipio, como pueden ser nuevas instalaciones educativas, deportivas y de ocio.

En los sectores en los que se ha establecido el sistema de ejecución pública por cooperación la Administración actuante ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios, aportando éstos el suelo de cesión obligatoria y gratuita al ayuntamiento, tanto el suelo para dotaciones como de los sistemas generales incluidos y la superficie del suelo preciso para materializar el 10 % del aprovechamiento del sector en parcelas urbanizadas, como participación de la comunidad en las plusvalías.



Localización de sectores de suelo urbanizable propuesta de ordenación. Elaboración propia

En el siguiente cuadro se recogen los sectores de suelo urbanizable delimitados en el PGO de supletorio Teror identificando en la entidad de población en los que están previstos, las superficies de los sectores y los usos característicos. Los parámetros de ordenación pormenorizada que resultan necesarios para el desarrollo y ejecución de los mismos se incluyen en el fichero de suelos urbanizables.

ENTIDAD DE POBLACIÓN	IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE SECTOR (Ha)	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	USO		COEF. EDIF. BRUTA (m ² c/m ² s)	EDIF. MAX (m ² c)
					CARACTERÍSTICO	COMPLEMENTARIO		
TEROR	SUS-1	EL CASTAÑO	6,85	68.542	Residencial	Comercial (25% edif.)	0,50	34.271
	SUS-2	BASAYETA I	3,41	34.103	Residencial	Comercial (20% edif.)	0,50	17.051
	SUS-3	BASAYETA II	5,07	50.654	Terciario	Comercial (25% edif.)	0,55	27.860
	SUS-4	CAPELLANÍA	11,51	115.092	Terciario/ Residencial	Comercial (30% edif.)	0,45	51.792
MIRAFLOR- EL HORNILLO	SUS-5	LOS LLANOS DE ARÉVALO	6,79	67.947	Residencial	Comercial (20% edif.)	0,30	20.384
TEROR	SUS-6	VUELTA LA PALMA	5,02	50.230	Industrial	Comercial (15% edif.)	0,60	30.138
TOTAL SUS			38,66	386.569				181.496

7.1.2.3.1 Suelo urbanizable uso residencial.

Para la sectorización de los suelos urbanizables de uso principal o característico residencial se prevé la programación de la ocupación de suelos colmatando vacíos.

De esta forma, el SUS El Cataño colmata el vacío interior entre los barrios de Buenavista y Los Llanos al sur del camino El Castaño, delimitando un único sector para poder disponer de dotaciones y espacios libres de mayores dimensiones y posibilitar su concentración. Esto no impide que cuando se desarrolle la ordenación pormenorizada del sector se puedan delimitar varias unidades de actuación cumpliendo los requisitos legales para la delimitación de las mismas. Los sectores de suelo urbanizable en la zona de Basayeta se proponen como colmatación del vacío interior entre los barrios de Basayeta y El Secuestro al sur del barranco de Basayeta.

En los sectores de suelo urbanizable residencial se propone una edificabilidad mínima para usos terciarios complementarios, para favorecer la diversificación y la mezcla de usos compatibles en el tejido urbano. Los instrumentos que ordenen pormenorizadamente los sectores de suelo urbanizable deberán regular las condiciones particulares de las ordenanzas específicas de las parcelas en las que se prevea la localización de estos usos compatibles con el uso residencial, prohibiendo el uso residencial en planta baja si fuera necesario. Se procurará la mezcla de tipologías edificatorias y el uso eficiente de suelo previendo edificaciones con mayor altura, tres plantas o más, localizados en zonas en las que generen menor impacto visual.

En cuanto a la morfología urbana propuesta para el SUS-5 Los Llanos de Arévalo, se ha tenido en cuenta que gran parte del suelo se encuentra transformado con el trazado de vías y parcelas edificadas, aunque no está completada la urbanización de los mismos, y que en el sector existen 23 viviendas unifamiliares construidas en parcelas de unos 1.000 metros. Aunque existe una red viaria de uso público, los terrenos no tienen el grado de urbanización y de consolidación por la edificación para ser categorizado como suelo urbano. El objetivo de este sector sería completar la urbanización, al mismo tiempo que se obtienen espacios libre y dotaciones que darían servicio, tanto a las viviendas existentes en el mismo y en el suelo urbano de El Hornillo, como a las que se puedan construir. La edificabilidad residencial y las tipologías edificatorias previstas para el desarrollo de este sector se ajustan a las edificaciones existentes y a las características morfológicas y ambientales, previendo que las reservas de suelo para dotaciones y espacios libres se localicen en la zona en contacto con el suelo urbano. La densidad resultante del desarrollo de la actuación de urbanización es menor que la del núcleo urbano existente; en la imagen que se muestra de la vista general, se puede observar en el suelo urbano de El Hornillo (derecha de la imagen) el resultado del desarrollo edificatorio de una tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras, sin una adaptación a la topografía de los terrenos, resultando una edificación más compacta, sin embargo, las viviendas existentes en el suelo urbanizable (izquierda de la imagen) corresponden con una tipología de vivienda unifamiliar aislada, construidas en base a una parcelación resultante de la apertura de viales longitudinales más adaptados a la topografía de los terrenos. Para el desarrollo del sector se ha previsto dos tipologías para el

uso residencial, vivienda unifamiliar aislada en la zona al norte que se puedan adaptar a los viales ya trazados y para regularizar las viviendas existentes y vivienda unifamiliar entre medianeras o en hilera que sirva de transición entre el suelo urbano y el resto de la urbanización en la zona más expuesta al norte. En este sector se prevé una edificabilidad de uso complementario terciario comercial incrementando el aprovechamiento urbanístico previsto para poder compensar al sistema general adscrito.



Vista general del estado actual de los terrenos del SUS Llanos de Arévalo

7.1.2.3.2 Suelo urbanizable uso terciario y uso industrial.

Teniendo en cuenta que los suelos urbanizables residenciales del municipio de Teror fueron clasificados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Teror hace más de 20 años y que no se han desarrollado ni ejecutado ninguno de ellos, en la propuesta de ordenación del PGO supletorio se delimitan sectores de uso principal o característico usos terciarios y servicios. De esta forma se reduce la capacidad del incremento de población prevista por el planeamiento y se favorece la diversificación de usos, destinando nuevo suelo a la implantación de actividades económicas.

Desde principio del año 2008 el gobierno municipal de Teror tomó la decisión de estudiar la posibilidad de implantar un campus universitario en el municipio de la Villa de Teror, aprovechando las mejoras que se están ejecutando en las infraestructuras viarias de conexión con la capital insular, apostando firmemente el fomento de la educación y la cultura en el municipio e indirectamente revitalizar económicamente el mismo. Por ello se plantea un sector de suelo urbanizable en la zona de Basayeta de aproximadamente 5Ha, destinado a uso educativo complementado con instalaciones deportivas que permita implantar un campus universitario.

Se prevé un uso característico terciario para este sector en Basayeta, con independencia de que el planeamiento insular incluya los usos educativo o deportivo en los usos dotacionales, con el objeto de que el instrumento que desarrolle la ordenación pormenorizada del mismo cumpla con las reservas mínimas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos establecidas en el artículo 36 del TR LOTENC para los sectores destinados a actividades del sector económico terciario. En general en las actividades terciarias se incluyen las actividades o servicios educativos, deportivos, recreativos, etc., aparte de las actividades comerciales.

El acceso principal sería a través de la vía de penetración a través del Barranco de Basayeta que conectaría la GC-21 en la entrada del Casco de Teror con la glorieta de acceso a El Castaño. Esta variante del viario en el centro de Teror posibilita al mismo tiempo desviar el tráfico de paso y la peatonalización del casco histórico de la Villa de Teror.

En el PGO de Teror se delimita un sector de suelo urbanizable de uso característico industrial con una superficie de 50.230 m² en la zona conocida como Vuelta La Palma, partiendo de la zonificación del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. El PIO-GC incluye los terrenos de la finca La Palma en zona D1 suelo urbanizable. Por otro lado, el PIO- GC establece las determinaciones para la clasificación de suelo urbanizable destinado a la implantación de suelo industrial de escala local, estableciendo que la dimensión máxima del sector debe situarse en un orden de magnitud de 5 Ha para evitar la conformación de desarrollos industriales extensivos, según las determinaciones para la clasificación de suelo urbanizable destinado a espacios de actividad económica. (ND) establecidas en el artículo 235 de las Normas Generales y específicas del PIO-GC (Volumen IV).

El apartado 3.6.c) del artículo 235 del PIO-GC determina que, excepcionalmente, cuando no se disponga de suelo industrial preexistente o no sea factible su ampliación por inadecuación del suelo adyacente o porque la superficie total exceda las 5 Ha, la clasificación de suelo urbanizable para uso industrial se podrá producir mediante bolsas aisladas. Asimismo, en el apartado 3.6.c.2, se determina que la clasificación de suelo urbanizable para uso industrial mediante bolsas aisladas se admitirá únicamente cuando no sea factible su localización en el suelo adyacente al urbano consolidado, bien por inexistencia de suelo apto o bien porque las medidas correctoras susceptibles de adoptarse no garanticen la inexistencia de impactos o afecciones ambientales o funcionales sobre el tejido residencial.

Para la propuesta de localización de un suelo urbanizable industrial en el municipio de Teror se han tenido en cuenta factores como la accesibilidad, para lo que se aprovecha el nuevo acceso a Teror con la variante o acondicionamiento de la carretera GC-21. La ejecución del nuevo puente y la rotonda de conexión con la antigua carretera, posibilitan una accesibilidad idónea al sector evitando las afecciones funcionales sobre el tejido urbano residencial. Por otro lado, se ha tenido en cuenta la existencia de una actividad industrial “Aguas Roque Nublo” cuyo ámbito de cobertura funcional es de mayor rango al local y que demanda su necesidad de ampliación y complementación, siendo de gran interés económico para el municipio evitar la deslocalización de dicha actividad industrial por lo que ello supondría sobre el mercado laboral del municipio, ya de por sí frágil en la actual coyuntura económica.

Por otro lado, el sector de suelo urbanizable industrial “Vuelta La Palma” se propone también para dar acogida o relocalizar las diferentes empresas que en este momento se encuentran diseminadas por todo el Municipio, y tal como establece el artículo 7 de la LMU, para propiciar la relocalización en los suelos urbanizables de uso industrial de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, el plan general de ordenación debe incluir entre sus determinaciones que en al menos un veinte por ciento del total de la superficie de suelo urbanizable destinada a tal uso industrial las parcelas presenten unas dimensiones que no superen los 300 m², localizándose preferentemente en los suelos industriales más cercanos al casco urbano.

En la memoria de información se ha incorporado un epígrafe relativo a las actividades clasificadas que se desarrollan en el municipio de Teror, en el que ha incorporado un extracto de la información proporcionada por la oficina técnica del ayuntamiento. Se han seleccionado aquellas actividades que se deberían trasladar al suelo industrial por considerarlas incompatibles con el tejido residencial y se ha estimado una cantidad de 47, de las cuales no se ha obtenido información relativa a la superficie actual de cada una de ellas. Si se considera una superficie entre 200-300 metros cuadrados de parcela neta se requeriría de una superficie neta mínima entre 9.400-14.100 m² para posibilitar el traslado de las actividades al sector industrial. Si se considera que esta superficie mínima se destinada a parcelas industriales pequeñas para la previsión de la reserva del 20% de la superficie del sector, se requiere de una superficie mínima de suelo urbanizable sectorizado entre 47.500 y 70.500 m². Por lo expuesto anteriormente se considera la superficie de cinco hectáreas, admitida por el planeamiento insular para la implantación de un nuevo polígono industrial, para la delimitación del suelo urbanizable industrial.

La propuesta de delimitación del PGO supletorio dispone de una superficie de suelo urbanizable de uso característico o principal industrial de 5,02 Ha., significativamente inferior a la delimitada en la adaptación básica de las NNSS y a la zonificación del PIO-GC. Asimismo, esta superficie no significa un uso intensivo industrial del sector, sino que pretende la incorporación de usos complementarios y de interés general para la población del municipio de Teror, incluyendo en el sector de suelo urbanizable un sistema general y asignando al menos un 15% de la edificabilidad del sector para un uso complementario terciario comercial.

La entidad del sector y el carácter aislado del mismo se justifica, por un lado, por la necesidad de disponer de un suelo que posibilite la relocalización en un suelo urbanizable de uso industrial de actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, permitiendo a su vez fomentar la implantación de actividades terciarias y de almacenaje, de los servicios, equipamientos y dotaciones y la diversificación energética renovable.

Igualmente, es importante destacar la afección de los terrenos del sector por un perímetro de protección minera de aguas de manantial a favor de la galería El Sequero (la autorización de aprovechamiento, concedida mediante resolución de 18 de mayo de 1990, tiene un plazo de duración de treinta años), que afecta a un 38% de la superficie del sector y que condiciona la ordenación y el uso industrial que se ubique en la misma, limitándose a un uso

de industria limpia o de almacén; circunstancia que lleva a reducir en gran medida la superficie apta para otros usos industriales.

Si a la superficie total del sector de 50.230 m² se le descuentan las superficies correspondientes al sistema general incluido, la zona ajardinada impuesta por la legislación de carreteras, la previsión de infraestructuras y de usos complementarios destinado a equipamiento, la superficie de reserva mínima para espacio libre público y dotaciones, y las limitaciones de usos resultantes del perímetro de protección de aguas de manantial, resulta una superficie útil para el desarrollo de la actividad industrial de unos 21.995 m², por lo que no se trata de la implantación de un desarrollo extensivo de parque industrial de escala local. Con el fin de propiciar la relocalización de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, se prevé en las determinaciones del suelo urbanizable industrial Vuelta La Palma que al menos el 20% del total de la superficie del sector se destine a parcelas con dimensiones inferiores a 300 m² y que la cesión de suelo para materializar el 10% del aprovechamiento del sector de suelo industrial de se efectuará preferentemente en parcelas urbanizadas con dimensión inferior a 300 m².

7.1.2.4 Dimensión de los suelos destinados a núcleos urbanos y su capacidad de población.

Para el cálculo de la capacidad de población de la propuesta de ordenación se han aplicado las edificabilidades según las condiciones particulares de cada ordenanza conforme a las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada de la adaptación básica de las Normas Subsidiarias de Teror al TR LOTENC. Asimismo para la estimación del incremento de población en el suelo urbano consolidado se ha identificado los suelos vacantes y se le ha aplicado los parámetros según la ordenación pormenorizada del suelo urbano de la adaptación básica.

En el PGO supletorio de Teror se delimita una superficie de suelo urbano consolidado de 142,46 Ha. En el documento de avance se estimó un incremento de posibles nuevas viviendas en suelo vacante en el suelo urbano consolidado aplicando los parámetros según la Normativa pormenorizada de la adaptación básica y considerando factores como la estructura de la propiedad irregular, parcelas residuales y condiciones topográficas de los terrenos en suelos vacantes que impiden la materialización de toda la edificabilidad aplicando la misma.

En cuanto a los ámbitos de suelo urbano no consolidado, en el PGO supletorio se delimitan ámbitos de suelo no consolidado, algunos discontinuos, con una superficie total de 18,80 Ha. De la aplicación de los parámetros de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada de la adaptación básica a las edificabilidades y tipologías previstas para el uso residencial, se estima una capacidad máxima de 930 viviendas en ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización. Para el cálculo del incremento de población en los ámbitos de suelo urbano no consolidado se han descontado las viviendas existentes en cada uno de ellos.

En cuanto a los sectores de suelo urbanizable, en el PGO supletorio se delimitan seis sectores de suelo urbanizable con una superficie total de 38,66 Ha. Uno de los sectores se destina a uso industrial, en el resto de los sectores se prevé el uso residencial, tanto como uso característico como uso compatible, y el uso característico terciario.

De la aplicación de los parámetros de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada de la adaptación básica a las edificabilidades y tipologías previstas para el uso residencial, se estima una capacidad máxima de 620 viviendas en sectores de suelo urbanizable. Para el cálculo del incremento de población en los sectores de suelo urbanizable se han descontado las viviendas existentes en cada uno de ellos. Las viviendas existentes en los sectores de suelo urbanizable delimitados son 49 viviendas, encontrándose 4 en El Castaño, 13 en Basayeta I, 9 en la Capellanía y 23 en Llanos de Arévalo.

Las superficies totales resultantes de cada uno de los núcleos urbanos de la propuesta de ordenación del PGO supletorio se muestran en el siguiente cuadro.

NÚCLEO	SUCU (Ha)	SUNCU (Ha)	SUS (Ha)	TOTAL NÚCLEO URBANO (Ha)
Teror Casco	102,29	10,80	31,86	144,95
El Palmar	10,96	2,63	0,00	13,59
El Hornillo	7,61	0,58	6,79	14,98
San José del Álamo	7,11	0,00	0,00	7,11
Lo Blanco	11,27	2,66	0,00	13,93
Sagrado Corazón	3,22	2,14	0,00	5,36
TOTAL	142,46	18,80	38,66	199,92

A continuación se estima la capacidad máxima de población teniendo en cuenta el incremento de población resultante de los desarrollos urbanos previstos en el planeamiento supletorio, añadiendo a la población actual de partida (actualizada al año 2012), la población resultante del incremento de número de viviendas en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable propuestos por entidades de población.

ENTIDAD DE POBLACIÓN	POBLACIÓN 2012 habitantes	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO habitantes (*)	SUELO URBANIZABLE habitantes (*)	TOTAL POBLACIÓN CON DESARROLLOS URBANOS habitantes
EL ÁLAMO	796	0	0	796
ARBEJALES	1.027	337	0	1.364
ESPARTERO	348	0	0	348
EL PALMAR	1.450	435	0	1.885
MIRAFLOR	692	0	162	854
TEROR (CASCO)	6.765	1.418	1.437	9.620
LAS ROSADAS	109	0	0	109
SAN JOSÉ DEL ÁLAMO	597	0	0	597
LO BLANCO	585	208	0	793
EL HORNILLO	317	101	0	418
SAN ISIDRO	144	0	0	144
TOTAL MUNICIPIO TEROR	12.830	2.501	1.599	16.930

(*) En el cálculo del incremento de población en los desarrollos urbanos (actuaciones de urbanización) no se incluyen las viviendas existentes

Según el acuerdo de la COTMAC de aprobación de la Memoria Ambiental, el documento que se someta a aprobación inicial del planeamiento general debía justificar debidamente que los aprovechamientos asignados son los estrictamente precisos para atender, hasta el año fijado, los razonables crecimientos previsibles de la demanda, atendiendo, entre otros criterios, el crecimiento poblacional en los diez años anteriores y la superficie edificada en igual periodo para los distintos usos, conforme con la Directriz 67.

El incremento de población en los desarrollos de los núcleos urbanos se estima en 4.100 habitantes; el mayor incremento de población previsto se produce en el núcleo urbano del Casco de Teror. La población total con el incremento de población en las actuaciones de urbanización previstas en la ordenación ascendería a 16.930 habitantes (1,32 veces la población año 2009). Conforme a la propuesta de ordenación y de desarrollo urbano aproximadamente el 86% de la población total del municipio se concentraría en las entidades de población con núcleos urbanos.

Los suelos destinados a los desarrollos urbanos tienen una contribución destacada en la aportación de sistemas generales de espacios libres y de servicios, por lo que, aunque supongan un incremento de población a largo plazo, su reducción disminuiría considerablemente las posibilidades de gestión municipal del plan.

En relación a la contención del consumo de suelo urbanizable, cabe señalar que el incremento de población previsto en los sectores de suelo urbanizable es de unos 1.599 habitantes, lo que supondría un incremento del 12% con respecto a la población de partida correspondiente al año 2012.

El PIO GC, en relación a la adecuación del crecimiento urbano al modelo territorial insular, establece en su artículo 241.2 (ND) de la sección 33 Residencia los principios operativos para la estructuración de los crecimientos urbanos, según el cual en la previsión de crecimientos regulares del suelo urbano residencial por el planeamiento municipal se atenderá necesariamente a los principios de jerarquía, contigüidad, proporcionalidad y articulación formal de los crecimientos. En su apartado 2.2 establece lo siguiente:

“2.2 El principio de proporcionalidad implica que la cantidad de suelo que el planeamiento municipal destine al crecimiento residencial debe corresponderse con la previsión efectiva de crecimiento de la población en el período de vigencia del planeamiento para el conjunto del municipio distribuyéndose este crecimiento en aplicación del principio de jerarquía antes mencionado.

A efectos de la determinación de la cantidad de suelo a destinar al crecimiento residencial deberán computarse tanto las holguras o ámbitos no consolidados en la trama urbana existente como los suelos urbanizables no desarrollados o desarrollados parcialmente, salvo aquellos que el planeamiento municipal reclasifique como Rústicos.

.....”

El incremento de población estimado en los ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados por el PGO supletorio de Teror es de 2.501 habitantes, y el incremento de población previsto en los sectores de suelo urbanizable es de 1.599 habitantes, ascendiendo el incremento total de población previsto en estas dos categorías de suelo de 4.100 habitantes.

En los asentamientos rurales se plantea la contención del crecimiento y su grado de colmatación o consolidación por la edificación es relativamente elevado, por lo que el incremento de población en asentamientos rurales no es significativo, estimado en 356 habitantes. En los asentamientos agrícolas no se prevé la construcción de nuevas edificaciones residenciales, por lo que la población de las mismas se encuentra englobada en la población actual.

ENTIDAD DE POBLACIÓN	INCREMENTO POBLACIÓN ASENTAMIENTO RURAL habitantes
EL ÁLAMO	95
ARBEJALES	42
ESPARTERO	14
EL PALMAR	120
MIRAFLORES	45
TEROR (CASCO)	8
LAS ROSADAS	0
SAN JOSÉ DEL ÁLAMO	0
LO BLANCO	8
EL HORNILLO	22
SAN ISIDRO	0
TOTAL	356

En el apartado “Incremento poblacional del municipio de Teror” de la Memoria de Información urbanística se incluye una proyección demográfica del año 2013 al año 2028, fijado como año horizonte del Plan.

Según las proyecciones demográficas estimadas, aplicando a la fórmula de cálculo de línea de tendencia medias móviles los datos correspondientes a los distintos periodos de crecimiento poblacional en los diez años anteriores, la población de derecho o residente del municipio en el año 2028 podría alcanzar una población de 15.392 personas residentes.

El periodo utilizado (2002-2012) incluye tanto fases temporales de crecimiento económico (2002-2008), como el actual periodo de recesión económica experimentado por la economía local, insular y canaria (2008-2012). Esta característica se constituye en un criterio de corrección, mejorando la fiabilidad de la proyección obtenida, si se asume la permanencia de sus efectos sobre el comportamiento de las principales variables económicas, sociales y territoriales (producción, empleo, vivienda, urbanización, gasto público,...) en el medio plazo, durante la aplicación del PGO.

Por otro lado, se realiza un cálculo de carga poblacional, incluyendo población residente y la población equivalente, según el cual se estima que la población total del municipio de Teror

podría alcanzar las 18.494 personas en el año 2028, lo que supondría un incremento de población respecto del año 2012 de 5.664 habitantes.

Conforme a la DOG 67 el planeamiento general justificará que los aprovechamientos asignados al suelo urbanizable son los estrictamente precisos para atender, hasta el año horizonte fijado, los razonables crecimientos previsibles de la demanda. El incremento de población previsto en los sectores de suelo urbanizable es de 1.599 habitantes, por lo que el aprovechamiento de uso residencial asignado a los mismos no supera la demanda de uso residencial según el incremento previsible de población residente en el municipio de Teror.

La población total del municipio de Teror estimada según el modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano propuesto por el PGO supletorio, considerando el incremento de población en los suelos urbanos no consolidados, sectores de suelo urbanizable y asentamientos rurales, ascendería a 16.930 habitantes, por tanto, la capacidad del planeamiento se ajusta a las previsiones realizadas para el año horizonte del plan estimadas. Asimismo se ajusta el aprovechamiento residencial asignado al suelo urbanizable sectorizado a un crecimiento razonable previsible de la demanda residencial prevista para el año horizonte del plan y conforme al modelo territorial y de desarrollo adoptado por el PGO, se vincula la extensión del suelo urbanizable de uso residencial a la ocupación de suelos interiores, previendo la colmatación de áreas vacías y disponiendo los sectores como ensanches y extensión del suelo urbano residencial del Casco de Teror.

7.1.3 SISTEMA RURAL.

7.1.3.1 La categorización del suelo rústico.

La categorización del suelo rústico se ha realizado atendiendo a las diferentes características de cada zona del territorio, tanto naturales o de usos como jurídicas, considerando la capacidad de uso principal derivadas del resultado del diagnóstico ambiental, de modo que la categorización de suelo resulta de una traslación ajustada del plano de diagnóstico ambiental. De esta forma se consigue un ajuste máximo entre la calidad ambiental del territorio ordenado y el régimen de usos que se le otorga.

Se integran en las diferentes categorías de protección aquellos terrenos que tienen valores naturales, ecológicos y paisajísticos, así como los que contengan valores patrimoniales y culturales y, en las diferentes categorías de suelos de protección económica, aquellos terrenos susceptibles de ser aprovechados desde el punto agrícola, ganadero, hidrológico, así como los destinados a infraestructuras y equipamientos.

Se incluyen en la categoría de suelo rústico de protección natural (SRPN1) aquellos terrenos que han sido declarados como Espacios Naturales Protegidos y que no cuentan aún con un instrumento de ordenación. Con carácter transitorio, en tanto no se redacte el instrumento de ordenación del espacio natural, el PGO debe incluir estos suelos en la categoría de suelo rústico de protección natural y adjudicarles el régimen de usos más restrictivo previsto en su normativa, en virtud de lo dispuesto en el apartado 4.b de la Disposición Transitoria Quinta del TR LOTENC.

Se incluyen en esta categoría los suelos correspondientes al Parque Rural de Doramas (C-12) que se encuentran en el municipio de Teror, con una superficie total de 307,32 Ha, con la excepción de una pequeña parte de suelo urbano consolidado El Secuestro y del SRAR-1 Cuevas de Gabelas.

Los suelos que forman parte de Espacios Naturales Protegidos cuyo instrumento de ordenación está aprobado definitivamente no se incluyen en el ámbito de ordenación del planeamiento urbanístico. Corresponden con los terrenos del Paisaje Protegido de Pino Santo (C-23) que se encuentran en el municipio de Teror, que abarcan una superficie de 312,50 Ha, los cuales no son ordenados por el presente PGO.

Se incluyen en la categoría de suelo rústico de protección natural (SRPN-2) las áreas de alto valor natural, que no se encuentran afectados por la delimitación de los espacios naturales protegidos, pero que es necesario proteger estrictamente por albergar formaciones vegetales, flora, fauna y ecosistemas o constituyan formaciones geomorfológicas o geológicas de interés. Abarca una superficie de 21,54 Ha y en ella se incluyen aquellas áreas que están delimitadas como Hábitats de Interés Comunitario (HIC's) por la existencia de formaciones vegetales singulares y el ámbito de influencia para la adecuada protección de dichos hábitats. Las actuaciones que se lleven a cabo en los suelos categorizados como SRPN-2 deberán garantizar la conservación de cada uno de los Hábitats y deberán cumplir con las determinaciones específicas para la protección, conservación y restauración de los hábitats naturales y seminaturales establecidas en los artículos 76 y 77 de la Sección 11 Hábitats (Volumen IV) de la normativa del PIO GC, a su vez, serán también de aplicación las medidas ambientales establecidas en la Normativa del PGO supletorio.

El plan general supletorio categoriza como suelo rústico de protección natural las áreas delimitadas como Hábitats de Interés Comunitario (HIC's), partiendo de la interpretación cartográfica de las zonas ZECs y Hábitat de la Red Natura, ajustándose el límite de dichas zonas a los elementos bióticos objeto de protección.

Se categoriza como suelo rústico de protección cultural las áreas y yacimientos delimitados por la Carta Arqueológica de Teror, con una superficie total de 62,78 Ha. Las zonas que albergan restos histórico/arqueológicos han sido consideradas como suelo rústico de protección cultural independientemente de otros usos que puedan estar presentes en dichas zonas; salvo cuando dichos usos se refieren a la existencia de un asentamiento de población previo a la delimitación, como es el caso de los asentamientos de La Peña y Guanchía.

Se incluyen en la categoría de suelo rústico de protección paisajística los suelos con valores paisajísticos, los accidentes geomorfológicos más significativos y las zonas naturales que, aún no teniendo valores relevantes que proteger, se encuentran poco transformadas (barrancos, laderas, montañas, lomos, acebuchales, masas arbustivas, pastizales, etc.).

Las unidades ambientales del diagnóstico ambiental con capacidad de uso principal ambiental, que no están afectadas por la delimitación de los espacios naturales protegidos, se categorizan en el PGO supletorio como SRPP, salvo las que, por sus valores culturales o naturales, se incluyen en otras categorías de suelo rústico de protección ambiental.

Destacan las unidades ambientales de más alto valor paisajístico, que ocupan todo el margen occidental del municipio, en torno a las unidades de Osorio, El Morón, Montaña de José Manuel y altos que cierran la cuenca principal al sur del término municipal en su límite con Valleseco.

Con la categorización de SRPP propuesta se valoriza el patrimonio natural como elemento atractivo para la oferta de turismo rural en el municipio al mismo tiempo que se garantiza la continuidad a la dinámica natural que va tomando protagonismo en diversas zonas del municipio incluyendo suelos que podrían ser objeto de aprovechamiento forestal, que en la actualidad no son objeto de explotación económica y que por tanto su principal valor reside en su capacidad de producción de biomasa vegetal y en su calidad paisajística.

Considerando lo establecido en la DOG 48 (NAD), en cuanto a la integración de la ordenación ambiental y territorial, se han aplicado de forma predominante criterios ambientales de tal forma que se han categorizado como suelo rústico de protección ambiental cauces de barrancos que atraviesan el territorio municipal, debiendo primar la preservación de los valores ambientales de los barrancos sobre su interés o valor económico de carácter hidráulico, salvo en los casos en que tales cauces se constituyan o sirvan de soporte a infraestructuras hidráulicas. Al incluir algunos barrancos en la categoría de SRPP se entiende que quedan suficientemente protegidos los procesos relacionados con el ciclo hidrológico incluyéndolos en las categorías de los suelos rústicos que precisan protección ambiental, cuya vocación por definición es la protección de sus valores paisajísticos, naturales o antropizados, ya que, con la aplicación de legislación sectorial queda garantizada la protección del dominio público hidráulico.

Los suelos cuya cobertura actual es vegetación natural o presentan cierto grado de naturalización, siendo los usos principales los relacionados con el pastoreo o la actividad forestal, han sido considerados como suelo rústico de protección paisajística, cuyo régimen de usos permite el mantenimiento del estado actual de estas zonas de forma compatible con las actividades existentes, también se incluyen algunas parcelas de cultivo que se encuentran en dicho tipo de suelo.

Los suelos que admiten o registran actualmente prácticas agrícolas quedan categorizados como suelo rústico de protección agraria. Sin embargo, las áreas agrícolas localizadas de forma aislada en la zona B.a.2 del PIO GC se categorizan en el PGO supletorio como suelo rústico protección paisajística en una subcategoría hasta su identificación como suelo rústico de protección agraria en el Plan Territorial Especial Agropecuario, de conformidad con el informe emitido por el técnico del servicio insular de planeamiento de la Consejería de Política Territorial del Cabildo de Gran Canaria. Para estos suelos se estableció una subcategoría identificada en el ISA como “suelo rústico de protección paisajística agraria”. Estos suelos se categorizan en el PGO supletorio como “suelo rústico de protección paisajística 2” (SRPP-2) previendo en el régimen de usos la compatibilidad de la actividad agraria existente en dichos suelos.

En cuanto a la categoría de suelo rústico de protección hidrológica, tal categoría, por lo general, se adscribe a cauces de barrancos. En el PGO supletorio los cauces de los barrancos principales del municipio, Barranco de Madrelagua, Barranco de Teror, Barranco

de Lezcano, Barranco del Pino y Barranco Zapatero, que transcurren por el ámbito de ordenación, se incluyen en la categoría de suelo rústico de protección hidrológica (SRPH), salvo en aquellos lugares donde el valor natural de los terrenos es suficientemente relevante como para justificar la categorización como suelo rústico de protección ambiental. Igualmente se incluyen en la categoría de SRPH los tramos de los barrancos de Basayeta y El Castaño que atraviesan el núcleo urbano del Casco de Teror, así como en la zona del Chorrillo, ajustando su delimitación, en los tramos en los que no existe deslinde, a la línea del cauce una franja de aproximadamente 10 metros medidos a ambos lados del eje de cada cauce.

Se incluyen en la categoría de suelo rústico de protección agraria los suelos destinados al uso y explotaciones agrícolas cuya intensidad productiva es moderada, en terrenos preparados de forma tradicional propios de este municipio de medianías. Se incluyen también las zonas con aprovechamiento ganadero, que no constituyen pastizales.

Se diferencian dos subcategorías: una que incluye los suelos con aptitud productiva (SRPA1) y los terrenos agrícolas asociados a infraestructuras hidráulicas o de aprovechamientos hídricos, como balsas y estanques, y con mayor aptitud para la agricultura intensiva (SRPA2). En estos últimos, se encuentran algunos suelos, como la unidad ambiental 6 Charcas del Pino, que cuentan 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 láminas de agua que podrían convertirse en áreas de interés para aves migratorias o de comunidades más o menos estables de garzas, etc, que se incluyen en la categoría de suelo rústico de protección económica, considerándola en el diagnóstico como unidad ambiental con capacidad de uso agrario

La LMU establece criterios simplificadores de aquellas actividades de menor trascendencia territorial, de incentivación al desarrollo rural, de la producción de energías limpias endógenas, y del equilibrio sectorial, adoptando medidas para el fomento tanto de la actividad agropecuaria, como de la industrial y para la implantación de dotaciones y equipamientos en el suelo rústico.

Con la modificación producida en el régimen del suelo rústico, en los suelos rústicos de protección agraria que se delimiten en el municipio, la ordenación de la actividad agrícola o ganadera comprenderá la producción, la transformación y la comercialización de las producciones en las condiciones sanitarias y de calidad exigibles, así como todas aquellas actividades directamente vinculadas a la actividad de la explotación agraria que permitan la obtención de renta complementaria y diversifiquen la economía del medio rural y la calidad de vida de los agricultores, que se lleven a cabo en los términos contemplados en la normativa sectorial aplicable, incluidas las de seguridad e higiene de los trabajadores.

En esta línea, para reforzar la estructura agraria del municipio, manteniendo el carácter rural y productivo de las formas tradicionales de poblamiento rural, se proponen distintas actuaciones que contribuyan a fomentar la actividad agrícola y ganadera, con la creación de infraestructuras para facilitar la comercialización y distribución de productos a localizar en El Palmar, Mirafior, El Álamo o en Sagrado Corazón en terrenos con acceso desde carreteras

o vías que forman parte del sistema general viario. Se pretende, con la agrupación de los agricultores y ganaderos en cooperativas, fomentar el desarrollo de las actividades del sector primario, favoreciendo la viabilidad de las actuaciones que den respuesta a las demandas de este sector y la diversificación de los productos cultivados.

El entorno de los barrancos que atraviesan el casco Teror, presenta aún hoy zonas agrícolas de gran interés, rodeadas parcialmente de áreas urbanizadas. Dentro del límite del núcleo urbano se plantea el mantenimiento de tres de estas bolsas como suelo rústico de protección agraria, una junto al Monasterio de Císter y otra en el límite de los barrios de El Secuestro y el Barrio del Pino.

Para la protección de los cauces de barrancos que atraviesan los núcleos urbanos se han identificado las líneas de cauce de barranco para que en la ordenación pormenorizada del suelo urbano y de los sectores de suelo urbanizable se adopten medidas para su protección.

En los bordes de los núcleos urbanos y en el entorno del Barranco de Basayeta junto al Instituto de Enseñanza Secundaria de Teror se categorizan como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos para la implantación de sistemas generales de espacios libres y servicios públicos.

Conforme a la DOG 59.2 (ND), de actuaciones en suelo rústico, en el marco establecido por el planeamiento insular, en el PGO se establecen condiciones para las actuaciones de interés general, incorporando directamente las ya previstas que son compatibles con la categoría de suelo de que se trate, calificándolas como equipamientos estructurantes o sistemas generales.

Por ello se prevé una subcategoría de suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos para terrenos y construcciones destinados a las aquellas dotaciones y equipamientos que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad, tal como se establece en el artículo 32 del TR LOTENC, se incluyen dentro de estos espacios libres públicos, así como otros sistemas generales de servicios y equipamientos estructurantes.

Las actuaciones en suelo rústico no previstas se desarrollarán mediante Proyectos de Actuación Territorial; éstas se deberán ubicar preferentemente en los bordes de asentamientos rurales o agrícolas, para permitir reforzar y reactivar núcleos urbanos en el medio rural. Asimismo, en suelos rústicos de protección agraria, se delimitan reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación por la Administración correspondiente de su patrimonio público de suelo que se podrán destinar a actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social. Se delimita una reserva de terreno junto a las instalaciones deportivas localizadas en Los Llanos para posibilitar en el futuro la ampliación del sistema general deportivo; se delimita otra reserva de terreno en Mirafior, donde se pueden implantar edificaciones que pudieran contribuir al fomento de actividades agropecuarias y al dinamismo del medio rural, con instalaciones públicas que complementen a la actividad agrícola y ganadera del municipio, y donde se puedan centralizar la transformación o la comercialización de las producciones, así como otras actividades terciarias, de servicios y de almacenaje.

Con el modelo de ocupación del territorio y de desarrollo urbano adoptado en el PGO supletorio, se pretende reforzar y consolidar Teror como centro comarcal, promoviendo el fortalecimiento y el desarrollo del casco de Teror como principal centro de residencia y servicios. Por tanto, para la preservación del modelo territorial propuesto, en el PGO supletorio se clasifica como suelo rústico de protección territorial el suelo urbanizable de San José del Álamo previsto en la adaptación básica de las NNSS. Este suelo linda al norte con el Risco de Jiménez, incluido en el espacio natural protegido Paisaje Protegido de Pino Santo (C-23), al sur y al oeste con las edificaciones en la trasera del núcleo urbano de San José del Álamo y al este con el límite del Paisaje Protegido de Pino Santo. En su interior existe una vivienda y una edificación en construcción y está atravesado, en su parte sur, por el Camino El Llano y por varias pistas de tierra, y corresponde con la unidad ambiental homogénea 19 del diagnóstico ambiental. Esta unidad es una pieza territorial en donde confluyen ámbitos diferenciados; por un lado se trata de una zona culminante que presenta una intervisibilidad alta, por el sur y el oeste está en contacto directo con la urbanización consolidada de San José del Álamo, por el noreste linda con Risco Jiménez – zona de alto valor natural que alberga una población relictica de *Teline nervosa*-, y por la vertiente noroeste con una zona transformada históricamente por la construcción de albercas destinadas al riego de cultivos situados en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Es por tanto un espacio donde se materializa el encuentro de diferentes usos y coberturas, y en el que actualmente se manifiesta la huella de usos abandonados; la presencia de pastos y la ausencia de vegetación arbórea natural, que indican las transformaciones sufridas en los siglos anteriores.

Los usos actuales son los propios de un ambiente periurbano, como indica la presencia de residuos, una edificación residencial y múltiples marcas de rodadura de vehículos 4x4, que utilizan este espacio como zona de prácticas y recreo.

La aptitud de esta porción de territorio para albergar determinados usos está condicionada. Por un lado su vocación como expansión de la urbanización adyacente, queda limitada por la dificultad topográfica para su acceso por un exceso de pendiente, y por la desconexión con respecto al viario urbano que fue trazado de “espaldas” al espacio en cuestión y sin considerar la posibilidad de proyectar la vías de la urbanización hacia esta pieza.



La vocación paisajística se limita a la zona culminante del Morro de Jiménez que está en contacto con el Risco Jiménez, que presenta características merecedoras de protección ambiental moderada por precaución y proximidad con el citado Risco, que forma parte del Paisaje Protegido de Pino Santo. Por ello el suelo en el entorno de Morro de Jiménez, que afecta a la zona Ba.2 del PIO GC, se categoriza como suelo rústico de protección paisajística.



Imágenes del estado actual suelo categorizado como SRPT en San José del Álamo

En el resto de suelo los usos agrarios ya extinguidos no justifican su categorización como suelo rústico de protección agraria, por tanto, se considera adecuada su categorización como suelo rústico de protección territorial ya que carecen de valores ambientales e interés productivo significativos, siendo necesario en este caso preservarlos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial propuesto. Los usos permitidos en este suelo serán los usos preexistentes y, considerando que este suelo de protección territorial puede servir a largo plazo de soporte a aprovechamientos urbanos, si variara en el futuro el modelo territorial o la capacidad de sustentación del ecosistema insular, se podrá

ocupar por proyectos de actuación territorial por no resultar inadecuados para la urbanización de los mismos.

Por otro lado, se categoriza como SRPT los terrenos contiguos al suelo urbanizable sectorizado industrial de Vuelta La Palma, en los márgenes de dicho sector con la carretera en el entorno de las edificaciones existentes en el borde del barranco, y gran parte del terreno afectado por el perímetro de protección de agua de manantial de la Galería El Sequero, que condiciona la actividad agrícola y ganadera en dichos terrenos para proteger la cantidad y calidad de las aguas subterráneas, por lo que no se considera adecuado su categorización como suelo rústico de protección agraria. Estos terrenos resultan adecuados para la urbanización, por lo que pueden servir de soporte a aprovechamientos urbanos en caso de variación a largo plazo del modelo territorial, no pudiéndose imponer en el ámbito de dicho perímetro de protección condicionantes a actividades urbanas e industriales, instalaciones y obras de infraestructuras una vez finalizado el plazo de autorización de aprovechamiento de agua de manantial de esta galería.

Las superficies resultantes de los suelos rústicos de protección ambiental, protección económica y de preservación del modelo territorial se recogen en los siguientes cuadros.

Categorías de suelo rústico		Identificación	Superficie (Ha)	% categoría
ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	SRPN-1	C-12 PARQUE RURAL DE DORAMAS	307,32	49,58%
	SROR-ENP	C-23 PAISAJE PROTEGIDO DE PINO SANTO	312,50	50,42%
	TOTAL PROTECCIÓN NATURAL E.N.P. (SRPN- ENP)		619,82	100,00%
SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN AMBIENTAL	SRPN-2	LOMO LOS SILOS	7,14	33,15%
	SRPN-2	BARRANCO DE TEROR	9,52	44,22%
	SRPN-2	LA UMBRÍA	2,02	9,37%
	SRPN-2	LOMO VERDUGO	2,86	13,26%
	TOTAL PROTECCIÓN NATURAL 2 (SRPN- 2)		21,54	100,00%
	SRPP-1	CUEVAS DE GAVELAS	2,78	0,39%
	SRPP-1	EL PALMAR-GUEVAS GACHAS	12,32	1,75%
	SRPP-1	LOMO LOS SILOS	0,84	0,12%
	SRPP-1	EL LOMO	15,05	2,14%
	SRPP-1	LA PEÑA	7,43	1,06%
	SRPP-1	BARRANCO DEL PINO	15,68	2,23%
	SRPP-1	LOMO DE LA PALMA	40,61	5,78%
	SRPP-1	PRESAS DE TENOYA-LAS CALDERERAS	35,07	4,99%
	SRPP-1	LAS CALDERERAS	0,08	0,01%
	SRPP-1	BARRANCO DE MIRAFLOR	16,60	2,36%
	SRPP-1	CHARCAS DE TENOYA	5,95	0,85%
	SRPP-1	VUELTA DE NARCISO	5,71	0,81%
	SRPP-1	SAN JOSÉ DEL ÁLAMO	1,72	0,24%
	SRPP-1	BARRANQUILLO DE ZAPATERO	35,65	5,07%
	SRPP-1	LOMO COBO	30,44	4,33%
SRPP-1	LOMO DE LOS TUNOS	17,52	2,49%	

Categorías de suelo rústico		Identificación	Superficie (Ha)	% categoría
	SRPP-1	GUANCHÍA	46,23	6,58%
	SRPP-1	TRES ACEQUIAS	0,38	0,05%
	SRPP-1	BARRANCO DE TEROR	23,11	3,29%
	SRPP-1	EL HORNILLO	3,44	0,49%
	SRPP-1	LADERA DE OSORIO	6,13	0,87%
	SRPP-1	LAS PEÑAS	7,32	1,04%
	SRPP-1	BARRANCO MADRELAGUA	1,79	0,25%
	SRPP-1	LOMO VERDUGO-LOMO DE LAS CUEVAS DEL DIABLO-LOMO DE SUÁREZ	180,39	25,66%
	SRPP-1	LA MAJADILLA	0,82	0,12%
	SRPP-1	EL LOMITO	9,76	1,39%
	SRPP-1	SAN ISIDRO	1,48	0,21%
	SRPP-1	BARRANQUILLO DE LA FUENTE	25,32	3,60%
	SRPP-1	LOMO DE LA CANDELARIA	5,81	0,83%
	SRPP-1	LOS PEÑASCOS	1,32	0,19%
	SRPP-1	MONTAÑA DEL GALLEGO	3,84	0,55%
	SRPP-1	EL PIQUILLO	9,85	1,40%
	SRPP-1	MONTAÑA CHO-FELICIANO	2,42	0,34%
	SRPP-1	BARRANCO BARBUZANO-BARRANQUILLO DEL OJERO	21,08	3,00%
	SRPP-1	LA MONTAÑETA	2,65	0,38%
	SRPP-1	EL ÁLAMO	6,08	0,87%
	SRPP-1	LOMO DE RIVERO-LA GLORIA-LOMO DE LOS CARAMUJOS	96,72	13,76%
	SRPP-1	EL ROQUE	3,53	0,50%
	TOTAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 1 (SRPP-1)		702,91	100,00%
	SRPP-2	BARRANQUILLO LA GRAMA	4,70	3,50%
	SRPP-2	LA MADRECILLA	4,28	3,19%
	SRPP-2	LAS ROSADAS	3,76	2,80%
	SRPP-2	LOMO DEL SILILLO	7,03	5,24%
	SRPP-2	QUIEBRAMONTE	3,69	2,75%
	SRPP-2	BARRANQUILLO DE LA FUENTE	3,16	2,35%
	SRPP-2	SAN ISIDRO	6,04	4,50%
	SRPP-2	LOS PEÑASCOS	0,91	0,68%
	SRPP-2	MONTAÑA DEL GALLEGO	5,19	3,87%
	SRPP-2	OJERO	9,97	7,42%
	SRPP-2	EL FARO	27,39	20,40%
	SRPP-2	SAGRADO CORAZÓN	0,59	0,44%
	SRPP-2	CUEVECILLAS	9,41	7,01%
	SRPP-2	LA UMBRÍA- LOS MARRERO	5,49	4,09%
	SRPP-2	EL MUÑIGAL	4,30	3,20%
	SRPP-2	BARRANCO DE LEZCANO	3,98	2,96%
	SRPP-2	CHARCAS DE TENOYA	0,82	0,61%
	SRPP-2	CHARCAS DEL PINO	7,61	5,67%
	SRPP-2	EL PASO- MIRAFLORES- EL HORNILLO	11,59	8,63%
	SRPP-2	LO BLANCO	5,87	4,37%
	SRPP-2	LA CULATA- LA GLORIA	8,46	6,30%
	TOTAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 2 (SRPP-2)		134,26	100,00%

Categorías de suelo rústico		Identificación	Superficie (Ha)	% categoría
	SRPC	CONJUNTO ERMITA LA PEÑA	4,43	7,06%
	SRPC	CONJUNTO CUEVAS LEZCANO Y BARRANCO DE TEROR	3,97	6,32%
	SRPC	CONJUNTO DE CUEVAS DE MIRAFLORES	1,35	2,15%
	SRPC	CONJUNTO DE CUEVAS DE LAS CALDERERAS	3,35	5,33%
	SRPC	CONJUNTO GUANCHÍA	11,47	18,27%
	SRPC	CONJUNTO DE CUEVAS DE LOS GATOS	2,73	4,35%
	SRPC	CONJUNTO EL FARO	3,45	5,50%
	SRPC	CONJUNTO HOYA ALTA	3,52	5,61%
	SRPC	CONJUNTO DE LA MAJADILLA	4,77	7,60%
	SRPC	CONJUNTO DE LA PEÑA	10,36	16,51%
	SRPC	CONJUNTO DE CUEVAS RISCO DE LAS TUNAS	13,38	21,31%
		TOTAL PROTECCIÓN CULTURAL (SRPC)	62,78	100,00%
SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN ECONÓMICA	SRPA-1	EL ESCOBONAL- LAS PAREDES	49,12	8,43%
	SRPA-1	BARRANCO DEL PINTOR	0,99	0,17%
	SRPA-1	TRES ACEQUIAS	10,58	1,82%
	SRPA-1	EL LOMO- CUEVAS GACHAS	12,88	2,21%
	SRPA-1	LA PEÑA	8,40	1,44%
	SRPA-1	LAS CALDERETAS	7,95	1,36%
	SRPA-1	FINCA DE LEZCANO	6,05	1,04%
	SRPA-1	BARRANCO DE LEZCANO	10,81	1,85%
	SRPA-1	EL ROQUE	0,35	0,06%
	SRPA-1	GONZALEZ DÍAZ	3,38	0,58%
	SRPA-1	LA CAPELLANÍA	1,12	0,19%
	SRPA-1	LO BLANCO	5,57	0,96%
	SRPA-1	EL PASO-MIRAFLORES-EL HORNILLO I	26,26	4,51%
	SRPA-1	EL PASO-MIRAFLORES-EL HORNILLO II	36,58	6,28%
	SRPA-1	MIRAFLORES	8,31	1,43%
	SRPA-1	BARRANCO DE TEROR I y II	5,24	0,90%
	SRPA-1	CAMINO DE LOS CASTAÑOS I,II y III	3,69	0,63%
	SRPA-1	ERA DEL LOMO	9,61	1,65%
	SRPA-1	HUERTA DEL CISTER	3,04	0,52%
	SRPA-1	LOS NARANJOS I, II y III	7,55	1,30%
	SRPA-1	EL CHORRITO I y II	7,62	1,31%
	SRPA-1	FINCA LA HEREDAD	0,91	0,16%
	SRPA-1	LLANO DE QUEVEDO	0,81	0,14%
	SRPA-1	LA MONTAÑETA	0,12	0,02%
	SRPA-1	EL ÁLAMO-EL CHORRITO I,II, III, IV y V	31,73	5,44%
	SRPA-1	EL MUÑIGAL	5,22	0,90%
	SRPA-1	CUEVECILLAS-LOS CORRALES I, II y III	25,76	4,42%
	SRPA-1	EL ÁLAMO	2,53	0,43%
	SRPA-1	LA ASOMADILLA	0,70	0,12%
	SRPA-1	OJERO I, II y III	5,43	0,93%
	SRPA-1	LOMITO BLANCO-LOMO ENTERO-SAN ISIDRO I y II	44,73	7,67%
	SRPA-1	LOMITO BLANCO-LOMONTERO	2,82	0,48%
	SRPA-1	LOMONTERO	0,79	0,14%
SRPA-1	LAS TOSCAS I y II	4,23	0,73%	
SRPA-1	SAN ISIDRO I y II	23,99	4,12%	

Categorías de suelo rústico		Identificación	Superficie (Ha)	% categoría	
	SRPA-1	SAN ISIDRO-BARRANQUILLO DE LA FUENTE	14,63	2,51%	
	SRPA-1	QUIEBRAMONTE-LOMO DEL SILILLO	6,82	1,17%	
	SRPA-1	BARRANCO DE MADRELAGUA	0,76	0,13%	
	SRPA-1	LOMO DEL PILÓN	17,82	3,06%	
	SRPA-1	LA CULATA-LA GLORIA	21,38	3,67%	
	SRPA-1	EL FARO	1,78	0,31%	
	SRPA-1	ERA DEL CERCADO- LOS BARRANQUILLOS	21,68	3,72%	
	SRPA-1	LA HOYA	2,93	0,50%	
	SRPA-1	LAS HOYETAS	6,32	1,08%	
	SRPA-1	CUESTA FALCÓN	5,26	0,90%	
	SRPA-1	MONTAÑA CHO FELICIANO	1,05	0,18%	
	SRPA-1	LAS CADENAS	3,55	0,61%	
	SRPA-1	LOS RIVEROS	0,36	0,06%	
	SRPA-1	SAGRADO CORAZÓN-CUESTA DE ARBEJALES	57,43	9,85%	
	SRPA-1	LA MAJADILLA I y II	0,30	0,05%	
	SRPA-2	CHARCAS DEL PINO	31,27	5,37%	
	SRPA-2	CHARCAS DE TENOYA	14,59	2,50%	
	TOTAL PROTECCIÓN AGRARIA (SRPA-1, SRPA-2)			582,81	100,00%
	SRPH	BARRANCO DEL PINO		2,79	7,89%
	SRPH	BARRANCO DE TEROR- BARRANCO DE LEZCANO		15,01	42,46%
SRPH	BARRANQUILLO DEL ZAPATERO		3,24	9,16%	
SRPH	BARRANCO DE TEROR		1,88	5,31%	
SRPH	BARRANCO DE BARBUZANO-BARRANQUILLO DE OJERO		8,14	23,02%	
SRPH	BARRANQUILLO DE BASAYETA-BARRANQUILLO DEL HOYO		2,93	8,30%	
SRPH	BARRANQUILLO DE LOS CASTAÑOS		0,92	2,61%	
SRPH	BARRANQUILLO DE BUENAVISTA-EL CHORRITO		0,44	1,24%	
TOTAL PROTECCIÓN HIDROLÓGICA (SRPH)			35,35	100,00%	
TOTAL PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (SRPIE-1)			25,68		
SRPIE-2	JOSÉ HERNÁNDEZ		1,42	15,92%	
SRPIE-2	BARRANQUILLO DEL HOYO		3,63	40,71%	
SRPIE-2	MIRAFLOR		1,63	18,27%	
SRPIE-2	LLANOS DE ARÉVALO		1,93	21,69%	
SRPIE-2	SAN JOSÉ DEL ÁLAMO		0,30	3,40%	
TOTAL PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (SRPIE-2)			8,92	100,00%	
SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN TERRITORIAL	SRPT	SAN JOSÉ DEL ÁLAMO	3,61	55,27%	
	SRPT	VUELTA LA PALMA I y II	2,92	44,73%	
	TOTAL SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN TERRITORIAL (SRPT)		6,53	55,27%	

7.1.3.2 Delimitación de asentamientos de poblamiento rural.

Constituyen asentamientos rurales y agrícolas aquellas núcleos de población, con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen vinculados fundamentalmente a la actividad agrícola y a las actividades ligadas al suelo rústico, y que por su grado de colmatación, características morfológicas, infraestructuras y servicios urbanísticos no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

En el municipio no existe un modelo único de desarrollo de los asentamientos, diferenciándose en su origen, su relación con el entorno geográfico y con el resto del municipio. De esta forma se producen diversos grados de presión edificatoria siendo más significativos en función de su cercanía al Casco.

Una gran parte de las concentraciones edificatorias se desarrollan de forma lineal en torno a los principales sistemas de comunicación territorial que confluyen en el municipio, GC-42 (Teror-San Mateo), GC-43 (Arucas-Teror), GC-211 (San José del Álamo) y GC-21 (Las Palmas G.C.-Teror-Valleseco), vinculadas a la propia carretera o a ramales secundarios transversales a la misma, en muchas ocasiones con secciones y pendientes inadecuadas.

Igualmente se encuentran otro tipo de agrupaciones conformando asentamientos tradicionales concentrados, en los que, por lo general, las edificaciones se sitúan en los lomos y en torno a caminos orientados en el sentido de la pendiente, que parten de vías soporte de segundo orden.

En la propuesta de delimitación de los asentamientos rurales y agrícolas del PGO supletorio se han tenido en cuenta los criterios de delimitación y de reconocimiento establecidos por el planeamiento insular y el régimen de usos de las distintas zonas delimitadas por el mismo.

Asimismo se pretende que la demanda de uso residencial en el medio rural se canalice hacia aquellos asentamientos rurales que por sus características, localización o accesibilidad permiten nuevas edificaciones para uso residencial mediante la colmatación de vacíos interiores o con ajustes de borde o de estructuración, conforme a los criterios establecidos por el planeamiento insular. De esta forma se puede absorber la posible demanda actuando como elementos reguladores e impiden el incremento de la dispersión edificatoria en el suelo rústico concentrándola, en aquellos casos en que no se justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

El plan reconoce la existencia de otras áreas afectadas por el disperso edificatorio pero que no pueden entrar en un proceso de ordenación al no cumplir los criterios de delimitación exigidos para el reconocimiento de asentamientos en suelo rústico o por no permitirlo el régimen de usos conforme a la zonificación del PLOGC, quedando en la situación legal de consolidación o de fuera de ordenación conforme el artículo 44 bis del TR LOTENC. Dichas zonas se identifican en los planos de información y diagnóstico como agrupaciones de viviendas.

7.1.3.2.1 Suelo rústico de asentamiento rural.

El TR LOTENC, de conformidad con el artículo 55 c) 1), considera la posibilidad de establecer la categoría de suelo rústico de asentamiento rural cuando en los terrenos existan formas tradicionales de poblamiento rural y referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias y cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, de acuerdo con los criterios de reconocimiento y delimitación que para cada comarca establezca el planeamiento insular y de acuerdo con las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico. El PIO GC establece en su Artículo 242 (NAD) la ordenación de la actividad residencial en suelo rústico y en su artículo 243 (ND) los criterios generales para la identificación y tratamiento de los asentamientos en suelo rústico, según el cual la delimitación y la ordenación de los asentamientos se hará siempre ateniéndose a las determinaciones sobre contención del crecimiento y ajuste formal definidas en la Sección 33 para los asentamientos incluidos en los ámbitos de “sistema territorial de dispersos” STD, los cuales se remiten a un Plan Territorial Especial. El PIO GC establece los criterios específicos para la identificación y tratamiento de los asentamientos rurales en su artículo 244 (ND).

Teniendo en cuenta los criterios establecidos por las directrices de ordenación general y por el planeamiento insular se han considerado los asentamientos rurales de Teror como agrupaciones de viviendas o recintos en que las edificaciones residenciales se insertan en una estructura de carácter rústico, que articula usos primarios, sin conformar núcleos compactos de trama urbana, y considerando los siguientes condicionantes:

DELIMITACIÓN:

- Delimitación en base a perímetro definido por viviendas existentes
- Número mínimo 10 viviendas existentes
- Densidad bruta territorial 5 viv / ha y 50 viv / ha
- Límites asentamientos en base a accidentes geográficos e infraestructura viaria existente
- Incluir actividades industriales y comerciales preexistentes
- Percepción del mismo como un conjunto acotado con límites definidos
- Incluir espacios necesarios para resolver el borde exterior

CONTENCIÓN DEL CRECIMIENTO Y AJUSTE FORMAL

- Conservación de la agricultura tradicional preexistente

- La dimensión e intensidad de las nuevas edificaciones no produzcan efectos negativos sobre la actividad productiva primaria ni impactos significativos sobre el medio ambiente y los recursos naturales
- Posibilidad de extensión del asentamiento para reservas de suelo espacios libres públicos, dotaciones, y equipamientos
- Colmatación interior evitando extensión hacia el exterior ineditado
- Ajuste del espacio edificado con huecos e intersticios edificables
- Establecer medidas para evitar los accesos directos a las parcelas desde la red principal.
- Evitar apertura de nuevos viales
- Adaptar la ordenación a la morfología del territorio: relieve, parcelación, redes viaria e hidrológica
- Definir la estructura del asentamiento en base al viario que lo ordena y a sus elementos estructurales
- Integración paisajística en el medio que lo rodea
- Ordenación a partir de elementos de estructura de las ocupaciones preexistentes: viario principal, áreas dotacionales y libres, pautado o patrón espacial de ocupación del suelo por la edificación y forma y dimensiones de las áreas de concentración relativa de la edificación

La metodología utilizada para el reconocimiento y delimitación de los asentamientos rurales del municipio de Teror, aparte de los criterios de delimitación establecidos por el planeamiento insular, se basa en la identificación de los siguientes requisitos (reglas) para su categorización como suelo rústico de asentamiento rural:

- Análisis de la delimitación de asentamientos rurales de la adaptación básica de las NNSS (planos ordenación pormenorizada)
- Edificaciones existentes en el interior y en el borde exterior (número mínimo de viviendas según criterios PIO-GC)
- Acceso a edificaciones a través de vial abierto al uso público (cartografía y catastro)
- Identificación de estructura del asentamiento y límites físicos
- Crecimiento endógeno

La delimitación de los asentamientos se define en base al perímetro marcado por las viviendas existentes y la estructura viaria que los conforma. Otro aspecto a considerar respecto a la delimitación de asentamientos se basa en el límite que se incluye en la

zonificación del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, el cual establece un perímetro para éstos, siendo en este caso adoptado como límite inicial de reconocimiento de dichos asentamientos. Para incorporar las edificaciones existentes en los bordes de los asentamientos con mayor grado de concentración y vinculadas a la estructura viaria de los mismos, se ha tenido en cuenta la zonificación del PIO GC, condicionando en algunos casos la estructuración y el ajuste formal de los asentamientos delimitados en el PGO supletorio.

Conforme a la Directriz 54, hay que adecuar los ritmos de crecimiento a la capacidad de carga social y a la habilitación de las infraestructuras y servicios exigidos. Por ello, en la delimitación de los asentamientos se ha considerado la adecuación de los crecimientos previstos, a la capacidad del medio y entorno paisajístico, de la carga social y servicios exigidos por dichos desarrollos. Las nuevas edificaciones se limitan al crecimiento endógeno de los asentamientos, apoyadas las unidades aptas para la edificación en viarios abiertos al uso público y con redes de servicios, buscando su cohesión interna y limitando su extensión exterior.

En lo que respecta a las preexistencias, se ha identificado la existencia de un tejido edificatorio de cierta densidad, que conformen un núcleo reconocible por su intensidad. Asimismo se ha identificado los usos de las edificaciones y el entorno asociado a las mismas. Igualmente se ha consultado las edificaciones incluidas en el censo de edificaciones no amparadas por licencia.

Se han identificado los accesos a las edificaciones, diferenciando carreteras, calles, caminos o accesos a las edificaciones existentes y que tengan continuidad con otras calles o caminos públicos. La apertura de nuevas calles o caminos será excepcional. La información relativa a la titularidad de caminos y vías se ha contrastado con la información catastral y se ha tenido en cuenta la previsión en la ordenación pormenorizada de la adaptación básica de las NNSS. Cuando el acceso a la edificación se efectúe a través de camino privado se ha comprobado si el camino está en la misma propiedad o si atraviesa otras (serventías de paso). Si el camino da acceso a una agrupación de varias viviendas se considera su inclusión en el asentamiento.

Entre los objetivos de la ordenación se incluye la protección de la estructura agrícola tradicional, del paisaje rural dominante y del patrimonio cultural, tanto lo natural como lo antropizados. Por ello en los asentamientos con un bajo nivel de transformación y una ocupación de baja densidad es necesario incidir en la consolidación de los asentamientos existentes, permitiendo la recuperación del patrimonio edificado y la integración paisajística de las nuevas construcciones.

El municipio de Teror no cuenta con catálogo arquitectónico y etnográfico, sin embargo en el documento de aprobación inicial se han identificaron conjuntos, sitios, zonas o elementos que podrían formar parte del patrimonio cultural (edificaciones, muros, estanques).

Se incorporan a los asentamientos terrenos ineditados entre infraestructuras viarias como colmatación de los vacíos interiores y crecimiento endógeno, en la mayoría de los casos con fondos inferiores a 50 metros. Se excluyen terrenos vacantes con pendientes superiores al

50% por su inadecuación topográfica. Asimismo se incorporan terrenos vacantes que por sus dimensiones sirvan para la implantación de dotaciones y equipamientos necesarios.

Desde el punto de vista de integración ambiental y para corregir impactos, se incluyen terrenos en los que la construcción de nuevas edificaciones permita ocultar medianeras vistas y para dar continuidad de línea de fachada; la longitud del frente de los terrenos ineditados en la mayoría de los casos es inferior a 50 metros e inferior a la mitad de la longitud del frente edificado resultante. Se ha considerado que las nuevas edificaciones no afecten a líneas de horizonte o perfiles destacados del terreno (lomos, montañas). A continuación se muestran imágenes de algunos casos.



AR La Hoya (Arbejales)



AR El Laurelar

Para el control formal y para la regularización de los límites de los asentamientos, se han ajustado sus límites a edificaciones y construcciones existentes y con un fondo de terrenos no edificados. Cuando no existe regularidad de las preexistencias se ha considerado la posibilidad de aplicar un fondo de unidad apta para la edificación (UAE) de 20 metros y de 25 metros desde el dominio público cuando estén afectadas por línea límite de edificación por dar frente a vía integrada en la red de carreteras insulares. En otros casos se ha ajustado un límite que posibilite el tratamiento de los bordes para el control del paisaje

resultante y para evitar generación de impactos (las normas de ordenación pormenorizada de la adaptación básica prevé retranqueos de las edificaciones).

Como resultado de la aplicación de los criterios de delimitación, en el PGO supletorio se delimitan 50 asentamientos rurales con una superficie total de 64,64 Ha.

Se encuentran dos asentamientos rurales de la adaptación básica de las NNSS, El Laurel II y Los Morales, al igual que la zona alta del asentamiento El Corredor, que no cumplen los criterios de identificación establecidos en el artículo 244 del PLOGC. Se ha delimitado un nuevo asentamiento rural, SRAR-46 Llano Roque, y el asentamiento rural de Las Cuevecillas de la adaptación básica de las NNSS se categoriza como asentamiento agrícola.

En la delimitación del asentamiento rural de Cuevas de Gabelas se incluyen los terrenos edificados localizados en el ENP Parque Rural de Doramas, con acceso desde la calle en los que se encuentran construidas 3 viviendas, por tanto el número total de viviendas existentes en este asentamiento rural es de 10 viviendas. Conforme al artículo 242 “La ordenación de la actividad residencial en suelo rústico” (NAD) del PIO, en los Espacios Naturales Protegidos, en tanto no se redacten los planes o normas de los espacios naturales protegidos, no podrán delimitarse asentamientos agrícolas y sólo se podrán delimitar nuevos asentamientos rurales de conformidad con lo que se establezca en este Plan, y en el apartado 4º de la disposición transitoria quinta del TR LOTENC, y la delimitación de los asentamientos rurales en los ámbitos de Espacios Naturales Protegidos en tanto no se redacten los Planes o Normas de dichos Espacios se realizará apoyándose en los límites perimetrales de la edificación preexistente, y reduciendo al mínimo imprescindible los huecos e intersticios edificables entre dichas edificaciones. En la parte de este asentamiento que está afectada por la zona Ba2 del PIO GC no está permitido el crecimiento.

El planeamiento insular establece que en la zona Ba2 (Zonas de aptitud natural de moderado valor natural y productivo) se permite únicamente y de forma excepcional la categorización de suelo rústico de asentamiento rural. Varios de los asentamientos rurales delimitados están afectados por zona Ba2 del PIO; la delimitación de los asentamientos en la parte afectada se ajusta al perímetro de las edificaciones existentes y no se prevé crecimiento del asentamiento en la parte afectada.

En algunos asentamientos se han encontrado edificaciones destinadas a usos industriales o comerciales, destinadas principalmente a almacén, carpinterías o talleres, destacando los usos relacionados con la rama de la alimentación, encontrándose varios molinos de gofio, como el de Mirafior, panificadora en El Paso o el almacén en Las Paredes, entre otros. Conforme al apartado 2e) de la DOG 63, modificado por la LMU, las actividades admisibles en los suelos rústicos de asentamientos rurales serán las industriales y comerciales preexistentes, o las vinculadas a las actividades agrarias, así como las artesanales, compatibles con la vivienda y las de los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble. Por ello se incluyen en la delimitación de los asentamientos rurales, aquellas edificaciones con un uso industrial o almacén.

Los parámetros resultantes de la delimitación de cada uno de los asentamientos rurales y de la propuesta de ordenación de las dotaciones y espacios libres públicos se incluyen en el fichero de asentamientos rurales que se anexa a la Normativa.

En cuanto al turismo rural la DOG 63.3 a) establece que el planeamiento general fijará la capacidad alojativa máxima por núcleo, en función de sus características y la capacidad prevista, conforme a las determinaciones del planeamiento insular. En la actualidad se encuentran establecimientos de turismo rural, casas rurales, en los asentamientos rurales SRAR-37 Los Corrales y SRAR-49 San Isidro.

El PIO GC establece que, en relación con la estrategia de puesta en valor el patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnográfico incluido en la sección 18 de la normativa del PIO (Volumen IV), la implantación del uso turístico en el suelo rústico requiere de una relación expresa de las edificaciones aptas para implantar tal uso, distinguiendo entre “casas rurales” y “hoteles rurales” definidos en el artículo 225 del PIO GC, y que se debe ordenar y ubicar las zonas aptas para albergar tales usos.

El municipio de Teror no cuenta con catálogo arquitectónico y etnográfico y no es objeto del PGO supletorio la ordenación pormenorizada del turismo rural, por tanto el PGO que redacte el ayuntamiento plenamente adaptado será el que deba desarrollar las determinaciones relativas al turismo rural en el suelo rústico, cumpliendo con las condiciones establecidas en los artículos 228 y 229 del PIO GC y con lo establecido en el apartado 3 de la DOG 63.

A continuación se incluye un cuadro resumen de los asentamientos rurales delimitados identificando el número de viviendas existentes y previstas y las densidades brutas resultantes. El incremento de número de viviendas corresponde con la estimación de construcción de nuevas viviendas en unidades aptas para la edificación incluidas en la delimitación del asentamiento rural para su colmatación o crecimiento endógeno.

ENTIDAD DE POBLACIÓN	DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO PGO SUPLETORIO		SUPERFICIES PGO SUPLETORIO (Ha)	Nº VIVIENDAS EXISTENTES PIO (min. 10 viv.)	PREVISIÓN INCREMENTO Nº VIVIENDAS	Nº MAX. DE VIVIENDAS	DENSIDAD BRUTA (5 viv/Ha - 50 viv/Ha)
HUERTAS DEL PALMAR	SRAR-1	CUEVAS DE GABELAS	0,81	10	0	10	12,29
	SRAR-2	EL ESCOBONAL	5,86	127	13	140	23,91
	SRAR-3	LOS CANTOS	0,36	11	1	12	33,44
	SRAR-4	EL LOMO	2,68	54	11	65	24,27
	SRAR-5	BCO. DEL PINO	1,67	32	3	35	21,00
	SRAR-6	MASAPÉS	1,75	23	3	26	14,84
	SRAR-7	EL TARTAGUILLO	0,56	15	0	15	26,93
	SRAR-8	EL BARRANQUILLO	0,47	19	0	19	40,02
	SRAR-9	EL GUINDO	0,88	13	2	15	17,01
	SRAR-10	LAS PAREDES	3,39	26	4	30	8,85
	SRAR-11	CUEVA GACHA	0,36	10	0	10	28,17
	SRAR-12	LA PEÑA	0,88	26	0	26	29,66
	SRAR-13	LAS TRES ACEQUIAS	3,30	39	6	45	13,63
	SRAR-14	CAMINO DEL EMPEDRADO	0,80	14	0	14	17,43
MIRAFLOR	SRAR-15	LOMO COBO	1,86	10	7	17	9,15
	SRAR-16	MIRAFLOR	1,86	30	2	32	17,23
	SRAR-17	LAS POZAS	2,25	52	6	58	25,77
	SRAR-18	EL ROQUE	0,99	31	1	32	32,38
	SRAR-19	MUJICA	0,57	11	0	11	19,28
LO BLANCO	SRAR-20	EL PASO I	0,56	15	0	15	26,85
	SRAR-21	EL PASO II	1,66	28	2	30	18,08
	SRAR-22	EL DRAGO	1,04	13	1	14	13,51
EL HORNILLO	SRAR-23	CAMINO DE LOS ORABALES	0,85	16	6	22	25,86
	SRAR-24	EL LAURELAR	0,94	12	2	14	14,82
TEROR	SRAR-25	CUESTA DE LOS ESTANQUES	1,07	39	3	42	39,27
EL ÁLAMO	SRAR-26	LAS PEÑAS	0,45	13	1	14	30,92
	SRAR-27	LA UMBRÍA I	0,66	23	3	26	39,24
	SRAR-28	LA UMBRÍA II	0,36	13	0	13	36,17
	SRAR-29	EL PEDREGAL	0,88	14	2	16	18,24
	SRAR-29B	LA LIGUEÑA	0,39	11	1	12	30,91
	SRAR-30	LA MONTAÑETA	0,57	13	1	14	24,47
	SRAR-31	MONTEVERDE	1,36	39	4	43	31,56
	SRAR-32	EL MUÑIGAL	0,73	18	1	19	25,89
	SRAR-33	EL ÁLAMO	4,17	74	21	95	22,78
	SRAR-34	EL QUEBRADERO	1,12	33	0	33	29,55

ESPARTERO	SRAR-35	ERA DEL CERCADO	0,82	12	1	13	15,83
	SRAR-36	EL FARO	1,25	13	4	17	13,65
ARBEJALES	SRAR-37	LOS CORRALES	1,09	27	0	27	24,79
	SRAR-38	LA ASOMADILLA	1,44	18	2	20	13,87
	SRAR-39	OJERO	1,09	31	0	31	28,31
	SRAR-40	EL CONVENTO	0,30	13	0	13	43,73
	SRAR-41	LOMONTERO	0,96	29	2	31	32,42
	SRAR-42	LA CUESTILLA	0,84	12	2	14	16,71
	SRAR-43	LA HOYA	0,85	19	5	24	28,19
	SRAR-44	LOMITO DE OLEGARIO	0,60	10	0	10	16,67
	SRAR-45	EL CORREDOR	0,92	16	1	17	18,54
	SRAR-46	LLANO ROQUE	0,43	12	0	12	27,83
	SRAR-47	LLANILLO	0,94	20	3	23	24,49
	SRAR-48	LA DEGOLLADA	1,10	15	0	15	13,66
SAN ISIDRO	SRAR-49	SAN ISIDRO	3,91	69	3	72	18,43
TOTAL SUELO RÚSTICO ASENTAMIENTO RURAL			64,64	1.243	130	1.373	21,24

El PGO supletorio, no tiene, con carácter general, competencias para ordenar pormenorizadamente los asentamientos rurales del municipio de Teror, sí puede en cambio, establecer la ordenación pormenorizada que fuere necesaria con la finalidad de obtener sistemas generales, dotaciones y servicios públicos.

Por tanto se considera imprescindible ordenar pormenorizadamente los espacios libres públicos y las dotaciones, de lo contrario, resultaría imposible realizar las reservas mínimas de suelo para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos para cumplir con los estándares de metros cuadrados de suelo destinados a éstos, según lo establecido en la DOG63. Por tanto el PGO supletorio en este supuesto puede abordar la ordenación pormenorizada de los asentamientos con el fin último de implantar las dotaciones y espacios libres públicos en los asentamientos rurales que fueren necesarios por mandato legal.

En los supuestos en los que la delimitación de los asentamientos se efectúa en base al perímetro definido por las viviendas existentes, siguiendo los criterios de las directrices (DOG 63), surgen pequeñas ampliaciones del área de asentamiento, tratándose de ampliaciones que obedecen a pequeños ajustes, puede ser ordenado por el PGO supletorio ya que, entre los fines de la actuación de carácter urbanístico, está delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, que viene dado al clasificar, categorizar y calificar el suelo. En estos supuestos se les aplica una de las ordenanzas previstas en las normas de ordenación pormenorizada de la adaptación básica de las NNSS aplicables al resto del asentamiento y en relación a la tipología de la edificación existente.

Para la ordenación de las reservas de suelo para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos conforme a la DOG 63.2, se propone la agrupación de las reservas de suelo y la concentración de usos, destinando a estos usos vacíos interiores para no extenderse los límites de algunos asentamientos para disponer de reservas de suelo no ocupando suelo exterior. Se extienden los límites de algunos asentamientos porque no se encuentra suelo vacante al interior. Se ha considerado un criterio de distancia para una mayor cobertura y mejor accesibilidad a estos espacios y por adecuación ambiental de espacios vacantes. De esta forma se concentran las reservas y se estudia el cumplimiento de reservas mínimas a nivel territorial o comarcal teniendo en cuenta los asentamientos rurales delimitados por entidades de población.

Incluido en la delimitación del asentamiento rural SRAR-33 El Álamo se encuentra una infraestructura de abastecimiento de agua, correspondiente con el depósito regulador El Álamo.

La reserva total de suelo para dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos en los asentamientos rurales es de 55.619 m², de los cuales se destinan a espacio libre público 41.959 m² (75%).

La superficie correspondiente a las dotaciones, espacios libres y equipamientos existentes es de 13.812 m² y la superficie de los propuestos en el PGO supletorio es de 41.807 m². No se computa para la reserva de suelo la dotación de uso deportivo existente en el SRAR El Faro por estar localizada en el ENP Paisaje Protegido de Pino Santo.

El cálculo de las reservas mínimas según las edificabilidades previstas resultantes de la delimitación de los asentamientos rurales y del número máximo de viviendas previstas en cada uno de ellos en función de las normas de ordenación pormenorizada de la adaptación básica de las NNSS y las superficies propuestas para reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos se muestran en el siguiente cuadro.

En la ordenación de las dotaciones y equipamientos en los asentamientos rurales se incluyen los existentes y las dotaciones propuestas en la adaptación básica de las NNSS que quedan incluidas en la delimitación del asentamiento rural del PGO, como es el caso de los asentamientos de El Guindo y El Álamo. El resto de reservas de suelo se destina a espacio libre público.

RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO DOG 63.2d)			PROPUESTA PGO SUPLETORIO/ A.B. NNSS	DIFERENCIA
RESERVAS SUELO (50% Art. 36 TR LOTENC)	47.237	m ² s (ELP/DOT/EQUIP.)	55.617	8.380 m ²
	23.619	m ² s (ELP min.)	41.957	18.338 m ²

A continuación se incluye un cuadro de reservas de suelo en asentamientos rurales según la propuesta de ordenación del PGO supletorio, diferenciando los usos y las superficies, tanto las existentes como las previstas en el PGO supletorio, y los asentamientos en los que no se prevé las reservas de suelo.

ENTIDAD DE POBLACIÓN	DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO (PGO SUPLETORIO TEROR)		Código PGO SUPLETORIO	USO	SOCIAL		EDUCATIVO		DEPORTIVO		ESPACIO LIBRE		EQUIPAMIENTO		SISTEMA GENERAL	
					EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	
HUERTAS DEL PALMAR	SRAR-1	CUEVAS DE GABELAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	SRAR-2	EL ESCOBONAL	Dso-2*	SOCIAL	-	913	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			ELpl-2.1*	ESPACIO LIBRE								665				
			ELpl-2.2*	ESPACIO LIBRE								505				
			ELpa-2.1*	ESPACIO LIBRE								1.428				
			ELpa-2.2*	ESPACIO LIBRE								900				
	SRAR-3	LOS CANTOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	SRAR-4	EL LOMO	ELpl-4.1*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	1.675	-	-	-	
			ELpl-4.2*	ESPACIO LIBRE								643				
	SRAR-5	BCO. DEL PINO	ELpl-5.1*	ESPACIO LIBRE								812				
	SRAR-6	MASAPÉS	ELpl-6*	ESPACIO LIBRE								1.367				
	SRAR-7	EL TARTAGUILLO	ELaj-7*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	450	-	-	-	
	SRAR-8	EL BARRANQUILLO	ELpl-8*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	903	-	-	-	
	SRAR-9	EL GUINDO	Dso-9	SOCIAL	-	387	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ELpl-9			ESPACIO LIBRE									307				
SRAR-10	LAS PAREDES	ELpa-10*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	5.985	-	-	-		
SRAR-11	CUEVA GACHA	ELpl-11*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	186	-	-	-		
SRAR-12	LA PEÑA	ELpl-4.8	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	384	-	-	-		

ENTIDAD DE POBLACIÓN	DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO (PGO SUPLETORIO TEROR)		Código PGO SUPLETORIO	USO	SOCIAL		EDUCATIVO		DEPORTIVO		ESPACIO LIBRE		EQUIPAMIENTO		SISTEMA GENERAL
					EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.
			Ere-4.2	RELIGIOSO	-	-	-	-	-	-	-	-	102	-	-
	SRAR-13	LAS TRES ACEQUIAS	ELpl-13*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	285	-	-	-
			ELpa-13*	ESPACIO LIBRE								1.778			
	SRAR-14	CNO. DEL EMPEDRADO	ELpl-14*	ESPACIO LIBRE								562			
			HR	HOSTERÍA/ RESTAURACIÓN	-	-	-	-	-	-	-		1.519	-	-
	SRAR-15	LOMO COBO	Ded-5	EDUCATIVO	-	-	3.433	-	-	-	-		-	-	-
			ELpl-15*	ESPACIO LIBRE								776			
	SRAR-16	MIRAFLOR	ELpl-16.1*	ESPACIO LIBRE								360			
			ELpl-16.2*	ESPACIO LIBRE								616			
	SRAR-17	LAS POZAS	ELpl-17.1*	ESPACIO LIBRE								174			
			ELpl-17.2*	ESPACIO LIBRE								198			
			ELpa-17*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	974	-	-	-
	SRAR-18	EL ROQUE	ELpl-18.1*	ESPACIO LIBRE								216			
			ELpl-18.2*	ESPACIO LIBRE								395			
	SRAR-19	MUJICA	ELpl-19*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	330	-	-	-
LO BLANCO	SRAR-20	EL PASO I	ELpl-20*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	132	-	-	-
			ELpl-21.1*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	210	-		
	SRAR-21	EL PASO II	ELpl-21.2*	ESPACIO LIBRE								103			
			ELpl-21.3*	ESPACIO LIBRE								225			
			ELpa-21*	ESPACIO LIBRE								747			
	SRAR-22	EL DRAGO	ELpl-22.1*	ESPACIO LIBRE								125			

ENTIDAD DE POBLACIÓN	DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO (PGO SUPLETORIO TEROR)		Código PGO SUPLETORIO	USO	SOCIAL		EDUCATIVO		DEPORTIVO		ESPACIO LIBRE		EQUIPAMIENTO		SISTEMA GENERAL	
					EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	
			ELpl-22.2*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	274	-	-	-	
EL HORNILLO	SRAR-23	CAMINO DE LOS ORABALES	ELpl-23*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	388	-	-	-	
	SRAR-24	EL LAURELAR I	ELpl-24.1*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	379	-	-	-	
			ELpl-24.2	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	522	-	-	-	
TEROR	SRAR-25	CUESTA DE LOS ESTANQUES	ELpl-25.1*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	160	-	-	-	
			ELpl-25.2*	ESPACIO LIBRE								320				
			ELaj-25*	ESPACIO LIBRE								88				
EL ÁLAMO	SRAR-26	LAS PEÑAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
	SRAR-27	LA UMBRÍA I	ELpl-27*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	294	-	-	-	
	SRAR-28	LA UMBRÍA II	ELpa-28*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	187	-	-	-	
	SRAR-29	EL PEDREGAL	ELpl-29*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	506	-	-	-	
	SRAR-29B	LA LIGUEÑA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	SRAR-30	LA MONTAÑETA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	SRAR-31	MONTEVERDE	ELpl-31.1*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	-	500	-	-	-
			ELpl-31.2*	ESPACIO LIBRE									433			
	SRAR-32	EL MUÑIGAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	SRAR-33	EL ÁLAMO	Dso-1.1	SOCIAL	233											
			Ded*	EDUCATIVO				1.177								
Ddp-1			DEPORTIVO						1.494							
ELpl-1.4			ESPACIO LIBRE								788					
ELpl-33.1*			ESPACIO LIBRE									514				
ELpl-33.2*			ESPACIO LIBRE									406				
ELpa-33.1*	ESPACIO LIBRE									1.018						

ENTIDAD DE POBLACIÓN	DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO (PGO SUPLETORIO TEROR)		Código PGO SUPLETORIO	USO	SOCIAL		EDUCATIVO		DEPORTIVO		ESPACIO LIBRE		EQUIPAMIENTO		SISTEMA GENERAL	
					EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	
			ELpa-33.2*	ESPACIO LIBRE								819				
			I-ab	INFRAESTRUCTURA		-	-		-				-	-	288	
	SRAR-34	EL QUEBRADERO	ELpa-34*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	382	-	-	-	
ESPARTERO	SRAR-35	ERA DEL CERCADO	ELpa-35	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	1.336	-	-	-	
	SRAR-36	EL FARO	Dso-3.1	SOCIAL	232											
			Ded-3	EDUCATIVO			900									
			ELpl-36*	ESPACIO LIBRE								511				
ARBEJALES	SRAR-37	LOS CORRALES	ELpa-37*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	853	-	-	-	
	SRAR-38	LA ASOMADILLA	Ded- 2.2	EDUCATIVO	-	-	2.054	-	-	-	-		-	-	-	
			ELpl-38*	ESPACIO LIBRE									357			
	SRAR-39	OJERO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	SRAR-40	EL CONVENTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	SRAR-41	LOMONTERO	ELpl-41.1*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	-	167	-	-	-
			ELpl-41.2*	ESPACIO LIBRE										359		
	SRAR-42	LA CUESTILLA	ELpl-42*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	310	-	-	-	
	SRAR-43	LA HOYA	ELpl-43.1*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	-	244	-	-	-
			ELpl-43.2*	ESPACIO LIBRE										114		
	SRAR-44	LOMITO DE OLEGARIO	ELpl-44*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	273		-	-	
	SRAR-45	EL CORREDOR	ELpl-45*	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	272	-	-	-	
SRAR-46	LLANO ROQUE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
SRAR-47	LLANILLO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

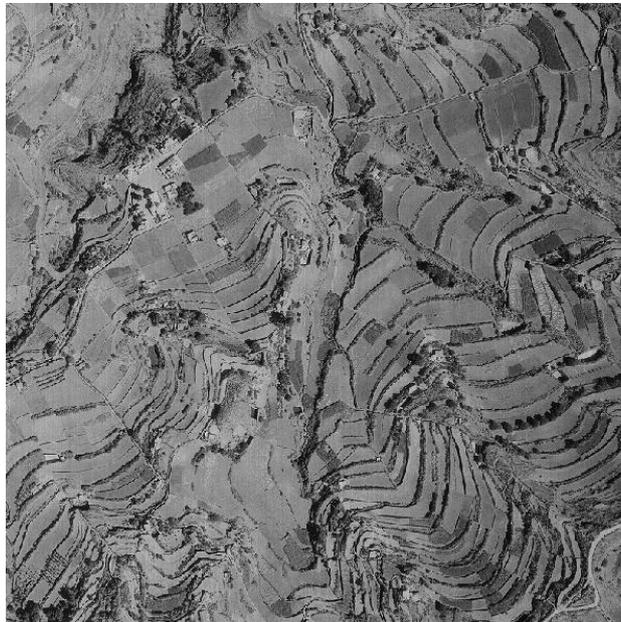
ENTIDAD DE POBLACIÓN	DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO (PGO SUPLETORIO TEROR)		Código PGO SUPLETORIO	USO	SOCIAL		EDUCATIVO		DEPORTIVO		ESPACIO LIBRE		EQUIPAMIENTO		SISTEMA GENERAL	
					EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	PGO	EXIST.	
	SRAR-48	LA DEGOLLADA	ELpa-48	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	-	-	-	579	-	-	-	
SAN ISIDRO	SRAR-49	SAN ISIDRO	Dso-11.1	SOCIAL	60											
			Ded-11	EDUCATIVO			1.091									
			ELpl-11	ESPACIO LIBRE								1.411				
			ELpl-11.2	ESPACIO LIBRE								431				
			ELpl-49*	ESPACIO LIBRE									730			
			ELpa-49*	ESPACIO LIBRE									1.615			
			Ere-11	RELIGIOSO				-		-	-	-			66	
TOTAL RESERVAS SUELO					525	1.300	7.477	1.177	1.494	0	2.629	39.328	1.687	0	288	

7.1.3.2.2 Suelo rústico de asentamiento agrícola.

Se delimitan como asentamientos agrícolas aquellas áreas de explotación agropecuaria en las que se ha producido un proceso de edificación residencial relacionados con dicha explotación y ligada a la estructura de caminos rurales preexistentes, para la ordenación de la debida proporción entre la edificación y la actividad agropecuaria. La estructura viaria de caminos rurales preexistentes da soporte a usos residenciales ligados a las explotaciones agropecuarias de los terrenos circundantes, por lo que su ordenación se basará en el reconocimiento de la estructura viaria preexistente y en la preservación de la estructura parcelaria como garantía para continuar con una explotación agraria rentable.

Se delimitan un total de 20 asentamientos agrícolas que reúnen estas condiciones en el ámbito de ordenación del PGO de Teror. Se localizan en las entidades de población de El Álamo, El Palmar, Las Rosadas, San Isidro y en Arbejales, y uno en el borde del casco de Teror.

Los criterios de ordenación de los asentamiento agrícolas se plantean desde el respeto al entorno agrícola, supeditando la edificación a las labores productivas propias de este tipo de suelo, también desde el respeto de los valores patrimoniales que contiene, por lo que se incidirá ante todo en aspectos normativos de inserción de la edificación, pero no en mejoras de servicios, que deberán satisfacerse en los suelos urbanos o asentamientos rurales próximos, ni infraestructurales que puedan incentivar el poblamiento del suelo agrario.



Fotografía aérea Arbejales año 1962. Fuente IDECAN

La superficie total del suelo rústico de asentamiento agrícola delimitado asciende a 103,18 Ha. La superficie de asentamientos agrícolas se encuentra mayoritariamente en la entidad de población de Arbejales, caracterizado por los valores productivos de la zona.

A continuación se incluye un cuadro resumen de los asentamientos agrícolas delimitados identificando el número de viviendas existentes y las densidades resultantes

ENTIDAD DE POBLACIÓN	DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO PGO SUPLETORIO		SUPERFICIE PGO SUPLETORIO (Ha)	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº TOTAL DE VIVIENDAS ENTIDADES	DENSIDAD BRUTA PROPUESTA (0,5 viv/Ha y 5 viv/Ha)
HUERTAS DEL PALMAR	SRAA-1	PAREDES-SIETE PUERTAS	10,63	22	22	2,07
TEROR	SRAA-2	EL MOLINO	2,84	14	42	4,93
	SRAA-3	EL ROQUE	5,61	28		4,99
LAS ROSADAS	SRAA-4	LAS ROSADAS	6,90	34	34	4,93
EL ÁLAMO	SRAA-5	LOS MARRERO-LA MAQUILA	7,68	21	67	2,73
	SRAA-6	LA BARRANQUERA	1,96	8		4,08
	SRAA-7	CUESTA FALCÓN	7,85	38		4,84
ARBEJALES	SRAA-8	LAS CUEVECILLAS	3,78	16	145	4,24
	SRAA-9	LA HOYA	1,66	4		2,42
	SRAA-10	CUESTA DE LLANO ROQUE	5,75	8		1,39
	SRAA-11	LA MAJADILLA I	4,46	6		1,35
	SRAA-12	LA MAJADILLA II	6,27	15		2,39
	SRAA-13	EL CORREDOR	4,17	21		5,0
	SRAA-14	LAS TOSCAS	5,34	11		2,06
	SRAA-15	ARBEJALES	8,74	21		2,40
	SRAA-16	LA SOLANA	5,33	11		2,06
	SRAA-17	LA CUESTA	2,23	4		1,80
	SRAA-18	LAS CADENAS	7,52	13		1,73
	SRAA-19	LOS RIVEROS	2,67	8		2,99
SRAA-20	LOS SEQUEROS	1,80	7	3,89		
TOTAL SUELO RÚSTICO ASENTAMIENTO AGRÍCOLA			103,18	310	310	3,00

7.1.4 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

7.1.4.1 Las infraestructuras viarias.

Conforme al artículo 32 del TR LOTENC la ordenación urbanística estructural comprende las determinaciones relativas a los sistemas generales de redes de transportes, comunicaciones y servicios, con esquema indicativo de su trazado y funcionamiento, así como sistemas generales de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos municipales que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana y las vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para la integración de éstas en una red coherente.

En el sistema de infraestructuras se incluyen las infraestructuras viarias, incluyendo las vías públicas que comprende el sistema general viario y otras vías que comunican al resto de las infraestructuras viarias de carácter local, así como las dotaciones de transportes, telecomunicaciones y servicios, para la integración de éstas en una red coherente.

Para la organización de red viaria estructurante el PGO incluye en el sistema general viario, al margen de su titularidad, los siguientes:

- Carreteras: viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación canaria de carreteras.
- Vías urbanas estructurales: las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a las edificaciones y los usos.

El suelo correspondiente a las distintas carreteras que discurren por el término municipal calificado como sistema general viario incluye tanto la vía como las zonas de dominio público y márgenes conforme a la legislación de Carreteras de Canarias.

El proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de los diferentes tipos de infraestructuras viarias se regularán por las disposiciones correspondientes a su titularidad, y por el régimen de protección del dominio público de carreteras y sus zonas de protección.

Conforme a lo establecido en la DOG 95 las infraestructuras viarias deben satisfacer los siguientes objetivos:

- Contribuir a la estructuración básica del territorio conforme al modelo definido por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

- Asegurar la accesibilidad a todos los núcleos con viarios adecuados a la función de cada uno.
- Potenciar el transporte colectivo.
- Proveer las adecuadas conexiones entre los espacios productivos y las redes básicas.

El Término Municipal de Teror cuenta con varios núcleos entre los cuales, a pesar de estar a distancias en línea recta relativamente cortas, los recorridos reales son bastante largos y precisan un tiempo de desplazamiento importante. La carretera GC-21, perteneciente a la Red de Carreteras del Cabildo de Gran Canaria, que une Teror con Las Palmas de Gran Canaria y otros municipios como Valleseco, es la vía que soporta una mayor intensidad de tráfico dentro del municipio.

La mejora de la conexión de Teror con el resto de los municipios, se apoya principalmente en los proyectos de acondicionamiento de la GC-21, incluido en el Plan de mejora de la red viaria, y de la GC-43, como propuestas de carácter supramunicipal incorporando al presente instrumento de planeamiento los trazados modificados. Las demás vías que dan acceso a Teror, la GC-42 que une Teror con San Mateo y la GC-43 que conecta con Arucas, tienen unos niveles de servicio adecuados, produciéndose un mayor tránsito los fines de semana o días festivos por el carácter turístico del municipio.

En la propuesta de ordenación del PGO supletorio se incluyen las siguientes actuaciones de mejora de la conexión entre los núcleos de población:

- Mejora de la conexión entre la carretera GC-42 Teror-San Mateo y la GC-21, y de ésta con la GC-43 Teror-Arucas, de modo que se configura un anillo perimetral del núcleo con vías de ancho superior a los 10 metros,
- Nueva conexión directa entre la GC-43 y GC-21 que conecta el centro urbano con los sectores de suelo urbanizable de la zona de Basayeta y los sistemas generales deportivos sin necesidad de atravesar o bordear todo el suelo urbano del casco
- Mejora de acceso al núcleo urbano de El Palmar con un trazado alternativo que sustituya al actual que ha quedado obsoleto por su escasa sección y que mejorando su intersección con la GC-43.
- Mejora de la conexión entre los núcleos de El Hornillo y Lo Blanco con el acondicionamiento de la carretera GC-211
- Mejora de la conexión del casco con El Álamo con un nuevo trazado de viario

En el Casco Histórico de la Villa de Teror se ha detectado la falta de infraestructura viaria adecuada para absorber los flujos de vehículos con respecto a la accesibilidad, tránsito y estacionamiento, debido especialmente al tráfico que se genera por la confluencia de vías comarcales como la GC-43, GC-21 y GC-42 procedentes de Arucas, Tamaraceite, San Mateo y Valleseco.

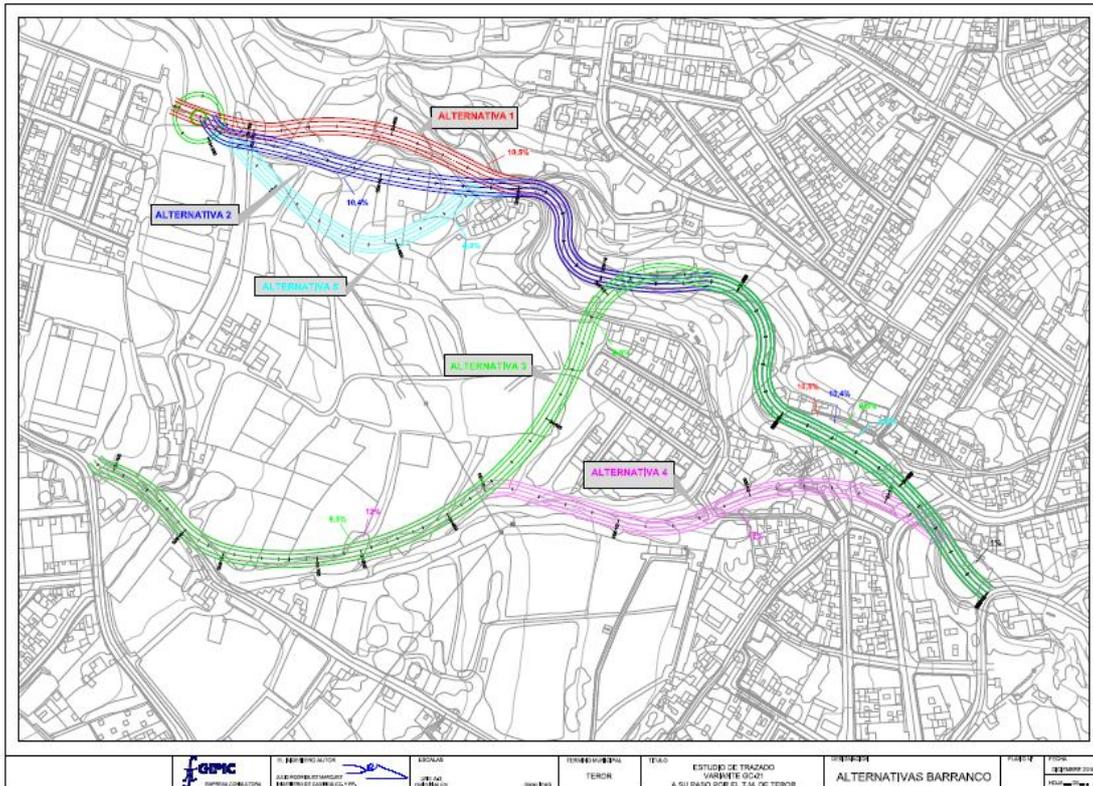
Al discurrir parte del trazado de la GC-21 por el centro del Casco Histórico de la Villa de Teror, se colapsa de manera innecesaria con tráfico únicamente de paso hacia los municipios del interior de la isla. Por ello, se propone mejorar el sistema de movilidad, liberando al Conjunto Histórico del tráfico rodado de paso que permita desarrollar un sistema de movilidad interna en el que las zonas verdes y espacios libres públicos adquieran mayor importancia, creando recorridos peatonales de interés que integren los elementos de valor patrimonial y los espacios libres.

Actualmente el tráfico se canaliza principalmente a través de la calle Nueva, que adquiere el carácter de vía estructurante dentro del casco. La Calle Nueva junto a las calles del Cementerio, Obispo Morán y las avenidas Venezuela y Néstor Álamo, conforman un anillo circulatorio que permite liberar de tráfico parte del espacio vinculado al contexto urbano originario de la Villa: Plaza de Nuestra Señora del Pino, Plaza de Pío XII, calle Iglesia Chica, calle Real de la Plaza, Plaza Teresa de Bolivia. Otras vías peatonales, como la calle de La Diputación, calle de la Herrería, calle Alcalde Isaac Domínguez, calle José Peña Rivero, permiten la conexión entre las partes altas y bajas del casco de Teror, muy condicionado por la topografía y por las vías de relación que salvan las diferencias de cota. Sin embargo, el sistema viario interno del casco no ha recibido la adecuación necesaria para absorber los flujos circulatorios que se generan, viéndose además agravado los fines de semana con la presencia del Mercadillo de Teror, y en los días festivos.

En el estudio de movilidad que se anexa al presente documento se incluyen varias propuestas de viales de penetración y de acondicionamiento, de tal manera que se disminuya la carga de las calles y se mejore la movilidad interior del Casco, al mismo tiempo que se mejora la accesibilidad a los suelos urbanizables de desarrollo del casco de Teror.

Para la nueva conexión entre la GC-43 y GC-21 se proponen dos trazados, el primero se ajusta al barranco de Basayeta, situado en el margen norte de los suelos urbanizables, sirve de conexión para los flujos que discurren hacia Valleseco o San Mateo, mientras que el segundo resuelve la necesidad de conexión de la zona de expansión del casco prolongándose hasta el Camino del Castaño. Otra trazado alternativo penetraría por el barranco del Castaño.

Como variante de la GC-21, se opta por la alternativa que transcurre por el barranco de Basayeta y se desvía bordeando por el sur los suelos urbanizables de Basayeta hasta enlazar con la GC-21, a través de una glorieta en el extremo del Camino El Castaño, por ser el trazado que mejor se adapta a la topografía, consiguiendo una pendiente menor del vial y requiere de menos movimientos de tierra en desmontes y terraplenes, por lo que es una de las alternativas que generaría menor impacto ambiental a la vez que un menor coste de ejecución.



Estudio de alternativas de viario. Fuente: estudio de movilidad.

Se proponen nuevas vías estructurantes en la entrada del casco en la zona de El Hoyo, un nuevo acceso a La Capellanía del Hoyo y un nuevo acceso al núcleo urbano de El Palmar. La propuesta del nuevo camino El Álamo, que comunica los asentamientos de Monteverde y El Álamo, se plantea como una vía alternativa a la existente, que permitiría un único sentido de circulación en ambas vías, con lo que se reduciría significativamente el ancho de calzada necesario, relegando la vía actual a un uso exclusivo vecinal, permitiendo el estacionamiento en uno de los márgenes. Además, la sección propuesta para este tramo de nuevo trazado incluiría un espacio destinado al tránsito peatonal, mejorando en cuanto a confort y seguridad los desplazamientos a pie por la zona.

El plan general propone la recalificación de ciertas vías de tráfico insular y comarcal que se introducen en el casco de Teror convirtiéndolas en vías urbanas. En dichas vías se propone la ampliación y arbolado de las aceras y la mejora de las condiciones de la circulación del transporte colectivo.

En las zonas rurales del municipio, como en las entidades de población de Arbejales, San Isidro y Mirafior, deben respetarse los trazados de los caminos tradicionales, evitando la apertura de nuevas vías. El planteamiento de crecimiento endógeno para los núcleos rurales, conlleva la innecesariedad de plantear modificaciones en el actual sistema viario, salvo las mejoras planteadas de las vías pertenecientes a la red insular y las vías estructurantes.

La propuesta del sistema general de infraestructuras viarias, definido en el modelo de ordenación del PGO supletorio, contiene los elementos de la red viaria principal existentes y

los propuestos por las administraciones insular y autonómica competentes en materia de carreteras.

Para la propuesta de los viarios estructurantes del término municipal de Teror, se han considerado modificaciones de trazado y ensanchamientos de las carreteras, con el objetivo de mejorar la vialidad en los tramos tratados, minimizando las afecciones a las edificaciones existentes y, con ello, facilitar la ejecución de ampliaciones.

Para convertir las carreteras que han sido ejes articuladores del crecimiento a sus márgenes, GC-42, GC-43, GC-212, en vías de conexión peatonal entre los distintos núcleos, se deben dotar de aceras de modo que se constituyan en ejes de acceso a las dotaciones, mejorando con ello las condiciones de vida en los asentamientos a borde de vía. Se ha intentado mantener anchos de 15 o 12 metros entre alineaciones para el total del viario, según se trate de vías de interés insular o local, con un ancho mínimo de calzada de 6 metros.

Las líneas límite de edificación propuestas en la adaptación básica de las NNSS, fijada para cada carretera o tramo, se han incorporado en el cuadro recogido en los planos de ordenación pormenorizada. En el resto de tramos de carretera que discurren total o parcialmente por núcleos de población la línea límite de edificación coincidirá con la alineación de las edificaciones existentes.

Los trazados de los viarios propuestos son indicativos en su definición y en el funcionamiento de la red de transportes y comunicaciones, siendo el proyecto de cada una de las actuaciones el que defina realmente el trazado del mismo, con arreglo a la topografía existente y a las condiciones establecidas por la normativa sectorial de aplicación. Del mismo modo, las secciones de las calles previstas de carácter de dotación local también son propuestas que se pueden modificar en función de la realidad existente en el terreno y las necesidades de la zona.

En el PIOGC está previsto la mejora de la sección y trazado de la GC-21 entre la Circunvalación de LPGC-Teror, con el objetivo de la actuación de mejorar la accesibilidad transversal en el entorno metropolitano entre Las Palmas de Gran Canaria y Teror, y entre este ámbito territorial y las cumbres (Artenara), mejorando tanto la seguridad y las características geométricas de la GC-21, en los puntos más problemáticos (curvas cerradas, estrechamientos, zonas de desprendimientos).

La zonificación conforme al PIO GC de las carreteras previstas por el PGO se muestra en el siguiente cuadro:

SINESIO YÁNEZ TRAVIESO	Bb3
EL HOYO	D3
ACCESO LA CAPELLANÍA DEL HOYO	D1 y Bb3
VARIANTE BASAYETA	D3
NUEVO ACCESO AL PALMAR	Bb2
EL ÁLAMO	Bb2

Los elementos que componen el sistema general viario de la propuesta de ordenación del PGO supletorio son los siguientes.

Código	Identificación		Titular	
SGV-1	GC-21	Tamaraceite- Teror- Valleseco	Cabildo de Gran Canaria/ Ayuntamiento de Teror	EXISTENTE
SGV-2		El Hoyo- Avenida Nestor Álamo	Ayuntamiento de Teror	EXISTENTE
SGV-2	GC-42	Teror- San Mateo	Cabildo de Gran Canaria	EXISTENTE
SGV-3	GC-43	Aucas- Intersección GC-432	Cabildo de Gran Canaria	EXISTENTE
SGV-3b		Paseo González Díaz	Ayuntamiento de Teror	EXISTENTE
SGV-4	GC-211	San José del Álamo	Cabildo de Gran Canaria	EXISTENTE
SGV-5	GC-212	Lo Blanco	Cabildo de Gran Canaria	EXISTENTE
SGV-6	GC-213	Fuente Agría	Ayuntamiento de Teror	EXISTENTE
SGV-7	GC-424	Sagrado Corazón	Ayuntamiento de Teror	EXISTENTE
SGV-7b		Sagrado Corazón- La Hoya	Ayuntamiento de Teror	EXISTENTE
SGV-8	GC-431	El Palmar	Ayuntamiento de Teror	EXISTENTE
SGV-9	GC-432	Avenida del Cabildo	Cabildo de Gran Canaria	EXISTENTE
SGV-10	GC-433	San Matías- C/ Monseñor Lantigua	Convenio ayto. Teror- Cabildo	EXISTENTE
SGV-11	GC-400	Ariñez- Lomo Carbonero	Cabildo de Gran Canaria	EXISTENTE
SGV-12		Viario El Álamo- Monteverde	Ayuntamiento de Teror	PROPUESTA PGO SUPLETORIO
SGV-13		Viario Sinesio Yáñez Travieso	Ayuntamiento de Teror	PREVISTO A.B.
SGV-14		Variante Basayeta		PROPUESTA PGO SUPLETORIO
SGV-15		Viario El Hoyo		PROPUESTA PGO SUPLETORIO
SGV-16		Viario Acceso La Capellanía		PROPUESTA PGO SUPLETORIO
SGV-17		Viario El Chorrillo- El Álamo	Ayuntamiento de Teror	EXISTENTE
SGV-18		Viario Tres Acequias	Ayuntamiento de Teror	EXISTENTE

Los tramos de carreteras titularidad del Cabildo de Gran Canaria que discurren entre núcleos de población tienen rango de sistema general insular siendo el nivel de servicios de estas infraestructuras viarias de ámbito insular.

7.1.4.2 La ordenación de la movilidad y el transporte.

En un escenario de la accesibilidad sostenible, el Plan General se plantea como objetivo principal la reducción de la demanda de desplazamientos motorizados. Para ello se recurre a dos estrategias de actuación simultáneas.

La primera estrategia es la reducción de los desplazamientos urbanos de larga distancia para lo que se requiere de las siguientes actuaciones:

- Acercamiento de las grandes unidades o zonas de servicios y equipamientos hasta el radio de acción de las personas andando.
- Rehabilitación y creación de las funciones urbanas tales como empleo, comercio, zonas verdes y de esparcimiento en zonas concretas del municipio, con el fin de eludir los desplazamientos lejanos.
- Regulación de los usos del suelo con el fin de evitar la creación de nuevos grandes polígonos monofuncionales que incentivan el uso del vehículo privado.

La segunda estrategia es la creación de unas condiciones favorables para que se desarrollen los desplazamientos no motorizados, principalmente andando ya que en bicicleta las condiciones topográficas del municipio dificultan su acondicionamiento óptimo. Para facilitar e incrementar la accesibilidad peatonal son necesarias las siguientes líneas de actuación:

- Promoción e incentivación para los desplazamientos a pie.
- Creación de redes de itinerarios peatonales.
- Supresión de barreras para peatones.
- Rehabilitación cultural de los desplazamientos peatonales.

La implantación efectiva de estas estrategias debe necesariamente ir acompañado del logro de la reducción del número de vehículos en los núcleos urbanos, como una condición necesaria para la mejora de la accesibilidad peatonal.

Esta última estrategia está directamente relacionada con las anteriores, puesto que el aumento de vehículos motorizados privados termina por ocasionar una ocupación del escaso espacio de las redes peatonales.

El PGO supletorio desarrolla unas sendas peatonales que une diferentes barrios del municipio, a la vez que acompaña y conecta los ejes más importantes con los espacios libres, dotaciones y equipamientos al mismo tiempo que potencia los recorridos de interés turístico. También el PGO propone la recualificación de la estructura viaria, poniendo en prevalencia la importancia de los recorridos peatonales.

Se desarrollarán actuaciones de peatonalización en zonas estratégicas, como el casco histórico de la Villa, a definir en el Plan Especial, que conectarán con los diferentes barrios estudiando la sección, proponiendo paseos confortables, la supresión de barreras físicas, espacios de relación, etc.

La jerarquización de la trama viaria interior del Casco de Teror y la introducción de recorridos peatonales deben ir acompañados de la posibilidad de fomentar un transporte colectivo eficiente, estableciendo un sistema intermodal de transporte. . Igualmente hay que dar prioridad al bienestar y la seguridad del peatón, humanizando los recorridos y recobrando la escala humana.

Junto a los recorridos peatonales el modelo de ordenación del PGO supletorio se propone una red de aparcamientos, en algunos casos disuasorios, cumpliendo así las determinaciones de la nueva legislación en materia de transporte; se propone la localización de edificios o zonas de aparcamientos, en la zona de la Capellanía del Hoyo, en la zona de Basayeta y en el entorno del Parque José Hernández. Con las propuestas de aparcamientos disuasorios se trata de liberar el tráfico interior del casco de Teror y favorecer el estacionamiento en zonas de la periferia del núcleo central. Hay que dotar de accesos confortables y seguros a dichos aparcamientos disuasorios por lo que, para mejorar la accesibilidad del aparcamiento en el sector Sur, localizado en el suelo urbanizable de La Capellanía, es necesaria la ejecución de un vial de acceso directo desde la GC-21. Asimismo en el Parque de Sintés se habilitará un aparcamiento tanto para vehículos particulares como para estacionamiento de transporte escolar o turístico.

En la ordenación pormenorizada del planeamiento general plenamente adaptado se deberá considerar una reserva de suelo público en el viario, constituyendo circuitos completos, con la intención de paliar los inconvenientes del tráfico a través de la sustitución de unos medios de transporte motorizados privados por otros de mayor eficacia ambiental y social, en particular, la potenciación del transporte colectivo como alternativa al automóvil.

La accesibilidad a las plazas de aparcamientos en el Casco de la Villa de Teror queda condicionada por la fluidez del tráfico, puesto que un tráfico ligero facilita el acceso a las plazas de aparcamiento de uso colectivo a una velocidad aceptable y en condiciones de seguridad, por lo que los aparcamientos colectivos se deben localizar en zonas donde no se presente un tráfico denso especialmente en las horas punta.

En el modelo de ordenación del PGO supletorio se incluyen propuestas de mejora del sistema de transporte colectivo, como el acondicionamiento de un corredor de transporte circular en el casco de Teror y una línea lanzadera al núcleo del Palmar. En los desarrollos urbanos del casco se podrá reservar suelo para el acondicionamiento de un transporte alternativo que facilite la conexión con los barrios situados en las cotas más altas como, el Barrio de Los Llanos, donde se concentran servicios, como pueden ser escaleras mecánicas u otro sistema similar.

La introducción de una línea circular supondría la mejora de la accesibilidad y de la habitabilidad ya que permite acondicionar los bordes de las vías planteándose como un transporte colectivo sostenible que penetre en el tejido urbano del casco y que tenga capacidad de transportar personas de manera limpia y silenciosa.

El núcleo urbano de Huertas del Palmar es el segundo en cuanto a población y sin embargo no posee cobertura de transporte colectivo, lo que implica que conjuntamente con el núcleo del casco de Teror supone que un 64% de la población actual se concentre en estas entidades, con lo que implantando una línea lanzadera de transporte colectivo supone una disminución del uso del vehículo privado y una mejora del tráfico de la carretera GC-43, complementando a la red peatonal al mismo tiempo que facilita la intermodalidad con las sendas peatonales.

Se plantea la conveniencia de que el municipio de Teror cuente entre sus instalaciones con un helipuerto para el traslado en materia de seguridad y emergencias, por ello se plantea la instalación de un helipuerto como un recurso necesario y adecuado para garantizar los principales servicios de seguridad, socorro, protección y emergencias.

Conforme a la normativa de aplicación, el artículo 5.1.1.7 del Reglamento de Circulación Aérea (Decreto 57/2002, de 18 de enero):

“(...) Los helicópteros no podrán aterrizar ni despegar en el interior o en las proximidades de las aglomeraciones urbanas o inmediata vecindad de aeródromos – cuyas servidumbres a estos efectos serán determinadas por la autoridad competente-, con excepción de los casos en que se efectúen operaciones de salvamento, de transporte sanitario de urgencia o preventivos de accidentes”.

Por tanto, para la implantación del helipuerto hay que considerar que las operaciones de aterrizaje y despegue, no se realicen sobrevolando áreas urbanas y fuera de las proximidades de aglomeraciones urbanas, consiguiendo de este modo, minimizar las consecuencias de un eventual accidente, y evitando el ruido que pueda ocasionar a los vecinos.

Se proponen dos posibles localizaciones de un helipuerto en el municipio de Teror, una en el parque agroambiental en la explanada en la trasera del instituto de Teror y otra la en explanada frente a la entrada de Osorio, junto a la carretera GC-43 en las proximidades del Parque José Hernández Jiménez. En cualquier caso se procurará emplazar en las proximidades del centro de salud de Teror.

Sin perjuicio de lo expuesto, se deberá solicitar a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, informe en el que se determine y estudie la viabilidad y localización de las sendas de aproximación y despegue.

Las infraestructuras de transporte comprenden las construcciones e instalaciones relativas al transporte por carretera como aparcamientos, estaciones de transporte y de servicio.

Los elementos principales del sistema general de transportes por carretera de la propuesta de ordenación del PGO supletorio de Teror son:

TIPO DE INFRAESTRUCTURA	SUPERFICIE (m ²)	IDENTIFICACIÓN	CATEGORÍA SUELO
TRANSPORTES- ESTACIÓN DE TRANSPORTE	2.763	ESTACIÓN DE GUAGUAS	SUCU
TRANSPORTES- APARCAMIENTO	3.521	APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO MUNICIPAL	SUCU
TRANSPORTES- APARCAMIENTO	12.540	APARCAMIENTO CAPELLANÍA DEL HOYO	SUS
TRANSPORTES- APARCAMIENTO	10.021	APARCAMIENTO BASAYETA	SUS

7.1.4.3 El sistema general de espacios libres y los servicios comunitarios.

Conforme al artículo 32 del TR LOTENC la ordenación urbanística estructural comprende las determinaciones relativas al sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas y a los sistemas generales de dotaciones o equipamientos municipales que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.

El modelo de ordenación estructural comprende los elementos estructurantes, es decir, aquellas infraestructuras, usos y servicios públicos, equipamientos y espacios libres públicos que conforman el sistema de servicios públicos y comunitarios que se pone a disposición de la población del municipio.

El sistema general de espacios libres y usos comunitarios comprende los servicios públicos o comunitarios municipales definidos por la ordenación urbanística del PGO que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro, conforme al modelo de ocupación y la estructura general del territorio, y que se relacionan a continuación:

Sistema general de espacios libres.

Sistema general servicios comunitarios:

- Administrativo.
- Cementerio.
- Cultural.
- Seguridad y defensa.

- Servicios públicos.
- Deportivo.
- Educativo.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Recreativo.

A la hora de establecer los sistemas generales que configuran la red de servicios a nivel estructural del municipio de Teror, el plan general ha reconocido, en primer lugar, aquellos ya existentes y los establecidos por la ordenación de la adaptación básica de las NNSS, en el caso de presentar condiciones favorables para su desarrollo, considerando sus disposiciones a la vez que se realizan las oportunas correcciones sobre sus dimensiones, su morfología o características.

Para la propuesta del sistema de espacios libres públicos y de servicios públicos y comunitarios se tienen en cuenta los núcleos de población a desarrollar y las diversas áreas de centralidad, seleccionando terrenos con condiciones óptimas de accesibilidad general y topográficas. La mayor parte de los sistemas generales en el municipio, tanto en número como a su superficie, se localiza en suelo urbano; la mayor parte de ellos se encuentran ya ejecutados.

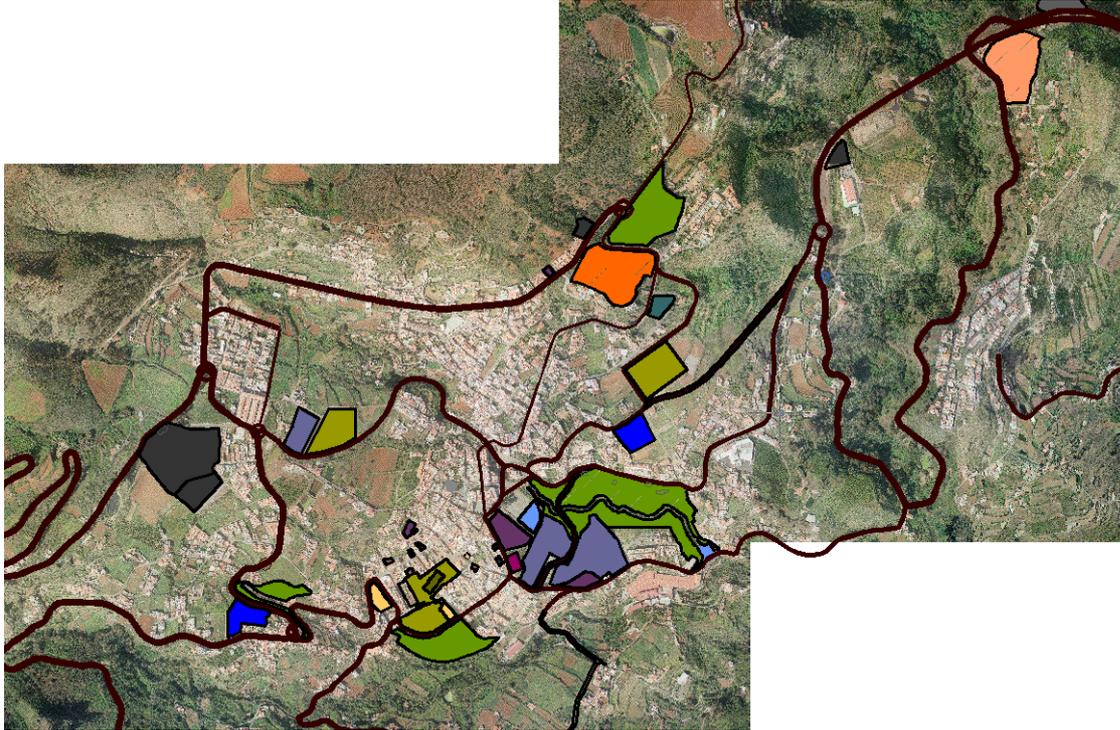
Los sistemas generales existentes y propuestos, se recogen en el plano de *“Estructura general del territorio y usos globales del suelo”* y en los planos de ordenación pormenorizada del presente PGO.

7.1.4.3.1 Distribución territorial de sistemas generales y equipamientos estructurantes.

Los sistemas generales y equipamientos estructurantes se deben repartir en el territorio municipal conforme a criterios de equidad y accesibilidad de la población a los servicios colectivos, conformando áreas de gran complejidad y de mezcla de usos, lo que aporta a los núcleos urbanos espacios donde relacionarse y obtener todo lo necesario sin necesidad de grandes desplazamientos.

En el PGO supletorio de Teror, en lo que respecta al modelo de ordenación de los sistemas generales y de servicios adoptado, se ha optado por la centralización en el casco de Teror donde se prevé que se concentrará más del 50% de la población total del municipio.

Los sectores de suelo urbanizable propuestos sirven para solventar los déficits de sistemas generales en el municipio previendo varios sistemas generales incluidos, destinados a espacio libre público y a otros usos, como son educativos, sanitarios.



Propuesta de sistemas generales y equipamientos estructurantes en el Casco de Teror. Elaboración propia

En el sector de suelo urbanizable de La Capellanía se incluye un sistema general sanitario para la construcción de un nuevo centro de salud de mayores dimensiones que el actual, adecuado a la población prevista según a capacidad máxima estimada del Plan. Esta nueva localización del centro sanitario mejora en cuanto a la accesibilidad al estar próximo a la GC-21 y a la GC-433 en la entrada del casco de Teror.

En la parcela que ocupa actualmente el centro de salud se propone una actuación de renovación, acondicionando la parcela y la edificación para un uso socio cultural, nueva Casa de la Cultura, en las inmediaciones de la plaza de Sintés y complementando a la actividad cultural del Auditorio de Teror. Se califica como sistema general de uso cultural el recinto donde se localiza el Auditorio de Teror (SG-Cu-6.2), la biblioteca municipal (SG-Cu-6.1) y la nueva casa de la cultura (SG-Cu-6.4).

En el barrio de Los Llanos se mantiene la zona deportiva incluyendo el estadio municipal con una residencial deportiva, y la piscina y pabellón polideportivo municipal; en las inmediaciones del cruce de la GC-21 con la GC-42, se propone un sistema general socio sanitario, incluyendo la parcela cedida por la Fundación Santiago E. Rivero Yáñez, para la construcción de un centro geriátrico.

Junto al Parque agroambiental y en la entrada del casco antiguo se localiza el área administrativa y de servicios. La mayoría de los servicios administrativos municipales se centralizarán con su traslado al nuevo centro administrativo recientemente acondicionado en el antiguo instituto.

Según ha manifestado el ayuntamiento, en la línea de las actuaciones de la Consejería de Educación del Gobierno de Canarias, se apuesta por centralizar los centros educativos, unido al hecho de que los nuevos centros escolares deben cumplir con unas dimensiones mínimas para su gestión se plantea en el PGO nuevos sistemas generales para uso educativo. Se propone un nuevo centro educativo incluido en el sector de suelo urbanizable de Basayeta que permitiría ampliar las plazas educativas y trasladar a parte del alumnado del colegio Monseñor Socorro Lantigua, reduciendo la congestión de tráfico en la calle José Miranda Guerra y la calle del Cementerio.

Incluido en el sector de suelo urbanizable de Vuelta La Palma, de uso industrial se propone un sistema general para servicios públicos en el que se puede instalar un parque móvil o talleres municipales. En las parcelas donde se localizan actualmente los almacenes municipales se podrían acondicionar instalaciones para servicios de emergencia, aprovechando la proximidad del nuevo viario que conectaría con la GC-21 atravesando el Barranco de Basayeta en la zona de El Hoyo, a la que se podrían trasladar protección civil y la Cruz Roja.

El sistema general de uso recreativo (SG-Re) propuesto en Llanos de Arévalo, comprende el área donde se puedan realizar actividades de ocio y esparcimiento de la población ligado a la buena accesibilidad de la carretera insular GC-21.

El nuevo trazado de la GC-21, en las inmediaciones del área recreativa propuesta en Los Llanos de Arévalo, permite acondicionar un área de servicio de la carretera que permitirían relocalizar alguna de las gasolineras existentes en el casco, incluidas en la delimitación del Plan Especial de Protección del casco histórico, permitiendo renovar la zona y acondicionarla para implantar nuevos usos en sus localizaciones actuales. Otra posible ubicación de una estación de servicios en la zona de Los Sequeros en el cruce de la carretera GC-21 con la Avenida del Cabildo.

Los terrenos categorizados en la alternativa 3 como SRPIE-2 Tres Acequias, localizado en las proximidades del acceso al cementerio y del ENP Parque Rural de Doramas, están incluidos en zona Bb1.2 del PIO GC. Este suelo se planteaba para el acondicionamiento de un área dotacional de infraestructuras viarias junto a la GC-43, pero por su localización los usos previstos son incompatibles con el régimen de usos terciarios establecido por el PIO GC, por ello no se considera en la propuesta de ordenación del PGO supletorio de Teror.

A continuación se incluye un cuadro resumen de la calificación y superficies de los sistemas generales de la propuesta de ordenación en las entidades de población, diferenciando los existentes de los previstos en la adaptación básica y en el PGO supletorio y la superficie resultante de la ordenación propuesta de los mismos.

Núcleo	Código	Uso	SUP. PGO SUPLETORIO (m ²)	Nombre		Categoría suelo PGO SUPLETORIO
Arbejales	SGce-2	CEMENTERIO	1.452	CEMENTERIO DE ARBEJALES	EXISTENTE	SUCU
Teror	SGdp-6.1	DEPORTIVO	26.995	ESTADIO MUNICIPAL EL PINO	EXISTENTE	SUCU
	SGdp-6.2	DEPORTIVO	6.352	PISCINA Y PABELLÓN POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	EXISTENTE	SUCU
	SGce-6	CEMENTERIO	1.348	CEMENTERIO PARROQUIAL	EXISTENTE	SUCU
	SGad-6.1	ADMINISTRATIVO	584	AGENCIA DE EXTENSIÓN AGRARIA	EXISTENTE	SUCU
	SGad-6.2	ADMINISTRATIVO	809	ARCHIVO MUNICIPAL	EXISTENTE	SUCU
	SGad-6.3	ADMINISTRATIVO	114	JUZGADO DE PAZ	EXISTENTE	SUCU
	SGad-6.4	ADMINISTRATIVO	256	OFICINA DE CORREOS	EXISTENTE	SUCU
	SGad-6.5	ADMINISTRATIVO	276	CASA CONSISTORIAL (AYUNTAMIENTO)	EXISTENTE	SUCU
	SGad-6.7	ADMINISTRATIVO	7.436	ÁREA ADMINISTRATIVA Y DE SERVICIOS	EXISTENTE	SUCU
	SGad-6.8	ADMINISTRATIVO	214	AGENCIA EMPLEO Y DESARROLLO LOCAL	EXISTENTE	SUCU
	SGad-6.9	ADMINISTRATIVO	181	CONCEJALÍA CULTURA, PATRIMONIO, FESTEJOS, ARTES Y TURISMO	EXISTENTE	SUCU
	SGad-6.10	ADMINISTRATIVO	171	SERV. SOCIALES, SANIDAD, UNIV. POPULAR TEROR	EXISTENTE	SUCU
	SGsp-6.1	SERVICIOS PÚBLICOS- SEGURIDAD Y DEFENSA	1.804	CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	EXISTENTE	SUCU
	SGsp-6.2	SERVICIOS PÚBLICOS- SEGURIDAD Y DEFENSA	165	POLICIA LOCAL	EXISTENTE	SUCU
	SGsp-6.3	SERVICIOS PÚBLICOS- SEGURIDAD Y DEFENSA	152	PROTECCIÓN CIVIL	EXISTENTE	SUCU
	SGsp-6.4 (P)	SERVICIOS PÚBLICOS- SEGURIDAD Y DEFENSA	2.995	PARQUE MÓVIL- TALLERES MUNICIPALES	PROPUESTA PGO SUPLETORIO	SUS
	SGsp-6.5	SERVICIOS PÚBLICOS- SEGURIDAD Y DEFENSA	2.478	ALMACENES MUNICIPALES	EXISTENTE	SUCU
	SGcu-6.1	CULTURAL	162	BIBLIOTECA MUNICIPAL DE TEROR	EXISTENTE	SUCU
	SGcu-6.2	CULTURAL	1.271	AUDITORIO MUNICIPAL/PLAZA DE SINTES + CLUB PENSIONISTAS PÍO XII	EXISTENTE	SUCU
	SGcu-6.4 (P)	CULTURAL	2.476	NUEVA CASA DE LA CULTURA	EXISTENTE- CAMBIO DE USO	SUCU
	SGas-6	ASISTENCIAL	238	CENTRO OCUPACIONAL SOCIO-ADMINISTRATIVO	EXISTENTE	SUCU
	SGed-6.1	EDUCATIVO	12.699	COLEGIO MONS. SOCORRO LANTIGUA	EXISTENTE	SUCU
	SGed-6.2	EDUCATIVO	18.224	I.E.S. TEROR	EXISTENTE	SUCU
	SGed-6.3 (P)	EDUCATIVO	6.013	EDUCATIVO BASAYETA	PROPUESTA PGO SUPLETORIO	SUS
	SGsa-6.1 (P)	SANITARIO	6.093	NUEVO CENTRO DE SALUD DE TEROR- CAPELLANÍA DEL HOYO	PROPUESTA PGO SUPLETORIO	SUS
	SGsa-6.2	SANITARIO- ASISTENCIAL	6.023	SOCIO-SANITARIO LOS LLANOS	PROPUESTA PGO SUPLETORIO	SUNCU
	SGELpa-6.1	ESPACIO LIBRE	21.611	PARQUE JOSÉ HDEZ JIMÉNEZ	EXISTENTE	SUCU- SRPIE
	SGELpa-6.2	ESPACIO LIBRE	7.370	PARQUE BUENAVISTA	PREV. A.B.	SUS
	SGELpa-6.3	ESPACIO LIBRE	15.566	PARQUE DE SÍNTES	EXISTENTE	SUCU
	SGELpa-6.4(P)	ESPACIO LIBRE	37.042	PARQUE AGROAMBIENTAL	PROPUESTA PGO SUPLETORIO	SRPIE
	SGELpl-6.1	ESPACIO LIBRE	7.887	PLAZA Nª SRA DEL PINO+ PLAZA PIO XII	EXISTENTE	SUCU
	SGELpl-6.2	ESPACIO LIBRE	6.724	PLAZA DE SINTES	EXISTENTE	SUCU
	SGELpl-6.3 (P)	ESPACIO LIBRE	10.021	E.L. BASAYETA	PROPUESTA PGO SUPLETORIO	SUS
SGELpl-6.4 (P)	ESPACIO LIBRE	12.540	E.L. CAPELLANÍA DEL HOYO	PROPUESTA PGO SUPLETORIO	SUS	
INFtp-6	INFRAESTRUCTURAS TRANSPORTE	2.763	ESTACIÓN DE GUAGUAS	EXISTENTE	SUCU	
Miraflor	SGrc-5 (P)	RECREATIVO	19.341	AREA RECREATIVA LLANOS ARÉVALO	PROPUESTA PGO SUPLETORIO	SRPIE
	INFsn-5	INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO	8.194	EDAR TEROR	EXISTENTE	SRPIE
Huertas del Palmar	INFsn-6	INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO	4.978	EDAR BARRANCO DEL PINO	PROPUESTA PGO SUPLETORIO	SRPIE
San José del Álamo	SGELpa-8	ESPACIO LIBRE	3.214	PARQUE SAN JOSÉ DEL ÁLAMO	PREV. A.B.	SRPIE
TOTAL SISTEMAS GENERALES ESPACIO LIBRE , SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS			264.049			

A los sistemas generales anteriores habría que añadir los sistemas generales existentes en el Parque Rural de Doramas.

Código	Uso	Sup. Vigente (m ²)	Sup. PGO SUPLETORIO (m ²)	Nombre		Categoría suelo PGO SUPLETORIO
SGrc-4	RECREATIVO	11.956	16.764	ZONA RECREATIVA LOS GRANADILLOS	EXISTENTE	SRPN-1
SGce-4	FUNERARIO	6.554	6.935	CEMENTERIO DE OSORIO	EXISTENTE	SRPN-1

Los sistemas generales propuestos se complementan con los sistemas locales, considerando los espacios libres públicos y dotaciones propuestos en el suelo urbano y en los asentamientos rurales. En los ámbitos y sectores no ordenados, se han estimado las superficies de las distintas dotaciones, en base a los estándares mínimos del artículo 36 del TR LOTENC y del reglamento de planeamiento estatal; habiéndose realizado una estimación de reservas para dotaciones partiendo de la población prevista en cada uno de los ámbitos /sectores y cumpliendo los siguientes estándares:

7 m ² s/habitante	Espacio libre público
0,5 m ² s/habitante	Asistencial, guarderías
3 m ² s/habitante	Educativo
2 m ² s/habitante	Deportivo
0,5 m ² s/habitante	Sociocultural

En los sectores y ámbitos de uso característico industrial o terciario no ordenados, se ha estimado que un 1% de la superficie total se reserve para dotaciones destinadas a servicios públicos y de interés social, tal como determina el reglamento de planeamiento estatal.

A continuación se muestra un cuadro resumen de las superficies resultantes de la ordenación del PGO y el ratio resultante por habitante según la población prevista en el año 2028 estimada en la proyección demográfica.

USOS	ESTANDAR	Estimado (m ² s)	Propuesto sistemas generales (m ²)	Propuesto sistemas locales SRAR (m ²)	Estimación SUNCUSUS no ordenados	Total (m ²)	Relación (m ² s/hab)
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	5 m ² /hab (SG-EL)	92.470	121.792	41.959	45.197	208.948	11,30
SANITARIO	0,05 m ² /hab	925	12.116	0	0	12.116	0,66
ASISTENCIAL	0,50 m ² /hab	9.247	238	0	2.170	2.408	0,13
DEPORTIVO	2 m ² /hab	36.988	33.347	1.494	8.681	43.522	2,35
EDUCATIVO	3 m ² /hab	55.482	36.936	8.655	13.021	58.612	3,17
SOCIO-CULTURAL	0,50 m ² /hab	9.247	3.747	1.825	3.684	9.256	0,50
TOTALES	11,05 m²/hab	204.359	208.176	53.932	72.753	334.861	18,11

En aras a la sostenibilidad social, se fomentará la flexibilidad y versatilidad de la arquitectura en función de transformación de usos, considerando propuestas arquitectónicas de las edificaciones destinadas a usos comunitarios con capacidad para adaptarse a las necesidades de nuevos usuarios o a transformarse sustancialmente en otros usos. Asimismo, en las dotaciones locales propuestas en la adaptación básica destinadas a usos comunitarios, y conforme a la legislación básica de régimen local, se permitirá, previo acuerdo plenario, las mutaciones demaniales sobre suelos previstos para dotaciones siempre y cuando el nuevo uso sea público.

7.1.4.3.2 Sistema general de espacios libres.

El sistema general de espacios libres está conformado por los parques urbanos, plazas y espacios libres de carácter municipal y de espacios públicos de esparcimiento.

Conforme a lo establecido en el artículo 32 del TR LOTENC la ordenación urbanística estructural comprende las determinaciones relativas al sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa.

A continuación se cuantifica las superficies destinadas al sistema general de espacios libres y justificación de que las reservas para espacios libres, parques y plazas públicas, tiene una proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, y en particular, que el suelo destinado a espacios libres, parques y plazas públicas cumple con el estándar mínimo de 5m²/hab.

Conforme al artículo 25 del Reglamento de planeamiento estatal los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio se establecerán por el Plan General teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado, definiendo el sistema general de espacios libres constituido por parques urbanos públicos y áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas.

En las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada de la adaptación básica de las NNSS se establecen las categorías de uso esparcimiento y espacio libre público. El uso de esparcimiento y espacios libres de uso público comprende los terrenos abiertos y libres de edificación, con elementos vegetales o con otro tratamiento urbanístico, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar el ambiente urbano, aislar vías de tránsito, permitir los juegos infantiles, práctica deportiva con instalaciones de escasa entidad, etc, donde se incluyen las siguientes categorías diferenciadas: En las mismas se establece que los parques urbanos corresponden a los ámbitos, zonas o espacios destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

El sistema general de espacios libres de la propuesta de ordenación del PGO supletorio de Teror está integrado por los parques y plazas públicas existentes en el casco de Teror (Plaza de Nuestra Señora del Pino, Plaza Pío XII, Parque urbano Finca de Sintés, Plaza de Sintés y espacio libre José Hernández) con una superficie total de 37.893 m² (2,95 m² por habitante según población año 2012), y se completaría con la ejecución de cinco nuevos espacios

libres, dos de ellos previstos en la adaptación básica en San José del Álamo y en Buenavista, y con la ampliación del Parque José Hernández Jiménez en el barrio de San Matías.

Se proponen tres nuevos espacios libres en el casco de Teror, el parque agroambiental en la zona de El Hoyo, y dos incluidos en sectores de suelo urbanizable, el de Basayeta y el de la Capellanía del Hoyo; se ajusta la delimitación del parque de San José del Álamo a la superficie que está siendo expropiada por el ayuntamiento.

Los elementos que componen el sistema general de espacios libres propuesto en el PGO supletorio de Teror se diferencian dos categorías: parque y plaza. Los parques corresponden a espacios libres públicos con una extensión considerable donde deben predominar las áreas o zonas verdes con vegetación abundante. Las plazas corresponden a espacios libres públicos en los que predominan las áreas y zonas pavimentadas. Estos espacios libres públicos se pueden complementar con áreas o zonas de esparcimiento y recreo, de ocio y parques infantiles. La vegetación es fundamental, tanto en los parques como en las plazas, realizando diferentes funciones como, estética, pantallas visuales, acústica, social, protección del suelo, refugio de fauna.

Tanto los parques como en las plazas se acondicionarán integrando y combinando funciones, tratándose como zonas verdes de esparcimiento con un gran valor social y con una vital importancia en el medio ambiente urbano.

Los parques urbanos propuestos se disponen preferentemente en los bordes de los núcleos urbanos y servirán para integrar, al mismo tiempo que se protegen, espacios de relativa riqueza en los que se puede mantener diferentes estratos vegetales, herbáceos, arbustivos y arbóreos. El mantenimiento de la vegetación, además de constituir el refugio de especies animales, proporciona sujeción y estabilidad al sustrato, evitando la acción erosiva del agua que circula por la superficie del suelo.

La vegetación y flora silvestre se localizarán preferentemente en las zonas de mayor pendiente, las de menor accesibilidad y en los bordes o límites de los parques para reducir el impacto visual de estructuras y edificaciones, utilizando vegetación autóctona que se adapte mejor a las condiciones existentes en el medio. En los parques urbanos se deberá evitar eliminar los estratos vegetales que puedan suponer un impacto negativo y perjudicar a especies de fauna, así como la eliminación de arbustos ya que puede dejar sin refugio y sin lugar de nidificación a pájaros.

La Finca de Osorio, con una superficie de 96.960 m², no se computa a efectos del cálculo del sistema general de espacios libres del PGO. Esta finca constituye un sistema insular de espacio libre, incluida en el espacio natural protegido Parque Rural de Doramas, por lo que su ordenación y régimen de usos no se establece desde el presente plan, ni puede asimilarse íntegramente a un parque urbano. No obstante, dado su carácter de espacio libre de uso público y su orientación hacia la educación ambiental, y dada su proximidad al casco y su accesibilidad, sí se considera que juega un papel importante en el modelo de ordenación estructural municipal, tanto a nivel de espacios libres como cultural o turístico, integrándolo en la ordenación a través de rutas turísticas y mejorando su accesibilidad con el

acondicionamiento de sendas peatonales que lo comuniquen con el centro del casco de la Villa.

En la zona de El Hoyo se propone un parque agroambiental en el que se primarán elementos vegetales arbóreos, donde se habilitarán explotaciones agrarias destinadas a uso didáctico, combinado con otros usos socio culturales y deportivos así como zonas de estancia para la contemplación e interpretación del parque, con áreas de aparcamientos para los usuarios, tanto para vehículos particulares como para estacionamiento de transporte escolar o turísticos.

En el siguiente cuadro se muestran los elementos que componen el sistema general de espacios libres de la propuesta de ordenación.

ENTIDAD DE POBLACIÓN	CÓDIGO	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)
TEROR CASCO	SGELpa-6.1	PARQUE JOSÉ HERNANDEZ JIMENEZ (SAN MATÍAS)	7.716
	SGELpa-6.3	PARQUE FINCA SINTES	15.566
	SGELpl-6.1	PLAZA NUESTRA SEÑORA DEL PINO	7.887
	SGELpl-6.2	PLAZA DE SINTES	6.724
TOTAL S.G. ESPACIO LIBRE EXISTENTE			37.893
TEROR CASCO	SGELpa-6.1	AMPLIACIÓN PARQUE JOSÉ HERNANDEZ JIMENEZ (SAN MATÍAS)	13.895
	SGELpa-6.2	S.G.-E.L. BUENAVISTA	7.370
	SGELpl-6.3(P)	S.G.-E.L. BASAYETA	10.021
	SGELpl-6.4(P)	S.G.-E.L. CAPELLANÍA DEL HOYO	12.540
	SGELpa-6.4(P)	S.G.-E.L. PARQUE AGROAMBIENTAL	37.042
SAN JOSÉ DEL ÁLAMO	SGELpa-8	S.G.-E.L. SAN JOSE DEL ALAMO	3.031
TOTAL S.G. ESPACIO LIBRE PROPUESTOS			83.899
TOTAL SG-E.L. PGO SUPLETORIO			121.792

La superficie total de sistema general de espacios libres de la propuesta de ordenación es de 121.792 m² y considerando el estándar mínimo de 5m²/hab darían cobertura a las necesidades sociales proporcional de 24.358 habitantes.

La población total del municipio en el año 2028 estimada en la proyección demográfica es de 18.494 personas, por lo que con la propuesta de espacios libres públicos, plazas y parques urbanos se cumple con el estándar mínimo, dando cobertura no sólo a la población residente sino también a la no residente o equivalente.

El sistema general de espacios libres se complementa con un área recreativa propuesta en el borde del sector de Llanos de Arévalo con acceso desde la nueva GC-21, y con vistas inmejorables del casco de Teror y del puente de Teror, recientemente inaugurado, al que habría que sumar el área recreativa de Los Granadillos existente en El Palmar.

En el barrando de Teror se propone la redacción de un Plan Especial del Eje-parque equipado del Barranco de Teror-Mirafior propuesto por el PIO-GC en el tramo que conectaría el parque agroambiental con el puente del Molino, en relación con el camino real de Las Palmas G.C. a Teror. Se permitirán los usos adecuados a los valores ambientales y paisajísticos propios del área y podrá albergar actuaciones o instalaciones singulares que no alteren la función natural, paisajística y de espacio libre. Se permitirán las actividades de protección, conservación y mejora de los valores naturales y del paisaje, incluyendo las actividades de repoblación y otros tratamientos de carácter forestal destinados a la mejora ecológica. Los usos terciarios y de servicios serán de escasa entidad y dimensiones y asociados a los usos recreativos y divulgativos compatibles.

7.1.4.4 Las infraestructuras de servicios básicos.

Para la organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas, en la ordenación del PGO supletorio se incluyen redes de servicios, con esquema indicativo de su trazado y funcionamiento, tales En las infraestructuras hidráulicas se consideran tanto las de abastecimiento, que comprende el origen de las captaciones, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución, como las de saneamiento, que comprende la red de alcantarillado, y la estación depuradora de aguas residuales de Mirafior y la propuesta en El Palmar.

Las infraestructuras de energía comprende la red de energía eléctrica y las infraestructuras de telecomunicaciones, que comprenden las construcciones e instalaciones destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

El municipio de Teror presenta, salvo que se descubran carencias no detectadas en el estudio realizado, una dotación de infraestructuras suficiente para la población actual, y con las ampliaciones y nuevas actuaciones previstas, estaría constituida por los elementos principales que integran el sistema de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y telecomunicaciones que se enumeran a continuación:

ENTIDAD DE POBLACIÓN	TIPO INFRAESTRUCTURA	IDENTIFICACIÓN	CATEGORÍA SUELO
HUERTAS DEL PALMAR	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	BALSA COMUNIDAD REGANTES DEL PALMAR	SRPN
	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	DEPÓSITO REGULADOR LA PILA	SRPA-1
	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	DEPÓSITO REGULADOR CARREÑO	SRPN-1
TEROR- CASCO	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	DEPÓSITO REGULADOR Nº2	SUS
	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	DEPÓSITO REGULADOR LOS SEQUEROS	SRPA-1
	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	DEPÓSITO REGULADOR LAS MONJAS	SRPA-1
	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	DEPÓSITO REGULADOR LA LAGUNA	SRPN-1
	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	NUEVO DEPÓSITO REGULADOR CAPELLANÍA DEL HOYO	SUS
EL ÁLAMO	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	DEPÓSITO REGULADOR EL ÁLAMO	SRAR

ESPARTERO	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	DEPÓSITO REGULADOR EL FARO	SRPA-1
ARBEJALES	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	DEPÓSITO REGULADOR LOMONTERO	SRPA-1
	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	DEPÓSITO REGULADOR LADERÓN	SRPA-1
	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	DEPÓSITO REGULADOR LOMITO BLANCO	SRPA-1
	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	ALJIBE SAN ISIDRO	SRPA-1
SAN ISIDRO	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	ALJIBE SAN ISIDRO	SRPA-1
SAN JOSÉ DEL ÁLAMO (BARRANCO DE TEROR)	ABASTECIMIENTO AGUA DE RIEGO	PRESAS DE TENOYA	SRPH
MIRAFLOR	SANEAMIENTO	E.D.A.R. TEROR	SRPIE-2
HUERTAS DEL PALMAR	SANEAMIENTO	FUTURA E.D.A.R. EL PALMAR	
TEROR- CASCO	TELECOMUNICACIONES	ESTACIÓN TELEFÓNICA	SUCU

De acuerdo con los datos disponibles, el trazado de las redes es correcto, sin embargo el dimensionado de las redes primarias y secundarias y de algunos depósitos reguladores no responde a las necesidades reales de la población a medio y largo plazo o debe ser complementado para satisfacerlas. Por ello el sistema deberá ser redimensionado en lo que respecta a la capacidad de los depósitos reguladores, redes primarias y secundarias en los núcleos que vayan a sufrir un mayor crecimiento poblacional. En consecuencia, el sistema deberá ser dimensionado en función de las capacidades finales del PGO, que se actualizarán cuando se complete la ordenación pormenorizada.

El trazado de la red de saneamiento es correcto y funcional, pero debe ser complementado con una red de pluviales y ser dimensionado en función de las capacidades finales del PGO, que se actualizarán cuando se complete la ordenación pormenorizada.

Se propone una reserva de suelo para la ampliación de la estación depuradora incluyéndola en un suelo de protección de infraestructuras y equipamientos y una nueva estación depuradora en El Palmar en las proximidades del Barranco del Pino.

En cuanto a las infraestructuras de energía eléctrica, las redes de baja tensión y alumbrado son suficientes, según los datos aportados por el Ayuntamiento y se han ido renovando y adaptando a la legislación vigente, por lo que en principio no presentan carencias notables. Los eventuales refuerzos de potencia derivarían de complementos de la red de media tensión, cuya capacidad de suministro se desconoce.

En lo que respecta a las infraestructuras de telecomunicaciones, el municipio no cuenta con ninguna estructura singular, sin embargo sí cuenta un buen número de antenas de telefonía móvil, dispersas por el territorio y que no responden a ningún tipo de planificación, sino a los criterios de las compañías que las gestionan. Por otra parte en el casco de Teror se encuentra una estación de telefonía fija.

No obstante, hay que destacar que se está tramitando por parte del Cabildo de Gran Canaria el Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras e Instalaciones de Telecomunicación (PTE-33), que ordena la implantación territorial e integración medioambiental de las infraestructuras vinculadas a los servicios de telecomunicaciones; estableciendo para el municipio varias localizaciones y sus alternativas, concretamente en la zona de El Morón, Lomo de La Palma y en la Era del Cercado, que se han localizado en los

planos de estructura. El objetivo del referido plan es optimizar las ubicaciones y trazados de los principales elementos, para que, en la medida de lo posible, los distintos proveedores de estos servicios concentren sus instalaciones en los mismos soportes materiales, con la finalidad de disminuir al mínimo el número y el impacto de estas infraestructuras garantizando, al mismo tiempo, la adecuada cobertura a la demanda insular. La racionalización de las infraestructuras de telecomunicaciones debería ser objeto de una planificación específica que podría integrarse en fases posteriores del plan.

7.1.4.5 Justificación de la capacidad de las infraestructuras.

Conforme a la DOG 68 en los siguientes apartados se justifica que el sistema de infraestructuras y servicios generales, existentes y previstos, tiene capacidad para satisfacer la demanda de recursos y servicios proveniente de las nuevas implantaciones.

7.1.4.5.1 Infraestructuras de abastecimiento.

La red de abastecimiento de Teror cuenta con unas deficiencias, ya que no se abastece a la población de una forma continuada. Conociendo los antecedentes que caracteriza al Municipio de Teror, se pretende mejorar las infraestructuras. En la actualidad el ayuntamiento abastece a la población con una dotación de 90,50 litros/habitantes día. Para satisfacer los consumos domiciliarios se prevé una dotación de 200l/habitantes día, para ello se recomienda la construcción de varios depósitos en cabecera, y un depósito de distribución, para solventar los problemas que presentan algunos depósitos, que no cumplen la normativa de sanidad. Para reducir en lo posible dichas carencias, se hace necesario aumentar los recursos propios del Ilmo. Ayuntamiento.

El municipio de Teror se abastece en un 100% del agua blanca que procede de explotaciones subterráneas. Las explotaciones a excepción del pozo de El Laderón y sondeos Los Granadillos, son de propiedad privada. Se están realizando esfuerzos para renovar la red de transporte y distribución de aguas y reducir las pérdidas. Para ello se han desarrollado, y se continúan llevando a cabo, diferentes proyectos específicos promovidos tanto por las corporaciones locales, el Consejo Insular de Aguas.

En un futuro el Municipio de Teror contará con otra fuente de captación de agua, debido a la realización de la obra "Impulsión de agua desalada Arucas-Teror 2ª fase, obra necesaria para llevar a cabo la segunda fase de la elevación de las aguas desaladas en la planta Arucas-Moya desde Santa Flora (Visvique) hasta el Carreño en Teror.

La dotación de agua de abastecimiento a los diferentes barrios o sectores no se realiza de forma diaria y continua, sino que se abastece por sectores y días. Debido a esto cada vivienda dispone de depósitos o aljibes para garantizar su consumo propio diario de agua de abasto.

Como tendencia general se destaca un aumento continuado en el número de abonados al servicio de abastecimiento de aguas, en esta década. Desde el año 2006 hasta el 2009 existe un aumento de 177 abonados.

AÑO 2009	AGUA				BASURA		ALCANTARILLADO/DEPURACIÓN		
	Facturación	Cuota €	Consumo €	Nº abonados	m³	Cargo €	Nº abonados	Cuota €	Depuración
Enero-febrero	46.035,00	73.755,96	5.940	56.644	56.083,63	5.346	15.483,73	10.032,48	4.219
Marzo-abril	46.244,25	92.712,56	5.967	69.598	56.353,13	5.372	15.590,16	13.860,96	4.248
Mayo-junio	46.306,25	65.218,40	5.975	51.033	56.435,13	5.379	15.619,52	5.374,80	4.256
Julio-agosto	46.407,00	89.224,83	5.988	68.762	56.542,13	5.391	15.663,56	6.909,15	4.268
Septiembre-octubre	46.608,50	104.457,48	6.014	78.981	56.785,80	5.413	15.755,31	8.625,15	4.293
Noviembre-diciembre	46.608,50	112.825,07	6.014	84.517	56.770,30	5.415	15.784,67	8.127,45	4.301
TOTAL AÑO	278.209,50	538.194,30	5.983	409.535	338.970,12	5.386	93.896,95	52.929,99	4.264

Tabla 1. Información de servicios de abastecimiento de aguas, recogida de basuras, alcantarillado y depuración de aguas en el municipio de Teror durante el año 2009. Fuente: Ayuntamiento de Teror

Según datos obtenidos de abastecimiento de aguas, los tipos de suministros existentes en el municipio de Teror son:

- Suministro doméstico.
- Suministro industrial.
- Suministro de obra.
- Suministros de organismos provinciales, autonómicos y estatales.

AÑO 2009	CONSUMO m³x TIPO DE SUMINISTRO								
	Industrial	Domestico	T. Social	Ind/ C. ateros	Dep. Municipales	Obras	Dep. Est/Prov	Total m³	m³ sin Dep. municipales
Enero-febrero	6.894	45.142	0	36	4.280	4.348	224	60.924	56.644
Marzo-abril	8.075	54.802	1	96	2.737	6.281	343	72.335	69.598
Mayo-junio	5.058	41.956	0	122	2.509	3.542	355	53.542	51.033
Julio-agosto	6.360	57.930	0	135	2.429	4.068	269	71.191	68.762
Septiembre-octubre	7.498	65.729	0	162	2.455	5.328	264	81.436	78.981
Noviembre-diciembre	7.194	70.735	0	285	3.062	6.010	293	87.579	84.517
TOTAL AÑO	41.079	336.294	1	836	17.472	29.577	1.748	427.007	409.535

Tabla 2. Información de servicios de abastecimiento de aguas, recogida de basuras, alcantarillado y depuración de aguas en el municipio de Teror durante el año 2009. Fuente: Ayuntamiento de Teror

Por sectores, el consumo urbano de agua viene marcado, como no podía ser de otra forma por los consumos domiciliarios. Del total del suministro, cuantificado en 427.007 m³ para el año 2009, de los cuales 336.294 m³ se distribuye a la población.

Conocidos los consumos reales correspondientes al año 2009 y contando el municipio con una población de 12.926 habitantes en el mismo periodo, se puede calcular el consumo por litros/hab x días. (Consumo anual real 427.007m³ extraído de la tabla nº2).

$$Q = \frac{427.007 * 1.000 \text{ litros}}{12.926 \text{ hab} \times 365 \text{ días}}$$

$$Q = 90,50 \text{ litros/hab} \times \text{días}$$

El Plan Hidrológico Insular de Gran Canaria, aprobado mediante Decreto 82/1999, de 6 de mayo, las dotaciones brutas de agua para calcular la demanda urbana para el año horizonte 2012 de 225 litros/ hab día, para núcleos entre 10.000-50.000 habitantes.

La dotación actual de 90,50 litros/ habitante día es baja si tenemos en cuenta lo especificado en el Real Decreto 140/2003 por el que “se establecen los criterios sanitarios de la calidad del consumo humano” donde cita el valor de dotación de abastecimiento en 200 l/ hab día.

De igual forma la Orden 25 de mayo de 2007 de la Consejería de Industria donde dice que la capacidad mínima de los mismos deberá ser suficiente para el suministro del número de usuarios previsibles en atención a un consumo estimado de 200 l/ hab día.

En el documento de “usos y demandas Plan Hidrológico de Gran Canaria” que se está elaborando para su adaptación a la Directiva Marco de Aguas, se calcula la dotación promedio para los municipios en un mismo rango de población, estimando para una población abastecida por el sistema de 10.000 a 25.000 habitantes, una dotación media de 197 l/hab día y un rango admisible de 100-330 l/hab día. En cuanto a la proyección de la demanda, las dotaciones propuestas en Gran Canaria para el año horizonte 2027 es de una dotación para población permanente bruta de 200 l/hab día y neta de 162 l/hab día.

Caudales por habitantes

Según la proyección demográfica estimada, la carga poblacional, considerando la población de derecho o residente más la población equivalente, la población del municipio alcanzaría una población total estimada de 18.494 personas en el año 2028 que deberá considerarse a efectos de cálculo de infraestructuras de servicios básicos.

Partiendo de este dato se procede al cálculo de caudales necesarios por habitante y día, para ese periodo.

Como el ayuntamiento no dispone de unas ordenanzas Municipales de abastecimiento se aplica el Real Decreto 140/2003 por el que “se establecen los criterios sanitarios de la calidad del consumo humano” y la Orden 25 de mayo de 2007 de la Consejería de Industria donde dice que la capacidad mínima de los mismos deberá ser suficiente para el suministro del número de usuarios previsibles.

Se toma como base de cálculo de la red de distribución una dotación mínima de 200 litros por habitante y por día en la que no se incluye la necesaria para riego de zonas verdes, tanto públicas como privadas.

El dimensionamiento de la red se debe calcular para caudales máximos o punta iguales a 2,4 veces el consumo medio (no es cometido el dimensionamiento de la red).

Para conocer el caudal necesario a abastecer a la población se considera para un caudal medio. En el Plan General de Ordenación de Teror se ha considerado 2,8 habitantes/vivienda.

Siendo el caudal punta para el dimensionamiento de la red:

$$Q = 200 * 2,4 = 480 \text{ litros / hab x día}$$

Mientras que el caudal medio de cálculo sería:

$$Q = 200 * 1,0 = 200 \text{ litros / hab x día}$$

Datos de partida:

- Incremento de caudal por población correspondiente al suelo urbanizable sectorizado propuesta de ordenación (se computa la población máxima de los sectores)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PROPUESTA DE ORDENACIÓN

ENTIDAD DE POBLACIÓN	IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE SECTOR m ²	EDIF. BRUTA MAXIMA	SUP. CONSTRUIDA RESIDENCIAL m ² c	Población	CAUDAL PUNTA litros
TEROR	SUS-1	EL CASTAÑO	68.542	0,50	25.703	720	345.452
	SUS-2	BASAYETA I	34.103	0,50	13.641	350	168.059
	SUS-3	BASAYETA II	50.654	0,55	0	0	-
	SUS-4	CAPELLANÍA	115.092	0,45	20.717	440	211.043
MIRAFLOR	SUS-5	LOS LLANOS DE ARÉVALO	67.947	0,30	16.307	227	108.751
TEROR	SUS-6	VUELTA LA PALMA	50.230	0,60	0	0	-
						1.736	833.306

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PROPUESTA DE ORDENACIÓN

ENTIDAD DE POBLACIÓN	IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE SECTOR m ²	EDIF. BRUTA MAXIMA	SUP. CONSTRUIDA RESIDENCIAL m ² c	Población	CAUDAL MEDIO litros
TEROR	SUS-1	EL CASTAÑO	68.542	0,50	25.703	720	143.938
	SUS-2	BASAYETA I	34.103	0,50	13.641	350	70.025
	SUS-3	BASAYETA II	50.654	0,55	0	0	-
	SUS-4	CAPELLANÍA	115.092	0,45	20.717	440	87.935
MIRAFLORES	SUS-5	LOS LLANOS DE ARÉVALO	67.947	0,30	16.307	227	45.313
TEROR	SUS-6	VUELTA LA PALMA	50.230	0,60	0	0	-
						1.736	347.211

- Incremento de caudal por población correspondiente al suelo urbano no consolidado por la urbanización (se computa la población máxima de los ámbitos, incluidas las viviendas existentes).

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN PROPUESTA DE ORDENACIÓN

ENTIDAD DE POBLACIÓN	IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE ÁMBITO m ²	EDIF. BRUTA MAXIMA	SUP. CONSTRUIDA RESIDENCIAL m ² c	Población	CAUDAL PUNTA litros
TEROR	SUNCU-1	LOS LLANOS	61.609	0,69	30.434	852	409.033
	SUNCU-2	BUENAVISTA	13.542	0,80	10.834	303	145.607
	SUNCU-3	EL HOYO	7.607	0,70	0	0	-
	SUNCU-4	SAN CAYETANO	7.528	0,50	5.270	110	52.965
	SUNCU-5	CASTAÑERO - BORBULLÓN	17.694	0,56	8.432	206	98.648
EL HORNILLO	SUNCU-6	EL HORNILLO	5.757	0,75	4.318	121	58.034
LO BLANCO	SUNCU-7	LO BLANCO I-EL DRAGO	15.485	0,30	4.646	95	45.424
	SUNCU-8	LO BLANCO II	11.132	0,50	5.566	117	55.940
EL PALMAR	SUNCU-9	EL PALMAR	26.255	0,75	15.753	441	211.721
ARBEJALES	SUNCU-10	SAGRADO CORAZÓN	21.413	0,75	12.848	360	172.674
						2.604	1.250.047

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN PROPUESTA DE ORDENACIÓN

ENTIDAD DE POBLACIÓN	IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE ÁMBITO m ²	EDIF. BRUTA MAXIMA	SUP. CONSTRUIDA RESIDENCIAL m ² c	Población	CAUDAL MEDIO litros
TEROR	SUNCU-1	LOS LLANOS	61.609	0,69	30.434	852	170.430
	SUNCU-2	BUENAVISTA	13.542	0,80	10.834	303	60.670
	SUNCU-3	EL HOYO	7.607	0,70	0	0	-
	SUNCU-4	SAN CAYETANO	7.528	0,50	5.270	110	22.069

	SUNCU-5	CASTAÑERO - BORBULLÓN	17.694	0,56	8.432	206	41.103
EL HORNILLO	SUNCU-6	EL HORNILLO	5.757	0,75	4.318	121	24.181
LO BLANCO	SUNCU-7	LO BLANCO I-EL DRAGO	15.485	0,30	4.646	95	18.927
	SUNCU-8	LO BLANCO II	11.132	0,50	5.566	117	23.308
EL PALMAR	SUNCU-9	EL PALMAR	26.255	0,75	15.753	441	88.217
ARBEJALES	SUNCU-10	SAGRADO CORAZÓN	21.413	0,75	12.848	360	71.948
						2.604	520.853

Como se puede apreciar en el cuadro de incremento de caudal correspondiente al suelo urbanizable sectorizado, la población estimada es de 1.736 habitantes y del cuadro de incremento de caudal correspondiente al suelo urbano no consolidado por la urbanización, se prevé una población de 2,604 habitantes. Resultando una población total en los crecimientos de los núcleos urbanos de 4.340 habitantes.

La población total que alcanzaría en el año 2028 estimada es de 18.494 personas, incluida tanto la población residente como la no residente, de los cuales descontamos los contemplados en SUS y SUNCU, quedando un total de 14.155 habitantes obteniéndose un caudal del cómputo de estos de 2.830.936 litros.

Caudal necesario para abastecer a la población prevista:

SUS	347.211 litros
SUNCU	520.853 litros
Resto población	2.830.936 litros
TOTAL	3.699.000 litros día

- Caudal previsto para zonas industriales y comerciales

Se han consultado varios planes entre ellos el Plan Hidrológico y la Ley de aguas, no especificando dotación alguna para las zonas industriales y careciendo el ayuntamiento de Teror de ordenanzas municipales, por lo que se toman las recomendaciones del Plan Hidrológico Nacional (P.H.N.) en el que se establece que para zonas industriales y comerciales la dotación de agua de abastecimiento debe ser 4.000 m³ / ha x año, que equivale a 0,13 litros/ s x ha, dando una dotación de 11.232 litros/día. Estos valores suelen aplicarse a superficies bruta de industrias, es decir considerando viales, zonas ajardinadas, aparcamientos, etc.

- Incremento de zonas industriales y comerciales correspondiente al suelo urbanizable sectorizado de la propuesta de ordenación.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PROPUESTA DE ORDENACIÓN- USOS TERCIARIOS E INDUSTRIAL

ENTIDAD DE POBLACIÓN	IDENTIFICACIÓN		USO	SUP CONSTRUIDA m ² c	SUP CONSTRUIDA Ha	CAUDAL Litros
TEROR	SUS-1	EL CASTAÑO	Comercial	8.568	0,86	9.623
	SUS-2	BASAYETA I	Comercial-edificio exclusivo	3.410	0,34	3.830
	SUS-3	BASAYETA II	Comercial-edificio exclusivo	6.965	0,70	7.823
	SUS-4	CAPELLANÍA	Comercial-edificio exclusivo	15.537	1,55	17.452
MIRAFLORES	SUS-5	LOS LLANOS DE ARÉVALO	Comercial	4.077	0,41	4.579
TEROR	SUS-6	VUELTA LA PALMA	Industrial	25.617	2,56	28.773
			Comercial-edificio exclusivo	4.521	0,45	5.078
						77.159

- Incremento de zonas industriales y comerciales correspondiente al suelo urbano no consolidado por la urbanización.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN PROPUESTA DE ORDENACIÓN- USOS TERCIARIOS

ENTIDAD DE POBLACIÓN	IDENTIFICACIÓN		USO	SUP CONSTRUIDA m ² c	SUP CONSTRUIDA ha	CAUDAL Litros
TEROR	SUNCU-1	LOS LLANOS	Comercial	10.781	1,08	12.109
			Equipamiento privado	1.450	0,15	1.629
	SUNCU-2	BUENAVISTA	-	0	0,00	0
	SUNCU-3	EL HOYO	Industrial	1.065	0,11	1.196
			Equipamiento privado	3.195	0,32	3.589
			Comercial	1.065	0,11	1.196
SUNCU-4	SAN CAYETANO	-	0	0,00	0	
SUNCU-5	CASTAÑERO-BORBULLÓN	Comercial	1.562	0,16	1.754	
EL HORNILLO	SUNCU-6	EL HORNILLO	-	0	0,00	0
LO BLANCO	SUNCU-7	LO BLANCO I-EL DRAGO	-	0	0,00	0
	SUNCU-8	LO BLANCO II	-	0	0,00	0
EL PALMAR	SUNCU-9	EL PALMAR	Comercial	3.938	0,39	4.423
ARBEJALES	SUNCU-10	SAGRADO CORAZÓN	Comercial	3.212	0,32	3.608
						29.504

- Caudal previsto para áreas educativas

La dotación que se considera para el caso de zonas educativas según las Recomendaciones para Redes de Alcantarillado de la Asociación española de Abastecimiento y Saneamiento AEAS, 1992) será de 75-125 litros/persona día.

El coeficiente para determinar el caudal punta y el caudal medio se fija en 1,00 ya que el alumnado solamente estará en el centro 5 horas al día.

Considerando que el alumnado no pernoctará se considera el valor más bajo, 75 litros/persona día. Según otras fuentes extraídas del segundo Tomo de Instalaciones Urbanas de Luis Jesús Arizmendi considera un consumo de 20 litros/persona día. Teniendo en cuenta el coeficiente de mayoración, tenemos:

$$Q_{\text{PUNTA}} = 20 \text{ l/alumno día.}$$

$$Q_{\text{MEDIO}} = 20 \text{ l/alumno día.}$$

Se realiza una comprobación real en el Instituto de Educación Secundaria de Teror (IES) para tener una orientación del consumo real.

Datos de partida:

Alumnado en el año 2009 de 800 alumnos/as.

Consumo real según facturación facilitada por el ayuntamiento de Teror de 1.404 m³ en el mismo periodo.

Calendario escolar para el año 2009, teniendo el IES 183 días laborables.

Tenemos:

$$Q_{\text{REAL}} = 1.404.000 \text{ litros} / 800 \text{ alumnos} \times 183 \text{ días} = 9,59 \text{ litros/alumno} \times \text{ día.}$$

Según el Código Técnico de la Edificación (CTE) en el apartado del cálculo de la ocupación, y entrando en la tabla 2.1 "Densidades de ocupación" para un uso docente y para un conjunto de planta o del edificio nos da una ocupación de 10m²/ persona.

Suponiendo un 55% será destinado a patios, canchas, pasillos, etc, y el resto un 45% destinado al aula, bibliotecas, laboratorios, etc; se obtiene una superficie de 8.337 m².

$$\text{Ocupación} = 8.337 \text{ m}^2 / 10 \text{ (m}^2\text{/alumnado)} = 834 \text{ alumnos.}$$

El IES de Teror tiene una superficie de 18.970 m² y, como se comentó anteriormente, en él estudian unos 800 alumnos. Por tanto se considera 20 litros/persona día ya que si tomamos 75 litros/ persona día estaríamos sobredimensionando.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PROPUESTA DE ORDENACIÓN- USO EDUCATIVO

ENTIDAD DE POBLACIÓN	IDENTIFICACIÓN	USO	SUP CONSTRUIDA m ² c	ALUMNOS	CAUDAL Litros
TEROR	SUS-3 BASAYETA II	EDUCATIVO	20.895	940	18.805
					18.805

- Caudal previsto para áreas deportivas

La dotación que se considera para el caso de la zona deportiva será de 35 litros por m² y por día.

El coeficiente para determinar el caudal punta y el caudal medio se fija en 1,00.

$$Q_{\text{PUNTA}} = 35 \times 1,00 = 35 \text{ litros m}^2/\text{día.}$$

$$Q_{\text{MEDIO}} = 35 \times 1,00 = 35 \text{ litros m}^2/\text{día.}$$

Se considera que del total de la superficie construida el 70% se destina a zonas deportivas propiamente dichas y el 30% a vestuarios, duchas, cafetería, etc.

Por tanto:

$$\text{Superficie} = 14.163 \text{ m}^2 \times 30\% = 4.249 \text{ m}^2$$

- Incremento de áreas deportivas correspondiente al suelo urbanizable sectorizado propuesta de ordenación.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PROPUESTA DE ORDENACIÓN- USO DEPORTIVO

ENTIDAD DE POBLACIÓN	IDENTIFICACIÓN	USO	SUP CONSTRUIDA m ² c	CAUDAL Litros
TEROR	SUS-4 CAPELLANÍA	OCIO DEPORTIVO	15.537	163.143
				163.143

- Caudal previsto para ocio-recreativo

Para la dotación de ocio-recreativa se considera que existirán dos zonas diferenciadas, la primera zona consiste en cubrir las necesidades primarias (aseos), se consideran dos baños. En cada baño se consideran 4 retretes y urinarios. La otra zona se destina a los lavaderos públicos y considerando que la zona estará abierta 10 horas al día. Para la estimación de caudal se tienen en cuenta las siguientes consideraciones:

$$\text{Retretes públicos: } 60 \text{ litros/ plaza} \times \text{hora: } 60 \times 8 \times 10 \text{ horas} = 4.800 \text{ litros}$$

$$\text{Urinarios públicos: } 200 \text{ litros/ plaza} \times \text{hora: } 200 \times 8 \times 10 \text{ horas} = 16.000 \text{ litros}$$

$$\text{Lavaderos públicos: } 1.200 \text{ litro/ plaza: } 1.200 \times 5 = 6.000 \text{ litros}$$

Por tanto, el caudal total estimado para actividad ocio recreativo en el SUNCU-3 El Hoyo es de 26.000 litros.

- Caudal previsto para red contra incendio

La instalación de los hidrantes contra incendios se ha considerado en la misma red de abastecimiento, por lo que hay que tenerlos en cuenta en el cálculo. Los criterios de dimensionamiento están en función de la edificabilidad y uso de la zona de edificación.

La distancia máxima entre los hidrantes será de 200 metros, eligiendo puntos estratégicos para cubrir una eventual desgracia. Los puntos donde están situados los hidrantes deberán ser fácilmente accesibles y debidamente señalizados conforme a la U.N.E.-23 033-1: 1981 "Seguridad contra incendios. Señalización".

Según la NBE-CPI-82 ya que la NBE-CPI-91 no hace referencia a las instalaciones de redes de protección contra incendio, se considera para el cálculo la puesta en servicio de dos hidrantes con un caudal mínimo de 8,33 litros/seg cada uno durante 2 horas, por lo que el caudal punta en caso de incendios será:

$$Q_{\text{PUNTA}} = 8,33 \text{ l/seg} \times 2 \text{ hidrantes} \times 2 \text{ horas} \times 3.600 \text{ seg} = 119.952 \text{ l/día.}$$

- Caudal previsto en dependencias actuales

Se considera que los siguientes tipos no van a tener un incremento considerable ya que no se prevé un crecimiento en sus instalaciones, por lo que se toman los consumos reales aportados por el Ayuntamiento.

AÑO 2009	CONSUMO m ³ x TIPO DE SUMINISTRO			
	Metros cúbicos	Industrial	Dep. Municipales	Dep. Est/Prov
Enero-febrero	6.894	4.280	224	11.398
Marzo-abril	8.075	2.737	343	11.155
Mayo-junio	5.058	2.509	355	7.922
Julio-agosto	6.360	2.429	269	9.058
Septiembre-octubre	7.498	2.455	264	10.217
Noviembre diciembre	7.194	3.062	293	10.549
TOTAL AÑO	41.079	17.472	1.748	60.299

Tabla 3. Información de servicios en el municipio de Teror durante el año 2009. Fuente: Ayuntamiento de Teror

Caudales totales

El total de los caudales que se han considerado se resumen en el cuadro siguiente:

	CAUDAL PUNTA (l/día)	CAUDAL MEDIO (l/día)
HABITANTES	8.877.600	3.699.000
ZONAS INDUSTRIALES Y COMERCIAL	106.663	106.663
AREAS EDUCATIVAS	18.805	18.805
AREAS DEPORTIVAS	163.143	163.143
AREAS OCIO-RECREATIVAS	26.000	26.000
HIDRANTES CONTRAINCENDIOS	119.952	119.952
ACTUAL	60.299	60.299
TOTAL	9.372.463	4.193.863

Depósitos.

Como ya se ha comentado en el apartado del anejo de cálculo “Consideraciones generales de la red de Teror”, existen varios depósitos que están o estarán fuera de servicio (información aportada por los técnicos del ayuntamiento). Detallándose a continuación.

RELACIÓN DE DEPÓSITOS DE LA RED DE ABASTO							
Nº	DENOMINACIÓN	Año puesta en servicio	Capacidad (m³)	Función (2)	Estado actual (3)	Tipología (4)	Cota (m)
1	Lomito Blanco	anterior a 1999	250	Distribución	Regular	Cueva	860
3	Reg. Los Culatones	anterior a 1999	80	Distribución	Pésimo	Cueva	725
4	Las Rosadas	anterior a 1999	250	Distribución	Pésimo	Cueva	900
6	Número 1	anterior a 1999	241	Distribución	Fuera de servicio	Hormigón	825
8	La Pila	anterior a 1999	460	Distribución	Fuera de servicio	Hormigón	575
12	Arbejales	anterior a 1999	250	Distribución	Fuera de servicio	Cueva	860
13	El Faro	anterior a 1999	1600	Distribución	Malo	Cueva	875
16	San Isidro	anterior a 1999	700	Distribución	Malo	Cueva	1023

Tabla 4. Información de depósitos de la red de abasto. Fuente: Ayuntamiento de Teror

Como se aprecia en la tabla anterior, el municipio podría dejar de almacenar y distribuir 3.831m³ de agua de abasto. Por este motivo se recomienda la ejecución de tres depósitos.

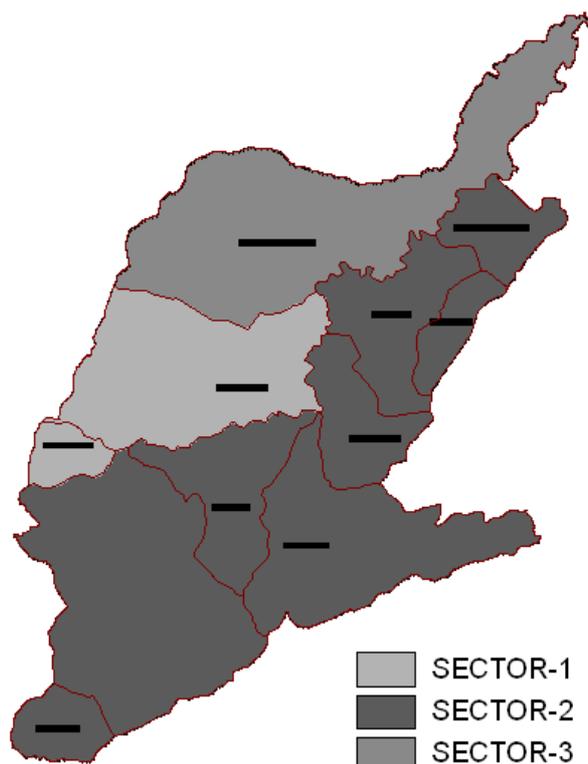
Los depósitos de cabeceras deben cumplir entre otras las siguientes finalidades:

- Almacenar el agua excedente cuando el caudal de consumo sea inferior al de la aducción y garantizar en las horas punta de consumo los caudales máximos en la red de distribución sin necesidad de variar el caudal en la aducción.
- Asegurar una reserva destinada a hacer frente a posibles interrupciones del funcionamiento normal de la aducción, como consecuencia de una rotura en la conducción, de un accidente en la captación, de una falta de energía, etc.
- Constituir una reserva para la lucha contra incendios.

Para la ubicación de los depósitos nuevos propuestos se ha dividido el Municipio por sectores, teniendo en cuenta la demanda de agua de abasto para el incremento poblacional previsto para un periodo de 25 años, así como la ubicación de los depósitos y pozos existentes y como no, las cotas más favorables para que el radio de suministro de agua potable pueda abarcar mayores núcleos de población. Teniéndose en cuenta también la distribución existente actual de la Red de abastecimiento, facilitada por el Ayuntamiento de Teror.

SECTORES ABASTECIMIENTO	ENTIDAD DE POBLACION	CAUDAL m ³ /día
Sector abastecimiento- 1	TEROR CASCO	2.573
	LAS ROSADAS	24
Sector abastecimiento-2	SAN ISIDRO	32
	ESPARTERO	81
	ARBEJALES	308
	EL ALAMO	182
	EL HORNILLO	99
	MIRAFLORES	195
	LO BLANCO	170
SAN JOSE DEL ALAMO	122	
Sector abastecimiento -3	HUERTAS DEL PALMAR	407

A continuación se describen los sectores propuestos para el suministro de agua de abasto:



Sector abastecimiento 1: Teror casco, Las Rosadas.

Partiendo del caudal necesario a suministrar al sector y analizando los depósitos existentes en la zona así como los pozos de extracción de agua, se recomienda la ejecución de un nuevo depósito en las inmediaciones del depósito de cabecera “La Laguna” existente, que está a una cota de +825 y con una capacidad de 1.600 m³. La recomendación consiste en unir en anillo el nuevo depósito recomendado con los depósitos existentes en la zona, que son: la laguna, Los sequeros, el n^o2 y las Monjas y cerrando el anillo con el nuevo depósito. La intercomunicación entre los depósitos anteriormente citados se recomienda realizar siguiendo el margen de la carretera que los comunica ya que para realizar otro trazado se tendría que estudiar la disponibilidad de los terrenos afectados.

Consideraciones:

Para el dimensionamiento del depósito se toma como caudal de cálculo el estimado para dicho sector, 3.080 m³/día, con un tiempo de reserva de siete días, como marca el P.H. Siendo el caudal total de almacenaje de 21.561 m³, al que descontamos la capacidad de los depósitos existentes en este sector que es de 16.471 m³.

Se recomienda un depósito cabecera de 5.100 m³. Se ha elegido un depósito rectangular de las dimensiones definidas, 40 x 25 x 5 m. Se dividirá en dos compartimentos independientes comunicados entre sí por una electroválvula, con el fin de asegurar la reparación de averías o facilitar las periódicas limpiezas.

El depósito irá apoyado sobre el terreno y enterrado hasta la coronación del mismo. Aunque esta solución es más cara, de esta forma evitaremos el impacto visual que se pudiera producir en una zona donde el paisaje cobra gran importancia.

El depósito será de hormigón armado por ser un material idóneo para la construcción de este tipo de depósitos por su facilidad de moldeo, bajo coste, gran durabilidad y mantenimiento económico. Aparte de la capacidad resistente el principal problema que hay que abordar en la construcción de depósitos es su estanquidad, por lo que será preciso emplear hormigones impermeables y controlar la fisuración mediante un diseño y armado convenientes.

Independientemente de lo que indiquen los cálculos estructurales, es preciso considerar, por razones de impermeabilización, un espesor mínimo de las paredes y fondo del depósito.

En cuanto a la velocidad de circulación hay que tener en cuenta una serie de consideraciones a título general:

El valor de la velocidad máxima en las tuberías suele elegirse por razones constructivas (evitar erosiones o cavitación), por razones económicas (evitar excesivas pérdidas de carga), o por razones de presión, que suele traducirse, en carestía de la obra. En tuberías de presión suele ser de 1,2 m/s, aunque conducciones por gravedad la velocidad del agua puede ser de 2 a 2,5 m/s y según autores hasta de 3 m/s, nunca superior.

La velocidad mínima también se regula del orden de 0,5 m/s para evitar que se produzcan sedimentaciones de partículas.

Por consiguiente, en nuestro caso la velocidad debe estar comprendida entre 0,5 m/s a 3 m/s

El dimensionado de los diámetros se realizará tanteando con diferentes diámetros y eligiendo los más adecuados para que las velocidades resultantes en ambas hipótesis se encuentren en los límites establecidos, las pérdidas de carga no sean excesivas, además del factor económico que nos obliga a escoger de las posibles soluciones aquella de menor diámetro.

Condiciones que se deberán tener en cuenta para el diseño de las tuberías del anillo, no siendo competencia del presente trabajo.

Sector abastecimiento 2: San Isidro, Espartero, El Álamo, El hornillo, Mirafior, Lo Blanco, San José del Álamo.

De igual forma que para el sector-1 se toma el caudal necesario para abastecer a la zona afectada que para este sector es de 1.543 m³/día para un tiempo de reserva de 7 días nos da 10.799 m³, al que descontamos la capacidad de los depósitos existentes en este sector que es de 7.300 m³.

Se recomienda un depósito cabecera de 3.675 m³ de capacidad.

Las dimensiones interiores del depósito serán:

- 35 metros de largo

- 35 metros de ancho
- 3 metros de alto de columna de agua.

La recomendación consiste en unir en anillo el nuevo depósito recomendado a una cota de +924 con los depósitos existentes en la zona, que son: Lomo entero (+875), El Álamo (+675) y cerrando el anillo con el nuevo depósito.

Se considera las mismas condiciones de límite de velocidad y diámetros de tuberías que para el sector-1.

Además para aprovechar las infraestructuras existentes se recomienda construir otro depósito en la misma zona donde está el depósito el Faro, como se ha comentado anteriormente este depósito es tipo cueva y si se queda en desuso debería ser sustituido por otro. El depósito el Faro tiene una capacidad de 1.600 m³. Se debería construir otro de igual capacidad.

Las dimensiones interiores del depósito serán:

- 23,10 metros de largo
- 23,10 metros de ancho
- 3 metros de alto de columna de agua.

Sector abastecimiento 3: Huertas del Palmar.

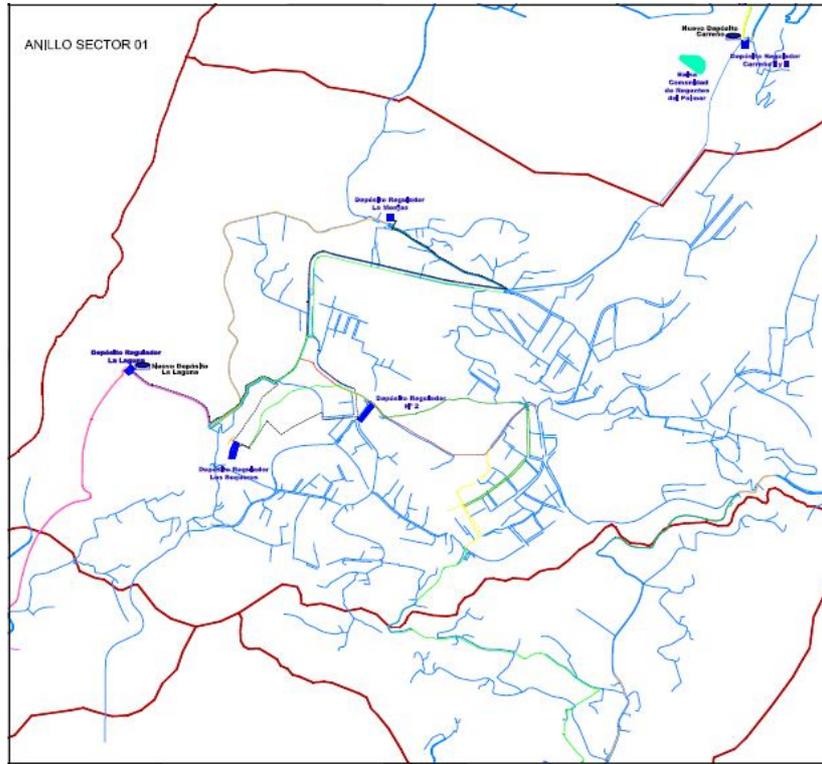
Partiendo del caudal necesario a suministrar al Sector y analizando los depósitos existentes en la zona así como los pozos de extracción de agua, se recomienda la ejecución de un nuevo depósito en las inmediaciones de los depósitos Carreño I y Carreño II de cabecera existente que está a una cota de +628 y con una capacidad de 1.400m³. La recomendación consiste en unir el nuevo depósito recomendado con los depósitos existentes en la zona.

El Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, redacta en 2001 el proyecto denominado "Impulsión Agua Desalada Arucas-Teror" con cargo a los presupuestos del Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria en materia de obras Hidráulicas, cuyo objeto era definir y presupuestar las obras necesarias para la elevación de las aguas desaladas en la planta Arucas-Moya hasta Teror.

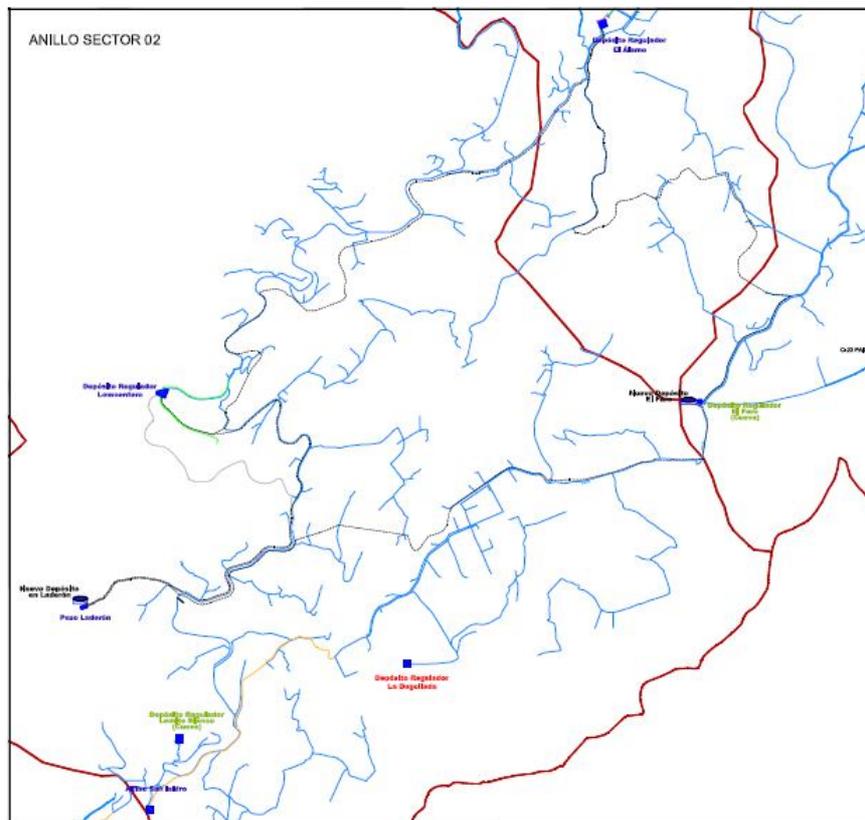
Posteriormente se redacta en 2007 el proyecto denominado "Impulsión de Agua Desalada Arucas-Teror 2ª fase, cuyo objeto era definir y presupuestar las obras necesarias para llevar a cabo la segunda fase de la elevación de las aguas desaladas en la planta Arucas-Moya desde Santa Flora (Visvique) hasta el Carreño en Teror.

Las obras proyectadas están compuestas por dos conducciones y dos elevaciones. La primera eleva el agua desde un depósito de 960 m³ de capacidad situado en Cuesta La Arena, hasta Fuente de Los Álamos, donde se emplaza un depósito de 900 m³. La segunda elevación llega desde Fuente de Los Álamos hasta el depósito del Carreño en Teror.

Gráfico 2



Propuesta de anillo sector abastecimiento 1. Elaboración propia



Propuesta de anillo sector abastecimiento 2. Elaboración propia

7.1.4.5.2 Infraestructuras de saneamiento.

De igual forma se analiza la red de saneamiento, donde se detecta que Teror cuenta con una instalación de saneamiento bastante completa en el casco del municipio, en tanto en cuanto están servidas la mayor parte de las viviendas ubicadas en este sector, hay núcleos de población donde la red es escasa y en otros nula. Según los planos y documentación facilitada por el Ayuntamiento no reflejan toda la red de saneamiento existente; es por ello que el Ayuntamiento en convenio con el Servicio Canario de Empleo, han contratado a personal para realizar la actualización de las redes de saneamiento y comprobar el estado de las mismas, y actualizar los diferentes diámetros que poseen.

La red desemboca en dos depuradoras convencionales de mezcla completa, EDAR Mirafior y la EDAR de Cardones.

La abrupta topografía del municipio hace necesario bombear las aguas residuales, contando el municipio de diez estaciones de bombeo de aguas residuales (EBAR).

La EDAR Mirafior, la cual recoge la mayoría del agua de saneamiento del municipio, para su posterior depuración. Una vez depurada se destina mayoritariamente al riego.

El agua se distribuye a las comunidades de regantes las Cerpas, el Palmar y Mirafior para lo que se dispone de infraestructuras dentro de la EDAR (bombeos), como desde las balsas.

La falta de red separativa de pluviales produce un impacto en la capacidad de depuración y la calidad del agua depurada de la EDAR de Mirafior. El Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, aborda la separación de caudales pluviales de los caudales residuales, tanto desde el aspecto de infraestructuras como de contaminación a tener en cuenta para la valoración de impactos derivados de infraestructuras de saneamiento.

Siguiendo las recomendaciones para redes de alcantarillado de la Asociación Española de Abastecimiento y Saneamiento (AEAS) se indica que para evacuar los caudales de aguas residuales se tome como base de cálculo las dotaciones previstas para el abastecimiento.

Para la determinación de los caudales de aguas residuales se ha considerado que éstos son iguales a los caudales de abastecimiento de agua potable.

Los caudales de aguas residuales de los distintos sectores se estiman en función de los estudiados para la red de abastecimiento.

A continuación se muestra un cuadro resumen el caudal correspondiente a la población en los suelos urbanizables, en suelos urbanos no consolidados, el correspondiente a las zonas comerciales e industriales y a la implantación de nuevos usos, conforme a la propuesta de ordenación.

ENTIDAD DE POBLACION	SUS-HABITANTES Litros	SUS-IND/TERCIARIO Litros	SUNCU-HABITANTES Litros	SUNCU-TERCIARIO Litros	SUS-EDUC Litros	SUS-OCIO/DEP Litros	SUNCU-OCIO/RECR Litros	RESTO POBLACION Litros
EL ALAMO								181.560
ARBEJALES		71.948		3.608				232.371
ESPARTERO								80.596
HUERTAS DEL PALMAR		88.217		4.423				314.500
MIRAFLOR	45.313							149.804
TEROR CASCO	301.898	294.272	77.159	21.473	18.805	163.143	26.000	1.491.465
LAS ROSADAS								24.091
SAN JOSE DEL ALAMO								122.208
LO BLANCO		42.235		0				127.902
EL HORNILLO		24.181		0				74.683
SAN ISIDRO								31.757
	347.211	520.853	77.159	29.504	18.805	163.143	26.000	2.830.936

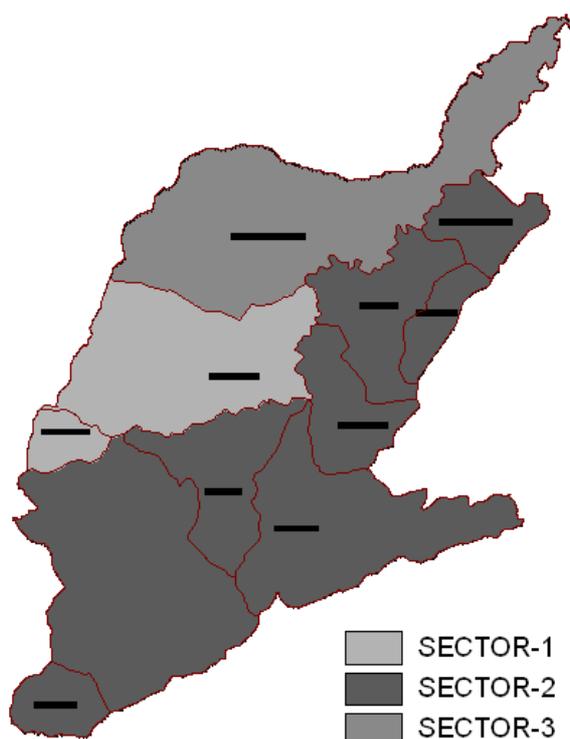
El total de los caudales que se han considerado para los cálculos de saneamiento se resumen en el cuadro siguiente:

	CAUDAL PUNTA (l/día)	CAUDAL MEDIO (l/día)
HABITANTES	8.877.600	3.699.000
ZONAS INDUSTRIALES Y COMERCIAL	106.663	106.663
AREAS EDUCATIVAS	18.805	18.805
AREAS DEPORTIVAS	163.143	163.143
AREAS OCIO-RECREATIVAS	26.000	26.000
HIDRANTES CONTRAINCENDIOS	119.952	119.952
ACTUAL	60.299	60.299
TOTAL	9.372.463	4.193.863

Para detectar si necesitamos la ampliación o ejecución de nueva EDAR, calculamos los caudales por núcleos o sectores.

SECTORES ABASTECIMIENTO	ENTIDAD DE POBLACION	CAUDAL m ³ /día
Sector abastecimiento- 1	TEROR CASCO	2.574
	LAS ROSADAS	24
Sector abastecimiento-2	SAN ISIDRO	32
	ESPARTERO	81
	ARBEJALES	308
	EL ALAMO	182
	EL HORNILLO	99
	MIRAFLORES	195
	LO BLANCO	170
	SAN JOSE DEL ALAMO	122
Sector abastecimiento -3	HUERTAS DEL PALMAR	407

Teniendo en cuenta la orografía de la zona, así como la distribución existente actual de la Red de saneamiento, facilitada por el Ayuntamiento de Teror, se ha dividido el Municipio por sectores de igual forma que para la red de abastecimiento, teniendo en cuenta la demanda de agua de saneamiento, para el incremento poblacional previsto para un periodo de 25 años, así como la ubicación de las EDAR y las EBAR existentes.



Se considera que la EDAR de Mirafior recoge las aguas procedentes de los sectores 1 y 2, mientras que para el Sector-3 se debería realizar una nueva EDAR en la zona del Palmar.

Sector-1 y Sector-2 saneamiento

Como se comentó anteriormente la EDAR de Mirafior diseñada para una población de 10.000 habitantes equivalentes, con una capacidad de tratamiento teórico de 1.000 m³ por día, siendo el caudal real de 900 m³ por día, y una producción de fangos de 829 Tn/ año, datos correspondientes al 2009, se encuentra al máximo de producción para la que fue diseñada.

Si tenemos en cuenta los caudales que se generarán con los crecimientos reflejados en el cuadro anterior, se aprecia un volumen total de aguas residuales de 4.627,67 m³/día, por lo que se debería ampliar la EDAR.

Sector-3 saneamiento.

En este sector se debería realizar una nueva EDAR en la zona del Palmar de Teror. Como se aprecia en el plano de saneamiento, en las medianías donde el Consejo Insular de Aguas acaba de finalizar la obra "*Estación de pretratamiento primario*" discurriendo el agua después del tratamiento por el barranco, hasta Tenoya.

7.1.4.5.3 Infraestructuras eléctricas.

Se ha solicitado a la empresa suministradora información, no aportando datos sobre las infraestructuras eléctricas existentes, así como las previsiones de los nuevos crecimientos previstos. Por lo que no se ha podido reservar suelo que pudiera necesitar la empresa suministradora.

Las redes de baja tensión y alumbrado son suficientes actualmente, según los datos aportados por el Ayuntamiento y se han ido renovando y adaptando a la legislación vigente, por lo que en principio no presentan carencias notables.

La ejecución de las nuevas redes de infraestructuras para los crecimientos urbanos correrá a cargo de los promotores del suelo y la definición de las mismas se llevará a cabo en los instrumentos de ordenación pormenorizada y proyectos de urbanización correspondientes.

El documento de "Planificación de los sectores de electricidad y gas 2008-2016" prevé la construcción de infraestructuras de transporte de electricidad, concretamente la línea Guía-San Mateo 66 kv afecta al municipio de Teror.

7.1.4.5.4 Obras de infraestructuras previstas.

En la propuesta de ordenación se consideran las obras de infraestructuras en función de los crecimientos previstos y las recomendaciones aportadas por el informe de desarrollo de las infraestructuras del PGO, y previendo las futuras obras nuevas y de mejora que se pretenden

realizar las distintas Administraciones en el futuro. La valoración económica de las actuaciones se incluirá en el estudio económico-financiero incluido en el Tomo de Organización de la ejecución pública del Plan. En el plano de estructura general se identifican las actuaciones relativas a las infraestructuras y a continuación se incluye una relación de obras de infraestructuras que necesitan realizar en el municipio.

Obras previstas y necesarias por el Consejo Insular de Agua

ABASTECIMIENTO:

Impermeabilización de depósitos municipales a los que llegaría agua desalada

Actuación en todos los depósitos para adaptación a la ley sanitaria

Impulsión Arucas-Teror, 2ª fase

Anillo 2ª Fase

SANEAMIENTO

EDAR en El Palmar de Teror y colectores

Red de saneamiento de Lo Montero-Los Corrales

Ampliación y mejora de las EBAR

Ampliación y mejora red de saneamiento

Colector intermunicipal Teror-Las Palmas

REGADÍO Y OTROS USOS

Tratamiento terciario de la EDAR de Teror para 1.000m³/día

Por otro lado se prevé otras obras de infraestructuras como depósitos, según recomendación de informe de desarrollo de las infraestructuras, un anillo hidráulico y la ampliación EDAR de Teror para 3.000 m³/día.

Nueva EDAR Barranco del Pino:

Para la implantación de una estación depuradora en El Palmar se categoriza un suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (SRPIE-2) en el Barranco del Pino como reserva de suelo para dicha infraestructura, tal como se propone en el informe de la Dirección de Aguas. La delimitación corresponde con la propuesta del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria incluida en el informe emitido por el Departamento de Obras y Desalación de fecha 14 de febrero de 2014 sobre la viabilidad del terreno seleccionado para la implantación de la EDAR SDN El Palmar, T.M. de Teror.

La instalación de una nueva EDAR en el Barranco del Pino, en la zona conocida como Las Cerpas en El Palmar, permitiría eliminar los vertidos al barranco, por lo que se considera una actuación de mejora de la red de saneamiento en relación con la protección del recurso hídrico, no obstante, el estudio de impacto del proyecto de la depuradora, en su caso, deberá evaluar la potencialidad de la contaminación de acuíferos en función del volumen y calidad de las aguas depuradas. Se adoptarán medidas preventivas o correctoras específicas respecto a los residuos, a la gestión de los lodos y fangos, respecto a la calidad del efluente (agua tratada) y respecto a la salubridad y limpieza, conforme a la legislación sectorial.

Se delimita en el PGOS una superficie mayor a la inicialmente planteada ajustada a la estructura de la propiedad según catastro y será el proyecto de ejecución de la depuradora, tras los estudios pertinentes, el que determinará dentro del citado ámbito la localización concreta y los accesos a las instalaciones necesarios.

En la alegación presentada por el ayuntamiento de Teror se planteó una ubicación para la EDAR en las inmediaciones del asentamiento rural Barranco del Pino. Esta ubicación presentaba problemas por la dificultad del camino de acceso y su coste, y del coste y longitud del tendido eléctrico para la acometida a la depuradora; los terrenos mínimos necesarios eran de 30x25 metros. A pesar de estar alejada del núcleo residencial en más de 200 metros, esta opción presentaría un impacto visual y de rechazo a posibles olores a los que se opondrían los vecinos de la zona del Barranco del Pino, por lo que este emplazamiento se desechó, y optando por otra solución aguas abajo de esta zona que fuera viable técnica y económicamente.

El Consejo insular de aguas contrató un servicio con el ITC (Instituto tecnológico de Canarias) para el desarrollar un Proyecto de “Sistema de Depuración Natural para El Palmar” (SDN) que tiene como finalidad estudiar la viabilidad de contar con un sistema de depuración que permita el tratamiento de las aguas residuales por procedimientos de coste energético cero y que posibiliten la valorización de los recursos naturales como el agua, la biomasa y los nutrientes con fines agrológicos. En un informe preliminar realizado por el departamento de agua del ITC se propone un sistema de depuración que consiste en un tratamiento primario basado en el sistema anaerobio de fosa séptica, tanque Imhoff o Fosa filtro, y una serie de humedales artificiales de flujo subsuperficial horizontal para el tratamiento biológico o secundario. El efluente generado en los humedales se puede enfocar hacia vertido controlado de las aguas residuales al subsuelo a través de zanjas filtrantes o hacia su posterior almacenamiento para reutilización controlada, presentando ventajas del sistema de depuración así como otras ventajas en relación al terreno propuesto, como son la no existencia de núcleo de población y viviendas en la zona, la existencia de infraestructura hidráulica en la zona para el almacenamiento de agua depurada consistente en balsas de tierra y redes de distribución de agua para la agricultura, siendo necesario únicamente obras de acondicionamiento de las mismas, y fácil acceso existente para vehículos, por lo que se evita la apertura de nuevos accesos.

El suelo categorizado como SRPIE-2 para la implantación de la depuradora se ubica en zona B.b.1.2 (aptitud productiva, por su alto valor paisajístico), siendo compatible el uso infraestructura hidráulica, permitiendo la ejecución de depuradoras de interés general con carácter excepcional y requiriendo un estudio de alternativas.

La alternativa de ubicar una nueva depuradora al norte del asentamiento rural de Barranco del Pino se ha descartado para evitar las posibles afecciones a la población residente. Por otro lado su ubicación en el margen norte del Barranco del Pino no se considera viable ya que se trata de unos terrenos con valores ambientales, categorizados como SRPP-1 y ubicados en zona Ba2 del PIOGC (moderado valor natural y moderado valor productivo). Se considera más adecuada la ubicación de la nueva EDAR del Palmar en la zona de Las Cerpas por ser la solución que afecta a una zona de menor valor relativo y de menor impacto ambiental.

Conforme al análisis ambiental esta actuación no afectaría a elementos de interés geológico-geomorfológico ni de interés florístico – faunístico, y no está afectado por hábitats de interés comunitario, área de sensibilidad ecológica, zona de especial conservación, ni por zona de especial protección de aves. Según el diagnóstico ambiental, la unidad ambiental en la que se ubica (UAH6) presenta limitaciones de uso derivadas de la calidad agrológica del suelo, tiene un valor cultural bajo, una calidad de conservación media y capacidad de uso agrario. La valoración del impacto sobre el medio resulta significativo en cuanto a su afección al suelo, el paisaje y a los usos, nada significativo sobre el sustrato geología y poco significativo sobre el resto de elementos afectados. La valoración global del impacto estimado es poco significativo-moderado. Se estima necesario adoptar medidas protectoras y correctoras específicas para esta actuación respecto a la vegetación, a la fauna, al paisaje, a la hidrología superficial, a la calidad del aire, a los olores y a los ruidos, que se recogen en la ficha de ordenación correspondiente a la actuación INFsn-6.

7.1.4.6 Las infraestructuras de telecomunicaciones.

En virtud de lo dispuesto en las Directrices de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias, aprobadas mediante el Decreto 124/2011, de 17 de mayo, el presente Plan General de Ordenación supletorio de Teror remite a un Plan Especial de Ordenación Urbanística en Telecomunicaciones la ordenación de las infraestructuras de telecomunicaciones del catálogo de servicios definido por la Directriz de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias nº 27, organizando la gestión de su ejecución, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido por las referidas Directrices y por los Planes Territoriales Especiales de Telecomunicaciones. A estos efectos, el Plan Especial de Ordenación Urbanística en Telecomunicaciones deberá contener:

- a) La definición o concreción del esquema de las redes de acceso y de transporte fijadas por instrumentos de planeamiento superiores, en lo que afecten a su ámbito territorial de aplicación, así como la extensión o complemento de estas cuando sea necesario para el cumplimiento de los requisitos establecidos por las Directrices a nivel municipal.
- b) Las condiciones constructivas, de mimetización, de compartición, de integración visual, paisajística y medioambiental, y condicionantes o soluciones específicas, cuando esté justificado, que deberán cumplir las infraestructuras de telecomunicaciones para su implantación en las diferentes zonas de suelo urbano fijadas por el presente Plan General de Ordenación supletorio de Teror.

7.2 CUADRO RESUMEN DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

A continuación se incluye un cuadro resumen en el que se especifica la superficie por clase y categoría de suelo.

CATEGORÍAS SUELO	PROPUESTA DE ORDENACIÓN PGO SUPLETORIO		
	Superficie (Ha)	Superficie (Ha)	%
Suelo urbano consolidado por la urbanización (SUCU)	142,46	161,26	6,28%
Suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNCU)	18,80		
Suelo urbanizable sectorizado (SUS)	38,66	38,66	1,51%
Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR)	64,64	167,82	6,53%
Suelo rústico de asentamiento agrícola (SRAA)	103,18		
Suelo rústico de protección natural -ENP C-12 (SRPN-1)	307,32	1.541,31	60,01%
Suelo rústico ordenación remitida- ENP C-23 (SROR-ENP)	312,50		
Suelo rústico de protección natural (SRPN-2)	21,54		
Suelo rústico de protección paisajística 1 (SRPP-1)	702,91		
Suelo rústico de protección paisajística 2 (SRPP-2)	134,26		
Suelo rústico de protección cultural (SRPC)	62,78		
Suelo rústico de protección agraria (SRPA-1 y SRPA-2)	582,81		
Suelo rústico de protección hidrológica (SRPH)	35,35	652,76	25,42%
Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos- viarios (SRPIE -1)	25,68		
Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (SRPIE-2)	8,92		
Suelo rústico de protección territorial (SRPT)	6,53	6,53	0,25%
TOTAL MUNICIPIO (*)	2.568,34	2.568,34	100,00%

(*) La superficie total del municipio es la correspondiente al límite del término municipal de la cartografía de Grafcan utilizada para la redacción del PGO.

7.3 JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Según lo dispuesto en el Artículo 60 del TR- LOTENC, en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos globales y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

Los planes parciales de ordenación fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado.

El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de

El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo y descontando la superficie de dominio público incluida en el sector o ámbito. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento lucrativo por metro cuadrado de suelo (UAL/m²).

7.3.1 JUSTIFICACIÓN DE COEFICIENTES PARA LA OBTENCIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

De acuerdo con el artículo 60.2 del TR- LOTENC, el Plan General establecerá un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.

El coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada se determinará por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, si fuera preciso, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

Para poder comprobar que los aprovechamientos asignados para el suelo urbanizable son los estrictamente precisos para atender los crecimientos previsibles y para posibilitar el desarrollo de la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, y con ello posibilitar la obtención del suelo de los sistemas generales incluidos y de las dotaciones que se reserven en los mismos, en el PGO supletorio de Teror se establecen las determinaciones correspondientes a los aprovechamientos lucrativos de los sectores y ámbitos de suelo urbano no consolidado necesarias para el ejercicio del derecho de los propietarios de suelo establecidos en los

artículos 70, 71 y 72 del TR LOTENC, relativos al régimen jurídico del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado.

Para ello en el PGO supletorio se han utilizado los coeficientes de ponderación fijados en las Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada de la adaptación básica de las NNSS, en las que se establecen los siguientes coeficientes para la ponderación relativa de los usos y tipologías (CP) edificatorias asignados a cada sector, en función del uso y tipología característico.

RESIDENCIAL	A	USO	Residencial en vivienda unifamiliar o colectiva	1,00
		TIPOLOGÍA	Edificación entre medianeras con alineación a calle	
		módulo vivienda (m ² c)	100	
	C	USO	Residencial en vivienda unifamiliar	1,20
		TIPOLOGÍA	Edificación adosada o en hilera	
		módulo vivienda (m ² c)	100	
	D	USO	Residencial en vivienda unifamiliar	1,50
		TIPOLOGÍA	Edificación aislada	
		Parcela mínima (m ²)	400	
		módulo vivienda (m ² c)	150	
	D	USO	Residencial en vivienda unifamiliar	2,25
		TIPOLOGÍA	Edificación aislada	
Parcela mínima (m ²)		1.000		
módulo vivienda (m ² c)		150		
INDUSTRIAL	I-1	USO	Industrias de capacidad media	0,85
		TIPOLOGÍA		
		Parcela mínima (m ²)	1.000	
	I-2	USO	Industrias de capacidad media-baja	0,85
		TIPOLOGÍA		
		Parcela mínima (m ²)	500	
COMERCIAL		USO	Comercial en edificios con otros usos	1,20
		USO	Comercial en edificio uso exclusivo	1,50

Establece la ponderación relativa por la localización (FL) del sector, en función de las tendencias de desarrollo del municipio. Estos coeficientes se han valorado entre 1, 0,95 y 0,9, siendo el 1 el valor de referencia del casco de Teror, las áreas de mayor expectativa, 0,95 para los sectores que se sitúan en torno a las anteriores en los que existen expectativas de desarrollo o demanda de mercado y 0,9 para los que ocupan posiciones periféricas.

Otros coeficientes, que pretenden compensar las diferencias entre sectores en función de diversas circunstancias, tales como mayores dificultades de urbanización por cuestiones topográficas, mayores costes de conexión a redes generales, dificultades en las condiciones de accesibilidad al sector, etc. Se concretan en los siguientes:

1. Situación respecto a los sistemas generales y elementos estructurantes (FA), valorando la accesibilidad a los sectores, su grado de centralidad, etc. Parámetros: 0,95 y 0,9, siendo el 1 asignado a las áreas con mejor grado de accesibilidad, 0,95 para las que necesitarían mejorar su accesibilidad con el desarrollo del sector y 0,9 las peor comunicadas.

2 Características topográficas (FT), donde se valoran los condicionantes que el suelo puede tener sobre la ordenación y el posible incremento en los costes de urbanización. Parámetros: 1, 0,95 y 0,9, asignando el valor 1 a las condiciones topográficas más favorables, 0,95 a los sectores con cierta dificultad y 0,9 a los que la topografía condicionará en gran medida la ordenación.

3 Valoración del paisaje urbano o rural circundante (Fp), que condicionen la ordenación. Parámetros: 1, 0,95 y 0,9; valorándose con grado 1 los mejores paisajes significativos en el sector, 0,95 para aquellos lugares con cierto grado de degradación y 0,9 para los paisajes más degradados.

El coeficiente de homogeneización (CH) se determinará por ponderación de los coeficientes anteriores, ajustándolo si fuera preciso para conseguir una más adecuada valoración relativa.

$$CH = (FL) \times (FA) \times (FT) \times (Fp)$$

Para el uso residencial calificado como vivienda protegida aplicable a la reserva mínima de edificabilidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se le aplica un coeficiente de 0,90.

A la edificabilidad destinada a equipamientos, distintos a uso comercial, se le ha aplicado un coeficiente de ponderación de 0,75.

7.3.2 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

En todos los sectores y ámbitos la edificabilidad total consignada (metros cuadrados construidos m²c) será considerada limitativa del aprovechamiento máximo de los mismos, pudiendo en función de la ordenación final obligada por las condiciones de forma y topografía del sector o ámbito no agotarse la edificabilidad máxima prevista como aprovechamiento lucrativo, sin perjuicio de ajustes con otros usos lucrativos compatibles con los usos previstos y con la ordenación, que tengan menos aprovechamiento.

En las fichas de cada sector o ámbito, incluidas en el fichero de ordenación urbanística, se indica el sistema de ejecución diferenciando si es ejecución privada o pública, especificando el sistema concreto en el caso de establecer ejecución pública. En ellas se establecen determinaciones para la ordenación que se han considerado prioritarios en la propuesta de ordenación del Plan General y que deben ser tenidos en cuenta en la redacción del Plan Parcial correspondiente o en la ordenación directa por el Plan General., en su caso

En algunos sectores de suelo urbanizable y en ámbitos no ordenados se incluyen sistemas generales o dotaciones incluidas que deberá ser considerada por cada plan parcial de ordenación teniendo en cuenta los estándares establecidos en el TR LOTENC, respetando los trazados o límites fijados por el PGO y, si se modifica, justificando la coherencia con la ordenación de las áreas colindantes que se hayan urbanizado, siendo vinculante aquellos viarios estructurantes integrantes de la red viaria del municipio.

En el siguiente cuadro se incluye un resumen de la asignación de aprovechamientos a cada uno de los sectores de suelo urbanizable.

ENTIDAD DE POBLACIÓN	IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	USO CARACTERÍSTICO	COEF. EDIF. BRUTA (m ² c/m ² s)	EDIF. MAX (m ² c)	TIPOLOGÍAS	SUP. CONSTRUIDA USOS (m ² c)	COEF. PONDERACION USOS (UAL/m ² c)	APROV. USOS (UAL)	COEF. LOCALIZACION (FL)	COEF. ACCESIBILIDAD (FA)	COEF. TOPOGRAFIA (FT)	COEF. PAISAJE (FP)	COEF. HOMOG (UAL/m ² c)	APROVECHAMIENTO HOMOG. (UAL)	DOMINIO PÚBLICO (m ²)	A.M. (UAL/m ²)	AREA TERRITORIAL
TEROR	SUS-1	EL CASTAÑO	68.542	Residencial	0,50	34.271	(A) Entre medianeras con alineación a vial	17.136	1,00	17.136	1,00	1,00	0,90	0,95	0,855	30.034	960	0,444	AT-2
							(A) Entre medianeras con alineación a vial (VRPP)	8.568	0,90	7.711									
							(C) Unifamiliar adosada o en hilera	0	1,20	0									
							Comercial	8.568	1,20	12.672									
	SUS-2	BASAYETA I	34.103	Residencial	0,50	17.051	(A) Entre medianeras con alineación a vial	6.821	1,00	6.821	1,00	1,00	0,90	0,95	0,855	16.329	2.021	0,509	AT-2
							(A) Entre medianeras con alineación a vial (VRPP)	3.410	0,90	3.069									
							(C) Unifamiliar adosada o en hilera	3.410	1,20	4.092									
							Comercial- edificio exclusivo	3.410	1,50	5.115									
	SUS-3	BASAYETA II	50.654	Terciario	0,55	27.860	(A) Entre medianeras con alineación a vial	0	1,00	0	1,00	1,00	0,90	0,95	0,855	22.331	1.517	0,454	AT-2
							(A) Entre medianeras con alineación a vial (VRPP)	0	0,90	0									
							(C) Unifamiliar adosada o en hilera	0	1,20	0									
							Equipamiento privado- EDUCATIVO	20.895	0,75	15.671									
							Comercial- edificio exclusivo	6.965	1,50	10.447									
							(C) Unifamiliar adosada o en hilera	11.394	1,20	13.673									
	SUS-4	CAPELLANÍA	115.092	Terciario/ Residencial	0,45	51.792	(C) Unifamiliar adosada o en hilera (VRPP)	9.322	0,90	8.390	1,00	1,00	1,00	0,90	0,900	51.320	4.067	0,462	AT-1
							Equipamiento privado- OCIO-DEPORTIVO	15.537	0,75	11.653									
Comercial- edificio exclusivo							15.537	1,50	23.306										
(C) Unifamiliar adosada o en hilera							11.394	1,20	13.673										
(C) Unifamiliar adosada o en hilera (VRPP)							9.322	0,90	8.390										
Equipamiento privado- OCIO-DEPORTIVO							15.537	0,75	11.653										
MIRAFLOR - EL HORNILLO	SUS-5	LOS LLANOS DE ARÉVALO (*)	67.947	Residencial	0,30	20.384	(C) Unifamiliar adosada o en hilera	0	1,20	0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	38.832	7.278	0,391	AT-3
							(D) Unifamiliar aislada	6.115	2,25	13.759									
							(E) Unifamiliar aislada	8.154	2,25	18.346									
							(C) Unifamiliar adosada o en hilera (VRPP)	2.038	0,90	1.835									
							Comercial	4.077	1,20	4.892									
							Industrial	25.617	0,85	21.775									
TEROR	SUS-6	VUELTA LA PALMA	50.230	Industrial	0,60	30.138	Terciario/ Comercial- edificio exclusivo	4.521	1,50	6.781	0,95	0,95	1,00	1,00	0,903	25.772		0,5131	AT-1
TOTAL SUS			386.569			181.496		181.496		204.754						184.618	15.843	0,455	

(*) Aprovechamiento medio calculado considerando la superficie del SG adscrito.

El aprovechamiento total de los usos previstos en los sectores de suelo urbanizable asciende a 204.754 UAL.

Conforme al artículo 32.2.B)2) del TR LOTENC, el aprovechamiento urbanístico medio no podrá diferir entre los sectores incluidos en la misma área territorial en más del 15 por ciento, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales.

Para la comparación del aprovechamiento urbanístico medio resultante de los sectores de suelo urbanizable se consideran tres áreas territoriales en el término municipal de Teror.

ÁREA TERRITORIAL 1= TEROR CASCO- GC-21

En esta área se incluye el sector de suelo urbanizable de Vuelta La Palma, de uso característico industrial, y el sector de suelo urbanizable de La Capellanía, de uso característico terciario- residencial.

ÁREA TERRITORIAL 2= TEROR CASCO- COLMATACIÓN BASAYETA- EL CASTAÑO

Se incluye en esta área los sectores de suelo urbanizable de El Castaño y Basayeta I, ambos de uso característico residencial, y el sector de suelo urbanizable de uso terciario Basayeta II.

ÁREA TERRITORIAL 3= NÚCLEOS SECUNDARIOS.

Se incluye en esta área el sector de Llanos de Arévalo de uso característico residencial.

En el área territorial 1 (AT-1), se toma como referencia el sector con menor aprovechamiento medio, SUS-4 Capellanía, con un aprovechamiento medio de 0,462 UAL/ m²; una diferencia con respecto a éste del 15% ascendería a 0,532 UAL/ m² de aprovechamiento medio como máximo, por lo que se cumple la diferencia entre sectores de esta área territorial.

En el área territorial 2 (AT-2), se toma como referencia el sector con menor aprovechamiento medio, SUS-1 El Castaño, con un aprovechamiento medio de 0,444 UAL/ m² una diferencia con respecto a éste del 15% ascendería a 0,511 UAL/ m² de aprovechamiento medio como máximo, por lo que se cumple la diferencia entre sectores de este área territorial.

En el área territorial 3 (AT-3) únicamente se incluye un sector, SUS-5 Los Llanos de Arévalo, con un aprovechamiento medio de 0,391 UAL/m².

En el siguiente cuadro se incluye un resumen de la asignación de aprovechamientos a cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado.

ENTIDAD DE POBLACIÓN	IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO (m ²)	SUPERFICIE SUBÁMBITO (m ² s)	USO CARACTERÍSTICO	COEF. EDIF. BRUTA ÁMBITO (m ² c/m ² s)	EDIF. MAX. ÁMBITO (m ² c)	TIPOLOGÍAS	EDIF. USOS (m ² c)	COEF. PONDERACIÓN USOS (UAL/m ² c)	APROV. USOS (UAL)	TOTAL APROVECHAMIENTO (UAL)	SUELO DOMINIO PÚBLICO (m ²)	APROV. MEDIO (UAL/m ²)								
TEROR	SUNCU-1	LOS LLANOS I	61.609	22.096	Residencial	0,69	42.665	(A) Entre medianeras con alineación a vial	7.966	1	7.966	43.583	0	0,73								
								(A) Entre medianeras con alineación a vial (VRPP)	3.983	0,9	3.585											
								Comercial	3.983	1,2	4.780											
								(A) Entre medianeras con alineación a vial	3.515	1	3.515											
								(A) Entre medianeras con alineación a vial (VRPP)	2.862	0,9	2.576											
								Comercial	3.163	1,2	3.796											
		LOS LLANOS II		15.861				Residencial	0,69	42.665	(A) Entre medianeras con alineación a vial				7.263	1	7.263					
											(A) Entre medianeras con alineación a vial (VRPP)				0	0,9	0					
											Comercial				3.635	1,2	4.362					
											(A) Entre medianeras con alineación a vial				2.930	1	2.930					
											(A) Entre medianeras con alineación a vial (VRPP)				1.915	0,9	2.930					
											Equipamiento privado				1.450	1,5	1.724					
	SUNCU-2	BUENAVISTA	13.542	13.542	Residencial	0,80	10.834	(A) Entre medianeras con alineación a vial	8.667	1	8.667	10.617	118	0,79								
								(A) Entre medianeras con alineación a vial (VRPP)	2.167	0,9	1.950											
								Comercial	0	1,2	0											
								(A) Entre medianeras con alineación a vial	0	1	0											
	SUNCU-3	EL HOYO	7.607	7.607	Terciario	0,70	5.325	Industrial- almacén	1.065	0,85	0	4.579		0,60								
								Equipamiento privado	3.195	0,75	2.396											
								Comercial	1.065	1,2	2.396											
								(C) Unifamiliar adosada o en hilera	3.162	1,2	3.794											
SUNCU-4	SAN CAYETANO	7.528	7.528	Residencial	0,50	5.270	(C) Unifamiliar adosada o en hilera (VRPP)	2.108	0,9	1.897	5.691		0,76									
							Comercial	0	1,2	0												
							(D) Unifamiliar aislada	2.184	2,25	4.915												
							(A) Entre medianeras con alineación a vial (VRPP)	0	0,9	0												
SUNCU-5	CASTAÑERO	17.694	10.413	Residencial	0,56	9.994	Comercial	0	1,2	0	12.803	601	0,75									
							(A) Entre medianeras con alineación a vial	3.905	1	3.905												
							(A) Entre medianeras con alineación a vial (VRPP)	2.343	0,9	2.109												
	BORBULLÓN	10.413					Residencial	0,56	9.994	Comercial				1.562	1,2	1.874						
										(A) Entre medianeras con alineación a vial				3.023	1	3.023						
										(A) Entre medianeras con alineación a vial (VRPP)				1.295	0,9	1.166						
SUNCU-6	EL HORNILLO	5.757	5.757	Residencial	0,75	4.318	Comercial	0	1,2	0	4.188		0,77									
							(A) Entre medianeras con alineación a vial	1.295	0,9	1.166												
							(C) Unifamiliar adosada o en hilera	3.252	1,2	3.902												
EL HORNILLO	SUNCU-7	LO BLANCO I- EL DRAGO	15.485	15.485	Residencial	0,30	4.646	(C) Unifamiliar adosada o en hilera (VRPP)	1.394	0,9	1.254	5.157		0,33								
								Comercial	0	1,2	0											
								(C) Unifamiliar adosada o en hilera	3.339	1,2	4.007											
								(A) Entre medianeras con alineación a vial (VRPP)	2.226	0,9	2.004											
LO BLANCO	SUNCU-8	LO BLANCO II	11.132	11.132	Residencial	0,50	5.566	Comercial	0	1,2	0	6.011		0,54								
								(A) Entre medianeras con alineación a vial	4.345	1	4.345											
								(A) Entre medianeras con alineación a vial (VRPP)	2.607	0,9	2.346											
	SUNCU-9	EL PALMAR I- LOS LAURELES						26.255	14.668	Residencial	0,75				19.691	Comercial	1.738	1,2	2.086	19.778	425	0,78
																(A) Entre medianeras con alineación a vial	4.400	1	4.400			
																(A) Entre medianeras con alineación a vial (VRPP)	4.400	0,9	3.960			
EL PALMAR II- LAS SUERTES	14.668	Residencial	0,75	19.691	(A) Entre medianeras con alineación a vial	4.400	0,9	3.960														
					(A) Entre medianeras con alineación a vial (VRPP)	4.400	0,9	3.960														
					Comercial	2.200	1,2	2.640														

ENTIDAD DE POBLACIÓN	IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE TOTAL AMBITO (m ²)	SUPERFICIE SUBÁMBITO (m ² s)	USO CARACTERÍSTICO	COEF. EDIF. BRUTA AMBITO (m ² c/m ² s)	EDIF. MAX. AMBITO (m ² c)	TIPOLOGÍAS	EDIF. USOS (m ² c)	COEF. PONDERACIÓN USOS (UAL/m ² c)	APROV. USOS (UAL)	TOTAL APROVECHAMIENTO (UAL)	SUELO DOMINIO PÚBLICO (m ²)	APROV. MEDIO (UAL/m ²)
ARBEJALES	SUNCU-10	SAGRADO CORAZÓN I	21.413	15.147	Residencial	0,75	16.060	(A) Entre medianeras con alineación a vial	4.544	1,0	4.544	16.060		0,75
								(A) Entre medianeras con alineación a vial (VRPP)	4.544	0,9	4.544			
		Comercial		2.272				1,2	2.726					
		(A) Entre medianeras con alineación a vial		1.880				1,0	1.880					
		(A) Entre medianeras con alineación a vial (VRPP)		1.880				0,9	1.692					
		Comercial		940				1,2	1.128					
TOTAL SUNCU			188.023	188.023			124.368	124.368		128.467	128.467	3.397	0,70	

El aprovechamiento total de los usos previstos en los ámbitos de suelo urbano no consolidado asciende a 128.467 UAL.

8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

A continuación se expone la forma en la que se ha dado cumplimiento a las exigencias de la legislación sectorial, exigencias expuestas en el en la memoria de información urbanística y territorial. Para ello se incluye un resumen de las materias tratadas para ver la manera en la que han sido recogidas las exigencias de la legislación vigente.

8.1.1 PATRIMONIO HISTÓRICO.

El municipio cuenta con dos bienes de interés cultural (BIC), incluidos en diversas categorías establecidas por la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias. Encontramos en la categoría de monumento histórico- artístico la Iglesia Basílica de Nuestra Señora del Pino, y el casco antiguo de la Villa de Teror como conjunto histórico-artístico.

En lo que respecta al Patrimonio Histórico de Canarias, las actuaciones propuestas por el Plan tendrán como finalidad la preservación tanto de los elementos aislados como del Casco histórico de La Villa de Teror, los conjuntos rurales o paisajísticos.

Estos bienes, y los terrenos sobre los que se asientan se categorizan en su totalidad como suelo urbano de interés cultural, estableciendo la remisión de su ordenación a Plan Especial de Protección de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 30 de la LPHC.

Las áreas de interés arqueológico que se encuentran en el ámbito de ordenación del PGO, que agrupan numerosos yacimientos y que se encuentran incluidas en la Carta Arqueológica Insular, se categorizan como suelo rústico de protección cultural a efectos de garantizar la protección y conservación de sus valores.

8.1.2 AGUAS

Se protege el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre a través de la categorización como suelo rústico de protección hidrológica de los cauces y su entorno, así como de las presas de Tenoya, de acuerdo a la interpretación de la cartografía.

Se han identificado los perímetros de protección minera de aguas de manantial, conforme a la autorización a la entidad Aguas Roque Nublo, S.A. de aprovechamiento de agua y otorgamiento de perímetro de protección minera a favor de la galería El Sequero, que afecta al sector de suelo urbanizable industrial Vuelta La Palma, la autorización a la misma entidad del aprovechamiento de las aguas de la galería La Culata, y el reconocimiento a favor de la entidad Aguas de Teror, S.A., del derecho a la utilización de la denominación y la declaración de agua mineral natural de las aguas alumbradas en el Pozo Hoya de La Palma, junto al Barranco de Las Rosadas.

Se prevé para las nuevas urbanizaciones la separación de caudales pluviales de los caudales residuales, para evitar el impacto en la capacidad de depuración y la calidad del agua depurada, siendo de aplicación, tanto en lo relativo a las infraestructuras como a la contaminación, el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el

Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

8.1.3 CARRETERAS.

En la propuesta de ordenación del PGO supletorio se categoriza como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (SRPIE-1) el suelo que comprende el dominio público de las carreteras que unen los núcleos de población, incluyendo la franja de protección, de conformidad con lo que establece el TR LOTENC. Dado que la totalidad de las carreteras del municipio, que se relacionan en la Memoria de Información, pertenecen a la categoría “Resto de la Red”, la línea de edificación se sitúa a 12 metros del borde de la calzada, salvo en los casos en los que se acordado su reducción reflejados en los planos de ordenación pormenorizada.

Se ha definido como sistema general viario la red de carreteras de carácter insular, en aplicación de la Ley de Carreteras de Canarias y de su Reglamento, y de acuerdo a las prescripciones y limitaciones recogidas en la citada legislación.

8.1.4 RUIDOS

En el PGO supletorio de Teror se establece la zonificación acústica del término municipal en áreas acústicas en atención al uso predominante del suelo conforme al RD 1367/2007. No se han obtenido mapas de ruidos elaborados por las administraciones competentes por lo que no se considera la existencia de zonas de servidumbre acústica delimitadas en los mismos.

En el plano OE.7 se recogen las áreas acústicas delimitadas según los distintos tipos. Para la delimitación de las mismas se han utilizado los criterios para determinar los principales usos asociados a áreas acústicas en función de los usos globales previstos en los núcleos urbanos delimitados basándose en los usos actuales y en los previstos por la ordenación. A modo de resumen se han delimitado áreas acústicas que se muestran en el siguiente cuadro.

ÁREAS ACÚSTICAS	CORRESPONDENCIA USOS GLOBALES
TIPO a)	USO RESIDENCIAL
TIPO b)	USO INDUSTRIAL
TIPO c)	USO RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS
TIPO d)	USO TERCIARIO (distintos tipo c)
TIPO e)	USO TERCIARIO- EDUCATIVO
TIPO f)	INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE VIARIO, DE SANEAMIENTO

Las áreas acústicas tipo f) se consideran áreas especialmente ruidosas y las áreas tipo b) ruidosas. Las áreas acústicas tipo c) y d) se pueden considerar tolerablemente ruidosas y las áreas tipo a) levemente ruidosas; las áreas tipo e) deben considerarse áreas de silencio.

La delimitación de áreas acústicas es una planimetría que representa la distribución de los objetivos de calidad acústica en el ámbito de ordenación del PGO. La delimitación de áreas acústicas no se corresponde de manera exacta con la delimitación de usos del suelo del plano de “Estructura general del territorio y usos globales del suelo”, ya que la búsqueda de homogeneidad de criterios acústicos hará que en muchos casos coexistan distintos usos del suelo.

El RD 1367/2007 de 19 de octubre en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, fija unos objetivos de calidad acústica para cada tipo de área. Los objetivos de calidad se refieren a áreas urbanizadas existentes y para el resto de áreas urbanizadas, incluyendo los nuevos desarrollos urbanísticos, se fijan los mismos valores objetivos disminuidos en 5 dBA. Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m. Los instrumentos de ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable y de ámbitos de suelo urbano no consolidado estudiarán la transición entre áreas acústicas colindantes cuando diferencia entre los objetivos de calidad aplicables superen los 5 dB.

En el cuadro siguiente se muestran los índices de ruido establecidos como objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a cada tipo de área.

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES				OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS			
ÁREAS ACÚSTICAS	INDICES DE RUIDO			ÁREAS ACÚSTICAS	INDICES DE RUIDO		
	Ld	Le	Ln		Ld	Le	Ln
Tipo e)	60	60	50	Tipo e)	55	55	45
Tipo a)	65	65	55	Tipo a)	60	60	50
Tipo d)	70	70	65	Tipo d)	65	65	60
Tipo c)	73	73	63	Tipo c)	68	68	58
Tipo b)	75	75	65	Tipo b)	70	70	60
Tipo f)	Sin determinar			Tipo f)	Sin determinar		

Ld (07:00-19:00 h) Le (19:00-23:00 h) Ln (23:00-7:00 h)

Como áreas acústicas de tipo “g” se considera los espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica, referido a entornos en los que debe existir una condición que aconseje su protección (zonas de cría de fauna y presencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger), así como zonas tranquilas en campo abierto (a mantener silenciosas por motivos turísticos o de preservación del medio). El municipio de Teror cuenta con diferentes áreas donde se debe guardar las condiciones de sosiego acústico por motivos de preservación del medio. Estas zonas se corresponden mayoritariamente con localizaciones incluidas en los E.N.P. que afectan al término municipal de Teror. La finca de Osorio (Parque Rural de Doramas) por su valor didáctico, turístico y natural es una de dichas zonas. Lo mismo que la Caldera de Pino Santo (P.P. de Pino Santo). Sin embargo la mayoría de los lugares que precisan dicha preservación de las condiciones acústicas, al formar parte del sistema de E.N.P. de Canarias, cuentan o contarán con sus correspondientes instrumentos de ordenación a los que les compete la delimitación y protección de dichas zonas.

Sólo algunas zonas localizadas fuera de dicho espacios podrían ser susceptibles de alteración como consecuencia de los ruidos.

Sin embargo las principales emisiones de ruido se localizan a lo largo de las principales vías rodadas, en la zona del casco urbano de Teror, y en las zonas que albergan usos industriales como Fuente Agria (Aguas de Teror), El Hoyo (Eidetesa) y Vuelta de la Palma (Aguas Roque Nublo), todas ellas localizadas a distancias considerables de dichas zonas con mayor valor natural. Por lo expuesto no es pertinente la delimitación de zonas tipo g) orientadas a la protección de la fauna o por motivos turísticos. Las emisiones de ruido principales, como se ha adelantado no afectan a ecosistemas singulares y la principal afección es la sufrida por los residentes de los núcleos de población próximos

En los sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen, se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

8.1.5 DOMINIO PÚBLICO RADIOELÉCTRICO

La explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas atenderán a lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

8.1.6 VIVIENDA

En la propuesta de ordenación adoptada en el PGO se prevé la reserva de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, calificando suelo para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En los apartados siguientes se evalúa la suficiencia y adecuación del suelo destinado a la implantación y ejecución de las viviendas de protección pública y la justificación de la reserva de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública (VRPP).

8.1.6.1 Adscripción de suelo para viviendas sometidas algún régimen de protección pública.

Uno de los fines de la actuación pública de regulación del uso y aprovechamiento del suelo o de utilización de éste es orientar las actuaciones públicas y privadas para la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada para todos, conforme al artículo 5 del TR LOTENC.

La legislación urbanística canaria establece en su artículo 32.2.A.8, relativo al contenido de la ordenación estructural de los planes generales de ordenación, el deber de destinar un porcentaje mínimo para la reserva de aprovechamiento para viviendas sujetas a regímenes de protección pública. Este apartado fue modificado por la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, persiguiendo potenciar las reservas de suelo con destino a viviendas protegidas, estableciendo la obligatoriedad de una reserva mínima en el término municipal, del 20% del aprovechamiento residencial en el conjunto de los suelos urbanizable y urbano no consolidado, poniendo como límite que dentro del sector se destine un máximo del 33% del aprovechamiento residencial con destino a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler, con el objetivo de fomentar la integración social.

Posteriormente, según lo dispuesto en su artículo 10.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, con la entrada en vigor entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se establece la obligatoriedad de que el planeamiento urbanístico destine *“suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler, u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa”*. Esta reserva comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo incluido en actuaciones de urbanización.

Por otro lado, según lo dispuesto en el punto 1 del artículo 27 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, modificado por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo:

"1. Los Planes Generales de Ordenación, los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y los Planes Especiales de Paisajes Protegidos deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá ser inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial."

Asimismo la DOG 78, relativa a la calificación y cualificación, establece que el planeamiento y la política pública de viviendas procurarán la máxima dispersión de las actuaciones, compatible con la eficiencia de los recursos disponibles, con el fin de evitar la segregación social inherente a las grandes concentraciones de promociones de viviendas protegidas y de promover la integración social en todos los ámbitos urbanos posibles. Por ello se ha intentado repartir la reserva de edificabilidad para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública entre todos los sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado, excepto en aquellos en los que la tipología edificatoria prevista no sería adecuada para la construcción de las mismas o el grado de consolidación de la edificación dificultaría la materialización de la reserva de edificabilidad para vivienda protegida.

Se califican expresamente como uso residencial destinado a la promoción de vivienda protegida las parcelas situadas en el Barrio Quevedo, para 90 viviendas, y la parcela del Instituto Canario de vivienda en El Secuestro, para 24 viviendas aproximadamente. En el núcleo urbano de Huertas del Palmar se califica la parcela correspondiente a los terrenos expropiados por el ayuntamiento resultando una parcela de unos 1.734 m² en la que se podrían construir unas 30 viviendas; esta parcela está calificada en la adaptación básica de las NNSS como uso educativo y se cambia a uso residencial para viviendas protegidas de promoción pública ya que en el núcleo ya existe un educativo que se puede ampliar con el desarrollo del ámbito de suelo urbano no consolidado de El Palmar.

La oferta total prevista en parcelas en suelo urbano consolidado asciende a 144 viviendas sujetas a régimen de protección pública.

8.1.6.2 Aprovechamiento y edificabilidad destinado a vivienda protegida.

A continuación se muestra un cuadro resumen del cálculo del porcentaje de aprovechamiento y de edificabilidad destinado a viviendas protegidas en los suelos residenciales y su distribución entre los distintos ámbitos y sectores.

RESERVAS VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUELO URBANIZABLE PGO SUPLETORIO					
SECTOR		EDIFICABILIDAD VRPP (m ² c)	APROVECHAMIENTO VRPP (UAL)	% EDIF. RESIDENCIAL VRPP	% UAL SECTOR VRPP
SUS-1	EL CASTAÑO	8.568	7.711	33%	22%
SUS-2	BASAYETA I	3.410	3.069	25%	16%
SUS-3	BASAYETA II	0	0	0%	0%
SUS-4	CAPELLANÍA	9.322	8.390	45%	15%
SUS-5	LOS LLANOS DE ARÉVALO	2.038	1.835	13%	5%
TOTAL RESERVA VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUS		23.339	21.005	31%	14%
RESERVA VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PGO SUPLETORIO					
ÁMBITO		EDIFICABILIDAD VRPP (m ² c)	APROVECHAMIENTO VRPP (UAL)	%EDIF. VRPP	%UAL VRPP
SUNCU-1	LOS LLANOS	8.760	7.884	29%	18%
SUNCU-2	BUENAVISTA	2.167	1.950	20%	18%
SUNCU-3	EL HOYO	0	0	0%	0%
SUNCU-4	SAN CAYETANO	2.108	1.897	40%	33%
SUNCU-5	CASTAÑERO- BORBULLÓN	2.343	2.109	28%	16%
SUNCU-6	EL HORNILLO	1.295	1.166	30%	28%
SUNCU-7	LO BLANCO- EL DRAGO	1.394	1.254	30%	24%
SUNCU-8	LO BLANCO II	2.226	2.004	40%	33%
SUNCU-9	EL PALMAR	7.008	6.307	44%	32%
SUNCU-10	SAGRADO CORAZÓN	6.424	5.782	50%	36%
TOTAL RESERVA VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUNCU		33.724	30.352	34%	24%

RESERVA VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIFICABILIDAD (m ² c)	APROVECHAMIENTO (UAL)
TOTAL RESERVA EN SUS	23.339	21.005
TOTAL RESERVA EN SUNCU	33.724	30.352
TOTAL RESERVA VIVIENDAS PROTEGIDAS	57.063	51.357
TOTAL URBANIZABLE (*) Y SUNCU RESIDENCIAL	175.533	243.588
PORCENTAJE RESERVA VRPP	32,51%	21,08%
(*) Se incluye en el cómputo el aprovechamiento del uso residencial en los sectores de uso mixto terciario- residencial		

Según los cálculos realizados la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública es superior al 20% del aprovechamiento y al 30% de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial.

En sector de suelo urbanizable de La Capellanía y en los ámbitos de San Cayetano, Lo Blanco, El Palmar y Sagrado Corazón no se podrá destinar la totalidad de la reserva para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler, para respetar que no se destine más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a estos fines, tal como establece el artículo 32.2.A) 8) del TR LOTENC.

8.1.7 MOVILIDAD Y TRANSPORTE

Se incluye como Anexo al PGO un estudio de movilidad, conforme a la Ley 13/2007, de 17 de mayo, de Ordenación del Transporte por Carretera de Canarias, que desarrolla medidas específicas para conseguir la continuidad entre los distintos modos de transporte dentro del término municipal, y en especial, adopta medidas que prevean y ordenen las necesidades de movilidad y de transporte público de los vecinos, con particular atención al impacto de las infraestructuras y servicios públicos, como centros sanitarios, educativos y administrativos.

En la propuesta de ordenación del PGO se han incluido actuaciones relativas a la movilidad y transporte según las necesidades planteadas en el estudio de movilidad del término municipal de Teror, considerando las propuestas de viales de penetración y de acondicionamiento de viarios existentes y la disposición de aparcamientos disuasorios para fomentar la intermodalidad entre transportes y para el estacionamiento de transporte colectivo.

9 ANÁLISIS DE LOS EFECTOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

En relación a las alteraciones del planeamiento, el Gobierno de Canarias, en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 2009, acordó, a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, una serie de medidas a adoptar en orden a las posibles indemnizaciones derivadas de la imposibilidad de ejecución de resoluciones judiciales firmes, así como de la alteración de los instrumentos de ordenación.

Entre estas medidas y en relación a las indemnizaciones por alteración de los instrumentos de ordenación, establece que la memoria de dichos instrumentos deberá contener un análisis completo sobre los efectos que la nueva ordenación propuesta pudiera tener sobre las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar. En uno u otro caso, se incorporará el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la administración que formula el Plan en orden a la atribución del pago de posibles indemnizaciones derivadas de las determinaciones urbanísticas propuestas.

En el artículo 35 del TR LS, se regulan los supuestos indemnizatorios y concretamente, según lo previsto en su apartado a), dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

*“a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, **por cambio de la ordenación territorial o urbanística** o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca **antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo** o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración”*

En la adaptación básica del PGO de Teror al TR LOTENC se delimitaron 9 sectores de suelo urbanizable no ordenados y 3 ámbitos de suelo urbano no consolidado, estableciendo en el fichero de ámbitos urbanísticos el sistema de ejecución y los plazos para el desarrollo y ejecución de los mismos.

En el caso de los sectores de suelo urbanizable, el sistema de ejecución previsto es el de ejecución privada y el plazo establecido es el primer cuatrienio en todos ellos. En el caso de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, todos ellos ordenados, en cada una de las unidades de actuación delimitadas se establece el sistema de ejecución privada y un plazo de un año para la presentación del instrumento de gestión urbanística.

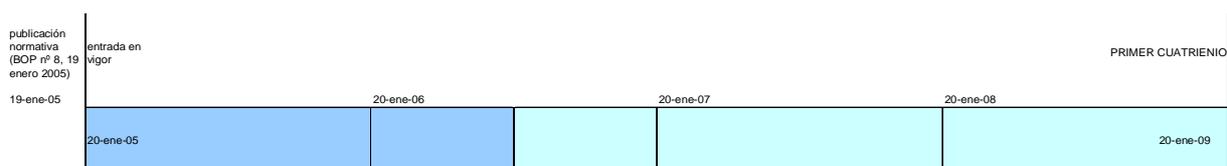
Para el análisis de los efectos de posibles modificaciones de las determinaciones urbanísticas de los ámbitos y sectores propuestos en la adaptación básica del PGO de Teror se tienen en cuenta los plazos de desarrollo y de ejecución de los mismos para poder estudiar si originaría lesión alguna en los bienes y derechos de los propietarios del suelo que dieran lugar a indemnización por parte de la administración.

Para analizar si existe supuesto alguno de responsabilidad patrimonial por alteración del planeamiento, hay que tener en cuenta como punto de partida la fecha de aprobación del planeamiento general vigente. Mediante acuerdo de la COTMAC de 3 de noviembre de 2004

se aprobó definitivamente y de forma parcial la adaptación básica del PGO del término municipal de Teror al TR LOTENC; entrando en vigor el 20 de enero de 2005 (día siguiente de la publicación de la normativa en el BOP nº 8, miércoles 19 de enero de 2005). En dicho instrumento de ordenación, incluido en el fichero de ámbitos urbanísticos se recogen los sectores de suelo urbanizable no ordenado, en donde, entre otras determinaciones urbanísticas, se fija como plazo para su desarrollo el primer cuatrienio y el sistema de ejecución privada para cada uno de ellos.

Los parámetros del suelo urbanizable sectorizado no ordenado industrial Vuelta La Palma se aprobaron mediante acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el 11 de mayo de 2005, publicándose la normativa en el BOP nº 113 de 5 de septiembre, por lo que entraron en vigor el día 6 de septiembre de 2005.

El plazo del primer cuatrienio desde la entrada en vigor del planeamiento se cumpliría el día 20 de enero de 2009 para los sectores de suelo urbanizable residencial mientras que para el industrial se cumpliría el día 6 de septiembre de 2009. Sin embargo, lo relativo al suelo urbanizable sectorizado no ordenado industrial denominado Vuelta La Palma fue anulado por Sentencia de 15 de julio de 2008, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias.



El plazo de un año para presentar los instrumentos de gestión urbanística de los ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenados se cumplió el 20 de enero de 2006. Por tanto ya han transcurrido los plazos previstos para su desarrollo y la ejecución no se ha llevado a efecto ya que no se ha presentado por parte de los propietarios del suelo iniciativa para la ejecución de los mismos.

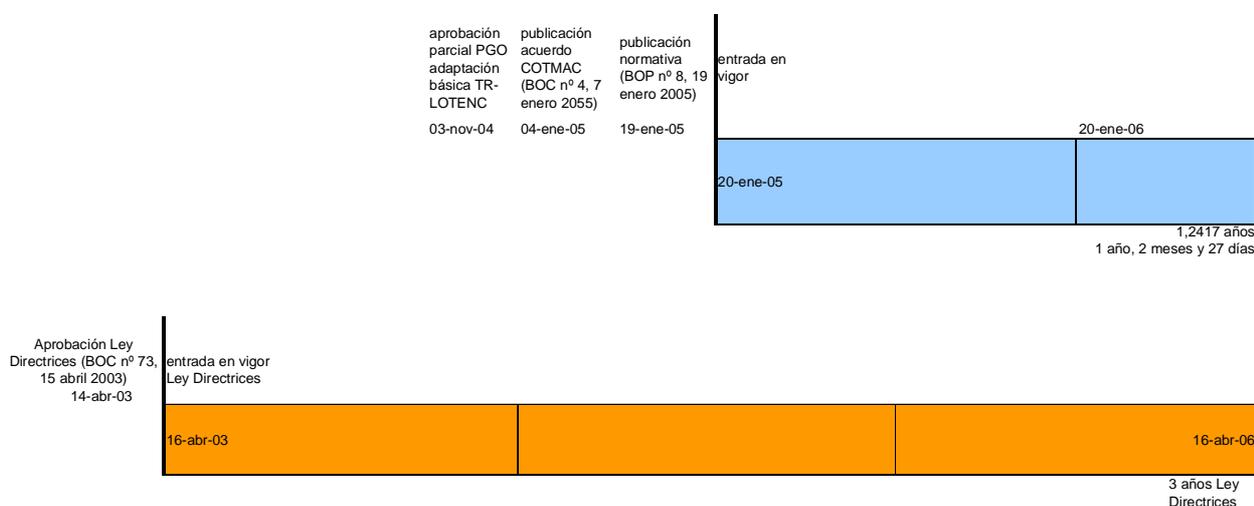
En cuanto a los sectores de suelo urbanizable, a continuación se enumeran distintas circunstancias que han ido sucediendo cronológicamente y que afectan a la adaptación básica de las NNSS al TR LOTENC y a la posibilidad desarrollar los sectores de suelo urbanizable:

La Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias establecía, en su versión originaria, en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera establecía lo siguiente:

“1. La adaptación a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General de los instrumentos de ordenación insular y general, así como los planes y normas de espacios naturales y los planes territoriales de ordenación deberá realizarse en el plazo máximo de dos años para los insulares y tres para los restantes, fechas en las que deberán contar con la aprobación provisional. Transcurrido el referido plazo sin que se hubiera producido dicha aprobación provisional, no se podrá aprobar ni continuar la tramitación de ningún plan territorial, ni plan urbanístico de desarrollo de dichos

instrumentos, así como tampoco alterar las determinaciones del planeamiento en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados. Será nula de pleno derecho la aprobación de cualquiera de estas alteraciones y planes de desarrollo sin previa adaptación del planeamiento en la forma anteriormente indicada.”

El 16 de abril de 2006 (3 años después de la entrada en vigor de la Ley 19/2003 que fue el 16 abril de 2003), es la fecha a partir de la cual no se podía tramitar instrumentos de desarrollo del PGO de Teror adaptado básicamente al TR LOTENC. Por tanto, desde la aprobación de la Adaptación Básica del PGO de Teror hasta 16 de abril de 2006, en el que se interrumpe el plazo para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizables residenciales, transcurrieron 1 año, 2 meses y 27 días. En el siguiente gráfico se muestran la relación entre los plazos y fechas mencionados anteriormente.



Como el planeamiento urbanístico del municipio de Teror no ha sido adaptado a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, los instrumentos de desarrollo seguían sin poder tramitarse y el cómputo del plazo de 4 años para ejecutar el desarrollo de los sectores estaba interrumpido. Esta situación perduró hasta el año 2009, año en que se aprueba la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (LMU), publicada en el BOC nº 89, martes 12 de Mayo de 2009.

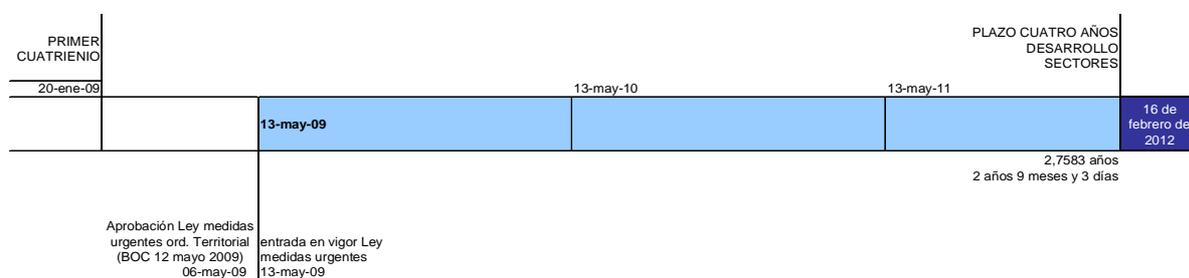
La LMU modificó el apartado primero de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, concretamente en el artículo 9.1 de la LMU se regula la nueva redacción que es la siguiente:

“1. En tanto se procede a la adaptación plena del planeamiento territorial o urbanístico a las determinaciones del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y de la presente ley , podrá iniciarse o continuarse la tramitación de los Planes Territoriales de Ordenación previstos en el art. 23 del citado Texto Refundido, así como la de los Planes Parciales de Ordenación y de los Planes Especiales de Ordenación, correspondiendo, en todo caso, la competencia para su aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y

Medio Ambiente de Canarias, en el plazo máximo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en la citada consejería.....”

Por tanto, a partir del 13 mayo 2009, día siguiente al de la publicación y fecha en la que entró en vigor la LMU, se pueden desarrollar nuevamente los sectores de suelo urbanizable residenciales previstos en la adaptación básica.

Finalmente hay que destacar que hasta el 16 de febrero de 2012 se podían presentar iniciativas para el desarrollo de dichos sectores, fecha en la que se cumplirían los 2 años 9 meses y 3 días, que restan para agotar el plazo de cuatro años establecido por la adaptación básica de las NNSS, que había quedado interrumpido al año 2 meses y 27 días (el 16 de febrero de 2006) desde la entrada en vigor del planeamiento. En el siguiente gráfico se muestran las fechas y plazos desde la entrada en vigor de la LMU hasta el cumplimiento de los cuatro años.



Como resultado del análisis expuesto anteriormente, se deduce que, desde la entrada en vigor de la adaptación básica de las NNSS en el municipio de Teror, a efectos de poder instar el desarrollo de los sectores de suelo urbanizables residenciales, con la tramitación y aprobación del correspondiente plan parcial de ordenación, ha finalizado el plazo de cuatro años estipulado en el fichero de ámbitos urbanísticos de la adaptación básica de las NNSS de Teror al TR LOTENC.

Con base en lo reseñado anteriormente, se concluye que en los supuestos en los que el PGO supletorio de Teror altera las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable del instrumento de ordenación del municipio de Teror vigente, o las condiciones de participación de los propietarios en ella, no da lugar a derechos indemnizatorios a los propietarios del suelo por las lesiones en sus derechos por el cambio de la ordenación urbanística antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo, tal y como se estipula en el apartado a) del artículo 35 del TR LS. Por ello, se considera que las alteraciones efectuadas en los suelos urbanos no consolidados y de los suelos urbanizables no generan derechos indemnizatorios por impedir a los propietarios de suelo el ejercicio de la facultad de participar en la actuación de urbanización con la aprobación definitiva del PGO supletorio de Teror; en estos supuestos, no procede valorar indemnizaciones por impedir la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización.

Las alteraciones del suelo urbanizable de la adaptación básica de las NNSS son debidas, por un lado, al TR LOTENC, ya que, según su artículo 52.2b), los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable

deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico, y por otro lado, a la aplicación de las directrices de ordenación general, en cuanto a la contención del consumo del suelo urbanizable, según la DOG 68. En el caso del suelo urbanizable de Los Llanos de Arévalo se desclasifica debido a que no se admite la clasificación de suelo urbanizable en la zona próxima a la GC-21 al norte del SUSNO-R-6 de la adaptación básica según el régimen de usos del PIO-GC (artículo 30 de las Normas generales y específicas del Plan) aplicable a la zonificación (Ba2 moderado valor natural y moderado valor productivo), y a su vez, se reduce la superficie del sector ajustando la delimitación de la parte no afectada por la zona Ba2 para que su superficie cumpla con el criterio de proporcionalidad con respecto a la superficie del suelo urbano de El Hornillo.

En cuanto a las posibles indemnizaciones de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización por alteración de las condiciones de su ejercicio reduciendo la edificabilidad de los suelos urbanizables, en el PGO supletorio los coeficientes de edificabilidad bruta de los sectores de suelo urbanizable son iguales o superiores con respecto a los correspondientes a los sectores delimitados en la adaptación básica de las NNSS, por lo que no procede valorar la indemnización en este supuesto.

Respecto a las posibles indemnizaciones por modificación de los usos del suelo urbanizable, en el PGO supletorio se mantienen los usos característicos de los sectores de suelo urbanizable de la adaptación básica de las NNSS excepto en el SUS-3 Basayeta II y SUS-4 Capellanía en los que se modifica el uso característico residencial previsto en la adaptación básica de las NNSS por uso característico terciario. Sin embargo, en estos dos sectores de suelo urbanizable el aprovechamiento medio resultante de los usos asignados en el PGO supletorio a cada uno de estos sectores es superior al previsto en la adaptación básica de las NNSS, por lo que se considera que no procede valorar la indemnización por alterar las condiciones del ejercicio de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización por modificación de los usos del suelo urbanizable.

10 EQUIPO REDACTOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE TEROR.

1. Equipo técnico de Gesplan.

Arquitectos redactores:

Leonor Belón González

Aracely Suárez Barry

Arquitectos colaboradores:

Mónica Henríquez Santana

Silvia Nakoura González

Cinta Rodríguez Cabrera

Agustín Fleitas Melián

Isabel Peligero Molina

Técnicos jurídicos redactores:

José Manuel Suárez Lorenzo

José Carlos Suárez Ojeda

Estudio Económico - Financiero:

Maryam Rodríguez Pileño

Geógrafo redactor:

Alejandro García García

Expresión gráfica, tratamiento de textos y maquetación:

José Javier Melián Santana (Delineante)

José Duran Corredera (Delineante)

Yasmina Falcón Roque (Delineante)

Blanca Rodríguez Mayor (Administrativo)

Fátima Gil León (Administrativo)

2. Asistencias externas:

Estudio de movilidad del Término Municipal de Teror

Gestión Integral de proyectos e inversiones en Canarias S.L. (GIPIC)

Julio Rodríguez Márquez (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos)

Estudio de la delimitación de los asentamientos rurales de Teror:

Pilar Banqueri Lomas (Arquitecto)

Blanca Salcedo Cabrera (Arquitecto)

Desarrollo de los apartados correspondientes a infraestructuras:

José Juan Santana González (Ingeniero Técnico de Obras Públicas)